

ת"פ 18495/10/23 - עיריית תל-אביב-יפו נגד מטבחים ירושלים בע"מ

בית משפט השלום בתל אביב -יפו

תפ"מ 18495-10-23 עיריית תל-אביב-יפו נ' א. מטבחים ירושלים בע"מ
תיק חיצוני:

לפני	כבוד השופט גד מינא
התובעת:	עיריית תל-אביב-יפו ע"י ב"כ עוה"ד אלירן מגער
נגד	
הנתבעת:	מטבחים ירושלים בע"מ ע"י ב"כ עוה"ד יעקב שרגאי

פסק דין

פתח דבר

לפניי תביעה לפינוי מושכר.

רקע עובדתי

1. עניינה של התביעה בפינוי הנתבעת מהנכס ברחוב הרצל 129 בתל אביב-יפו בו מחזיקה התובעת (להלן: "המושכר").
2. התובעת הפכה לשוכרת של המושכר, במסגרת הסכמה שבאה לידי ביטוי בפסק דין במסגרת תא"ח 57876-06-13 (להלן: "ההליך הקודם"). במסגרת ההליך הקודם, הגישה בעלת המקרקעין, רשות הפיתוח, באמצעות "עמידר" החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (להלן: "עמידר"), תביעה לפינוי מושכר כנגד ארבעה נתבעים, ביניהם הנתבעת.
3. ברקע של ההליך הקודם, הסכם שכירות מיום 16.3.10 שנכרת בין עמידר (המשכירה) לבין מר בן שמעון דב (להלן: "בן שמעון") ביחס לנכס שכלל גם את המושכר נשוא הליך זה (להלן: "הסכם השכירות"). בהליך הקודם התבקש על ידי עמידר פינוי המושכר, בין היתר, בטענה שבן שמעון השכיר חלקים מהנכס בשכירות משנה למספר גורמים וביניהם הנתבעת בתיק זה (היא הנתבעת 4 בהליך הקודם).
4. ביום 19.12.13 נערך דיון בהליך הקודם ובמסגרתו ניתן פסק דין לפיו הנתבעים 2-4 בהליך הקודם יפנו את המושכר נשוא ההליך הקודם "לא יאוחר מיום 1.5.2015 בשעה 12:00 כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייך להם או למי מטעמם". עוד נקבע במסגרת פסק הדין שהנתבעים 2-4 בהליך הקודם (כלומר גם הנתבעת בהליך

זה) יהיו כפופים להוראות הסכם השכירות, בכפוף לשינויים שבפסק הדין. במהות, הוסכם למעשה שבן שמעון יוצא מהתמונה ובמקומו ישכרו חלק מהנכס הנתבעים 2-3 בהליך הקודם וחלק אחר (המושכר נשוא הליך זה) הנתבעת 4 (היא הנתבעת בתובענה זו). עוד נקבע במסגרת פסק הדין בהליך הקודם ששכר הדירה שתשלם הנתבעת מיום 1.1.2014 ועד למועד הפינוי, יעמוד על סך של 10,000 ₪ בתוספת מע"מ.

5. מועד הפינוי
שנקבע בפסק הדין (1.5.2015) חלף והנתבעת המשיכה להחזיק בנכס תוך המשך תשלום דמי שכירות מידי חודש לעמידר, מבלי שנערך בין הצדדים הסכם נוסף כלשהו בכתב.

6. ביום 3.11.22 קיבלה התובעת מעמידר "כתב המחאת זכויות בנכס ובהליכים משפטיים בקשר לנכסים המצויים ברח' הרצל 129 בתל אביב" (להלן: "**כתב המחאת הזכויות**"). על פי כתב המחאת הזכויות, עמידר המחתה לתובעת את מלוא זכויותיה בנכס הנדון ובפסק הדין בהליך הקודם, לרבות הזכויות על פי הסכם השכירות.

