



ת"פ 15027/05/21 - נוקדים (אל-דוד) כפר שיתופי בע"מ נגד יאס מיקי ובנו בע"מ, מיקי יאס

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 15027-05-21 נוקדים (אל-דוד) כפר שיתופי בע"מ נ' יאס מיקי ובנו בע"מ

לפני	כבוד השופטת קרן אזולאי
תובעת	נוקדים (אל-דוד) כפר שיתופי בע"מ
נגד	
נתבעים	1. יאס מיקי ובנו בע"מ 2. מיקי יאס

החלטה

- מונחת לפניי בקשה לסילוק התביעה על הסף ולחלופין למחיקת כותרת. הבקשה הוגשה בגדרי תביעה לפינוי מושכר. התביעה הוגשה על ידי הכפר השיתופי נוקדים (אל דוד). בכתב התביעה נטען כי התובעת היא בעלת הזכויות בכל הרכוש הציבורי אשר בשטח ה"משבצת" עליה הוקם היישוב, בהתאם להרשאה שקיבלה מהסתדרות הציונית העולמית.
- בכתב התביעה נטען כי התובעת התקשרה ביום 1.10.1997 עם חברה בשם י. מזרחי תעשיות אבן ושיש בע"מ בחוזה שימוש שלפיו ניתנה למזרחי תעשיות אפשרות לעשות שימוש בשטח קרקע של 3,700 מ"ר בחלקו המזרחי של איזור התעשייה, וזאת לצורך הקמת מפעל לניסור אבן (להלן: **מזרחי תעשיות**). הסכם השימוש נחתם לתקופה של 10 שנים, החל מיום 1.10.1997, עם אפשרות הארכה לחמש שנים נוספות בכפוף לקבלת הסכמה מתאימה. דמי השימוש החודשיים הועמדו על סך של 1 דולר לכל מ"ר מהשטח הבנוי.
- לטענת התובעת, מזרחי תעשיות הפרה את החוזה עם התובעת בכך שמסרה את המפעל ואת השטח לחברה אחרת - חברת יאס-מזרחי תעשיות אבן ושיש בע"מ (ששמה שונה מאוחר יותר), אשר בתורה העבירה בשנת 2012 את השטח לחברה הנתבעת - יאס מיקי ובנו בע"מ (להלן: **הנתבעת**) ולנתבע - שהוא בעל 50% ממניות הנתבעת. לטענת התובעת, כל ההעברות בוצעו ללא הסכמתה. התובעת טענה עוד כי מזרחי תעשיות והנתבעת פעלו בניגוד לחוזה השימוש. נטען כי לא הוכנה תוכנית מפורטת לצורך הסדרת היתרים על פי הדין; נטען כי מזרחי תעשיות והנתבעת קיימו במפעל פעילות המנוגדת להיתר הבנייה; הרחיבו את המפעל ב-60 מ"ר נוספים מעבר לשטח שלגביו ניתן היתר בניה ובנו בסמוך לו מבנים נוספים ללא היתר; השתלטו על שטח נוסף של כ-3,000 מ"ר מעבר לשטח שהועמד לשימוש במקור וכן הפעילו את המפעל ללא רישיון עסק. פרט לאמור נטען כי מזרחי תעשיות והנתבעת יצרו מטרדים שונים; ערמו פסולת בשטח ציבורי; העסיקו עובדים ללא אישורי העסקה וללא בדיקות בטחוניות; הפרו התחייבויות הנוגעות לשמירה על איכות הסביבה; ולא עדכנו את גובה דמי השימוש החודשיים כמתחייב מהגידול בשטח שבו עשו שימוש.
- על יסוד הטענות להפרות האמורות, ביום 20.3.2006 הודיעה ההסתדרות הציונית למזרחי תעשיות על ביטולו



