

## ת"פ 21331/10/23 - קיבוץ רגבים אגודה שיתופית נגד יוסי שלג, חן שלג, שניהם

בית משפט השלום בחדרה

תפ"מ 21331-10-23 קיבוץ רגבים אגודה שיתופית נ' שלג ואח'

לפני תובע	כבוד השופטת קרן אניספלד
נגד נתבעים	קיבוץ רגבים אגודה שיתופית ע"י עו"ד משה עוזיאל
	1. יוסי שלג 2. חן שלג שניהם ע"י עו"ד ליאור לוזון
<u>פסק - דין</u>	

לפני תביעה לפינוי מושכר - נכס עסקי מסוג מרכול, שנמצא ב'שטח המשבצת' של הקיבוץ-התובע.

### א. ההליך והצדדים לו

1. התובע, קיבוץ רגבים (להלן גם **הקיבוץ**), מחזיק כחוכר במקרקעין הידועים כחלקה 2 בגוש 12423 (להלן **החלקה**). זכויות הקיבוץ בחלקה אינן שנויות במחלוקת; הנתבעים, בעלי מעמד של שוכרים מהתובע, אינם עשויים לטעון נגדן [ע"א 350/75 נסים נ' פאשה, פ"ד ל(1) 99, 104 (1975)]. על החלקה הוקם מבנה במגרשים שסומנו A122 ו-122B (להלן **המבנה**); בחלק מהמבנה נמצא המרכול שעליו נסב הליך זה (להלן **המרכול** או **המושכר**). הנתבעים, בני זוג, מחזיקים ומשתמשים במרכול להפעלת עסק, במסגרת שכירות חופשית.
2. הסכם להפעלת המרכול נחתם בין הקיבוץ לבין הנתבעים בתאריך 14.2.2017 כשתוקפו מיום 1.1.2017 עד יום 31.12.2017, למשך שנה אחת (להלן **החוזה מ-2017**). ביום 17.1.2018 נחתם בין בעלי-הדין הסכם להסדרת השכירות במרכול לשנה אחת נוספת, עד תאריך 31.12.2018 (להלן **החוזה מ-2018**). בתום תקופת החוזה מ-2018 הוארכו יחסי השכירות על-פה.
3. בשנת 2019 הועתק מקומו של המרכול למבנה אחר, ללא שינוי בדמי השכירות החודשיים בסך ₪ 450 שחלו קודם - ואשר עמדו בעינם אף לאחר מכן (להלן **ההעברה למקום החלופי**).
4. ביום 22.5.2023 הודיעו נציגי הקיבוץ לנתבעים שעליהם לפנות את המרכול והמבנה עד יום 30.8.2023. ביום 9.7.2023 דרשו נציגי הקיבוץ מהנתבעים שהפינוי יעשה עד יום 1.10.2023; תאריך הפינוי עודכן על-ידי הקיבוץ בהמשך ליום 9.10.2023, בהתחשב בחג הסוכות שחל בימים הללו (להלן

## הודעת הפינוי).

5. בתאריך 12.9.2023 התקשר הקיבוץ בהסכם עם שוכר חדש שינהל ויפעיל את המרכול - רשת הקיבוץ אגודה שיתופית חקלאית בע"מ (להלן **השוכר החדש**). הנתבעים הודיע לקיבוץ ביום 21.9.2023 כי אינם מתכוונים לפנות את המושכר, ואזי הוגשה התביעה. הנתבעים התגוננו מפניה וביקשו לדחותה; לדידם, אין עילה לפנותם מן המרכול, בין השאר משם שלא חטאו בהפרה של החוזה שחל על יחסי השכירות.
6. לעת הזו - בחלוף כמעט ארבעה חודשים מתאריך סיום השכירות שנגקב בהודעת הפינוי, מחזיקים הנתבעים במרכול וממאנים לפנותו, חרף ידיעתם כי התובע התקשר לגביו בהסכם עם השוכר החדש (כמצוין ברחל-בתך-הקטנה בסעיף 25 לכתב-התביעה).