7. עמידר עדכנה את הנתבעת על המחאת הזכויות לתובעת בכתב מיום 8.11.22 שבו הודע לנתבעת ש"**החל מיום 03/11/2022 מועבר ניהול הנכס לידי עיריית תל אביב אשר תיכנס לנעלי חברת עמידר בכל הנוגע לאחריות על הנכס וניהולו, לרבות טיפול בהסכם השכירות ו/או גביית דמי שכירות ו/או כל שינוי במצב הזכויות בנכס ו/או בכל דבר ו/או עניין הקשור לנכס**".

8. בנובמבר 2022 התובעת פתחה תיק הוצאה לפועל כנגד הנתבעת מכוח פסק הדין בהליך הקודם, במסגרתו ביקשה לאכוף את פינוי הנתבעת מהמושכר בהתאם לפסק הדין בהליך הקודם (תיק הוצאה לפועל מספר 525019-11-22). הנתבעת העלתה טענת פרעתי על פיה היא מחזיקה במושכר כדין. עוד בטרם הוכרעה המחלוקת בתיק ההוצאה לפועל, התובעת הגישה תביעה זו. אחת הטענות שהעלתה הנתבעת בתובענה זו היא שתלוי ועומד הליך אחר בין הצדדים באותו עניין (הליך ההוצאה לפועל) ועל כן יש להורות על מחיקת התביעה שלפניי. בדיון שנערך בתובענה ביום 16.1.24 הודיעה התובעת שתסגור את תיק ההוצאה לפועל ועל פי הודעת התובעת מיום 31.1.24, תיק ההוצאה לפועל כנגד הנתבעת אכן נסגר.

9. עוד ברקע של הדברים, נטען בתביעה כי המקרקעין בהם מצוי המושכר הופקעו על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה וכי העירייה זכאית להחזיק בהם גם מכוח ההפקעה (הודעה בדבר רכישת קרקעות לצורכי ציבור פורסמה ברשומות ביום 24.9.15).

10. ביום 16.1.24 נערך דיון בתובענה. בדיון נחקרו מצהירי הצדדים ולבקשת הצדדים ניתן צו לסיכומים בכתב, חלף סיכומים בעל פה. כתב הסיכומים האחרון הוגש ביום 11.2.2024.

טענות התובעת בכתב התביעה (בתמצית)

11. התובעת טוענת שהיא נכנסה כדין בנעלי עמידר ורשאית לנקוט בהליכים מכוח פסק הדין בהליך הקודם

והסכם השכירות; שהתובעת עתידה להרוס את המושכר ולהכשיר את המקרקעין, אותם הפקיעה, לטובת שטח ציבורי פתוח (פארק חורשות) והרחבת הדרך (רחוב הרצל); שהנתבעת מסרבת להתפנות ללא פיצוי; שסירוב הנתבעת לפנות את המושכר מהווה הפרה של הסכם השכירות; כי כבר בנובמבר 2022, במסגרת תיק ההוצאה לפועל, דרשה התובעת מהנתבעת להתפנות; שניתן לראות בהתנהגות עמידר והתובעת משום הארכת תקופת השכירות שנקבעה בפסק הדין וכי פתיחת תיק ההוצאה לפועל מהווה הודעה על סיום תקופת השכירות כאשר הסכם השכירות קבע בסעיף 3ה שלאחר תום תקופת השכירות המקורית יהיה כל צד רשאי לסיים את ההסכם בהודעה מראש של 60 ימים.

טענות הנתבעת בכתב ההגנה (בתמצית)

