

## בית משפט השלום בנתניה

ת"א 13253-01-17 אגודת ינוב נ' לביאד ואח'  
תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת ליאת הר ציון

התובעות אגודת ינוב מושב להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ  
ע"י ב"כ עוה"ד עדי לב רן

נגד

- הנתבעים
1. אהרון לביאד- נמחק
  2. מאיר חדד
  3. אברהם צמח
  4. אברהמי אליהו
  5. גדליה אופיד לביאד- נמחק
  6. שלום גולן
  7. טל ברוך
  8. שמעון מאיר טויטו
  9. אריה ארזי
  10. אהרון כהן
  11. יצחק מגידיס
  12. שלמה אטלס

חקיקה שאוזכרה:

[חוק החוזים \(חלק כללי\), תשל"ג-1973: סע' 30](#)

כתבי עת:

[נינה זלצמן, "רישיון במקרקעין", הפרקליט, כרך מב \(תשנ"ה-תשנ"ו\) 24](#)

מיני-רציו:

\* בית המשפט קיבל תביעת פינוי שהגישה התובעת כנגד הנתבעים. נפסק, כי לא רק שתקופת ההסכם נגמרה והוכח קיומן של הפרות מצד הנתבעים, אלא שגם הסדר שקובע הודעה מוקדמת בת 10 שנים הוא הסדר לא חוקי וסותר את תקנת הציבור.

\* חוזים – שכירות – תרופות

\* חוזים – חוזה רשות – פירושו

\* חוזים – ביטול – הודעת ביטול

\* חוזים – תקנת הציבור – בטלות הוראה הנוגדת לה

התובעת הגישה כנגד הנתבעים תביעה לפינוי הנתבעים מנכס המצוי בחזקת התובעת. מדובר במבנה שהיה בעבר מרפאה אשר לטענת התובעת, הנתבעים מפעילים בו בית כנסת, מכוח הסכם שימוש שתקופתו תמה, ואשר לטענת התובעת, הופר על ידי הנתבעים באופן המגבש עילת פינוי.

בית המשפט קיבל את התביעה ופסק כלהלן:

ההסכם מחייב את הועד הדתי שמכוחו שואבים הנתבעים את זכותם במושכר. הטענה "לא קראתי לא ידעתי" התקבלה במשפט הישראלי בנסיבות חריגות שלא מתקיימות בענייננו; הפסיקה הכירה בהגשת תביעת פינוי כהודעה מטעם הבעלים על ביטול הרשות שניתנה למחזיק; התובעת הוכיחה כי תקופת ההסכם הסתיימה וכי קיימת לה הזכות החוזית להודיע על סיום ההסכם בהודעה מוקדמת בת 60 ימים.

מעבר למסקנה לפיה יש לפנות את הנתבעים מאחר שתקופת ההסכם נגמרה, הרי שהתובעת הוכיחה קיומן של הפרות מצד הנתבעים, שאף בעטיין קמה לתובעת הזכות לפנות את הנתבעים.

למעלה מן הצורך, יש לעמוד על אי חוקתיות ההסכם מבחינת תוכנו (בשים לב לטענת הנתבעים כי נקבעה הודעה מוקדמת לסיום ההסכם בת 10 שנים). הסדר הקובע הודעה מוקדמת בת 3,600 ימים לא חוקי וסותר את תקנת הציבור.

## פסק דין

בפני תביעה לפינוי הנתבעים מנכס המצוי בחזקת התובעת.

המדובר במבנה שהיה בעבר מרפאה אשר לטענת התובעת, הנתבעים מפעילים בו בית כנסת, מכוח הסכם שימוש שתקופתו תמה, ואשר לטענת התובעת, הופר על ידי הנתבעים באופן המגבש עילת פינוי.

## רקע עובדתי

1. התובעת היא בעלת זכויות חכירה, מכוח חוזה עם המנהל מקרקעי ישראל, של מבנה ציבורי המצוי במושב ינוב וידוע כחלקה 62 גוש 8689 (להלן: "המבנה"). ביום 12.6.2008 נחתם בין התובעת, "האגודה השיתופית מושב ינוב" (להלן "האגודה" או "התובעת") לבין "הועד הדתי ממושב ינוב" הסכם שכותרתו "חוזה שימוש" (להלן "החוזה" או "חוזה השימוש").
2. בחוזה השימוש קבעו הצדדים כי האגודה מוסרת למסור לועד הדתי את הפעלת המבנה ומתן שירותי דת לתושבי ינוב ולציבור לשם מטרות אלה בלבד (ר' הואיל 2 להסכם המסומן כ-3/3) וכי הועד הדתי יקבל מעמד של בר רשות במבנה.

3. בתביעה שבפני עותרת התובעת לפינוי הנתבעים מהמבנה, בשל טענתה כי תקופת השימוש נגמרה, וכן לאור קיומם של סעיפים 4 ו-9 לחוזה המאפשרים לה בכל עת להודיע על סיום החוזה. כן היא טוענת כי הנתבעים הפרו את הוראות החוזה, וכי הם לא הוכיחו זכות לשהות בנכס מאחר שאין להם זיקה לוועד הדתי, איתו נחתם ההסכם בעבר.
4. הנתבעים טוענים כי הם שואבים את זכותם לשהות במבנה מכוחו של הוועד הדתי במושב ינוב ובהסכמתו. כמו כן, לטענתם, תקופת ההסכם לא נגמרה לאור קיומו של סעיף הודעה מוקדמת, המאפשר פינוי בכל עת בהודעה מוקדמת של 10 שנים מראש, ותחילתה של תקופת האופציה. כן הנתבעים טוענים כי לא הוכחו ההפרות הנטענות.
5. אציין בראשית הדברים, כי מאחר שהמדובר בתביעת פינוי הנוגעת למבנה שכיום מופעל בו בית כנסת, בית המשפט הפנה את הצדדים למצות הליך גישור בפני כב' השופט (בדימוס) יעקב שמעוני על מנת לפתור את הסכסוך בדרך של הבנה והסכמות, וזאת לאור הרגישות הכרוכה בשים לב לכך שמתקיים בנכס בית כנסת, ובשים לב לך שהמדובר בתושבים המתגוררים יחדיו. אולם למרבה הצער, הגישור לא צלח והצדדים מבקשים כי בית המשפט יכריע בענין.
6. עוד חשוב לציין, כי הנתבעים אינם מיוצגים (ב"כ נתבע 3 התפטר מייצוגו בשלבים ראשוניים של ההליך) על אף שבית המשפט העמיד אותם מספר פעמים על החשיבות בכך. בית המשפט איפשר לנתבעים בשל אי ייצוגם להשלים מסמכים וראיות ולחקור בצורה נרחבת ועל ידי כל נתבע, וזאת על מנת להגן על זכותם להתגונן מפני התביעה, תוך שמירת זכותו של הצד שכנגד.
- כעת אדרש למחלוקות בין הצדדים.

### דיון והכרעה

7. אני סבורה כי דין התביעה להתקבל. להלן אפרט הנימוקים העיקריים עליהם מתבסס פסק הדין: התובעת הוכיחה כי תקופת ההסכם הסתיימה וכי קיימת לה הזכות החוזית להודיע על סיום ההסכם בהודעה מוקדמת בת 60 ימים. מעבר לכך, הוכח כי הנתבעים הפרו את ההסכם בהפרות יסודיות שהקנו לתובעת את הזכות לפנותם מהמושכר. כמו כן, למעלה מן הצורך, אבהיר כי אני סבורה כי יש לעמוד על אי חוקתיות ההסכם מבחינת תוכנו (בשים לב לטענת הנתבעים כי נקבעה הודעה מוקדמת לסיום ההסכם בת 10 שנים).
- להלן אפרט טעמים אלה.

### הנתבעים ינקו את הזכות לישיבה בנכס מכוח הוועד הדתי

8. כאמור, הסכם השכירות נחתם בין ה"אגודה השיתופית מושב ינוב" לבין "הועד הדתי ממושב ינוב". על פי הוראות ההסכם, חל איסור על הועד הדתי להעביר את ההסכם לאחרים (סעיפים 5.1 ו-5.2 לחוזה).

בעת החתימה על ההסכם, הועד הדתי לא היה גוף מאוגד, אולם אין מחלוקת כי מר אהרון לביאד ומר דוד זכות היו נציגיו של הועד הדתי.

9. מחומר הראיות עולה כי הנתבע 3, שמכהן כרבים של הנתבעים (להלן: "הרב צמח"), פנה לאגודה בבקשה להשתמש במושכר. במסמך 1/ נ' שיועד לאגודה ביקש הרב צמח: "ברצוני לבקש את רשותכם להשתמש במרפאה לשעבר פעילות לילדים, נוער ומבוגרים היות והמקום הנוכחי שאנו משתמשים בו צר מלהכיל, אין בו מים ושירותים תקינים, וכן המיקום מאוד מסוכן ...".

כמו כן, בסעיף 8 לפרוטוקול ועד האגודה שצורף משנת 2005 נרשם: "הרב צמח מבקש להשתמש במבנה המרפאה לצורך פעילות ילדים, הוחלט: מבנה המרפאה יועבר לשימוש העמותה הדתית לצורך פעילות של ילדים ובני נוער, במידה ותביא פניה של יזמות לשכירת המבנה היא תובא לדיון מחדש. העמותה הדתית תחתום על הסכם מול האגודה. (ההדגשות במקור, ל.ה.צ.).

ואכן בסעיף 4 לפרוטוקול ועד האגודה מיום 10.06.2008 שצורף נקבע: "השכרת מבנה המרפאה לוועד הדתי תיושם בהסכם מסודר לעשר שנים עם אופציה לעוד עשר שנים (הוחלט פה אחד).

10. הגוף שחתם על ההסכם בעקבות בקשת הרב הוא הועד הדתי, על ידי מר אהרון לביאד, ששימש כנציגה באותה עת, וכן ע"י נתבע 2 ששימש באותה תקופה כיו"ר האגודה.

בחקירתו, הרב צמח העיד (שורות 28-15 בעמ' 59 לפרוטוקול):

ש: אתה יודע בין מי למי נחתם החוזה בסופו של דבר? אני אומר לך שבין מושב ינוב לועד הדתי.

ת: אכן.

ש: למה אתה לא צד להסכם? אתה פנית.

ת: עם כל זה שאני עומד פה, זה מבחינתי טעות גדולה. תפקידי הוא רק רוחני ולא להתעסק בעניינים כאלה. לכן, יש את האנשים שעוסקים בעניינים הטכניים של הדת.