## ב. תמצית הטענות ומהלך הברור

1. אלו טענות התביעה בתמצית: תקופת השכירות לפי החוזה מ-2018 תמה ביום 31.12.2018 כך שהקיבוץ רשאי לפנות את הנתבעים מהמרכול והמבנה בכל עת ומכל סיבה. הקיבוץ הודיע לנתבעים כי עליהם לפנות את המרכול זמן סביר מראש, תוך מתן התראה בת כמה חודשים; אי-פינוי המרכול בידי הנתבעים בפרק זמן זה עושה אותם מסיגי גבול תוך מתן זכות לקיבוץ ליטול נגדם פסק-דין שיורה על סילוק ידם. כשנמסר לנתבעים שעליהם לפנות את המרכול, הם לא התנגדו לכך - ועשו כן לראשונה במכתבם לקיבוץ מיום 21.9.2023, לו קדם מכתב התובע אליהם מיום 11.9.2023 [נספחים 5 ו-6 לכתב-התביעה].
2. אלו עיקר הטענות שעל-יסודן ביקשו הנתבעים לדחות את התביעה, כביטויין בכתב-ההגנה: בנוסף לחוזים מ-2017 ו-2018, נחתמו לגבי השכירות חוזים נוספים שאינם בידי הנתבעים. לכל הפחות, הוסכם על-פה כי הם יוסיפו להפעיל את המרכול לפי החוזה, תוך תשלום דמי שכירות ותשלומים שוטפים לקיבוץ. הנתבעים לא הפרו הסכמה זו ולכן הם זכאים להמשיך להפעיל את המרכול - עסק משפחתי שניצב ביסוד פרנסת משפחתם. העברת המרכול למקום החלופי הייתה כרוכה בהפרת הסכם השכירות בידי הקיבוץ. לנתבעים ניתנו על-ידי התובע הבטחות לגבי רווחיות המרכול ולגבי בלעדיות במכירת ציוד שקשור למרכול, אך הן הופרו והקיבוץ לא עשה די להנגשת העסק; הנתבעים נשאו במקום רק נוכח הבטחתו של התובע כי בעתיד העסק יהיה מקום מרכזי לקונים בקיבוץ.
3. להוראות דין בעלות נגיעה למלחמת חרבות ברזל אין רלוונטיות להכרעת המחלוקת; בעלי-הדין לא העלו טענות מסוג זה בכתב-הטענות, במהלך שמיעת העדים או בסיכומים.
4. לתמיכת התביעה ניתן תצהירו של מר דניאל שחף, מנהל הקהילה בקיבוץ [ת/1; להלן **שחף**]. כל אחד מהנתבעים נתן תצהיר תמיכה לכתב-ההגנה ולצידו תצהיר מפורט [נ/1 ו-נ/2]. תצהירי הנתבעים זהים זה לזה.

5. ביום 28.1.2024 נחקרו שחף והנתבעים על תצהיריהם; הצדדים סיכמו טענותיהם על-אתר.
6. אני דוחה את טענת הנתבעים כי היה מקום לנהל את התובענה בסדר דין רגיל, לא בהליך של פינוי מושכר לפי תקנה 81 לתקנות סדר הדין האזרחי מ-2018. **ראשית**, זו טענה שהועלתה על-ידי הנתבעים ונדחתה בהחלטה שניתנה ביום 4.12.2023 - עוד בטרם הוגש כתב-ההגנה; העלאתה שוב ושוב, בתחילת דיון ההוכחות ובסיומו, לא משנה מכך [עמ' 1 לפרוטוקול ש' 28 עד עמ' 2 ש' 2; עמ' 27 ש' 29-31]. לא מדובר בעניין שנתון לעיון חוזר ולא חל שינוי נסיבות שיצדיק עיון מחדש בהחלטה שניתנה [ע"א 3604/02 **אוקו נ' שמי**, פ"ד נו(4) 505 (2002)].
7. **שנית**, העברת הליך בו נתבע סעד פינוי לפסים של תביעה רגילה נתונה לשיקול דעתו של בית-המשפט; עליו לעשות כן במקרה מתאים, אם מצא שהתביעה לא מתאימה להתברר במסלול של דיון מהיר [תקנה 78(ג)]. על ההחלטה לאזן כראוי בין זכויות בעלי-הדין: מצד אחד, זכותו של משכיר להביא לבירור במהירות וביעילות את תביעתו לפינוי נכס בבעלותו מושכר אשר מחזיק בו שלא כדון, תוך כיבוד ההסדר הדיוני שיורד לכך [כביטוי בתקנה 81]; מצד שני, זכותו של נתבע לקבל את יומו בבית-המשפט, באופן שיראה כי עומדת לו הגנה מפני סעד של סילוק יד. במקרה שלפני, אין נימוק שיצדיק את ניהול ההליך כתביעה רגילה ולו בדוחק; הנתבעים התגוננו בטענות מהיקב והגורן שלא הוכחו לגופן; אילו הוכחו, לא היו מקנות הגנה מפני תביעת פינוי אלא מצדיקות לכל היותר הגשת תביעה כספית בהליך נפרד.
8. אף אין מאום בטענת הנתבעים כי התובע לא תמך את תביעתו בתצהיר וכי נגרם להם קושי משום שתצהירו של שחף ניתן לתמיכת התביעה - ולא כתצהיר מפורט [עמ' 2 לפרוטוקול ש' 5-16; עמ' 29 ש' 8-11]. תביעה לפינוי מושכר הינה תביעה בדיון מהיר; כך מורה תקנה 78 שפותחת את פרק י"ב בתקנות סדר הדין האזרחי מ-2018. תקנה 79(א)(1) מחייבת בעל-דין לצרף לכתב-טענותיו בדיון מהיר "**תצהיר מטעמו ערוך לפי נוסח טופס 5 שבתוספת הראשונה לשם אימות העובדות שבכתב הטענות**" - קרי, תצהיר בג"צ, כזה שהתובע צירף לתביעה. טרוניית הנתבעים על כך - אשר הועלתה בתחילת דיון ההוכחות, נדחתה אך הושמעה שוב במסגרת סיכומי הטענות, לוקה בהתעלמות מן הדין [ר' תפ"מ (רח') 53667-06-21 **גמרסני נ' אבי חילי** (2022)].
9. העלאה חוזרת ונשנית של טענות מקדמיות בידי הנתבעים, גם לאחר שהן נדחו, גולה זמן שיפוטי מיותר והפגינה זלזול בבית-המשפט, באופן שחוטא לעקרונות היסוד בתקנות מ-2018; יינתן לכך ביטוי בפסיקת הוצאות ההליך. לפני משורת הדין תיפסקנה ההוצאות רק לטובת התובע ולא, גם ובנוסף, לטובת אוצר המדינה.