12. הנתבעת טענה שהתובעת אינה בעלת הזכויות במושכר ושיש למחוק את התביעה בהיעדר יריבות/עילה; שהנתבעת היא בעלת עסק לייצור ושיווק ארונות מטבח ושוכרת את הנכס מרשות הפיתוח (עמידר); כי הסכם השכירות לא הופר ומדובר ב"שכירות לזמן בלתי מוגבל כזכות בלתי הדירה בין היתר, לאור ההשקעה העצומה בבניית הנכס שנמסר לנתבעת "כשהוא חורבה"; שלא ניתן לפנות את הנתבעת מהמושכר, אלא אם הפרה את הסכם השכירות או את פסק הדין; שהנתבעת שילמה לעמידר דמי שכירות באופן שוטף גם לאחר שנת 2015; כי פינוי מחזיק אינה זכות שניתנת להמחאה; כי לחלופין, בכל מקרה, פסק הדין בהליך הקודם קובע כי הפינוי יהיה רק אם הנתבעת תפר את הסכם השכירות ופסק הדין; שהתובעת מנסה לעקוף את הליכי ההפקעה וכי היה עליה לנקוט כנגד הנתבעת בהליך מכוח דיני ההפקעה ולא בתביעה לפינוי מושכר; כי הנתבעת מחזיקה בתמורה וברישיון בלתי הדיר במושכר.

דין והכרעה

13. לאחר שבחנתי את הראיות ואת טענות הצדדים, הגעתי למסקנה שדין התביעה להתקבל ויש להורות לנתבעת לפנות את המושכר. להלן אנמק. תחילה אציין שלא מצאתי שיש לקבל את טענת הנתבעת לפיה יש להעביר את התובענה לסדר דין רגיל. מדובר, כפי שגם יובהר במסגרת פסק הדין, במקרה שאינו מורכב, ואין כל הצדקה להעבירו לסדר דין רגיל.

14. זכותה של הנתבעת במושכר נובעת מפסק הדין בהליך הקודם. פסק הדין בהליך הקודם החיל על הנתבעת את תנאי הסכם השכירות, בשינויים שנקבעו בפסק הדין בהליך הקודם.

15. פסק הדין בהליך הקודם קבע במפורש שמועד הפינוי הוא "**לא יאוחר מיום 1.5.2015**". אין מחלוקת שהנתבעת לא פינתה את המושכר במועד שנקבע בפסק הדין, והמשיכה להחזיק במושכר תוך המשך תשלום דמי השכירות שנקבעו בפסק הדין בהליך הקודם לידי עמידר. בין הצדדים (עמידר והנתבעת), לא נחתם הסכם כלשהו שמאריך את תקופת השכירות אך בפועל, תקופת השכירות הוארכה בהסכמה בהתנהגות הצדדים - המשך החזקה במושכר והמשך תשלום וקבלת דמי שכירות בידי עמידר (מתוך נספחי כתב ההגנה ברור שהתשלומים ששילמה הנתבעת לעמידר, גם לאחר יום 1.5.15, היו עבור דמי שכירות - ראו למשל, דרישת עמידר לתשלום דמי שכירות מיום 1.10.20 בעמ' 306 לכתב ההגנה והכרססת של הנתבעת שמלמדת אף היא על תשלום דמי שכירות - עמ' 304 לכתב ההגנה).

16. כאמור, פסק הדין בהליך הקודם החיל על הצדדים את הוראות הסכם השכירות. הסכם השכירות קובע בסעיף 3ד' כך: **"עם תום תקופת השכירות, יוארך החוזה, על כל תנאיו, לתקופה בלתי מסויימת אלא אם כן הודיע צד כלשהו בכתב, 60 יום לפני תום תקופת השכירות כי ברצונו לסיים את יחסי השכירות"**. סעיף 3ה' להסכם השכירות מוסיף וקובע: **"לאחר תום תקופת השכירות המקורית יהא כל צד רשאי לסיים את יחסי השכירות בהודעה מוקדמת בכתב לצד השני, של 60 יום"**. גם אם במקור, במסגרת פסק הדין בהליך הקודם, הכוונה היתה לסיום תקופת השכירות ביום 1.5.15, ללא אפשרות הארכה, הרי שבפועל הסכימו הצדדים להאריך את תקופת השכירות. לכן, יש להחיל את הוראת סעיף 3ה' שמאפשרת לכל אחד מהצדדים לסיים את יחסי השכירות בהודעה מראש של 60 ימים.