ביקשו ממני שאם אני רוצה שזה יעבור, שאכתוב בקשתי. האמת היא שהועד הדתי היה צריך ליזום את הבקשה. ביקשו ממני, כתבתי.

... אני שלחתי את הוועד הדתי שילכו לאגודה. הם סידרו ובאו עם מפתח. שלחתי את אהרון לביאד ודוד זכות.

11. הנתבעים מחויבים לכל הסכמה אליה הגיע הועד הדתי עם האגודה ולאומד דעתו של הועד הדתי בעת החתימה על ההסכם בכל הנוגע לתקופת ההסכם, הגדרת השימוש במושכר ותנאיו. אציין כי אף בכתב הגנתם, הנתבעים הסכימו כי הם כפופים לכל הוראות ההסכם (סעיף 24 לכתב הגנתם).
- גם נציג התובעת, מר יוסי חיון, המכהן כיו"ר האגודה כיום, אישר בעדותו כי אינו חולק על כך שהנתבעים ישבו בנכס מכח זכותו של הועד הדתי על פי ההסכם ( שורות 10-6 בעמ' 26 לפרוטוקול).
12. נקודה זו מהותית להמשך הדיון: **הנתבעים שוהים בנכס מכח זכותו של הועד הדתי.** הם מחויבים לתקופה שנקבעה בחוזה השימוש. כמו כן, פרשנות בית המשפט בדבר אומד דעתם של הצדדים לחוזה (הועד הדתי מחד שיוצג על ידי מר לביאד, והתובעת מאידך שיוצגה על ידי הנתבע 2) ביחס לתקופת ותנאי חוזה שימוש, מחייבת את הנתבעים.

### יש לדחות הטענה לחיוב התובעת בהודעה מוקדמת בת 3,600 יום

13. תקופת השימוש הוגדרה בסעיף 8 להסכם כך:
- "תקופת הרשות כמו גם תקופת ההפעלה של המבנה ע"י הועד הדתי תחל ביום 12.6.08 ותסתיים ביום 12.6.2016 (להלן: "תקופת הרשות או תקופת השימוש"), אך זאת בכפוף לאמור בסעיף 9 להלן"**
14. בכתב התביעה נטען כי תקופת ההסכם תמה. ההסכם קובע כי תקופת ההסכם חלה בין השנים 2008 עד 2016. ולפיכך, על הנתבעים לפנות את הנכס עם תום תקופתו. כתב התביעה הוגש ביום 5.1.2017. מנספחי כתב התביעה עולה כי הודעות הפינוי הוצאו לנתבעים ביום 19.12.16 (נספח ד' לכתב התביעה).
15. הנתבעים טוענים בסיכומיהם (סעיפים 3- כ"א-כ"ג) כי כבר ב-10.7.06 הם קיבלו את החזקה בנכס כעולה מהפרוטוקול באותו מועד. ב-2008 נערך חוזה השימוש הקובע תקופה של 10 שנים +אופציה. לשיטתם, במועד החתימה על ההסכם נותרה להם תקופת שימוש בת 8 שנים +10 שנות אופציה. בהתאם לכך טוענים הנתבעים כי ביום 10.7.16 החלה תקופת האופציה בת ה-10 שנים אשר עתידה להסתיים ביום ה-9.7.2026. עוד טוענים הנתבעים כי מאחר שהודעת הביטול נשלחה ע"י ב"כ התובעת כחצי שנה לאחר תחילת האופציה - לא ניתן להכיר בה כהודעת הביטול.
16. טענת הנתבעים כי בשנת 2006 החלה תקופת האופציה בת ה-10 שנים נשענת על פרשנותם את ההסכם ככזה המקנה להם זכות לשהות בנכס 10 שנים ו10 שנים נוספים מכח האופציה. לשיטתם, ההסכם קובע כי ככל שהתובעת ביקשה לפנותם ולהודיע על אי מימוש האופציה, היה עליה לעשות כן בהודעה מוקדמת של 3600 ימים. מאחר שהודעה זו לא

ניתנה מיד בתום התקופה בת ה-10 שנים, הרי שתקופת ההסכם לא תמה, מאחר שהחלה תקופת האופציה בת ה-10 שנים.

כלומר, הנתבעים טוענים כי יש לפרש את ההסכם ככזה שתקופת ההסכם נקבעה לעשר שנים ובנוסף עשר שנים אופציה, ותקופת הודעה מוקדמת הינה בת 3600 ימים, היינו כ-10 שנים מראש. מכאן, בהתאם לפרשנות זו ביום החתימה, ולמעשה עוד קודם לחתימה כבר בשנת 2006 כאשר החלו הנתבעים לשהות במושכר, היה על האגודה להודיע לועד הדתי שמבוקש שיפנו את המושכר, וכך יעמדו בתנאי של 3600 ימים הודעה מוקדמת. מאחר שלא ניתנה הודעה מוקדמת כאמור ביום החתימה על החוזה, הרי שהחלה תקופת האופציה ותקופת ההסכם לא תמה.

17. התובעת מתנגדת לפרשנות זו בטענה כי המדובר בתוספת שאין בה כדי לחייב את האגודה ועל כן אין לפעול על פיה.

18. אני סבורה כי יש מקום לקבל את עמדת התובעת מאחר שלא הוכח אומד דעת הצדדים להסכם – הועד הדתי והמועצה- לקביעת הודעה מוקדמת בת 3600 יום.

19. כפי שאפרט להלן, בהסכם קיימת תוספת בכתב יד לפיה על המועצה להודיע לצד שכנגד בהודעה מוקדמת בת 3600 יום על סיום ההסכם. המדובר בתוספת בכתב יד שנעשתה על גבי נוסח של הסכם שנשלח על ידי היועץ המשפטי של המועצה. לא הוכחה הסכמתם של הצדדים להסדר זה, עליו מסתמכים הנתבעים בהגנתם.

20. ראשית, אפרט את ההסדרים שנקבעו בהסכם. כך, על גבי הנוסח שנשלח על ידי היועץ המשפטי של האגודה, נעשו השינויים הבאים: בסעיף 2.4 השינויים הבאים נעשו בכתב יד:

**עשר שנים + האופציה**  
**"האגודה רשאית להפסיק את הרשות בכל עת בהודעה מראש בת 3600 יום**  
**ללא כל זכות לועד הדתי להתנגד או לדרוש פצוי כלשהוא לרבות החזר**  
**השקעות.**

מכאן, על ההסכם, הוספו בכתב יד המילים "עשר שנים + אופציה" וכן הספרות 3 ו-0 כך שתקופת ההודעה המוקדמת הופכת להודעה בת 3600 ימים! כמו כן ההסכם קובע בסעיף 4.4. כי:

**"הזכויות בנכס הינם זכויות בר רות (כך במקור, צריך להיות "רשות" – ל.ה.צ.)**  
**, בלבד והאגודה רשאית בכל עת להורות על סיום הסכם זה בהתראה של 3600**  
**יום (בחלק זה מופנה חץ למילים שנוספו בכתב יד עשר שנים + אופציה ל.ה.צ.)**  
**ללא כל זכות לועד הדתי להתנגד או לדרוש פיצוי כלשהוא לרבות פיצוי בגין**  
**והשקעות בנכס ככל שיהיו כאלה"**

גם בסעיף זה נעשו שינויים בכתב יד כך, נוספו הספרות 3 ו-0 . כמו כן כאמור נוספו בכתב יד המילים "עשר שנים + אופציה".

21. כאמור, חוזה השימוש נחתם בפועל בין מר מאיר חדד (נתבע 2) כנציג מטעם האגודה מחד, ובין מר יעקב לביאד שהיה מטעם הוועד הדתי מאידך. ניתן ללמוד על אומד דעת הצדדים מהמסמכים ומחקירותיהם.

22. מר מאיר חדד העיד בהקשר להתנהלות הדברים טרם החתימה על ההסכם. מר חדד הפנה לפרוטוקול של ישיבת המועצה שם פה אחד אושרה חתימה על חוזה השימוש ביחס למבנה עם הוועד הדתי. על יסוד הסכמה זו, הועברה טיוטה ליועץ המשפטי של האגודה עו"ד גדי שטילמן, ועל בסיסה, חתם מר מאיר חדד, אשר שימש כיו"ר האגודה, על ההסכם השימוש.

בפרוטוקול ישיבה מיום 18.6.2007 נרשם כי "הרב צמח מבקש להשתמש במבנה המרפאה לפעילות ילדים. הוחלט : מבנה המרפאה יועבר לשימוש המועצה הדתית לצורך פעילות של ילדים ובני נוער. במידה ותהיה פניה של יזמות לשכירת המבנה היא תובא לדיון מחדש. העמותה הדתית תחתום על ההסכם מול האגודה"

בפרוטוקול ישיבה מיום 10.6.2008 הוסכם "השכרת מבנה המרפאה לועד הדתי תיושם בהסכם מסודר לעשר שנים עם אופציה לעוד עשר שנים (הוחלט פה אחד)"

23. עקרונות ההסכמה נשלחו ליועץ המשפטי של האגודה ובהתאם לעדותו של מר חדד הטייטא לא התייחסה לאופציה בת 10 שנים. מר חדד העיד כי הוא זה שביצע את התוספות בהסכם הן ביחס לתקופת האופציה והן ביחס להודעה המוקדמת.

בהקשר זה העיד מר חדד : (שורות 23-5 בעמ' 42 לפרוטוקול):

ש. איך אתה מסביר שנושא כמו אופציה, לא נכלל בטייטא.  
ת. זה לא נמצא בנוסח המודפס. אבל הוספנו את זה בכתב יד 10 + 10 שנים + 3600 יום. ההתנהלות הייתה מחפירה וכדי שלא יוכלו לפנות את המיעוט מבית המדרש אז קבענו הודעה מוקדמת של 3600 יום. אני כתבתי 10 + 10 והוועד הדתי חתם, אהרון חתם. אני הוספתי את ה- 3600 יום.

...

ה- 10 + 10 היה הדרישה של הוועד הדתי ואנחנו אישרנו אותה...  
תקנתי את החוזה על פי בקשת הוועד דתי ונעתרנו. אהרון לברד (צ"ל אהרון לביאד- ל.ה.צ) ביקש ונעתרנו. ...

