

ת"פ 7681/09/23 - מנוחה - מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ נגד שניר ברדה

בית משפט השלום בקריית גת

תפ"מ 7681-09-23 מנוחה - מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ נ' ברדה

כבוד השופט משה הולצמן	בפני
מנוחה- מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	התובעת
ע"י ב"כ עוה"ד מרדכי חזיזה ואח'	
שניר ברדה	נגד
ע"י ב"כ עוה"ד רמי אבידע ו/או ירון אילן ואח'	הנתבע

פסק דין

1. תביעה לפינוי צרכנייה שהושכרה לנתבע במושב מנוחה.

עיקרי טענות הצדדים

2. התובעת טענה בכתב התביעה, בעיקרי הדברים, כי ביום 13.11.2018 חתמו הצדדים על הסכם שכירות בלתי מוגנת, שחוק הגנת הדייר לא חל עליו, לפיו השכירה התובעת לנתבע את הצרכנייה במושב מנוחה; לפי סעיף 3 בהסכם השכירות נקבעה תקופת השכירות למשך תקופה בת חמש שנים בלבד החל מיום 1.10.2018 וכלה ביום 30.9.2023 (להלן: "**תקופת השכירות**"); כבטוחה להבטחת ההסכם וקיום כל התחייבויות הנתבע על פי ההסכם, היה על הנתבע להעמיד שטר חוב בסך של 50,000 ₪, וערב טוב לשביעות רצונה של התובעת; הנתבע לא העמיד את הבטוחות ובכך הפר את ההסכם בהפרה יסודית המקימה עילה לפינוי הצרכנייה וביטול ההסכם; הנתבע הפר את ההסכם בכך שמכר פירות וירקות בניגוד לסעיף 20.15 להסכם השכירות, פלש לשטחים ציבוריים מחוץ למושכר, לא העביר פוליסת ביטוח בה התובעת רשומה כמוטבת זאת בניגוד להוראות סעיף 8 להסכם השכירות, ולא הקפיד לשמור על סביבה נקייה בניגוד להוראות סעיף 20.1 ולסעיף 20.12 להסכם השכירות; לפי סעיף 20.16 המדובר בהפרות של תנאים יסודיים בהסכם ומשכך מדובר בהפרות יסודיות המהוות עילה לביטול הסכם השכירות ולתשלום פיצוי בסך של 20,000 ₪ ללא הוכחת נזק; התובעת פנתה לנתבע ביום 23.1.2023 בדרישה לתיקון הליקויים בתוך 7 ימים והתראה טרם נקיטת פעולות לפינוי המושכר, אך אלה לא תוקנו; בנסיבות העניין יש מקום להורות על פינוי המושכר תוך חיובו של הנתבע בהוצאות המשפט.

3. הנתבע טען בכתב ההגנה, בעיקרי הדברים, כי הנתבע, בעל משפחה ושלושה ילדים, מפעיל את הצרכנייה משנת 2018; לפי הסכם השכירות שנחתם ביום 13.11.2018 תקופת השכירות הועמדה על חמש שנים לפחות; התובעת שלטה על תוכנו ועריכתו של ההסכם; הסכם השכירות נחתם בין הנתבע לבין וועד ההנהלה הקודם של התובעת; עובר לקשירת הסכם השכירות הצרכנייה הייתה מוזנחת, התושבים לא היו מרוצים