17. אף אם הייתי מניח שסעיף 3ה' להסכם השכירות אינו חל, ניתן להחיל את סעיף 19(א) לחוק השכירות והשאיילה, התשל"א-1971 (להלן: **"חוק השכירות והשאיילה"**) שקובע: **"לא הוסכם על תקופת השכירות, או שהצדדים המשיכו לקיימה לאחר תום התקופה שהוסכם עליה בלי לקבוע תקופה חדשה, רשאי כל צד לסיים את השכירות על ידי מתן הודעה לצד השני זמן סביר מראש"**. בענייננו, כאמור, הצדדים המשיכו לקיים את יחסי השכירות לאחר תום התקופה שנקבעה בפסק הדין בהליך הקודם. לכן, רשאי היה כל צד לסיים את השכירות על ידי מתן הודעה לצד השני זמן סביר מראש.

18. אילו עמידר היתה ממשיכה לנהל את המושכר, היתה עומדת לה הזכות, בין אם מכוח סעיף 3ה' להסכם השכירות ובין אם מכוח סעיף 19(א) לחוק השכירות והשאיילה, לסיים את תקופת השכירות.

19. בענייננו, עמידר המחתה את זכויותיה לתובעת. ההמחאה היא ברורה ורחבה ועל פיה התובעת נכנסה בנעליה של עמידר מול הנתבעת, לרבות מכוח פסק הדין בהליך הקודם והסכם השכירות. דבר המחאת הזכויות אף הובא לידיעת הנתבעת בזמן אמת.

20. לכן, התובעת היתה רשאית להודיע על סיום תקופת השכירות וניתן לראות בעצם פתיחת תיק ההוצאה לפועל או, לכל הפחות, בעצם הגשת תביעה זו, כהודעה כזו. משניתנה לנתבעת הודעה על סיום תקופת השכירות, הנתבעת היתה חייבת לפנות את המושכר בתוך 60 ימים. משהנתבעת לא עשתה כן והוגשה תביעה זו, התובעת זכאית לסעד של פינוי המושכר.

21. יש לזכור שבפועל המשיכה הנתבעת להנות מהמושכר שנים רבות לאחר התקופה שנקבעה בפסק הדין בהליך הקודם. אינטרס ההסתמכות של הנתבעת במועד בו ניתן פסק הדין בהליך הקודם הוגבל לתקופת שכירות עד ליום 1.5.15. העובדה שבהסכמה שבהתנהגות הוארכה תקופת השכירות, אינה מקנה לנתבעת זכות להישאר במושכר לעד.

22. אשר לטענת הנתבעת לפיה מדובר "בשכירות לזמן בלתי מוגבל", הטענה סותרת את עצמה. כידוע, סעיף 1 לחוק השכירות והשאיילה מגדיר "שכירות" מהי ונקבע בו: **"שכירות היא זכות שהוקנתה בתמורה (להלן - דמי**

שכירות), להחזיק בנכס ולהשתמש בו שלא לצמיתות". ממילא ברור שלא ניתן לטעון לשכירות לצמיתות. אציין בהקשר זה כי טענה זו אף סותרת את פסק הדין בהליך הקודם ואת הסכם השכירות שהוראותיו חלות על הנתבעת מכוח אותו פסק דין. וכן ראו ע"א 1628/13 **חברה חלקה 184 גוש 6217 בע"מ נ' ליליאן לוי** פס' 39 (נבו 19.8.2014) שם התייחס בית המשפט העליון למצב שבו צדדים להסכם שכירות המשיכו את יחסי השכירות, מבלי להאריך באופן פורמאלי את הסכם השכירות:

"במילים אחרות, העובדה שהצדדים המשיכו לקיים את חוזה השכירות (או החכירה) בהתנהגות, אף מבלי להאריך פורמאלית את החוזה או לחתום על חוזה חדש, מלמדת אמנם על הסכמתם להמשיך את הקשר המשפטי ביניהם כמקודם, אך היא בוודאי אינה מלמדת על הסכמתם להמשיך את הקשר המשפטי ביניהם לנצח. הקשר המשפטי ימשך כל עוד שני הצדדים מביעים בהתנהגותם את רצונם להמשיכו, ובכל עת רשאי כל אחד מהצדדים לסיים את החוזה - בכפוף לחובתו למסור לצד השני הודעה על כך ולהעניק לו זמן סביר עד לסיום החוזה"