על ההסכם איתה, וביום 14.1.2008 - עם תום תקופת השימוש - הודיעה התובעת (וכך גם ההסתדרות הציונית) למזרחי תעשיות ולנתבעת על סיום החוזה ועל סירובם לחדש את ההסכם. לטענת התובעת, מזרחי תעשיות והנתבעת התעלמו מהודעות אלה והמשיכו את השימוש במקום. התובעת טענה כי הנתבעת - אשר קיבלה את המקום ממזרחי תעשיות בשנת 2012 - המשיכה את אותן הפרות ואף הפרה צווים שיפוטיים ומינהליים שהוצאו נגדה בעקבות הליכים שניהלו נגדה הרשויות השונות, לרבות גזר דין שבו נקבע שעליהם לסגור לחלוטין את המפעל. התובעת טענה עוד כי הנתבעת אינה משלמת את דמי השכירות על פי המבנה המקורי וממילא שלא על פי השטח שבו נעשה שימוש בפועל. עוד נטען כי דמי שכירות אלה אינם משקפים את דמי השכירות הריאליים. התובעת ציינה כי נוכח ההפרות האמורות, ביום 31.1.2021 שלחה לנתבעת מכתב ובו דרשה שתסלק את ידה מהמקום. לפני משורת הדין נכונה הייתה התובעת לאפשר לנתבעים תקופה של שישה חודשים לשם התארגנות. בחלוף התקופה האמורה, ומשהנתבעים לא פעלו בהתאם לדרישה זו, הוגשה התביעה הנוכחית.

5. לאחר הגשת כתב התביעה הגישו הנתבעים בקשה לסילוק התביעה על הסף ולחלופין למחיקת כותרת והעברת התובענה לפסים של סדר דין רגיל. הנתבעים טענו כי בשנת 1997 נחתם חוזה פיתוח בין ההסתדרות הציונית העולמית לבין חברת מזרחי תעשיות, מכוחו קיבלה מזרחי תעשיות זכויות בר רשות בשטח של 3,700 מ"ר. בהמשך לחתימה על חוזה פיתוח חתמה מזרחי תעשיות על חוזה שימוש אל מול התובעת, שעל פי התחייבה מזרחי תעשיות לשלם לתובעת דמי שימוש. לפי הטענה, זמן קצר לאחר חתימת ההסכמים האמורים הפכו הנתבעים או מי מטעמם לשותפים בחברת מזרחי תעשיות, ותקופה קצרה לאחר מכן נכנסו לנעלי אותה חברה, והפכו לבעלים מלאים ובלעדיים של המפעל ולבעלי הזכויות בשטח. לטענת הנתבעים, זכויות בר הרשות שניתנו להם עתידות להסתיים בשנת 2033 וצפויות להיות מוארכות.

הנתבעים טענו כי בתחילת שנות ה-2000 החלה התובעת להרחיב את הבנייה ביישוב, ובשל כך החלה להתנכל לנתבעים שעמדו בדרכה להרחבת הבנייה בשל מיקומו של המפעל. כתוצאה מכך נטען כי התובעת פנתה גם למועצה אזורית גוש עציון בבקשה כי זו תסייע בפינוי מהמקום. הנתבעים טענו כי מהלכים אלה הובילו למשא ומתן במסגרתו הוסכם שהנתבעים יפנו את המפעל למיקום חלופי בכפוף לפיצוי המשקף את עלות העתקת המפעל. עוד נטען כי ההסתדרות הציונית אף הזמינה חוות דעת באשר לעלות הפינוי, ואף הוחלפו בין הצדדים טיוטות הסכמים המחלקים את עלות הפיצוי בין ההסתדרות הציונית והמועצה האזורית; וכי אף נקבע כי המועצה "תגלגל" את עלות הפיצוי לזם שיבנה דירות מגורים במקום המפעל. לפי הטענה, הסכמות אלה לא יצאו אל הפועל והתובעת החלה להגיש נגד הנתבעים תביעות שונות למשרד לאיכות הסביבה, למינהל האזרחי ועוד, ואף פעלה לניתוק החשמל והמים למפעל.