24. ביחס לשאלת אומד דעת האגודה אותה למעשה ייצג מר חדד ולשאלה כיצד תיקן את ההסכם באופן של מתן הודעה מוקדמת בת 3600 ימים, מבלי לבחון את עמדת האגודה- השיב : (שורות 35-32 עמ' 42 לפרוטוקול)

**"על דעת ההנהלה פה אחד. אני יכול להוכיח על ידי הנוכחים. אנחנו לא כתבנו את העניין של הודעה מוקדמת של 10 שנים בגלל חוסר ידע. הכוונה הייתה ל 10+10 עם הודעה מוקדמת של 3600 יום".**

העד אישר כי במקור בהסכם המודפס שנשלח על ידי היועץ המשפטי נרשמה הודעה מוקדמת של 60 ימים ו"אנחנו פה אחד עם הנהלת האגודה הוספנו 3600 יום". ( שורה 36 עמ' 43 לפרוטוקול).

25. איני מקבלת את טענת מר חדד ביחס לאופן הוספת ההודעה המוקדמת.
26. פרוטוקול האגודה שהתייחס להחלטה לחתימה על הסכם שימוש עם הועד הדתי ב-2008 נחתם על ידי מאיר חדד, ברוך טל, ישראל מגידו, עזרא מגידס, אהרון לביאד, וגיא רפאלי-המזכיר.
- מבין הנוכחים, מר טל ברוך לא התייחס בתצהירו לכך שבעל פה אושרה הוספת אופציה בת 3600 ימים. גם מאיר חדד בתצהירו לא טען כי לאחר הפרוטוקול היתה ישיבה נוספת או פניה שלו בעל פה לחברים לאשר אופציה של 3600 ימים, כך שלמעשה אף לא אחד מהצדדים שנכחו במקום בעת החתימה אישר את ההוספה. מר חדד אישר כי החתימה בפועל של התוספת נעשתה בנוכחות מר לביאד בלבד ללא שאר חברי האגודה (שורות 8-12 בעמ' 44 לפרוטוקול).
27. מסקנת הדברים: כאשר אנו בוחנים את אומד דעת הצדדים בהסכם לאור התוספות שנעשו בו בכתב יד- יש לבחון מה היה אומד דעת האגודה. כעולה מהפרוטוקול של האגודה אומד הדעת של הצדדים היה 10 שנים וכן עוד 10 שנים כאופציה. ואולם, לא הוכח כי היתה הסכמה להסדר של הודעה מוקדמת בת 3600 ימים.
- אף לא הוכחה סמכותו של מר חדד לחייב את האגודה בהסכמתו זו לתוספת בהסכם, בהעדר פרוטוקול המסמיך אותו לחייב את האגודה בכך.
28. גרסתו של מר מאיר חדד כי מדובר היה בפה אחד לא הוכחה, וכפי שנראה בהמשך הדברים, גרסתו זו נסתרת על ידי מר לביאד, נציג הועד הדתי במועד החתימה על ההסכם, אשר העיד לגבי החתימה על ההסכם ונכח כחלק מחברי האגודה בפרוטוקול בו אושרה ההתקשרות עם האגודה. בעדותו נסתרה לחלוטין גרסת מר חדד כי התוספת נעשתה לבקשת הועד הדתי ואושרה על יד האגודה.
29. מר לביאד אשר חתם על ההסכם מטעם הועד הדתי אכן אישר כי הרצון היה להשכיר את הנכס ל-10 שנים ועוד 10 שנים אופציה, אבל הוא הכיר והבין את המגבלות החוזיות שהיו בהסכם, אשר נועדו לבטח את האגודה מבחינת סיום ההסכם.
- מר לביאד הכחיש את הנטען ע"י מר חדד, לפיו הועד הדתי ביקש להוסיף את התנאי של 3600 ימי הודעה מוקדמת. היפוכו של דבר הוא הנכון. מר לביאד עמד על חוסר ההגיון של



הוספת תנאי מסוג זה ואף טען כי לא היה מודע לכך שתנאי כזה הוסף בעת שנדרש לחתום על ההסכם מטעם הוועד הדתי.

להלן יפורטו הדברים מתוך עדותו : (שורות 13-20 עמוד 78 לפרוטוקול) :

**ת :** ... מאיר חדד בא אלי וביקש שאחתום על ההסכם. חתמתי עליו וביקש שאוסיף 10 שנים תוספת כי יש הסכמה ל-10 שנים והוא חתם ליד. הוא אמר לי לחתום וחתמתי. את כל השינויים האחרים אין לי מושג מי כתב. אין היגיון בסעיף הזה כפי שהוא מופיע. אני רואה את סעיף 2.4. כתוב 3600 יום. זה בטח לא היה כתוב אז. זה לא כתב יד. אם זו היתה תוספת שלי אז היתה עוד חתימה. אני עשיתי תוספת על כך שיש 10 שנים + אופציה שלא היתה את התוספת של 3600 ימים. אז אני לא קראתי את ההסכם. הוספתי את מה שאמר לי ולא קראתי את הסעיפים. קראתי אותו לראשונה אתמול בערב....

(שורות 36-28 בעמ' 78) :

**ת :** הסעיף הקיים היום הוא סעיף מטומטם. אם רצו לתת אופציה לנצח היו צריכים לכתוב את זה. אני משוכנע שאין בפרוטוקולים אישור לסעיף כפי שנוסח של 10 שנים + הודעה מוקדמת של 3600 יום.

**ש :** אני אומר לך שכל מה שנרשם בהסכם ואתה חתום עליו הכל בהסכמה של האגודה.

**ת :** אני אמרתי את העמדה שלי. אני לא מבין את ההיגיון של מה שנרשם בהסכם. המבנה ניתן לוועד הדתי בהסכמה. אני רואה את הפרוטוקול כתבו 10+10 ואין הודעה מוקדמת.

**ש :** לא קראת את ההסכם?

**ת :** לא קראתי. כשהבאת לי את ההסכם מהיועמ"ש לא קראתי אותו. הסתמכתי שניסחו מסמך שמסתמך על מה שהוסכם.

(שורות 34-24 בעמ' 80 לפרוטוקול) :

**ת.** ... אם יו"ר אגודה אומר הכנו חוזה 10 + 10 תחתום עליו אני בטוח שמה שנעשה נעשה בתום לב לטובת האגודה ועל פי רוח החלטת ההנהלה.

(שורות 35-24, בעמ' 81 לפרוטוקול ושורות 13-1 בעמ' 82 לפרוטוקול) :

**ת.** אתה אומר לי החלטת הנהלה ב-10 לחודש אחרי יומיים מביאים לי חוזה ויש קשקושים בכתב יד. 3,600 זה קשקוש של מישהו ליזום את זה. אם הייתי כותב את זה באותו מעמד היתה חותמת ליד. אני

לא כתבתי את זה. אני אומר שזה לא היה. זה בכתב יד ולא ראיתי את זה.

...

ש. מופיע 3,600 בתיקון בכתב יד כאשר החץ של המחיקה של 10 שנים + אופציה נעשה על ידיך, ז"א שאתה כתבת 3,600 והפנית חץ לכיוון 10 שנים + אופציה, מי שכתב 3,600 יום זה אתה?

ת. מה שהציג בפני אין פה את ה- 3,600 בכלל. סימן כשהיה המקור לא היה בו 3,600. לא יודע מתי החוזה נחתם, אם בחוזה המקורי היה 3,600 אז לא יכול להיות חוזה אח"כ שמופיע בו רק 60 יום, בצילום של החוזה לא מופיע 3,600 משמע איך שאני מבין אותה שחוזה צולם אולי כמה פעמים ובאיזה שהוא שלב לא הלכו וחיפשו את כל החוזים שצילמו בעבר והוסיפו את הקשקוש 3,600 והנה מופיע כאן חוזה שזה לא מופיע.

ש. אבל הצגתי לך את החוזה המקורי שזה מופיע 3,600 יום עם חץ, אתה אמרת קודם שעשית את החץ וכתבת 10 שנים + אופציה?

ת. אני מציע דבר אחד פשוט, אני אומר שלא קשקשתי ולא ראיתי את זה.

אני יכול לעצום עיניים תקריאי לי מספרים של 3 ו-0 ותראי אם זה כתב ידי או לא. אין לי שום עניין לכתוב 3,600. החץ הזה לא גם לא מופיע בספרה 60 זה בא מהשורה העליונה. מה זה 3,600 לא מבין את המושג הזה בכלל. זה לעשות מאיתנו מטומטמים.

ש. אתה טוען שלא קראת את החוזה אלא אך ורק היום בבוקר ונדרשת לסעיף 1 בלבד באירוע של יוסי חיון כחודש אחורה?

ת. מה זה נדרשתי, יוסי בא אלי לאירוע בסמוך לדיון שהיה כאן נפנף בטלפון שלו כי זה היה לו בצג ואמר אם אני כתבתי את הספרות האלה אמרתי לו מה פתאום, 10 שנים + 10 זה כתב היד שלי אני מזהה אותו.

30. העד הוסיף ונחקר על הוראות ההסכם – בדבר הודעה מוקדמת ותקופת ההסכם :

ש: על פי החוזה קיימת התראה של 60 יום ככל שאין שינויים לא מסרת הודעה כועד דתי לאגודה על מימוש האופציה.

ת: לא. חשבתי שזה 10. איציק אמר שכתוב 10 + 10. אמרתי שאני לא זוכר כזה דבר. אני זוכר רק 10. כשיוסי הראה לי את הסעיף ראיתי 10 + אופציה.

ש: אתה חותם בתור ועד דתי ושמו שנותנים לך מקום שלא בתמורה.

ת: כן.

ש: כלומר סעי' 9 לא יכול להתבטל כי זה שומר על האגודה. מאשר שלא

היה מקום למחוק את סעי' 9?

**ת: יועמ"ש של אגודה חייב להביא לידי ביטוי את האינטרס של האגודה, במיוחד כשהמקור זה מרפאה וטיפת חלב וזאת כדי לשמור על האגודה.**

31. כעולה מהעדויות בפני, קיימות שתי גרסאות סותרות ביחס למשמעות של התוספת של 3,600 ימים.

מחד גרסתו של מר חדד- יו"ר האגודה דאז, כי המדובר בתוספת שנבעה מדרישת הועד הדתי, ומהעבר האחר, גרסת מר לביאד- יו"ר הועד דאז, כי לא היו דברים מעולם ואף התנגדות למהות ההסדר הנטען עד כדי הדגשת חוסר סבירות ההסבר בעדותו.