## ג. דיון והכרעה

יש לקבל את התביעה: התובע הרים את הנטל והוכיח את זכותו לפנות את הנתבעים מן המושכר, בעוד הם לא הראו

הגנה ממשית מפני מתן סעד של סילוק יד. להלן ימנו הטעמים לכך.

1. הנתבעים שכרו את המרכול על-פי החוזה מ-2017. החוזה הוארך באמצעות חוזה חדש אשר נערך אף הוא בכתב - בחוזה מ-2018. עד התובע שחף עמד על כך שלאחר תום תקופת החוזה מ-2018, מיום 1.1.2019 ואילך, הנתבעים המשיכו להפעיל את המרכול בהסכמה הדדית, בלי שנערך חוזה נוסף בכתב - זאת בתנאי החוזה מ-2018 [סע' 15 לכתב-התביעה שנתמך ב-1]. עדותו לא נסתרה; הוא חזר עליה בחקירה נגדית [עמ' 4 ש' 20-19, 27-26; עמ' 6 ש' 24-23].

2. אין ולא כלום בכך שהנתבעים קיימו לאורך השנים את תנאיו הכספיים של חוזה השכירות, בין בתקופה שלגביה הוא נערך בכתב ובין כשתנאיו הוארכו על-פה ללא הסכם כתוב. תשלום דמי שכירות ותשלומים נלווים אינו מקנה לנתבעים יש מאין זכות להוסיף ולהחזיק במושכר עד אין קץ, ללא הגבלה. תשלום דמי שכירות ותשלומים נלווים לא הפך את הנתבעים בעלים דה-פקטו של המרכול ולא הקנה להם חסינות מפני פינוי. עד התובע הדגיש כי התעקשותם של הנתבעים להחזיק במושכר בהתעלם מהודעת פינוי שנמסרה להם כדין הינה הפרה של החוזה, ובעטייה הוגשה נגדם התביעה [עמ' 4 ש' 17-10].

3. בתצהיריהם ביקשו הנתבעים ליצור מצג כי אפשר שגם לאחר תום החוזה מ-2018 עוגנו יחסי השכירות לגבי המרכול בהסכם בכתב. כל אחד מהם הצהיר: **"בהמשך נחתמו הסכמי שכירות נוספים ביננו לבין התובע, שאינם בידינו, אך לכל הפחות סוכם ביננו לבין התובע בעל פה כי [...] נמשיך להפעיל את העסק שברשותנו [...]"** [סע' 5 ב-1 ו-2]. הטענה על-אודות חתימת חוזה בכתב לתקופה שלאחר יום 31.12.2018 הופרכה; עדות הנתבע לגביה הייתה מופת של אמירת דבר והיפוכו, גמגום והתפתלות, באופן שחשף את היותו עד לא אמין במובהק. הנתבע נע ונד בין גרסות שונות, מתחלפות: הוא אינו יודע אם נחתם הסכם בכתב אחרי החוזה מ-2018, נחתם הסכם נוסף בכתב שלא נמסר לו בידי הקיבוץ, לא זכור לו מתי נחתם החוזה האחרון, לא נחתם חוזה בכתב אחרי שנת 2018 והחוזה הוארך על-פה [עמ' 8 ש' 39-20; עמ' 9 ש' 33 עד עמ' 10 ש' 22; עמ' 11 ש' 8-6].