6. הנתבעים טענו עוד כי אין יריבות בינם לבין התובעת כיוון שלא קיימים בין הצדדים יחסי שוכר-משכיר. לפי הטענה, הנתבעת מחזיקה במקום מכוח זכויות בר רשות שניתנו לה בהסכם החכירה עם ההסתדרות הציונית העולמית. הנתבעים הוסיפו כי מעולם לא נחתם הסכם שכירות בין הצדדים ולא בכדי לא צורף הסכם לכתב התביעה. עוד נטען כי התובעת חסרת מעמד בקרקע ולא צורפו לתביעה הממונה על הרכוש הנטוש באיו"ש וההסתדרות הציונית העולמית. הנתבעים טענו עוד כי התביעה התיישנה ולחלופין הוגשה בשיהוי רב ואף מטעמים אלה יש להורות על דחיית התביעה על הסף. לחלופין התבקש בית המשפט להעביר את התביעה לפסים של סדר דין רגיל, וזאת הואיל ולא קיימים בין הצדדים יחסי משכיר-שוכר; בשים לב לזכויות הנטענות של הנתבעים בשטח, ובהתחשב בהליכים הרבים שהתנהלו בין הצדדים במשך עשרות השנים האחרונות. הנתבעים הוסיפו כי אין המדובר בבית מגורים לגבי תביעות הפינוי דחופות יותר, אלא במפעל המשמש כמקור הפרנסה של נתבע 2 ומשפחתו, ואשר עבד במקום בעשרות השנים האחרונות. על כן, נטען כי אין בהילות ודחיפות המצדיקים את ניהול ההליך במתכונת של הליך פינוי מהיר, ויש לאפשר מיצוי של ההליכים



המקדמיים ומתן אפשרות להעדת כל העדים הרלוונטיים.

7. התובעת טענה בתגובה שיש לדחות את הבקשה. לטענתה, הנתבעים מסתמכים בטענתם לפיה הם בעלי זכויות ברשות על שני הסכמים שאין חולק כי הם אינם צד להם (אלא מזרחי תעשיות), ומבלי שהבהירו כיצד נכנסו לנעליה של מזרחי תעשיות. התובעת הוסיפה כי בחינת שני ההסכמים עליהם מסתמכים הנתבעים מעלה כי לנתבעים אין כיום זכויות כלשהן במקרקעין. כך, התובעת טענה כי לכל היותר קיבלו הנתבעים (בהמשך לחברת מזרחי תעשיות) זכות מוגבלת לתקופה של 10 שנים, שהגיעה לסיומה בראשית שנת 2008. על כן, נטען כי זכויותיה של מזרחי תעשיות במקרקעין הסתיימו לפני כ-14 שנים וההסכמים האמורים מעולם לא חודשו ותוקפם לא הוארך. התובעת טענה כי מעולם לא הסכימה להמשיך השכירות, וגם אילו ייקבע שכך היה, ממילא רשאית הייתה התובעת לסיים את יחסי השכירות, הן בשל ההפרות השונות הן בשים לב לאמור בסעיף 19 לחוק השכירות והשאילה, התשל"א-1997, שעל פיו כל צד רשאי לסיים את השכירות על ידי מתן הודעה לצד השני ככל שצדדים המשיכו לקיים את השכירות לאחר תום התקופה שהוסכם עליה. התובעת טענה עוד כי הנתבעת לא יכולה הייתה להיכנס בנעלי מזרחי תעשיות, הואיל והיא החלה להחזיק בשטח סמוך למועד רישומה; וממילא, הן בהסכם שנחתם עם ההסתדרות הציונית והן בהסכם שנחתם עם התובעת נאסר על מזרחי תעשיות להעביר את זכויותיה מכוח ההסכמים לידי גורם אחר.