23. אשר לטענת הנתבעת לפיה מפסק הדין בהליך הקודם עולה שכל עוד הנתבעת אינה מפרה את הסכם השכירות, הרי שהיא זכאית להמשיך להחזיק במושכר, לא מצאתי ממש בטענה זו. הנתבעת מנסה להיבנות מההוראה הבאה בפסק הדין: **"יחד עם האמור יובהר כי בהליכי פינוי ו/או תביעות בגין אי פינוי במועד, ניתן יהיה לפתוח רק כנגד נתבע שלא יפנה את הנכס במועד 01.05.2015 ו/או במועד הפינוי שנקבע כתוצאת הפרת הסכם השכירות ופסק הדין"**. הנתבעת טוענת, על בסיס הוראה זו, שניתן לפנותה רק אם הפרה את הסכם השכירות. אלא שמקריאת פסק הדין בהליך הקודם כולו, ברור לחלוטין שהכוונה היא שניתן יהיה לנקוט בהליכי פינוי ביום 1.5.15 או קודם לכן, אם תהיה הפרה של הסכם השכירות ופסק הדין. הדבר עולה בין היתר מעמ' 5 שורה 24 שם נקבע מועד הפינוי ליום 1.5.15 ומעמ' 6 שורות 10-16 שקובע שכל הפרה יסודית שלא תתוקן בתוך 14 ימי עסקים מיום ההפרה "תוליד לפינוי" ואף ניתן צו לפינוי במועד שלא יפחת מ 14 ימים מהמועד האחרון לתיקון ההפרה היסודית.

24. אשר לטענת הנתבעת שהיא זכאית לפיצויים לאור השקעותיה במושכר, טענה זו אינה מונחת להכרעתי, ומכל מקום אין בה כדי לעכב את הפינוי.

25. אשר לטענת הנתבעת בעניין ההפקעה, ההליך שהוגש אינו מכוח דיני ההפקעה אלא מכוח זכותה של התובעת שנכנסה בנעלי עמידר על פי המחאת הזכות.

26. אשר לטענת הנתבעת לפיה התובעת אינה הבעלים של המושכר, הרי שגם עמידר עימה נכרת הסכם השכירות אינה הבעלים של המושכר אלא חברה מנהלת ואין כל פסול בכך שהתובעת, נכנסה בנעליה של עמידר, במיוחד שאין כל הוראה בהסכם השכירות שאוסרת על העברת הזכויות וראו גם סעיף 21 לחוק השכירות והשאיילה שמאפשר למשכיר (עמידר) **"להקנות את זכותו במושכר לאחר"**.

27. אשר לטענת הנתבעת לפיה המחאת הזכויות מנוגדת לסעיף 7.12 להסכם בין ממשלת ישראל לבין עמידר, מדובר בהרחבת חזית אסורה. הנתבעת לא טענה זאת בכתב ההגנה. רק בסיכומים נטענה הטענה לראשונה כאשר הנתבעת צירפה לסיכומים, ללא כל היתר, הסכם מיום 18.9.17 בין עמידר לבין ממשלת ישראל. אף בהתעלם

מהרחבת החזית האסורה, לא הוכח כי ההסכם הנ"ל חל על הנכס הנדון כאשר, כפי שטענה התובעת, בהתאם לסעיף 2.3 להסכם הנ"ל עולה לכאורה כי ההסכם כלל אינו חל על ניהול נכסים של רשות הפיתוח (ובענייננו מדובר בנכס של רשות הפיתוח). כך גם לא נמצא ממש בטענות אחרות שהעלתה הנתבעת בקשר עם המחאת הזכות כגון הטענה שמדובר בהמחאה למראית עין או הטענה שמדובר בהמחאה שמנוגדת לסעיף 11(ב) להסכם השכירות.