4. מסירת עדות כוזבת בתצהיר בעניין מהותי למחלוקת פוגמת בגרסות הנתבעים באופן מהותי. היא אינה מאפשרת ליתן אמון בעדות שעל-יסודה ביקשו לפרוץ את מסגרת ההסכמה אשר עוגנה בחוזה מ-2017 ובחוזה מ-2018 ולקרוא לתוכה הסכמות חדשות, נוחות להם, ללא בדל תיעוד לתמיכתן. בעל-דין שבא לבית-המשפט ובפיו כזב, דין גרסתו להידחות [ע"א 765/18 חיון נ' חיון (2019)]; ע"א 6460/21 פרץ נ' כהן (2023); ע"א 3589/23 קדוש נ' גנדלר (2023)].

5. כאשר נערך חוזה שכירות בכתב לתקופה קצובה ובסיומה מוארכת השכירות מכללא, בלי לעגן זאת בחוזה בכתב, חלה חזקה ניתנת לסתירה כי על יחסי הצדדים מוסיף לחול החוזה המקורי: **"המקרה שלפנינו - במסגרתו ממשך שוכר [...] להחזיק ולהשתמש בנכס במשך שנים רבות, על אף שתקופת השכירות או החכירה המקורית שנקבעה בחוזה הסתיימה זה מכבר ועל אף שחוזה חדש לא נחתם, והכל בהסכמת המשכיר (או המחכיר) - אינו ראשון מסוגו. בפסיקתו של בית משפט זה**

כבר נדונו בעבר מקרים בעלי נסיבות דומות, ונקבע בהם כי המשך החזקה והשימוש בנכס על ידי המשכיר, על אף שתקופת השכירות המקורית הסתיימה והחוזה לא חודש פורמאלית, מלמדים על הסכמה מכללא של הצדדים להמשיך את היחס המשפטי ביניהם בהתאם לחוזה המקורי" [ע"א 633/82 לוקוב נ' מגדל, פ"ד מג(1) 397, 402-403 (1985); ע"א 1628/13 חברת חלקה 184 גוש 6217 בע"מ נ' לוי, פס' 39 (2014)].

6. הנטל לסתור את החזקה ולהוכיח הסכמה חוזית בעלת תוכן שונה חל על הטוען נגדה, קרי, על הנתבעים. כלל הוא שבעל-דין נושא בנטל להוכיח כל טענה שמקדמת את עניינו ואין נפקא מינה אם הוא תובע או נתבע [ת"א (מח' חי') 426/02 בני בנימין לקרץ בע"מ נ' דקל הכרמל מהנדסים יועצים בע"מ, פס' 9 (2006)]. לא עלה בידי הנתבעים לסתור את החזקה. הם הודו בתחולת תנאי החוזה מ-2018 לאחר שתקופתו תמה: הקיבוץ התיר להם להמשיך להשתמש במושכר כנגד תשלום דמי שכירות ותשלומים נלווים כפי שחלו עד אז [סע' 5 ב-1/ו-2/].

7. בחוזה מ-2017 ובחוזה מ-2018 נכללו תניות שמצדדות בקבלת התביעה, תוך סילוק ידם של הנתבעים מהמרכול והמבנה. בכל אחד מהם נכלל סעיף 10 שיוחד ל"תקופת ההסכם וביטולו". בסעיף 10.2 הוקנתה לתובע זכות להביא את החוזה לסיום מוקדם בהתקיים שבעה תנאים חלופיים. סעיף 10.2.6 התיר לקיבוץ לסיים את החוזה "מכל סיבה שהיא בהודעה מוקדמת של 120 ימים". סעיף 10.2.5 קבע כך: "במידה והקיבוץ יאלץ על מנת להמשיך בתהליך הבינוי של הקיבוץ, עפ"י תכנית הבינוי של הקיבוץ, לסגור ו/או להרוס את המרכול, יחא רשאי הקיבוץ להביא הסכם זה לידי סיום לפני תום תקופת ההסכם, וזאת בהודעה בכתב למפעיל של 90 ימים מראש". הנתבעים לא התמודדו עם התניות הללו ולמעשה התעלמו מהן כליל.

8. אין מחלוקת שבשנת 2019 הועתק מקומו של המרכול מהמבנה המקורי למבנה אחר, בו הוא מתנהל עד עצם היום הזה. התובע טען כי הדבר נעשה תוך שיפור מצבם של הנתבעים שכן המבנה המקורי היה פתוח והמבנה החלופי - סגור; לשם העתקת מקום המרכול רכש התובע והעמיד לשימוש הנתבעים מקררים חדשים, חלף מקררים ישנים ששימשו את העסק במקום הקודם [סע' 16-17 בכתב-התביעה שאומת ב-1/ת]. הנתבעים טענו, מנגד, כי שינוי מקום פעולתו של המרכול בשנת 2019 פגע בהם, באופן שכוון הפרה של החוזה בידי הקיבוץ [סע' 10 ב-1/ו-2/; עמ' 11 ש' 15-19]. לעת הזו, בחלוף כארבע שנים מההעברה למקום החלופי, זו טענה שאיננה מקימה להם הגנה מפני תביעה לסילוק יד.