8. התובעת הוסיפה עוד כי עיון בטיטות הסכמי הפינוי שצירפה הנתבעת מעלה כי ההתייחסות לנתבעת באותם הסכמים היא כאל המחזיקה במקרקעין ולא בעלת זכויות, וכי נוכח האמור בהסכמים מכוחם קיבלה הנתבעת את החזקה בקרקע, ממילא אין נפקות לעמדה של פקיד כזה או אחר. עוד נטען כי בטיטות הסכמי הפינוי נכתב במפורש כי הפיצוי הוא סוציאלי במהותו ואינו מבוסס על זכויות קנייניות או אחרות במקרקעין. התובעת טענה כי היריבות בין הצדדים נלמדת לכל הפחות מן העובדה שהנתבעת משלמת לה דמי שימוש לאורך השנים, וכי חוזה השימוש שנחתם בין התובעת למזרחי תעשיות (ונטען שהוסב לנתבעת) הוא חוזה שכירות לכל דבר ועניין. עוד נטען כי התביעה לא התיישנה הואיל ועל הנתבעים להוכיח חזקה נוגדת; וכי התנהלותה של התובעת לאורך השנים אינה מעידה על ויתור על זכויותיה ולכן לא ניתן לומר שהשתתה בהגשת התביעה. לבסוף, התובעת טענה שאין הצדקה להיעתר גם לבקשה החלופית להעברת ההליך לפסים של סדר דין רגיל, וזאת הואיל ומדובר במושכר שהזכויות לגביו יונקות מההסכמים שנחתמו עם מזרחי תעשיות. על כן, נטען כי מדובר בבירור פשוט של משמעות שני ההסכמים האמורים. התובעת הוסיפה כי למעט עניינים זניחים אין בין הצדדים חילוקי דעות עובדתיים, ולמעשה מדובר בהליך שיכול להיות מוכרע על יסוד המסמכים בלבד.

9. לאחר שעיינתי בטענות הצדדים שוכנעתי כי דין הבקשה להתקבל חלקית, במובן זה שיש להורות על העברת ההליך לדיון בפסים של סדר דין רגיל. כפי שהובהר בעבר (ביחס להליך של תביעה לפינוי מושכר לפי פרק טז4 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984), מטרתו של התיקון מכוחו הוסף לתקנות ההליך של תביעה מהירה לפינוי מושכר הייתה לפתור מצבים שבהם שוכרי דירות נמנעים מלפנות דירות במועד ומנצלים את הדין האוסר עשיית דין עצמית (מטרת התיקון, וציטוט מתוך דברי ההסבר, מובאים ברע"א (מחוזי ב"ש) 4022-05-17 מאיה ל.ס. בע"מ נ' הלני **השקעות ונדל"ן בע"מ**, פסקה 10 להחלטה (28.5.2017)). על רקע מטרה זו, ככלל יידונו בהליך מהיר של תביעה לפינוי מושכר הליכים שבהם אין מורכבות עובדתית או ראייתית מיוחדת, והיקף החקירות צפוי להיות מצומצם. אמנם, אין מניעה לדון במסגרת של תביעה לפינוי מושכר גם בנכסים עסקיים, אולם ככלל, המצב ה"קלאסי" של הליכים כאמור נוגעים לדירות מגורים שבהן השוכר אינו מפנה את הנכס או מפר את תנאי השכירות (ראו, **שם**, בפסקה 14 להחלטה. עוד ראו, תא"ח (שלום ירושלים) 27857-12-17 **חמודה נ' אבו רמילה** (31.1.2018) והאסמכתאות שם). לא בכדי מהווה התביעה לפינוי מושכר חלק מן הפרק העוסק בדיון מהיר, ולא בכדי נקבעו הוראות מיוחדות לדיון בתביעה זו. כך,



למשל, נקבע כי תובע לא רשאי לצרף לתביעה לפינוי מושכר סעדים נוספים (סעיף 81(א) לתקנות); וכן נקבע כי על הנתבע להגיש כתב הגנה בתוך 30 ימים ממועד המצאת כתב התביעה (סעיף 81(ב)), ונאסר עליו להגיש תביעה שכנגד או הודעה לצד שלישי (סעיף 81(ג)). טיבו של ההליך גם מחייב את בית המשפט לקיים דיון מהיר, ועל כן נקבע בתקנות כי בתביעה לפינוי מושכר לא תתקיים ישיבת קדם משפט, וכי דיון בתביעה יתקיים לא יאוחר משלושים ימים ממועד הגשת כתב ההגנה האחרון (סעיפים 81(ד) ו-ה) (בהתאמה). משמעות הדברים היא כי סדר הדין המיוחד של תביעה לפינוי מושכר נועד לבירור תביעות שאינן מורכבות, ובירורן צפוי להתקיים בישיבה אחת.