32. אני סבורה כי יש מקום להעדיף את גרסת מר לביאד על פני גרסת מר חדד.

מר לביאד אינו נתבע בתיק ואין לו כל ענין בהליך לעומת מר חדד, אשר הוא צד להליך. גרסתו הייתה קוהרנטית, מוצקה ולא נסתרה בעדויותיהם של הנתבעים. לעומת זאת, גרסתו של מר חדד אינה מתיישבת עם פרוטוקולי האגודה, עם הנוסח שהועבר על ידי היועץ המשפטי של האגודה, ואין כל ראיה המחזקת את הטענה כי נדרשה תוספת בכתב יד להסכם – כאשר אין ספק כי בנסיבות הענין כמי שאמון על ייצוג האגודה ואומד דעתה, לא הציג כל יסוד המחזק את גרסתו ו/או כל סבירות הגיונית, כלכלית ותכליתית להסדר הנטען שהוסיף אשר מחייב את האגודה. מעבר לכך הודעה מוקדמת של 10 שנים מראש אינה הוראה הגיונית.

אשר על כן, אני סבורה כי יש לקבל את טענת התובעת לפיה התוספת שנעשתה להסכם אינה מחייבת את האגודה, נעשתה מחוסר סמכות ואף נציג הועד הדתי במועד הרלוונטי להסכם העיד כי התוספת בוצעה שלא בידיעתו ואינה משקפת את ההסכמות שהושגו בין הצדדים.

ניתן ללמוד מעדותו של מר לביאד הן על אומד דעת הועד הדתי והן על אומד דעת האגודה (שהוא מחבריה שחתמו על הפרוטוקול בו הוחלט לחתום על הסכם עם הועד הדתי ביחס לשכירות המבנה). מעדותו עולה כי הוא סבר ששכירות היא ל-10 שנים בלבד+ 10 שנים אופציה. הוא הסכים ומסכים להוראות סעיף 9 להסכם המאפשרות לאגודה להפסיק את ההסכם בכל עת וזאת לאור הטעמים העומדים בבסיס הסדר זה הנועדים להביא לגמישות בהתנהלות בשים לב לכך שמדובר במבנה שנועד לספק צרכי ציבור. כמו כן, העד הכחיש מכל וכל את הדרישה להודעה מוקדמת של 3600 ימים, שלדבריו היא חסרת כל הגיון.

33. **סיכומו של חלק זה:**

הנתבעים מודים כי תקופת ההסכם הסתיימה בשנת 2016. היוותרותם בנכס מכח הסכם השכירות נשענת על כניסתה של תקופת האופציה לתוקף בשים לב שלא ניתנה על ידי

המועצה הודעה מוקדמת בת 3,600 ימים לפינויים. לא הוכח כי יש לפרש את ההסכם כמחייב את המועצה כלפי הועד הדתי בהודעה מוקדמת בת 3,600 ימים.

34. לאור האמור להלן, נבחן את הוראות ההסכם הרלוונטיות לענין תקופת ההסכם ומימוש תקופת האופציה.

### **בהסכם ניתנה למועצה זכות לפינוי הועד הדתי בהודעה בת 60 ימים**

35. סעיף 9 לחוזה השימוש מאפשר בכל עת לאגודה לסיים את החוזה עם הועד הדתי. הסעיף קובע כי: "על אף האמור בסעיף 8 לעיל, הרשות הניתנת לועד הדתי תפקע קודם זמנה ותקופת הרשות תקוצר בהתאם אם יפר הועד הדתי הסכם זה הפרה יסודית או האגודה תחליט על הפסקת הרשות מכל סיבה שהיא ועל פי שיקול דעתה הבלעדי או על פי דרישה של רשות כלשהי לרשות מנהל מקרקעי ישראל".

עוד קובע ההסכם בסעיף 2.4 לחוזה כי "האגודה רשאית להפסיק את הרשות בכל עת בהודעה מוקדמת מראש בת 60 יום ללא כל זכות לועד הדתי להתנגד או לדרוש פיצוי כלשהוא לרבות החזר השקעות...".

לכאורה, הסדר זה עולה בקנה אחד עם האמור בסעיף 9 לעיל, תוך קביעת תקופת הודעה מוקדמת של 60 ימים.

36. מכאן, סעיף 9 העניק שיקול דעת רחב לתובעת להחליט על הפסקת מתן הרשות בכל עת, גם במקרה שלא הוכחה הפרה. נזכיר בהקשר זה כי המדובר בנכס ציבורי ובהתאם נתבקש לשמור על הגמישות ביחס להפעלתו. הועד הדתי חתום על הסדר זה ומחוייב בהוראותיו.

37. הנתבעים טענו כי לא קראו הסדר זה, והוא לא מחייבם. לדבריהם "כנראה שס' 9 חמק מאיתנו ולא שמנו לב אליו" (שורה 32 עמ' 43 לפרוטוקול). גם מר חדד, נציג התובעת בהסכם באותה העת (ואחד הנתבעים כיום) העיד כך: (שורה 10-9 עמ' 50 לפרוטוקול):

**ש. על אף האמור בסעיף 9 לחוזה זאת אומרת אתה לא מתנגד לסעיף הזה  
אתה לא פוסל אותו?  
ת. אם ידענו שהסעיף כזה לא הינו רושמים אותו. לא שמנו לב לסעיף.**

כמו כן בסיכומיהם (סעיף ו'6 לסיכומי הנתבעים) טענו הנתבעים כי ההסכמות בדבר הודעה מוקדמת של 3600 ימים, ובדבר תקופת ההסכם (10 שנים ו10 שנים אופציה) מלמדות כי סעיף 9 בטל.

איני מקבלת טענה זו.

38. הסעיף מפורש וברור.

ההסכם מחייב את הועד הדתי שמכוחו שואבים הנתבעים את זכותם במושכר. הטענה "לא קראתי לא ידעתי" התקבלה במשפט הישראלי בנסיבות חריגות שלא מתקיימות בענייננו (כגון מקרה של צד עוור, תשוש, מבוגר, לא יודע את השפה וכו')- ראו [הפ מחוזי \(ת"א\) 948/06 קובסי חנה נ' בנק לאומי למשכנתאות](#) [פורסם בנבו] (31.3.09), [ת"א 26669-06-10 בנק מזרחי טפחות בע"מ נ' ספיבק ואח'](#) [פורסם בנבו] (25.5.15). החותם על חוזה "חזקה עליו שחתם לאות הסכמתו, יהא תוכן המסמך אשר יהא" ([ע"א 467/64 שוויץ נ' סנדור פד"י יט\(2\) 113, 117](#); וגם [ע"א 7456/97 מלכה מליחי נ' חב' שמשון חברה לביטוח בע"מ](#), [פורסם בנבו], [ע"א 6645/00 עו"ד ערד נ' אבן](#) [פורסם בנבו]).

39. עדותו של העד, מר לביאד, מלמדת על אומד דעת הועד הדתי בעת חתימת ההסכם על הוראותיו, ובכלל זה סעיף 9. הנתבעים היושבים בהסכם מכח חוזה השכירות, כפופים לפרשנות זו. מר לביאד, שהיה כאמור שותף בחתימה על ההסכם, נשאל ביחס לסעיף 9 לאור התנערות הנתבעים מאכיפתו כחלק מהוראות חוזה השימוש והשיב לעניין הצורך של סעיף זה: (שורות 19-23 בעמ' 79 לפרוטוקול)

**ת. בעבר המבנה שימש למרפאה ואח"כ מסעדה. להערכת היועמ"ש של האגודה ערך את ההסכם. הוא חייב להבטיח את האגודה כדי שאם מישהו יגיד שהמבנה לא חוקי כדי שתותר למושב האפשרות לעשות שינוי בשימוש. אני עדיין הייתי חותם עם הסעיפים האלה זה חלק מחוזה. לא ייתכן שעו"ד ינסח הסכם לאגודה שיעמיד את האגודה במצב בלתי נסבל של שוקת שבורה.**

כן העיד: ( שורות 19-16 בעמ' 90 לפרוטוקול)

**ש. ס' 9 לא יכול להתבטל כי זה שומר על האגודה. מאשר שלא היה מקום למחוק את סעיף 9 ?**  
**ת. יועמ"ש של האגודה חייב להביא לידי ביטוי את האינטרס של האגודה במיוחד כשהמקור הוא מרפאה וטיפת חלב כדי לשמר על האגודה".**

בהקשר זה אציין כי מר לביאד העיד כי לא קרא את הוראות ההסכם מאחר שהניח כי ההסכם מבטא את הסכמות הצדדים בהמשך לפרוטוקול האגודה מיום 10.06.2008. יחד עם זאת, עדותו מלמדת על אומד דעת הועד הדתי בעת חתימת ההסכם על הוראותיו, ובכלל זה סעיף 9.