9. אילו סברו הנתבעים בשנת 2019 כי שינוי מקומו של המרכול מכוון הפרה של חוזה השכירות, כי אז היה עליהם להתריע על כך בפני התובע, תוך דרישה להשאירם במושכר המקורי. הם לא טענו כי עשו כן ולא הציגו ראיה לכך. אילו סברו הנתבעים כי בהעברה למקום החלופי יש הפרת חוזה, היה עליהם להגיש נגד הקיבוץ תביעת לאכיפת הסכם באופן שיסלול את הדרך לניהול המרכול במבנה המקורי. הם לא עשו זאת, אף לא הודיעו על ביטול חוזה השכירות מחמת הפרתו, אלא ישבו בחיבוק ידיים וגילו בהתנהגותם שאין להם טענה בגין שינוי מקום המושכר. במציאות זו, שינוי מקום המושכר אינו מצמיח לנתבעים בדל טענה מפני

פינויים כעת מן המושכר שבו הוא עושים שימוש מאז שנת 2019.

10. שחף הדגיש שעל השכירות במבנה החלופי חלו תנאי החוזה מ-2018, שהוארכו על-פה ועמדו בעינם לכל אורך יחסי השכירות - ללא קביעת תנאים נוספים, אלא בדיוק באותם תנאים [עמ' 5 ש' 2-9]. העתקת מקום השכירות נבעה מכך שהיה על הקיבוץ לשפץ באופן יסודי את המושכר המקורי שנמצא במבנה טרומי, תוך שיפור תנאיהם של הנתבעים ורכישת מקררים חדשים על-ידי הקיבוץ שהועמדו לרשותם [עמ' 5 ש' 10-18].

11. שחף כפר בטענת הנתבעים כי הקיבוץ נטל על עצמו התחייבות כלשהי בנוגע להכנסותיהם או לרווחיות העסק שהפעילו במושכר. נאמר לנתבעים כי הקיבוץ עתיד לגדול - כפי שאכן קרה; בתחילת השכירות הוא מנה 450 תושבים וכעת יש בו 704 תושבים, אך התובע לא נטל כל התחייבות כלפי הנתבעים בעניין זה [עמ' 5 ש' 19-36]. שחף עמד על דעתו כי לנתבעים לא ניתנו הבטחה או התחייבות שכרוכים באופציה עסקית לעתיד או בשלילת יכולת לפנותם מן המושכר [עמ' 6 ש' 9-21]. עדותו על כך הייתה עקבית, ברורה ואמינה. יש לאמצה.

12. לגרסת הנתבעים, הקיבוץ יצר כלפיהם מצגים שנגעו לרווחיות המרכול; הם המשיכו להפעיל את המרכול למרות שלא היה רווחי, נוכח הבטחת הקיבוץ כי בעתיד הוא יהיה מקום מרכזי לקונים בתחומו [סע' 7 ב-נ/1 ו-נ/2]. לא עלה בידי הנתבעים להוכיח הסכם שכירות שכתרו עם התובע ואשר כלל תניה בה נטל הקיבוץ על עצמו התחייבות לגבי רווחיות המרכול או בכל עניין שקשור לרווחיות כמתן בלעדיות, הגדלת נפח הקניות במרכול וכיוצא בהם. ההסכם שהוכח - ושהתבטא בהארכת תקופת החוזה מ-2018 ללא כל שינוי או תוספת לתוכנו, לא כלל מצגים או התחייבות של הקיבוץ בעניינים אלו. הנתבעים אף לא הוכיחו יצירת מצגים טרום חוזיים כלפיהם בעניינים הללו.

13. טענות הנתבעים על-אודות התחייבות לגבי רווחיות המרכול בהווה - תוך מתן בלעדיות, או בזמן עתיד כלשהו, הן טענות על-פה נגד מסמך בכתב - הוא החוזה מ-2018 שהוסיף לחול על השכירות בתקופה שמיום 1.1.2019 ואילך. סעיף 80 לחוק הפרוצדורה האזרחית העותומני מחייב כי טענה נגד מסמך המגלם הסכם תוכח אף היא באמצעות מסמך. לשון אחר, הדרכים שבהן ניתן להוכיח טענה המועלית נגד תוכנו של מסמך מוגבלות [ע"א 465/85 וילנואבה נ' נברון בע"מ, פ"ד מב(1) 705, 708-709 (1988); ע"א 7825/01 דאטא סיסטמס אנגד סופטוור אינק נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ, פ"ד נח(5) 348, 361-362 (2004)]. הנתבעים לא הרימו את הנטל; אף לשיטתם, הדברים היו בגדר הבטחה על-פה [עמ' 14 ש' 6-7, 19]. הם נתפשים בלשונו הברורה של החוזה מ-2018 שעיצב את התניות וההסדרים שחלו על השכירות. החוזה מצדד בפינויים מהמרכול באופן ברור.