10. לא שוכנעתי שהעניין הנוכחי מתאים לבירור במסגרת של הליך מהיר לפינוי מושכר. אין חולק על כך שהנכס מוחזק בידי הנתבעים (ומי שקדם להם) משנת 1997. כלומר, מדובר בשכירות שנמשכת למעלה משני עשורים (גם בהנחה שהנתבעים לא החזיקו בנכס מתחילת יחסי השכירות). מכתבי הטענות עולה כי המחלוקת באשר לזכויות הנתבעים במקום ולהמשך החזקתם בנכס החלה לפני שנים רבות, ואף לשיטת התובעת, היא עצמה שלחה הודעה על סיום יחסי השכירות עוד בשנת 2008 - כלומר לפני 13 שנים. גם אם תתקבל טענתה של התובעת כי לא פעלה לפינוי הנתבעת כיוון שהתנהלו כנגד הנתבעת הליכים שונים על ידי הרשויות, העובדה שהנתבעת הוסיפה להחזיק במקום 13 שנים לאחר המועד שבו לשיטת התובעת הסתיימו יחסי השכירות לכל הפחות מעידה על היעדר דחיפות לדון בהליך. למעשה, ההודעה האחרונה ששלחה התובעת לנתבעת הייתה ביום 31.1.2021, ובגדרה נתנה לנתבעת ארכה של שישה חודשים לפינוי המקום. תקופת החזקה הארוכה של הנתבעת במקום, בצירוף העובדה שבמשך שנים מתנהלים הליכים שונים הנוגעים לסוגיית החזקה של הנתבעת במקום, מצביעים על כך שאין המדובר במצב קלאסי של פינוי מושכר, אלא במחלוקת ארוכת שנים הנוגעת לטיב הזכויות של הנתבעת במקום ולזכותה להוסיף להחזיק במקום.

זאת ועוד. די לבחון את היקף כתבי הטענות שהוגשו בקשר עם הבקשה לסילוק התביעה על הסף כדי להסיק שאין המדובר במחלוקת עובדתית פשוטה. כפי שהובהר בראשית הדברים, המחלוקת בין הצדדים מתייחסת למספר עניינים, ובהם, למשל, שאלת טיבן של הזכויות של הנתבעת ביחס למקרקעין; מועד סיום יחסי השכירות אל מול התובעת, כמו גם טיבם של היחסים שבין הנתבעת לבין צדדים שלישיים שאינם חלק מההליך הנוכחי לרבות ההסתדרות הציונית העולמית; והשאלה האם הנתבעת הפרה את תנאי השכירות. לצד אלה מתעוררות בין הצדדים מחלוקות נוספות - כפי שבאו לידי ביטוי בכתבי הטענות - ובהן, בין היתר, שאלת ההתיישנות והשאלה אם היו בין הצדדים (ובכלל זאת צדדים שלישיים) הסכמות מאוחרות להסכמים עליהם חתמה מזרחי תעשיות (ואשר הועברו, לפי הטענה, לנתבעת). אין המדובר במחלוקות שטיבן להתברר במסגרת של ישיבה אחת. מדובר במחלוקות שנדרש לגביהן בירור עובדתי וראייתי שאינו מתאים לבירור מהיר ודחוף כנדרש בגדרי תביעה לפינוי מושכר. ודאי כך בשים לב לפרק הזמן הארוך ביותר שבו מחזיקה הנתבעת במקרקעין, ובשים לב לפרק הזמן הממושך שבו מתנהלים בין הצדדים הליכים כאלה ואחרים בנוגע לזכויות הנתבעת במקום.

11. במכלול הטעמים שלעיל, מצאתי להורות על העברת ההליך לדיון בפסים של סדר דין רגיל, בהתאם לסמכות הקבועה בתקנה 78(ג) לתקנות. הנתבעים יגישו כתב הגנה לא יאוחר מיום 17.10.2021. התובעת תישא בהוצאות הנתבעים בשל הגשת בקשה זו בסך של 3,000 ש"ח.

ניתנה היום, ד' תשרי תשפ"ב, 10 ספטמבר 2021, בהעדר הצדדים.