ממנה והנתבע הפעיל אותה בטיב ואיכות גבוהים; ההתנהלות בין הנתבע לבין הוועד המנהל הקודם הייתה טובה ותוך הסכמות הדדיות בין הצדדים, ובכלל זה לגבי מכירת פירות וירקות בצרכנייה והארכת תקופת השכירות; התובעת לא דרשה בעבר מהנתבע לחתום על שטר חוב או להעמיד ערבות; לפי סעיף 14 להסכם השכירות לאחר תקופה של שנתיים ממועד חתימת הסכם השכירות אישרו נציגי ההנהלה הקודמת לנתבע כי תקופה השכירות המקורית הוארכה בשנתיים נוספות, כלומר תקופה השכירות הועמדה על שבע שנים ממועד חתימת ההסכם, עד ליום 30.9.2025; הנתבע הסתמך על המצגים שנעשו לפניו על ידי נציגי ההנהלה הקודמת; לפי סעיף 14 סיפא בהסכם קיימת תקופת אופציה כנגד הודעה מוקדמת של שישה חודשים מראש; הנתבע הודיע לנציגי התובעת בעל פה על מימוש תקופת האופציה והארכת תקופת ההסכם; בימים 24.7.2023 ו-15.5.2023 הנתבע הודיע בכתב על מימוש תקופת האופציה והארכת תקופת השכירות עד ליום 30.9.2028; גם אם תקופת השכירות המקורית לא הוארכה בשנתיים נוספות לפי סעיף 14 בהסכם, תקופת השכירות לפי האופציה אמורה להסתיים ביום 30.9.2026; ההנהלה החדשה פועלת על מנת להגדיל את דמי השכירות ובאופן שאינו מתיישב עם ההתנהלות של הוועד המנהל הקודם; הנתבע העמיד לתובעת ערבות אישית וביקש שנציגיה ייצרו אתו קשר לצורך העברת שטר החוב; הערבות לא נדרשו במועד חתימת הסכם השכירות; הגשת התביעה כרוכה בשיהוי של ממש; התובעת מנועה מהעלות טענות שאינן מתיישבות עם המצגים שנעשו כלפי הנתבע על ידי נציגי הוועד המנהל הקודם; מימוש התנאים בהסכם בוצע בהתנהגות, באמצעות הסכמים שנעשו בעל פה, ואין מקום לייחס משקל לדרישות הכתב בהסכם השכירות, מקום שניתן להוכיח את הסכמות הצדדים באמצעות ראיות אחרות.

4. דיון הוכחות נערך לפניי ביום 3.1.2024 והצדדים הגישו סיכומים בכתב.

דיון והכרעה

5. אקדים ואציין שלאחר שבחנתי את טענות הצדדים ואת חומר הראיות מצאתי לנכון לדחות את התביעה בעניין פינוי הנתבע מהמבנה שבו פועלת הצרכנייה.

6. אין מחלוקת בין הצדדים שביום 13.11.2018 נחתם בין התובעת לבין הנתבע הסכם להשכרת המבנה לצורך הפעלת הצרכנייה לתקופה של חמש שנים מיום 1.10.2018 ועד ליום 30.9.2023.

בסעיף 14 להסכם צוין שבתום שנתיים ממועד חתימת ההסכם "... **תשקול האגודה, ככל שהשוכר יהיה מעוניין בכך, להאריך את תקופת השכירות בשנתיים נוספות, כך שתקופת השכירות תעמוד על תקופה כוללת של 7 שנים, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של האגודה (להלן: "תקופת השכירות המוארכת").** האריכו הצדדים את תקופת השכירות כאמור בסעיף זה, יחתמו על נספח בכתב המלמד על כך".

"השוכר יהיה רשאי להאריך את תקופת השכירות או תקופת השכירות המוארכת, ב-3 שנים נוספות, ובלבד שהודיע על כך למשכיר בכתב שישה חודשים לפני תום תקופת השכירות או תקופת השכירות המוארכת (להלן: "תקופת האופציה"). בתקופת האופציה יחולו תנאי הסכם זה בשינויים המחויבים".

"ככל ומומשה תקופת האופציה כאמור בסעיף 14 לעיל, יבוא הסכם זה לסימו בתום תקופה האופציה, אלא אם סוכם אחרת בין הצדדים - בכתב ומראש.

7. באשר לטענת הנתבע לפיה התובעת באמצעות נציגיה המוסמכים הודיעה על הסכמתה להארכת תקופת השכירות למשך שנתיים נוספות, כלומר עד ליום 30.9.2025, סבורני שהנתבע לא הניח תשתית ראיתית הולמת לצורך הוכחת הטענה.

יצחק עמרם, ששימש כיו"ר התובעת עד לשנת 2021, טען בתצהירו, בין היתר, כי הנתבע הפעיל את הצרכנייה היטב ומשכך "... זכור לי כי התובעת אישרה לנתבע את הארכת תקופת השכירות המקורית שבין הצדדים מ-5 שנים ל-7 שנים וזאת בהתאם לסעיף 14 להסכם" (סעיף 8). "למיטב ידיעתי, מרבית האישורים וההסכמות שהגיעו הנתבע והתובעת, באו לידי ביטוי בפרוטוקולים של האגודה, כמו כן וכאמור לעיל, חלק מההסכמות בין הנתבע לבין התובעת היו בעל פה" (סעיף 11).