14. לא-זו-אף-זו: בחוזה מ-2018 (וכך גם בחוזה מ-2017) ניתנה לקיבוץ זכות להביא את הקשר המשפטי לידי סיום מכל סיבה, ובלבד שיודיע לנתבעים על פינוי המושכר 120 יום מראש. לקיבוץ ניתנה

זכות לסיים את תקופת השכירות 90 יום מראש, מטעמים שנעוצים בתכנית הבינוי שלו. תניות אלה אינן מתיישבות עם טענת הנתבעים כי ניתנה להם הבטחה שתסלול את הדרך להחזקתם במושכר ללא הגבלת זמן, כל עוד הם חפצים בכך.

15. גרסת הנתבעים לגבי הבטחות שקיבלו הייתה עמומה ומשתנה. היא לא עוגנה בחוזה מ-2018, אף לא במסמך אחר שיראה כי החוזה שונה בהסכמה אחרי כריתתו. גרסת הנתבעים לגבי תוכנה של ההבטחה חסרה את גמירות הדעת והמסוימות שהן תנאי לכינונה של חבות חוזית. מטענות כתב-ההגנה עלה שהנתבעים מכוונים להבטחה מכוחה הם רשאים להחזיק במרכול במקומו הנוכחי, ללא זכות של הקיבוץ לפנותם משם בטרם ישיא העסק את הרווח שלו קיוו. בעדות הנתבע בחקירה נגדית נשמעה גרסה חדשה שלא נזכרה קודם: הוא טען להבטחה שונה לגמרי, לפיה יוקצה למרכול שטח במרכז עסקים שיוקם בזמן עתיד לא ידוע בכניסה לקיבוץ [עמ' 12 ש' 26-32]. משמע, הנתבעים עצמם לא הצליחו להצביע באופן ברור ועקבי על תוכנה של אותה הבטחה שניתנה להם לטענתם, קל וחומר על התחייבות חוזית מחייבת שמונעת את פינויים מהמרכול במקומו הנוכחי.

16. טענות הנתבעים על-אודות בלעדיות שהובטחה להם, ללא עיגון בחוזה מ-2018, אינן מונעות את פינויים. הנתבע ציין כי במהלך תקופת השכירות - בניגוד לציפיתם לבלעדיות במכירת טובין לחברי הקיבוץ, הוכנסו לקיבוץ גורמים נוספים שהציעו לציבור את מרכולתם [עמ' 13 ש' 3-22]. הנתבעים לא העלו על כף טענה בזמן אמת; הם לא הציגו ולו מכתב אחד לקיבוץ בו דרשו להיות גורם יחיד שעוסק במכירת מוצרי מרכול בשטחו. אם סבורים הנתבעים שיש בידם להוכיח שהובטחה להם בלעדיות שהופרה - ולא עלה בידם לעשות כן בהליך הנוכחי, יתכבדו ויגישו תביעה כספית; הדבר אינו מונע מהתובע לעתור לפינויים בהליך דן.

17. בחודש מאי 2023 הודיע התובע לנתבעים כי עליהם לפנות את המבנה והמרכול, זאת עד יום 30.8.2023; הודגש כי הנתבעים לא העלו כל טענה כלפי הדרישה [סע' 19-20 בכתב-התביעה שנתמך ב-ת1 ועדות שחף בעמ' 4 ש' 34-37]. הנתבעים לא חלקו על קבלת הודעת פינוי בחודש מאי 2023; כך הצהירו: "**בחודש מאי בשנת 2023, פנה אלינו התובע בבקשה כי מעוניין להשכיר את העסק לשוכרים אחרים, וכי עלינו להפסיק ולהפעיל את העסק**" [סע' 11 ב-ת1 ו-ת2].

18. בעדותו בחקירה נגדית, הפנה שחף לזכות שניתנה לקיבוץ לסיים את יחסי השכירות בכל עת. מאחר שהחוזה מ-2018 הוסיף לחול על יחסי השכירות בתקופה שמיום 1.1.2019, כפופות זכויות הנתבעים להוראות שנמנו בסעיף 10.2 בחוזה [עמ' 4 ש' 21]. בדין סבר שחף כי הקיבוץ אינו נדרש להצביע על הטעם שבעטיו נתן לנתבעים הודעת פינוי [עמ' 6 ש' 27-29].