28. אשר לטענת הנתבעת לפיה התביעה נתמכת בעדות יחידה ולא הובאו עדים רלבנטיים מעמידר, לא מצאתי ממש הטענה זו. התביעה נתמכת במסמכים ברורים כולל פסק הדין בהליך הקודם. התובעת הרימה את הנטל המוטל עליה והנתבעת לא הצליחה לסתור את טענות התובעת. אם על מי מהצדדים היה לזמן עד מטעם עמידר, הרי שמדובר בנתבעת שמנסה לטעון טענות בניגוד להסכם השכירות ולפסק הדין בהליך הקודם.

29. אשר לטענת הנתבעת שעדות הגב' חיון מטעם התובעת לא היתה עדות אמת, לא התרשמתי כך. מכל מקום הסתירה לכאורה ממנה מנסה להיבנות הנתבעת, אינה בליבת המחלוקת בתיק זה שכן תביעת הפינוי לא הוגשה מכוח טענה להפרה יסודית של הסכם השכירות עקב אי תשלום דמי שכירות אלא מכוח זכותה של התובעת להביא לידי סיום את תקופת השכירות.

30. לא נמצא גם ממש בטענה החלופית של הנתבעת לפיה ניתן לה רישיון בלתי הדיר. הטענה נטענה בצורה כללית ללא כל גיבוי ראיתי והטענה סותרת את הסכם השכירות ואת פסק הדין בהליך הקודם. הנתבעת אף נמנעה לזמן עד מטעם עמידר שיתמוך בטענה זו. כמו כן, הנתבעת מתעלמת מכך שמדובר במקרקעי ציבור וטענתה לפיה "**על סמך רישיון זה, שיפצה את הנכס שהיה במצב של הרס טוטאלי, השקיעה הון רב לשם הקמתו מחדש, וזאת אל מול עיניהם של נציגי התובעת אשר ראו ולא אמרו דבר**" (סעיף 36 לסיכומי הנתבעת) היא טענה מוקשית ממספר טעמים: (1) בהליך הקודם טענה הנתבעת שהשקיעה בשיפוץ המושכר 800,000 ₪. בהליך הקודם הוסכם לאפשר לנתבעת לשכור את הנכס עד ליום 1.5.15. כלומר, הטענה של הנתבעת שמדובר היה בנכס במצב של "הרס טוטאלי" אולי היתה נכונה לפני פסק הדין בהליך הקודם שגידר את זכותה של הנתבעת במושכר עד ליום 1.5.15 ולא מעבר לכך; (2) הנתבעת לא הציגה אסמכתאות להשקעות הנטענות לרבות סכומים, מועדים וכו'; (3) בכתב ההגנה נטען (סעיף 16) כי לאחר פסק הדין בהליך הקודם נכרת בין הצדדים "**הסכם שכירות חדש**" "**לתקופה בלתי מוגבלת**". טענה זו, שנזנחה בסיכומי הנתבעת, אינה עולה בקנה אחד עם הטענה לרישיון בלתי הדיר.

31. לאור כל האמור יש לקבל את התביעה. על מנת להתחשב בנתבעת ולאפשר לה התארגנות, הגם שהיתה חייבת לפנות את המושכר, מועד הפינוי יקבע ליום 31.3.24.

התוצאה

32. התביעה מתקבלת. ניתן צו המחייב את הנתבעת לפנות את המושכר מכל אדם ו/או חפץ ולמסור את החזקה במושכר לתובעת, וזאת עד ליום 31.3.24 בשעה 13:00.

עמוד 6

33. הנתבעת תשלם לתובעת הוצאות בסך של 700 ₪ וכן שכר טרחת עו"ד בסך של 10,000 ₪. הסכומים ישולמו בתוך 30 ימים מהיום שאם לא כן, יישאו הסכומים הפרשי הצמדה וריבית כדין החל ממועד מתן פסק הדין ועד התשלום בפועל.

34. זכות ערעור כדין.

ניתן היום, ו' אדר א' תשפ"ד, 15 פברואר 2024, בהעדר הצדדים.