דוד מיכאל, ששימש כמזכיר וועד התובעת עד לשנת 2021, העלה טענות זהות בתצהירו.

עם זאת, ככל שמעיון בתצהירו של יצחק עמרם ניתן היה להבין שהתובעת אישרה את הארכה תקופת השכירות בשנתיים נוספות, מחקירתו הנגדית עולה תמונה שונה.

יצחק עמרם העיד כי "

"בשנת 2020 אמרתי לו במכולת, תפסתי אותו אני ומיכאל, אמרתי לו אני מבחינתי אין לי בעיה שימשיך את שנתיים הנוספות, אמרתי לו בעל פה, לא הבאתי את זה לאישור הוועד והסיבה כי נשארנו לו עוד 3 שנים עד לסוף הכהונה ולא נכון לעשות ישיבה 3 שנים אני לא יודע מה יקרה, אולי רוצים להוסיף בשכירות אז אישרתי את זה בינתיים בעל פה. רוב התנהלות שלנו הייתה בעל פה בין האגודה לבינו. ש. רק מבחינתך האישית לא היה לך אכפת שיישאר עוד. ת. נכון. ש. לא חתמתם על שום מסמך. ת. לא חתמנו על שום מסמך. ש. למרות שסעיף 14 להסכם אומר שכל הארכה תהיה מותנית רק במסמך בכתב. ת. נכון. משנת 2020 עד 2023 אני לא רואה צורך לעשות הסכם ל-3 שנים כי אני לא יודע מה יהיה בעוד 3 שנים" (ע' 12, ש' 29-30; ע' 13, ש' 1-3; הדגשות לא במקור- מ.ה.).

"ש. כל החלטה שאתה מקבל אתה מביא לאישור הוועד או שפועל באפון עצמאי ומקבל החלטות בשם האגודה. ת. אני מביא כל דבר לאישור בוועד. במקרה הזה של השנתיים אין טעם לעשות ישיבת וועד 3 שנים לפני מועד שנגמר השכירות. משנת 2020 אתה רוצה שאעשה חוזה לעוד 3 שנים. אז המתנתי עם זה ולא הבאתי את זה לאישור של הוועד" (ע' 14, ש' 27-28; ע' 15, ש' 1-3; הדגשות לא במקור- מ.ה.).

יוצא אפוא שיצחק עמרם, בתפקידו כיו"ר הוועד המנהל עד לשנת 2021, לא מצא לנכון להידרש לקבלת אישורם של חברי הוועד לגבי הארכת תקופת השכירות למשך שנתיים נוספות (עד ליום 30.9.2025), מכיוון שלסברתו לא היה לכך מקום מכיוון שנתרו עוד שלוש שנים לתקופת השכירות המקורית ויכול שיידרשו בהמשך שינויים בתנאי ההסכם, כגון שינוי דמי השכירות.

יש לשים לב שעל פי סעיף 14 בהסכם היה על הוועד המנהל להידרש לעניין הארכת תקופת השכירות למשך שנתיים נוספות בחלוף שנתיים מתחילת תקופת השכירות, וזאת לפי שיקול דעתם של חברי הוועד המנהל, לאחר שתתבהר התמונה לגבי הפעלת הצרכנייה (שהתובעת השקיעה סך של כ-120,000 ₪ בשיפוצה), אך למרות שנראה כי הייתה שביעות רצון מהאופן שבו הנתבע הפעיל את הצרכנייה, הוועד המנהל כלל לא נדרש למתן החלטה בעניין זה.

הנתבע ורעייתו טענו שבחלוף כשנתיים מתחילת הסכם השכירות ניתן אישור בעל פה להארכת תקופת השכירות (סעיפים 6.6-ז' ו-6.6-י' לכתב ההגנה ותצהיר הנתבע; סעיף 3 בתצהיר ליזט ברדה; עדותה, ע' 21, ש' 20-10). יצחק עמרם העיד שהודיע לנתבע, בשיחה שנערכה ביניהם, כי **"... אני מבחינתי אין לי בעיה שימשיך את שנתיים הנוספות ..."** (ע' 12, ש' 29-30), אך סבורני שלא ניתן לראות בהודעתו, על יסוד סברתו, אישור מטעם התובעת לגבי הארכת תקופת השכירות. לצורך כך היה צורך באישור של הוועד המנהל, שכאמור לעיל לא נדרש למתן החלטה בעניין זה.