19. הנתבעים לא התמודדו עם ההוראות שנכללו בסעיף 10 לחוזה מ-2018, למרות שהובהר כי זה החוזה שחל על השכירות ועל החזקתם במושכר גם בהמשך הדרך. הנתבע אישר כי פינוי הנכס שבו מצוי המרכול נדרש משום שיש בו אסבסט, דרוש לו שיפוץ גדול והוא אינו מתאים למכירת מוצרים [עמ' 18 ש' 28-38]. בכך הודה הנתבע במו פיו בהתקיימות התנאים לפינוי מוקדם שעוגנו בסעיף 10.2.5 לחוזה מ-2018;

מכוחו, די בהודעת פינוי שניתנה 90 יום מראש. הודעה כזו ניתנה לנתבעים; בפועל הועמדו לרשותם 120 יום לפינוי המושכר לפי חלופת סעיף 10.2.6 לחוזה מ-2018.

20. לאור עדות הנתבע שלמקום בו נמצא המרכול נחוץ שיפוץ יסודי תוך סילוק אסבסט, אין מנוס מלקבוע שהנתבעים מיאנו לפנות את המושכר בחוסר תום לב. הם עשו כן בידיעה שהוא איננו מתאים לניהול עסקים ועמדו בסירובם גם כשיידעו כי הקיבוץ התקשר לגביו עם השוכר החדש [ר' סע' 25 לכתב-התביעה שאומת ב-ת/1 וסע' 11 ב-נ/1 ו-נ/2]. בין השיטין עלה כי הנתבעים מוסיפים להחזיק במרכול כדי לאלץ את הקיבוץ להקצות להם שטח במרכז העסקי שייבנה בזמן עתיד בכניסה אליו [עמ' 20 ש' 31 עד עמ' 21 ש' 25]. לכך אין כל יסוד.

21. בין המועד בו ניתנה לנתבעים הודעה פינוי, 22.5.2023, לבין המועד בו נדרשו הנתבעים למסור את החזקה במרכול לקיבוץ - 1.10.2023, חלף פרק הזמן שננקב בחוזה מ-2018, קרי, 120 יום. הקיבוץ הלך לקראת הנתבעים והתיר להם לפנות את המרכול עד יום 9.10.2023, מעבר לקבוע בסעיף 10.2.6 לחוזה מ-2018. בחלוף המועד שנקבע לפינוי, הפכו הנתבעים למחזיקים במרכול שלא כדין, תוך הפרה יסודית של תנאי השכירות. בכל טיעוניהם לא היה לשנות מכך. תשלום דמי שכירות ותשלומים נלווים בגין המושכר לאחר תאריך הפינוי שקבע התובע אינו מאריך את השכירות יש מאין, תוך מתן הכשר לנוכחותם של הנתבעים במרכול בניגוד לרצונו על הקיבוץ וללא הסכמתו.

22. הגנת הנתבעים נסמכה על הבטחות שקיבלו מהקיבוץ, כך לשיטתם, על-פה. בעדות הנתבעת לפני עלה לראשונה כי חלק משיחותיו של הנתבע עם נציגי הקיבוץ הוקלטו [עמ' 24 ש' 10-11]. אין לכך זכר בכתב-ההגנה או בתצהירי הנתבעים. הם לא הציגו את ההקלטות ולא צרפו את תמליליהן. בעל-דין שנמנע מהצגת ראיה שעשויה לתמוך בגרסתו מקים חזקה ראייתית כי היה בה, אילו הוגשה, לעמוד לו לרועץ ולחזק את עמדת יריבו [ע"א 548/78 פלונית נ' פלוני, פ"ד לה (1) 736, 760 (1980)].

23. פגם נוסף בתצהיר של הנתבעת נעוץ בכך שהוא זהה לתצהיר הנתבע, תוך יצירת מצג כי היא הייתה שותפה לכל פגישותיו ושיחותיו של הנתבע עם נציגי הקיבוץ לגבי השכירות. התחוויר שלא אלו פני הדברים; הנתבעת לא השתתפה בכל הפגישות והשיחות וידיעתה לגבי חלקן היא מכלי שני, על-סמך מה שאמר לה הנתבע-בעלה [עמ' 24 ש' 10-13, 18-24, 39]. בתצהירה של הנתבעת לא נעשתה הבחנה בין דברים שידועים לה מכלי ראשון לבין עדות מפי השמועה, באופן שכונן פגם נוסף בראיות שעל-יסודן ביקשו הנתבעים להדוף את התביעה. כאשר עילת ההגנה נסמכת על קיומה של הבטחה חוזית שניתנה על-פה, זה פגם חמור ויסודי.

24. שאלות שנוגעות לשימוש במלאי שנמצא במרכול אינן מקנות לנתבעים חסינות מפני פינוי. אם יש למי מבעל-הדין טענה כספית נגד משנהו, עליו להביאה לביורר בהליך מתאים שאינו הליך זה - בו תידון סוגיית הפינוי לבדה (ובשל כך גם אין צורך בהיתר לפיצול סעדים).