40. אוסף ואציין בהקשר זה כי המדובר בנוסח שנערך על ידי היועץ המשפטי של התובעת אשר התובעת העבירה לו את הפרוטוקול הרלוונטי, והוא שלח לתובעת נוסח של הסכם בהתאם לחות דעתו המשפטית (שורות 14-7 בעמ' 39, שורה 6 בעמ' 42 לפרוטוקול) מכאן, קשה עד מאד לקבל את טענת מר חדד, לפיה הוא אינו מכיר ו/או מתכחש לנוסח ההסכם אשר נוסח על ידי היועץ המשפטי של התובעת ומסדיר את אופן סיום ההסכם.
41. בשים לב למסקנתי לפיה לא מתקבלת טענת ההגנה של הנתבעים ביחס לפרשנות ההסכם, ובשים לב לקביעה כי לאגודה סמכות להורות על פינוי בהודעה מוקדמת של 60 יום בכל עת, הודעה שנשלחה כאמור, הרי שהנתבעים לא הוכיחו כי ניתנה הודעה מטעמם או מטעם האגודה בדבר הרצון למימוש האופציה ואישור האופציה מצד התובעת. לפיכך, קמה זכות לאגודה להחליט לסיים את החוזה שימוש האופציה עם הועד הדתי במבנה בכל עת, תוך מתן התראה מראש של 60 יום. וכפי שיובהר – האגודה מימשה זכות זו.
42. ההחלטה לסיים את החוזה עם הועד הדתי בנוגע למבנה והרצון להשכיר אותו לוועד המקומי לפעילות אחרת, מעוגנת בפרוטוקולי האגודה (ר' פרוטוקול ישיבת הנהלה מיום 23.11.16 וכן פרוטוקול ישיבת הנהלה מיום 12.1.17 – מסומן כת/2).
43. מכאן, למועצה הזכות החוזית לפנות את הנתבעים בכל עת בהתראה של 60 ימים. זהו ההסדר החוזי שנקבע בין הצדדים ובשים לב להחלטתי כי אין מקום לקבל את טענת הנתבעים בדבר קביעת הודעה מוקדמת בת 3600 ימים, הנתבעים מחויבים בהסדר זה.
- בפועל עולה כי המועצה התכנסה וקיבלה החלטה בהתאם לפינוי הנתבעים. עובדתית כתב התביעה הוגש לאחר שניתנו הודעות פינוי לנתבעים ביום ה- 16.12.19 בפרק זמן העולה על 60 ימים. (ראו נספח ד' לכתב התביעה). בכל מקרה, עצם הגשת תביעת הפינוי כוללת בתוכה גם הודעה על ביטול הרישיון שניתן לנתבעת. הפסיקה הכירה בהגשת תביעת פינוי כהודעה מטעם הבעלים על ביטול הרשות שניתנה למחזיק. (ראה ע"א [\(מחוזי – תל אביב\) 1104/03](#), [חזן נ' מינהל מקרקעי ישראל](#), [פורסם בנבו], ו-ע"א [32/77 טבוליצקי נ' בית הכנסת ובית מדרש החסידים, פ"ד ל"א \(3\) 214](#)).
44. בסיכומים, הנתבעים טוענים כי טענת התובעת, לפיה קמה לה הזכות לפנות את המושכר בהודעה בת 60 יום מהווה הרחבת חזית, שכן בכתב התביעה לא הייתה הפניה לסעיפים 4 או 9 לחוזה שימוש שעניינם סעיף היציאה. לטענתם, עילת הפינוי שהועלתה בכתב התביעה נגעה לטענה שתקופת החוזה הסתיימה.
- איני מקבלת טענה זו. כאמור, התובעת טענה כי ההסכם הסתיים בשנת 2016. הנתבעים התגוננו בפני הטענה תוך הסתמכות על ההסדר של הודעה מוקדמת בת 3600 ימים וכניסה לתקופת האופציה הנוספת. בשים לב לכך שהטענה נדחתה, הרי שחלות הוראות ההסכם

עליו חתום הועד הדתי, ההסכם אשר מחייב את הצדדים, אשר צורף כנספח לכתבי הטענות, המהווה בסיס להתקשרות בין הצדדים ושיבת הנתבעים בנכס.

בכל מקרה אוסיף כי כבר בקדם-משפט הראשון ובהמשך לאורך ההליך כולו כמו גם בסיכומים, העלה ב"כ התובעת את הטענה לעניין סעיפים המאפשרים סיום חוזה בכל עת (ר' פרוטוקול מיום 2.7.17, וכן סעיף 14 לסיומי התובעת).

45. למעלה מן הצורך ועל אף שאיני סבורה כי המדובר בהרחבת חזית מצד התובעת, אפנה באנלוגיה לפסיקה אשר התייחסה לשלושה תנאים אשר בהתקיימם ניתן יהיה לפסוק סעד שלא התבקש בכתב התביעה: האחד, הסעד נובע ישירות מהסעד המקורי שהתבקש; השני, התבררו בפני בית המשפט כל העובדות הדרושות להענקת הסעד; והשלישי, הצדק או הצורך ללבן את השאלות המהותיות שבמחלוקת מחייבים את מתן הסעד אף שלא התבקש - ראו לענין זה [ע"א 69/98 מחאג'נה נ' מחאג'נה](#) [פורסם בנבו] (מיום 8.6.05) ו- [ע"א 9137/07 אוסיפובה נ' קלישטיין](#) [פורסם בנבו] (מיום 30.12.08).

בעניינינו, אין מדובר בסעד שלא התבקש, אלא בטענה שנטען כי היא חורגת מכתב התביעה. הטענה נובעת ישירות מטענות הנתבעים וכתשובה להן, היא נובעת מכתבי הטענות על נספחיהם, נדונה בהליך, ונובעת ישירות מהוראות ההסכם בין הצדדים, התבררו כל הטענות הנדרשות לענין זה ולמעשה הנתבעים לא הצביעו על כל טענה שנמנע מהם מלטעון כנגד קביעה זו. לפיכך, אני דוחה את טענת הנתבעים.

46. בסיומו של חלק זה אתייחס לטענת מר אהרון לביאד, מר חדד (שורה 21 בעמ' 3 לפרוטוקול) וכן הרב צמח שעלתה במהלך הדיונים (שורה 11 עמ' 60 בעדותו), לפיה ציון שנת סיום ההסכם כ 2016, היא טעות סופר וכי בפועל כוונת הצדדים לעניין תקופת השימוש הייתה ל- 10 שנים אשר החלה בשנת 2008, ושהייתה אמורה להסתיים בשנת 2018.

בהקשר זה אני סבורה כי גם אם הייתה מתקבלת טענה זו, הרי שלנוכח הוראות ההסכם אשר קובעות כי למועצה הזכות לפנות את הועד הדתי בהתראה בת 60 ימים, ולנוכח התנהלות המועצה בפועל אשר פנתה לנתבעים בתביעות לפינויים מהנכס, יש לקבוע כי תקופת ההסכם הסתיימה, בשים לב להוראות ההסכם (ר' פסיקה לפיה עצם הגשת התביעה כמוה כהודעה על ביטול הרשיון) [\[ע"א 32/77 טבוליצקי נ' בית הכנסת ובית מדרש החסידים, פ"ד ל"א \(3\) 214\]](#).

47. זאת ועוד, מחקירתו של מר לביאד עולה כי במועד מסוים התגלה קרע בין הועד הדתי לבין מתפללי בית הכנסת במבנה אשר לטענתו הונחו בפעולותיהם על ידי הרב צמח. איני דנה בעניין זה שחורג מכתבי הטענות. יחד עם זאת, יש בכך משום לחזק את המסקנה כי בשלב מסוים הנתבעים איבדו את זכותם לשהות בנכס מכוחו של הועד הדתי אשר חתם על ההסכם בשנת 2008, לאור חילוקי הדעות והמחלוקות ביניהם.

**48. לאור האמור לעיל להלן מסקנתי :**

חוזה השימוש קובע תקופה של 10 שנים, ובנוסף 10 שנים אופציה. תקופת ההודעה המוקדמת של 3600 ימים לא הוכחה. המדובר בתוספת בכתב יד שנעשתה על ידי מר חדד, שאינה מבטאת את אומד דעת הצדדים.

הנתבעים יושבים בנכס מכוח זכותו של הועד הדתי. על כן, אומד דעתו והסכמותיו במועד חתימת ההסכם, מחייבות אותם בכל הנוגע לתקופת ההסכם הנקבעת בעת חתימת חוזה שימוש.

האגודה החליטה לסיים את החוזה הן מכוח סעיפים 4 ו-9 לחוזה, הן מכוח העובדה כי תקופת השימוש פגה, והן מכוח הפרות יסודיות (שיבחנו בהמשך).

**ההסדר הקובע הודעה מוקדמת בת 3,600 ימים לא חוקי וסותר את תקנת הציבור**

49. בסמכות בית המשפט ובחובתו להידרש לטענה של אי חוקיות ביחס להסכם שהרשות הציבורית היא צד לו ([ע"א 6634/15 טופ במרחבי השרון ייזום בע"מ נ' אורית קפלן](#)]פורסם בנבו) (24.10.2017).

הטענה לעניין חוקיות החוזה בה אדון בפרק זה, לא הועלתה על ידי התובעת והיא מובאת למעלה מן הצורך כאשר ההכרעה בסופו של יום לא ניתנת על בסיס האמור. יחד עם זאת, מצאתי מקום ליתן ביטוי לפן של אי חוקיות העולה מניתוח ההסדר הנטען בדבר הודעה מוקדמת בת 10 שנים, עליה מתבססים הנתבעים כטעם לישיבתם בנכס.

50. [סעיף 30 לחוק החוזים](#) חלק כללי, התשל"ג-1973 קובע:

**30. חוזה שכריתתו, תכנו או מטרתו הם בלתי חוקיים, בלתי**

**מוסריים או סותרים את תקנת הציבור - בטל.**

**31. הוראות סעיפים 19 ו-21 יחולו, בשינויים המחויבים, גם על**

**בטלותו של חוזה לפי פרק זה, "...**

51. המדובר בהסכם שנחתם בין המועצה, לבין הועד הדתי. וככזה, יש לבחון אותו לאורו של עקרון הדואליות הנורמטיבית מאחר שמדובר בחוזה שנחתם עם רשות ציבורית. כך שבמקביל לדיני החוזים הרגילים חלים עקרונות של המשפט המנהלי. (ראה [ע"א 4872/17](#) המועצה המקומית זכרון יעקב נ' מאיר אפרת אחזקות בע"מ [פורסם בנבו] (9.10.18)



52. בענייננו, המדובר בחוזה ללא התחייבות כספית. החוזה קיבל אישור בישיבת מועצה ביום ה-10.6.2008 ובכלל זה את אישורו של יו"ר האגודה וכן את מזכיר האגודה. תוך הנחה כי ההסכם אושר בהתאם לנהלי המועצה, כאשר עולה כי ליווה את המועצה יועץ משפטי.

יחד עם זאת, השינוי שנעשה בהקשר של הודעה מוקדמת לעניין 3600 ימים לא קיבל כל ביטוי בפרוטוקולי האגודה. לא התמלאה הדרישה לפיה תהא חתימה של ראש המועצה והמזכיר המאשרת שינוי זה. כמו כן, הנוסח שנשלח על ידי היועץ המשפטי של התובעת לא כלל זכות לשוכר לתקופה נוספת של 10 שנים ולא כלל זכות להודעה מוקדמת של 3600 ימים.

בפסיקה נקבע כי כאשר לא מתקיימת דרישה מהותית הנוגעת לאופן חתימת הסכם שהרשות צד לו הרי שמדובר בדרישה מהותית, שמקורה בהגנה על אינטרס הציבור ושמירת חוקיות פעילות העיריה כמו גם הגנה על זכויות התושבים, ואמון הציבור בה (ר' באנלוגיה ע"א 6705/04 בית הרכב נ' עריית ירושלים, פ"ד סג (2) 1 (להלן: עניין בית הרכב)).