דוד מיכאל, ששימש כמזכיר הוועד המנהל הקודם, העיד שיושב ראש הוועד הקודם הודיע לו שהוא אישר את הארכת תקופת השכירות (ע' 17, ש' 21-23), אך גם לשיטתו "**מי שמקבל את ההחלטה זה וועד האגודה**" (ע' 17, ש' 28-29). הוא לא זכר האם נערך פרוטוקול של הוועד המנהל בעניין זה (ע' 17, ש' 22-23).

8. בהעדר אישור של הוועד המנהל להארכת תקופת השכירות למשך שנתיים נוספות, יש לראות את תקופת השכירות כמי שהסתיימה ביום 30.9.2023, וזאת מבלי להידרש למימוש האופציה.

9. בסעיף 14 בהסכם צוין שהנתבע יכול להודיע על מימוש תקופת האופציה שישה חודשים טרם סיום תקופת השכירות.

בהינתן הקביעה שתקופת השכירות הסתיימה ביום 30.9.2023 היה על הנתבע להודיע על כוונתו לממש את תקופת האופציה לגבי שלוש שנות שכירות נוספות עד ליום 30.3.2023.

בשים לב לכך שמימוש האופציה הותנה במתן הודעה מטעמו של הנתבע, וזאת בלבד (בכפוף לעמידתו בתנאי ההסכם), סבורני שיש מקום להקפיד על מתן הודעה בעניין זה במועד שנקבע לכך בהסכם.

עם זאת, הנתבע הודיע על מימוש תקופת האופציה ביום 27.4.2023. ההודעה ניתנה באיחור של כעשרים ושבעה ימים, אך סבורני שעמידה דווקנית מטעמה של התובעת בעניין זה אינה מתיישבת עם החובה לנהוג בתום לב בקיום הסכם, בשים לב לנסיבות העניין.

יש לייחס משקל ראוי לכך שהנתבע נסמך על הודעתו של יצחק עמרם, בעת שכהן כיושב ראש הוועד המנהל, בעניין הארכת תקופת השכירות למשך שנתיים נוספות. להודעה זו אין תוקף מחייב מבחינתה של התובעת, אך לאור יחסי האימון ששררו בין הנתבע לבין נציגי ההנהלה הקודמת, מהימנה עליי גרסתו של הנתבע לפיה סבר שתקופת השכירות הוארכה עד ליום 30.9.2025, על ההשלכה שיש לכך לגבי המועד למתן ההודעה על תקופת האופציה (עדותו, ע' 26, ש' 18-21).

הנתבע ציין במכתבו בעניין מימוש תקופת האופציה (שהתקבל אצל התובעת יום 27.4.2023), בין היתר, כי לאור "**... ההתנהלות והשיחות השבועיות בינינו היה ברור לי ולכם כי ברצוני להמשיך ולתפעל את החנות**".

יש לשים לב שבמסמך שכותרתו "**נייר עבודה לחברי הוועד 6.2021**" (מוצג נ/1) שהוכן במסגרת החפיפה שנערכה לחברי הוועד המנהל החדש צוין, בין היתר, "**מכולת- האגודה ביצעה שיפוץ בעלות כוללת של כ-120,000 ₪, השוכר חויב להכניס שינויים נוספים בנראות המכולת ובציוד נוסף, נחתם הסכם כולל תקופות האופציה עד 11.2028**...". תקופת השכירות שצוינה במסמך הנ"ל מגלמת את הארכת תקופת השכירות בשנתיים נוספות ומימוש תקופת האופציה. כפי שצוין לעיל, הוועד המנהל הקודם לא נדרש להארכת תקופת השכירות, אך ניתן להבין שעורכי המסמך סברו שתקופת השכירות הוארכה, או שיש מקום להארכתה על ידי הוועד המנהל החדש (עדות מיכאל דוד, ע' 19, ש' 20-26). מכל מקום, הנושא של הארכת תקופת השכירות על המבנה שבו פועלת הצרכנייה היה ידוע לוועד המנהל הנבחר עם כניסתו לתפקיד בשנת 2021.