25. אני מאמצת אפוא ללא עוררין את עדותו של שחף כי החוזה מ-2018 - הוא לבדו, חל על יחסי השכירות בתקופה שמיום 1.1.2019 ואילך. לפי חוזה זה, רשאי הקיבוץ להביא את השכירות לידי סיום בכל עת, ובלבד שנתן לנתבעים הודעת פינוי בת 120 יום. לחלופין, מדובר ביחסי שכירות שלא נקבע זמן נקוב לסיומם; בניגוד לעמדת הנתבעים, לא נובע מכך שביכולתם להחזיק במושכר ללא הגבלה, כל עוד הם חפצים בכך. למעשה, הנתבע לא חלק על כך שניתן להביא את השכירות לידי סיום [עמ' 17 ש' 17-18].

26. אם תקופת השכירות לא נקצבה מראש, או שהצדדים המשיכו לקיימה גם לאחר שהתקופה הקבועה לה הסתיימה, כלל הוא שכל צד רשאי לסיים את השכירות על-ידי מתן הודעה לצד השני. אם ההתראה שניתנה איננה סבירה, תבוא השכירות לידי סיום תוך זמן סביר לאחר מתן ההודעה - בהלימה להוראת סעיף 19(ב)(2) בחוק השכירות והשאילה [רע"א 1784/98 עמידר - החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ נ' מנדה, פ"ד נג(4) 315, 334-335 (1999); ע"א 9656/05 שוורץ נ' רמנוף חברה לסחר וציוד בניה בע"מ, פס' 52-55 (2008)].

27. "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. ודוק, לא מדובר בכללים ייחודיים שהתפתחו רק ביחס לחוזי שכירות, אלא מדובר ביישום של החזקה המושרשת היטב בדיני החוזים, לפיה חוזים אינם נערכים לצמיתות, גם אם מדובר בחוזים ארוכי טווח שלא נקצבו בזמן, אשר יישומה הפרקטי הינו שחוזה שלא נקבעו בו מועד או מנגנון לסיומו יש לפרש כחוזה המקנה לכל צד זכות להפסיקו תוך מתן הודעה זמן סביר מראש לצד השני [ע"א 1628/13 חברת חלקה 184 גוש 6217 בע"מ נ' לוי, פס' 39 (2014); ע"א 5925/06 בלום נ' אנגלו סכסון - סוכנות לנכסים (ישראל 1992) בע"מ (2008)].

28. לפי הודעות הקיבוץ - שהנתבעים לא חלקו על קבלתן, ניתנה להם הודעת פינוי בסוף חודש מאי 2023; הם נדרשו להחזיר את החזקה במרכול ובמבנה עד יום 1.10.2023, בחלוף 120 יום. מדובר בזמן סביר שהולם את כלל נסיבות העניין; הנתבעים לא טענו אחרת. גרסתם, שנועדה להדוף את התביעה ולהראות זכות להמשיך להחזיק במרכול, נדחתה במלואה. די בכך להוביל לקבלת התביעה.

29. עם קבלת הודעת הפינוי הראשונה ביום 22.5.2023, הנתבעים לא טענו דבר נגד הפינוי. כך היה גם כשתזכרו בידי הקיבוץ לגבי הפינוי ביום 9.7.2023. הם טענו נגד הפינוי לראשונה במכתב מיום 21.9.2023 אשר נשלח זמן קצר מאוד בטרם הגיע מועד הפינוי המוארך שנקבע לעזיבתם את המושכר. אין על כך מחלוקת [סע' 19-24 ו-27 בכתב-התביעה שאומתו ב-1/ת]. לא כך נוהג שוכר תם לב שיש בפיו טענה ממשית על-אודות הבטחה חוזית שמונעת את פינויו.

## ג. סיכומם של דברים

1. די באמור לעיל כדי להכריע במחלוקת הממשית ואין צורך להידרש לטענות מעבר לכך.
2. התביעה מתקבלת. אני מורה על סילוק ידם של הנתבעים מהמבנה והמושכר תוך שלושים יום מן המועד בו יומצא להם פסק-הדין.
3. הנתבעים ישלמו לתובע, ביחד ולחוד, את הוצאות ההליך בגין אגרת משפט בסך 703 ₪ אשר יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום תשלום האגרה (15.10.2023) עד יום פסק-הדין ושכר-טרחת עורך-דין (כולל מע"מ) בסך של 15,000 ₪ בערכי יום פסק-הדין; בשומת הסכום נתתי דעתי לכל הקביעות לעיל.
4. הסכומים הללו ישולמו תוך שלושים יום מן המועד בו יומצא פסק-הדין לנתבעים; סכום שלא ישולם במועד יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום פסק-הדין עד מועד התשלום.

המזכירות תמציא את פסק-הדין לצדדים ותסגור את התיק.

ניתן היום, כ"ו שבט תשפ"ד, 05 פברואר 2024, בהעדר  
הצדדים.