לאור האמור, יש לקבוע כי נפל פגם של אי חוקיות באופן הוספת התנאי כחלק בלתי נפרד להסכם, שיש בו כדי להביא לבטלותו.

53. כמו כן, נפל פגם של אי חוקיות וסתירת תקנת הציבור, מבחינת תוכנו ומהותו של התנאי.

לטענת הנתבעים, קמה להם זכות שהייה בנכס מכח ההסדר החוזי הקובע תקופת הודעה מוקדמת בת 3600 ימים. הסדר זה אינו סביר וחותר תחת תקנת הציבור – כאמור המשמעות היא מתן הודעה מוקדמת 10 שנים מראש, ובענייננו היה על התובעת להודיע על הודעה מוקדמת לפנינו, שנתיים קודם למועד החתימה על ההסכם (בהקשר זה כאמור טענו הנתבעים כי החלו לשבת בנכס עוד שנתיים טרם החתימה על ההסכם). בכל אופן, הרי שמדובר בתנאי קיצוני שאינו מקובל ואינו סביר לענין מתן הודעה מוקדמת מראש על ידי רשות ציבורית האמונה על נכסי ציבור.

54. עדויות הנתבעים מחזקות מסקנה כזו.

כך, הרב צמח העיד שההסדר הנ"ל הינו ללא ספק "משהו פלאי ומהשמיים דאגו לכל העניין הזה ... ידעו כי יקום דור שלא ידע את יוסף" (שורה 25 עמ' 61 לפרוטוקול).

מר לביאד העיד כי המדובר בהסדר "מטומטם" (שורות 33-32 בעמוד 78 לפרו'), שורה 3 בעמ' 90), ואם רצו לתת אופציה לנצח היו צריכים לכתוב את זה (שורות 33-32 בעמוד 78 לפרו'). כך לדבריו: "מה זה 3600 ימים, אני לא מבין את המושג הזה, זה לעשות ממנו מטומטמים". (שורה 8 עמ' 82 לפרו')

כן העיד כי המדובר בהסדר **חסר כל הגיון** ולא יתכן כי עו"ד היה מנסח חוזה שמעמיד את הרשות "במצב בלתי נסבל של שוקת שבורה" (שורה 22 עמוד 79, שורה 8 עמ' 82 לפרו')

מכאן, קבלת פרשנות הנתבעים לפיה יש לקיים את החוזה עד שנת 2026 תביא להנחת ההסכם על יסוד הסדר שאושר באופן לא חוקי, ותוך פגיעה בקופה הציבורית של המועצה.

55. לפיכך, יש להורות על בטלותו של ההסדר בדבר הודעה מוקדמת בת 10 שנים מחמת אי חוקיות וכפועל יוצא, יש לקבע כי קמה למועצה הזכות לפנות את הנתבעים הן מכוח ההודעה המוקדמת בת 60 הימים שנקבעה בהסכם והן מכח הקביעה כי תקופת ההסכם תמה כאמור לעיל.

### הנתבעים הפרו את חוזה השימוש בהפרות יסודיות

56. כאמור, מסקנתי כי תביעת הפינוי הוכחה בשים לב לכך שתקופת ההסכם הסתיימה ולאור פרשנותי את סעיף ההודעה המוקדמת כפי שפורט לעיל. על כן איני נדרשת לדון בטענת התובעת כי קמה לה הזכות לפינוי הנתבעים בשל הפרות יסודיות של ההסכם.

למעלה מן הצורך, ולמען שלמות התמונה, אתייחס לשאלת ההפרות של חוזה השימוש הנטענות כעילה לפינוי.

57. סעיף 9 לחוזה קובע בין היתר כי " על אף האמור בסעיף 8 לעיל הרשות שנתנה לועד הדתי תפקע טרם זמנה אם יפר הועד הדתי הסכם זה הפרה יסודית...".

הטענות לעניין הפרות עוסקות למעשה בשתי הפרות יסודיות – ההפרה האחת נוגעת לשימוש במבנה כבית כנסת להבדיל ממקום שבו ניתנים שירותי דת וההפרה השנייה עניינה ביצוע שינויים בנכס ללא הסכמת האגודה.

להלן אבחן הפרות אלה.

### הפרת ההסכם על ידי שימוש במבנה כבית כנסת

58. בחוזה השימוש קבעו הצדדים כי האגודה מוסרת לועד הדתי את הפעלת המבנה לצורך שירותי דת ולשם מטרות אלו בלבד היא מוכנה להרשות לועד הדתי להשתמש במבנה (הואיל 2 ו-3 לחוזה שימוש). לטענת האגודה הנתבעים הפרו את הסכם השכירות בכך שהפכו את המבנה לבית כנסת, כאשר השימוש המוסכם היה שירותי דת בלבד.

אין מחלוקת כי במבנה נעשה שימוש כבית כנסת. לטענת הנתבעים המדובר בשירות הניתן לציבור אשר בין היתר נבע מהצורך שלהם לקיים במקום בית כנסת על פי צרכיהם, להבדיל מבית הכנסת המרכזי הקיים ביישוב.

הנתבעים הציגו תמונות המלמדות על הפעלות במושכר, לרבות פעילות של ילדים. אף אם הדבר נכון ואכן נעשית פעילות כטענתם- פעילות שיש בה משום נופך דתי לבאי הישוב – הרי שאין מחלוקת כי מופעל בית כנסת במקום ובענין זה הועלתה טענת הפרה.

59. תחילה, יש מקום לפרש את הסכמת הצדדים למתן "שירותי דת" במבנה.

סעיף 2.2. לחוזה שימוש מסדיר את עניין מטרת השימוש וקובע:

**"מטרת הרשות הינה אך ורק לצורך הפעלת המבנה ומתן שירותי דת לתושבי ינוב בפרט ולציבור הרחב בכלל, בהתאם לתנאי הסכם זה"**

ניתן ללמוד על כוונת הצדדים מעדותו של מר לביאד שהעיד כי כוונת הצדדים בעת החתימה הייתה ליעד את המבנה לצורך שירותי בית מדרש להבדיל מבית כנסת: (שורות 27-35 בעמ' 91 ושורות 1-2 בעמ' 92 לפרוטוקול)

- ש: **מתן שירותי דת זה הקמת בית כנסת?**  
 ת: **בית כנסת זה מקום לתפילה ומתכנסים ובבית מדרש לומדים תורה ומעלתו גדולה מבית כנסת. יכול להיות שבית כנסת משמש גם כבית מדרש.**  
 ש: **האם כועד דתי קיבלת פניה מרב צמח או עדתו להפוך את המקום לבית כנסת כמי שחתם כועד דתי?**  
 ת: **לא.**  
 ש: **כלומר הרב צמח והנתבעים פנו לועד הדתי להפוך את המקום...**  
 ת: **לא.**  
 ש: **ביום 19.10.13 הועד הדתי התנגד להכנסת ספר תורה והפיכה לבית כנסת.**  
 ת: **הועד המקומי התנגד והועד הדתי סבר שזה לא צריך להיות בית כנסת...**

60. ממסמך מיום 9.10.13 שהוצג על ידי התובעת (המסומן כ-ת/1) עולה כי הועד הדתי התנגד להכנסת ספר תורה למושכר והפיכתו לבית כנסת. במסמך נכתב:

**לכבוד**  
**חבר המושב- שלום גולן**  
**הרב צמח אברהם**  
**מתפללי בית כנסת מושב ינוב**  
**ועד מקומי – יו"ר**

**הנדון:**

**מבנה בית המדרש בינוב "נקודת אור"**

"בעקבות הפרסום מהיום על הכוונה להכניס ספר תורה לבית המדרש על"י החברה שלום גולן, ללא תאום וללא הסכמת הוועד הדתי, אנו מודיעים בזאת:

מבנה בית המדרש הנל הושכר לועד הדתי ע"י האגודה לצורך קיום פעילות דתית תורנית למשך 10 שים. הכנסת ספר תורה והפיכת בית המדרש לבית כנסת הינה בניגוד למטרות ויעוד המבנה ואינה בהסכמה.

אנו קובעים בזאת כי החזקה על מבנה בית המדרש הינה של הוועד הדתי, ולכן כל מהלך של שינוי במנה או בייעודו לרבות הכנסת ספר תורה או הפיכת בית המדרש לבית כנסת, חייב לקבל את אישור והסכמת הוועד הדתי.

כל חריגה סטייה או התעלמות מסעיף 2 לעיל תפקיע למפרע את כוונת את תוצאת המבצע.

לאור העובדה שלא תאמת ולא קבלת אישור להכנסת ספר התורה לבית המדרש- לא תוכל לבצע זאת שם, אבל יחד עם זאת, אנו מציעים את בית הכנסת המרכזי של ינוב להכנסת ספר התורה ....

בברכה

ועד דתי מושב ינוב

מר לביאד התייחס למסמך זה בחקירתו: (שורות 32-19 בעמ' 82, 4-1 בעמ' 83 לפרוטוקול):

ת. אני כשהמכתבים האלה יצאו לשלום גולן יצאו אחרי דיון בועד המקומי, שם הובא הנושא לדיון אחרי שפרסמו במושב הודעות מטעם שלום גולן על הכנסת ספר תורה לבית המדרש תוך שבוע כמה ימים לא זוכר בדיוק, הנושא הזה הובא לדיון בועד המקומי והועד המקומי היתה התנגדות לכך להפוך את זה לבית כנסת כי יש לזה משמעויות, ... הם נשענים על חוזה שאני חתום מול האגודה והם קיבלו מאיתנו את המבנה וקיבלו גושפנקה עם החוזה. כשהחלה מתיחות לא ספרו אותנו כי אנחנו לא הולכים ביחד. ניסינו לבקש את החוזה ולא קיבלנו אותו. רצינו לבדוק מה ההסכם אומר. הוחלט להוציא מכתבים אל מר שלום גולן ולהנהלה שהיא בעלת הנכס וגם המועצה האזורית קיבלה תכתובת בנושא הזה שיש התנגדות להפוך את בית המדרש לבית כנסת ויש התנגדות להכניס את הספר תורה לבית המדרש. הועד המקומי והדתי היו בדעה אחת. מי שמוסמך זה הועד המקומי.

וכן בהמשך: (שורות 14-12 בעמ' 83)

ש: באיזה זכות דרשת משלום בבית הכנסת שלא להכניס את ספר התורה?