הדעת נותנת שלאור ההשקעות הכספיות שבוצעו על ידי התובעת בשיפוץ המבנה, ועל ידי הנתבע, בכל הנוגע לסידור המקום והכשרתו לצורך הפעלתו כצרכנייה, כמו גם הפעלתה באופן מיטבי (ונראה שהצליח בכך), נוצרה ציפייה הדדית של הצדדים לפיה הנתבע יודיע על מימוש תקופת האופציה.

משך הזמן של האיחור בהגשת ההודעה על מימוש תקופת האופציה, כשלעצמו, אינו פרק זמן משמעותי בנסיבות העניין ולא נטען שהאיחור גרם לנזק לתובעת.

משכך, יש מקום לתת משקל ראוי להודעתו של הנתבע לגבי מימוש תקופת האופציה, למרות שניתנה באיחור, ולהעמיד את תקופת השכירות עד ליום 30.9.2026.

10. התובעת טענה שהנתבע הפר את ההסכם בהפרה יסודית בכך שלא העמיד שטר חוב בסך של 50,000 ₪, וערב טוב לשביעות רצונה, והפר את ההסכם בכך שמכר פירות וירקות בניגוד לסעיף 20.15 להסכם השכירות, פלש לשטחים ציבוריים מחוץ למושכר, לא העביר פוליסת ביטוח בה התובעת רשומה כמוטב זאת בניגוד להוראות סעיף 8 להסכם השכירות, ולא הקפיד לשמור על סביבה נקייה. לטעמה של התובעת הפרות אלה מהוות עילה לפינוי המושכר.

הנתבע לא העמיד שטר בטחון על סך של 50,000 ₪ חתום על ידו ועל ידי ערב מטעמו ולא העמיד ערב להסכם השכירות, לפי סעיפים 29 ו-30 להסכם.

עם זאת, יש לשים לב לכך שנציגי הוועד המנהל הקודם לא וויתרו על המצאת הערובות הנ"ל אך לא עמדו על קבלתן (עדות יצחק עמרם, ע' 14, ש' 6-17; עדות מיכאל דוד, "... לא עמדנו על זה שיחתום על שטר חוב". ע' 18, ש' 9-3). בנסיבות אלה סבורני שיש בכך כדי לגרוע ממשקלה ועוקצה של ההפרה הנטענת, ככל שהדבר נוגע לתקופת כהונתו של הוועד הקודם ועד לפנייתו של בא כוח התובעת לנתבע בעניין זה.

יש לשים לב שבהמשך להודעתו של בא כוח התובעת (מיום 23.1.2023) בעניין העמדת הערובות בתוך 7 ימים, הנתבע המציא כתב ערבות להסכם השכירות (שנחתם על ידי רעייתו, ליזט ברדה), וביקש שנציג הוועד יצור עמו קשר לקבלת שטר החוב (מכתב בא כוחו מיום 9.3.2023).

הנתבע טרם המציא לתובעת את שטר הביטחון וכתב הערבות הומצא בשיהוי ניכר.

גם אם אניח שהייתה מידה מסוימת של חוסר בהירות לגבי המצאת הערובות בעת כהונת הוועד המנהל הקודם, הרי שעם קבלת דרישתו של בא כוח התובעת בעניין זה היה מקום להמציאם ללא דיחוי לתובעת או לבא כוחה, וזאת לא נעשה.

בשים לב לכלל נסיבות העניין, סבורני שיש להעדיף את המצב הרצוי לפיו הנתבע ימציא לתובעת את שטר הביטחון במועד שייקבע לכך ולתת למחדלו בעניין זה ביטוי הולם בנוגע לתשלום הוצאות המשפט.

הטענות לפיהן הנתבע מכר ירקות ופירות בניגוד להסכם, עשה שימוש בשטחים ציבוריים ולא שמר על הניקיון, לא מצאו ביטוי במכתב ההתראה של בא כוח התובעת, עלו לראשונה בכתב התביעה, וסבורני שיש ליחס לכך משקל ראוי.