ת: זה החלטה של הועד המקומי. כמובן שנתנו את ידינו לכך. גם התנגדנו. אנו לא רוצים לפצל את אוכלוסיית המתפללים ל-2 קבוצות.

וכן: (שורות 3-5 בעמ' 84 לפרוטוקול)

.. המבנה נחוץ לפעילות דתית וזה לא נכון שלא תהיה חלוקה בין הילדים. צריך פעילות לכל ילדי המושב. כולם חיים בינוב ולכולם מגיע. אני יודע שהעדות שלי לא מפרגנת לנתבעים. המבנה צריך לשמש את הילדים ללימוד תורה.

61. כמו כן, ניתן למצוא חיזוק לטענה בדבר הפעלת שרותי דת במושכר, במסמך שהוצא על ידי הנתבע 3 בעת שפנה לאגודה כדי לקבל את המקום לשימוש הועד הדתי ושם ביקש כי: ברצוני לבקש את רשותכם להשתמש במרפאה לשעבר פעילות לילדים, נוער ומבוגרים היות והמקום הנוכחי שאנו משתמשים בו צר מלהכיל, אין בו מים ושירותים תקינים, וכן המיקום מאד מסוכן ...”

כן עולה מסעיף 8 לפרוטוקול האגודה משנת 2005 כי :

”הרב צמח מבקש להשתמש במבנה המרפאה לצורך פעילות של ילדים ובני נוער...”

בעדותו מעיד הרב צמח: (שורות 33-9 עמ' 57 לפרוטוקול)

ש. בטרם נחתם הסכם שימוש פנית להנהלת מושב ינוב. לפני 12.6.08 זוכר את המכתב שאני מציג לך?

ת. כן

מה כתוב לעניין המטרה שלשמה אתה מבקש להשתמש במקום?  
ת. היה לציבור הדתי מקלט לפעילות. שם היו פעילויות, ילדים נוער ומבוגרים. זה היה מסוכן, בגלל הילדים בקשתי יתנו מקום אחר והם נתנו לנו את המקום שבאותה עת היה נטוש. המקום הגדול נתן אפשרות להתפתח יותר.

62. לאור האמור, יש לקבל את טענת התובעת כי השימוש שהוסכם במושכר הוא שירותי דת בלבד. מאחר שהנתבעים יונקים את זכותם במושכר מכוחו של הועד הדתי וזכותו במושכר מכח הסכם השימוש, הרי שפרשנות זו מחייבת אותם.

63. עולה השאלה מהי למעשה האבחנה שבין שרותי דת לבית כנסת, כאשר בשני המקרים נעשית פעילות דתית לטובת הציבור. בהקשר זה טען הרב צמח בעדותו כי בית המדרש כלל בתוכו בית כנסת. לאחר שהוצג לו המסמך משנת 2013 של הועד הדתי אשר ביקש מתושבי בית הכנסת להימנע משימוש במבנה כבית כנסת, נשאל הרב צמח האם קיבל הסכמה מהוועד הדתי והשיב בשלילה זאת לאור חילוקי הדעות שנפלו בין המתפללים לוועד הדתי באותה עת (שורות 15-3 בעמ' 65 לפרוטוקול).

התשובה לשאלה זו נעוצה בכוונת הצדדים. עולה כי מבחינת הצדדים הוגדר בהסכם שרותי דת להבדיל מבית כנסת, עוד עולה כי מבחינת התנהלות הועד הדתי במהלך חיי ההסכם היה סרוב להפיכת המקום לבית כנסת. הסיבה לכך כפי שעולה מתוך הראיות היא כי לא היה רצון לפצל את הישוב לשני בתי כנסת שונים (שורה 13 עמ' 83 לפרוטוקול). מכל מקום, התביעה שבפני היא חוזית, ובבואו של בית המשפט לבחון את טענת ההפרה הרי שהטענה מוכחת הן לאור לשון ההסכם, הן לאור אומד דעת הועד הדתי אשר היה צד להסכם, והן מהפנייה בפועל לנתבעים שלא לקיים בית כנסת במושכר במשך תקופת השימוש.

64. לענין הסכמת האגודה בכל הנוגע לקיומו של בית כנסת במושכר - כאמור, ההסכם נוסח על ידי היועץ המשפטי של האגודה אשר ניסח את ההסכם כ"שירותי דת". מעבר לכך, האגודה הייתה חלק מהנמנעים למכתב שהופץ לנתבעים שלא להשתמש במושכר כבית כנסת. בכל אופן, ומאחר שהנתבעים ינקו את זכותם בנכס מכוח זכותו של הועד הדתי, הרי שיש לראותם כמחוייבים לאופן פרשנותו של ההסכם ובעיקר ביחס לשימוש במושכר לצורך הדתי אשר היווה בסיס להתקשרות הצדדים בחוזה השימוש. מר לביאד אף העיד כי המדובר היה הן בעמדת הועד המקומי והן בעמדת הועד הדתי שלא רצו לפצל את הישוב באופן שבו יהיה בית כנסת נוסף לבית הכנסת הגדול. אין מחלוקת כי אין ישיבת פרוטוקול מאוחרת במועד ההסכם אשר משנה את הסכם השכירות ו/או קובעת כי יופעל במקום בית כנסת. העובדה כי האגודה לא עתרה במועדים אלה לפינוי הנתבעים, אין בה כדי ללמד על הסכמה לפעילות של בית הכנסת.

65. לפיכך, אני מקבלת את טענת האגודה ביחס להפרה בכך שנעשה שימוש במושכר כבית כנסת. כמו כן, המדובר בהפרה יסודית מאחר שמדובר בהפרה הנוגעת לשימוש הבלעדי שניתן לועד הדתי לעשות בנכס.

### הפרה בביצוע שיפוצים בנכס

66. אין מחלוקת על כך שהנתבעים ביצעו שיפוצים בנכס. יש להפנות לעדותו של נתבע 3 אשר אישר כי ביצעו שינויים במושכר (שורה 25 בעמ' 65 לפרו') ( ש: מפנה לסע' 5.5 לחוזה השימוש. מאז שהתחלת להשתמש במבנה, בוצעו שינויים במבנה. נכון או לא? ת: לפי מה שרואים בעיניים, בוצעו)

התובעת טוענת כי השינויים נעשו בניגוד להסכם השכירות אשר קובע כי: "הועד הדתי מתחייב בזה .. לא לבצע שום שינויים ו/או תוספות במבנה, מכל סוג ומין, ללא הסכמת האגודה, בכתב ומראש" (רא' סעיף 5.5 לחוזה). לטענת התובעת נעשו שינויים משמעותיים לרבות שבירת קירות במבנה, מבלי שהוצגו תכניות ומבלי שהתקבלו אישורים לכך מצד הנתבעים.

67. בפרוטוקול האגודה משנת 2007 סוכם כי "העמותה הדתית משפצת את בנין המרפאה. הוחלט שהעמותה צריכה לבקש לכך אישור הנהלת האגודה וכן פיקוח של מהנדס קונסטרוקציה לעבודות אלה"

הסכמה זו קודמת להסכם השכירות. אולם מאחר שאין מחלוקת כי בפועל הועד הדתי שהה בנכס עוד קודם לחתימה, יש לקרא את ההסדר החוזי יחד עם הסכמת האגודה. לא הוכח כי ניתנו אישורים לביצוע שינויים במבנה כנדרש בהסכם. בפרוטוקול האגודה משנת 2009 נרשם:

"... מבנה המרפאה יטופל על ידי הועד הדתי (עבודה) חומרים ע"י האגודה"

מר לביאד אישר בחקירתו הנגדית כי הנתבעים לא פנו אליו בענין ביצוע השינויים ולמעשה השינויים במהותם הם הפיכת המקום לבית כנסת, וזאת מיוזמתם של הנתבעים מבלי מעורבות הועד הדתי. כך העיד כי: (שורות 26-20 בעמ' 91 לפרו')

ש: אתה יודע על פעילות במבנה ושינויים במבנה?

ת: ידוע.

ש: האם יודע על סע' 5.5?

ת: קראתי פרוטוקול. לא הייתי מעורב בשיפוצים. הייתי בנתק. שמעתי שעושים שיפוצים. הסתכלתי ולא עניין אותי יותר מידי. אני עומד באמצע. אני אומנם חתום על החוזה ויש שם פעילות דתית. פתחו בית כנסת ועושים שיפוצים ומיסדו את זה. לא נתבקשתי לתת הסכמה. אני לא אלך נגד הדת שזה נושא קרוב אלי.

בחקירתו הנגדית עומת מר לביאד עם הפרוטוקול משנת 2009: (שורות 11-1 בעמ' 93 לפרו')

ש: האם ידעת על קיום השיפוצים?

ת: הבן שלי היה שם ואני שמעתי את זה. הדברים היו ידועים.

ש: האם היית שותף להחלטה על שיפוצים?

ת: לא.

ש: מפנה אותך לפרוטוקולים מ-2009 כשאתה נמצא בישיבת וועד שבו הוחלט על שיפוץ המבנה והחומרים על חשבון האגודה.

ת: לא.... לא מדובר בשיפוצים שעשיתם עכשיו. אתם הפכתם מבנה לבית כנסת....

68. מכאן, עולה כי השינויים שבוצעו במבנה לא נעשו בדעתו והסכמתו של הועד הדתי אלא ביוזמת הנתבעים אשר בשלב מסוים נתקו קשר עם הועד הדתי מכוחו הם יושבים במושכר, והפכו את המבנה לבית כנסת שלא על דעת הועד הדתי, ומבלי שהוגשו תכניות ואישורים לאגודה כפי שהוסכם בפרוטוקולים אליהם הפנתו לעיל.
69. גם אם יטענו הנתבעים כי המועצה ידעה על ההפרה ולא ביקשה לפנותם, הדבר אינו מאיין את זכותה של האגודה לטעון להפרה כלפי הנתבעים בעת שהוחלט על פינויים מהמושכר, וזאת ובעיקר בשים לב לכך שמדובר במבנה ציבורי, ובשים לב להוראות ההסכם והפרוטוקולים. בהקשר זה העד מר מאיר חדד התחמק בעדותו מלאשר את ידיעתו בדבר השיפוצים וכן מהות השיפוצים (שורות 33-35 בעמ' 49, ושורות 5-6 בעמ' 50).
70. המדובר בהפרה יסודית של ההסכם מצד הנתבעים אשר התחייבו שלא לעשות כל שינויים במבנה ללא הסכמת האגודה מראש ובכתב. טיבם של השינויים שנועדו להפוך את המושכר לבית כנסת, כפי שעולה מעדותו של מר לביאד, מחזקת את המסקנה כי המדובר בהפרה יסודית.
71. סיכומו של חלק זה: מכאן, מעבר למסקנתי לפיה יש לפנות את הנתבעים מאחר שתקופת ההסכם נגמרה, הרי שהתובעת הוכיחה קיומן של הפרות מצד הנתבעים, שאף בעטיין קמה לתובעת הזכות לפנות את הנתבעים.