באשר לטענה שהנתבע מכר בצרכנייה ירקות ופירות בניגוד לסעיף 20.15 להסכם השכירות, יש לשים לב לעדותו של יצחק עמרם, יושב ראש הוועד הקודם, לפיה הנתבע התבקש על ידו לאחר כשנתיים מתחילת השכירות למכור ירקות ופירות בצרכנייה וזאת בהמשך לפנייתו של תושבי המקום ולכך שלא נפתחה בתוך יישוב חנות למכירתם (עדות יצחק עמרם, ע' 14, ש' 19-20; עדות מיכאל דוד, ע' 18, ש' 14-27; עדות ליזט ברדה לגבי הפנייה בעניין זה, ע' 21, ש' 6-1). בנסיבות אלה סבורני שלא ניתן לזקוף עניין זה לכף חובתו של הנתבע.

מעבר לצורך אציין שהתובעת, באמצעות הגורמים המוסמכים, יכולה לפנות לנתבע ולדרוש את קיום ההסכם בעניין הנדון, ככל שתמצא לנכון מטעמים ענייניים, וחזקה על הנתבע שיענה לדרישתה.

התובעת טענה שהנתבע חרג לשטחים ציבוריים במסגרת פעילותה של הצרכנייה.

מעיון בתמונות שצורפו לכתב התביעה (סעיף 28) עולה שהונחו פריטים שונים, כגון- ארגז קרח מכשיר

"כספומט", מתקן למפות, ארגזים ועוד, מתחת לפרגולה בצמוד לקיר בחזית הצרכנייה.

הנתבע העיד שהוועד ביקש ממנו להעמיד את מכשיר ה"כספומט" במקום והוא נושא בעלויות החשמל של המכשיר (גרסתו נתמכת בעדותו של נחום מעיין, יושב ראש הוועד המנהל הנוכחי, " ... הכספומט שאנו הכרחנו, זה שלנו". ע' 9, ש' 18-20). עוד ציין שהוא משלם ארנונה על המבנה ובמידת הצורך יסיר את הפריטים שהוצבו בחזית הצרכנייה אלא שאלה יחסרו לציבור הלקוחות (ע' 29, ש' 20-22).

גם בעניין זה מן הראוי שהצדדים יגיעו להסכמות ביניהם וחזקה על הנתבע שיפעל בהתאם לדרישתה של התובעת.

באשר לטענה בעניין פוליסת הביטוח הנתבע הגיש לתיק בית המשפט, ביום 9.1.2024, רשימת פוליסת ביטוח לתקופה 7.1.2024-30.4.2024.

על הנתבע לוודא קיומו של כיסוי ביטוחי כמתחייב על פי ההסכם לכל אורך תקופת השכירות, לרבות תקופת האופציה, ולהציגה לפני התובעת.

הטענה לפיה הנתבע לא הקפיד לשמור על סביבה נקיה לא הוכחה בראיות של ממש ודינה להידחות.

התוצאה

11. התוצאה היא שהתביעה לפינוי הנתבע מהנכס שבו פועלת הצרכנייה נדחית.

12. הנתבע ימציא לתובעת, באמצעות בא כוחה, שטר חוב בסך של 50,000 ₪ כשהוא חתום על ידו ועל ידי ערב/ה מטעמו לפי סעיף 29 להסכם השכירות, בתוך 14 ימים ממועד המצאת פסק הדין לבא כוחו של הנתבע.

ככל ששטר החוב לא יומצא כאמור לעיל תוכל התובעת להגיש פסיקתא בעניין פינוי הנתבע מהנכס שבו פועלת הצרכנייה.

13. בשים לב למחדלים שנפלו בהתנהלותו של הנתבע, בנוגע לשטר החוב ולמועד שבו הומצאה הערבות להסכם השכירות, לא מצאתי לנכון לחייב את התובעת בתשלום שכר טרחתו של בא כוח הנתבע למרות דחיית התביעה וכל צד יישא בהוצאותיו.

14. ערעור בזכות על פסק הדין ניתן להגיש לבית המשפט המחוזי בבאר שבע בתוך 60 יום ממועד המצאתו ובכפוף להוראות הדין בעניין זה.

15. המזכירות תודיע לצדדים ותסגור את התיק ברישומיה.

ניתנה היום, ד' אייר תשפ"ד, 12 מאי 2024, בהעדר הצדדים.