### טענת הנתבעים בסיכומים ביחס לחוזה מאוחר עם האגודה

72. הנתבעים הציגו במהלך ישיבת ההוכחות מיום 3.10.18 חוזה בין "עמותת שירי דוד" לבין האגודה, המאשר הפעלת מבנים שבחזקת האגודה על ידי עמותת שירי דוד. לטענתם, ההסכם מתייחס גם לבית הכנסת. הסכם זה נחתם ב-14 בפברואר 2016 (סומן כ-נ/7).
- כמו כן, הנתבעים הציגו מסמכים המלמדים כי במהלך שנת 2012 הוקמה על ידי הועד המקומי "עמותת שירי דוד" לניהול ענייני הדת ביישוב. על חברה נמנים נתבעים 6, 7, 8 ו-11. כן צורפו מסמכי התאגדות של עמותה זו מפברואר 2014, וכן מסמך מיום 27.2.12 לפיו מאשר הועד המקומי והממונה לענייני הדת מטעם הועד המוניציפלי, כי מתפללי בית הכנסת מושב ינוב ימונו על הקמת עמותה דתית שתעסוק בכל ענייני הדת במושב ינוב. (קובץ המסמכים מופיע כ-נ/6).
73. איני סבורה כי יש במסמכים שהוצגו ע"י הנתבעים, כדי לשנות מהתוצאה לעיל.
74. ראשית, המדובר בהרחבת חזית. הטענות המתייחסות לעמותת שירי וכן להסכם נ/7 לא נטענו בכתב ההגנה ולא צורפו על ידי הנתבעים לתצהירים. ההסכם עליו הסתמכו הנתבעים בכתבי ההגנה ובתצהירים מטעמם, מכוחו הם שהו בנכס במשך השנים ועליו ביססו



הנתבעים את הגנתם, הוא חוזה השימוש. לא ניתן בהגשת מסמך במהלך חקירה נגדית, על מנת לסתור את גרסתו של העד, כדי לשנות את קו הגנתם. בהקשר זה יובהר כי הצדדים הצהירו מראש בפתח דיון ההוכחות כי הם מתנגדים לכל הרחבת חזית (שורות 13-14 בעמ' 50 לפרוטוקול). מובן, כי המשמעות של הרחבת חזית זו היא כי נמנע מהתובעת להתמודד עם טענות אלה במסגרת העלאת טענותיה והמצאת הראיות מטעמה. על כן, לא ניתן להידרש לטענה.

75. למעלה מן הצורך ולגופו של ענין, אני סבורה כי המסמך אינו משנה את התוצאה המשפטית, המתקבלת בפסק הדין.

לענין תקופת ההסכם - המסמך שהוצג אינו מאיין ואינו מבטל את ההסכם משנת 2008 – חוזה השימוש נשוא כתב התביעה. המדובר בחוזה בין "עמותת שירי דוד" לבין האגודה- מושב ינוב, הקובע בין היתר כי המבנים שבחזקת האגודה - הכוללים את בית הכנסת, בית הרב, מקווה נשים ומקווה גברים - יועברו לעמותה כאשר זו תקבל מעמד של ברת רשות ותינתן להם זכות שימוש, הפעלה וניהול במבנים. עוד קובע המסמך כי כל מחלוקת בנוגע להסכם יימסר להכרעת בורר.

במסמך לא נקבעה תקופת זמן קצובה ומוגדרת ואו תנאים בהם ניתן להורות על סיום ההסכם. לא הובאה אסמכתא לפיה הסכם זה עוגן בפרוטוקול האגודה.

על כן, אין בו כדי לאין את החלטות האגודה ביחס לפינוי הנתבעים מהמושכר.

בנוסף, המדובר בחוזה ברשות ונקבע בפסיקה כי רשיון הניתן חינם, ללא כל תמורה, מתפרנס מדי רגע ברגע מרצונו החופשי של המרשה, והוא מתבטל כהרף עין עם גילוי דעתו של זה, כי אין ברצונו להמשיך בהענקת הרשיון"- ר' [ע"א 50/77 מזרחי נ' אפללו פ"ד לא\(3\)](#) 439, נינה [זלצמן, "רשיון במקרקעין"](#), הפרקליט מ"ב(1), 1995, 24-63. כמו כן, עצם הגשת התביעה כמורה כהודעה על ביטול הרשיון [\[ע"א 32/77 טבוליצקי נ' בית הכנסת ובית מדרש החסידים, פ"ד ל"א \(3\) 214\]](#).

76. כמו כן, אין עיגון כלשהו מפרוטוקולי האגודה על כריתת חוזה זה או לפחות על רצון האגודה לכרות חוזה זה במועדים הרלוונטיים. היפוכו של דבר הוא הנכון: מהפרוטוקולים עולה רצון ברור של האגודה לפינוי הנתבעים ממבנה בית הכנסת.

בפרוטוקול האגודה מיום 23.11.2016 (היינו כ-9 חודשים לאחר החוזה נ/7) הוחלט בסעיף 9 כי "הנהלת האגודה מחליטה לסיים את הסכם השכירות עם ועד הדתי לגבי מבנה המרפאה, לפנותו ולהעבירו לשימוש הועד המקומי. אציין כי באותו מועד הודיע מר מאיר חדד על התפטרותו כיו"ר ההנהלה.

כמו כן בפרוטוקול האגודה מיום 8.12.16, בסעיף 5 נרשם: "הוחלט להגיש תביעה לפינוי מבנה המרפאה. הועד המקומי משתתף במחצית עלות התביעה".

עוד עולה כי בסעיף 6 לפרוטוקול האגודה מיום 12.1.17 נרשם, "הועד המקומי מבקש לשכור את מהאגודה את המבנים הבאים:....המרפאה לשעבר בהסכם ל-5 נים. המבנים יושכרו לועד המקומי בהתאם להסכמים שיהיו מקובלים על דני הצדדים ויחתו על ידיהם".

מכאן, לאחר החתימה על ההסכם נ/7 התקבלו החלטות על ידי האגודה בדבר פינוי המרפאה, נשוא התביעה.

על כן, אין במסמכים אלה לשנות מהתוצאה כי על הנתבעים לפנות את המושכר, בשים לב לכך שתקופת ההסכם הסתיימה.

77. עוד למעלה מן הצורך – נבהיר כי אין בהקמת העמותה כדי לשנות ממסקנתי בדבר הפרות ההסכם מצד הנתבעים. אין באמור אף לשנות את מסקנתי כי הנתבעים הפרו את החוזה בעצם השימוש בו כבית כנסת. ראשית, ההקמה החוקית של האגודה הייתה רק בשנת 2014 כאשר ההפרה הנטענת החלה עוד קודם לכן מצד הנתבעים.

מעבר לכך, הועד הדתי שחתם על "חוזה השימוש" יוצג על ידי מר לביאד כמי שחתם על ההסכם בזמן אמיתי, ולכן ניתן ללמוד ממנו על כוונת הצדדים בעת החתימה- הסכם מכוחו ינקו הנתבעים את זכותם לשהות בנכס. לא ניתן בדיעבד לשנות את הגדרות ההסכם והסכמות הצדדים, וזאת מאחר שבחינת אומד הדעת נעשית במועד הכריתה. הועד הדתי אשר חתם על ההסכם בשנת 2008 - לשיטתו וגישתו אין מקום להקים בית כנסת אלא שירותי דת בלבד הכוללת פעילות לילדים. העובדה שהגוף מתחלף בשנת 2012 והוקמה עמותה (ככל שהוכח) אין בה כדי לשנות את פרשנות ההסכם.

### טענות נוספות שהועלו על ידי הנתבעים

78. הנתבעים בכתב הגנתם טענו להשבחת המושכר. טענות אלה לא הוכחו ומכל מקום המדובר בתביעה לסילוק יד, אין המדובר בתביעה כספית ובכל מקרה ככל שלנתבעים עומדת טענה זו הרי שהיה עליהם להגיש תביעה שכנגד. מכל מקום, טענה זו נזנחה בשלב הסיכומים. (ע"א 172/89 סלע חברה לביטוח בע"מ נ' סולל בונה בע"מ ואח' [פורסם בנבו]; ע"א 447/92 רוט נ' אינטרקונטיננטל קרדיט קורפריישן, פ"ד מט(2) 102 (1995)).

למעלה מן הצורך יוער כי בהתאם לסעיף 4.4 לחוזה שימוש אין לוועד הדתי זכות לדרוש פיצויים כלשהוא לרבות פיצוי בגין השקעות בנכס ככל שיהיו כאלה.

79. בסיכומים טוענים הנתבעים כי האגודה רודפת אותם על רקע השתייכותם לזרם חב"ד וכי הסיבה לפינויים נובעת משיקולים פסולים ואפליה על רקע דתי וכן משיקולים כלכליים. איני מקבלת טענה זו. אכן עולה כי עד התביעה, מר גזיאל, טען בחקירתו כי התובעת "אנו לא רוצים פעילות של חב"ד אצלנו ביישוב" (בעמ' 21 שורה 7). אולם, יובהר כי ההליך שבפני הוא הליך של סילוק יד הנשען על חוזה שימוש שהצדדים פעלו בהתאם לו לאורך

שנים. הוכח כי תקופתו הסתיימה וכי קמה זכות פינוי מכח הוראותיו ומכח הפרות שנעשו על ידי הנתבעים. בית המשפט נשען בהחלטתו לפינוי הנתבעים, על קביעות אלה בלבד.

### סוף דבר

80. אני מורה על פינויים של הנתבעים מהמושכר נשוא כתב התביעה. הנתבעים יפנו את המושכר מכל אדם וחפץ. הפינוי יעשה בהתאם להוראות הדין.
81. בנסיבות העניין, איני עושה צו להוצאות.

המזכירות תשלח העתק החלטתי לבא כח התובעת ולנתבעים.

17/01/19

ליאת הר ציון 54678313

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)