



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 55517-01-22 עיריית כפר סבא נ' וולצ'ינסקי ואח'

לפני כבוד השופט רונן פלג

עיריית כפר סבא

התובעת

נגד

1. יאיר וולצ'ינסקי ת"ז 003109204
2. אלי רואש ת"ז 067981944
3. תלתן - תרבות קפה בע"מ ח"פ 514065184

הנתבעים

ב"כ התובעת עו"ד מירב אליהו זך
ב"כ הנתבעים עו"ד זהר שוורץ

פסק דין

1. התובעת הגישה נגד הנתבעים תביעה לסעד כספי בסך של 306,605 ₪ ולפינוי מושכר, בגין הפרה נטענת של הסכם חכירת משנה, אשר נחתם בין הצדדים בשנת 2003. הנתבעים שללו את ההפרה וטענו שהם עמדו ועדיין עומדים בכל הוראותיו ותנאיו של ההסכם.

2. המחלוקת בין הצדדים מתמקדת בפרשנותו של אחד מסעיפי ההסכם, כפי שיפורט להלן.

העובדות שבבסיס המחלוקת

3. התובעת היא בעלת זכות החכירה הראשית במגרש 62' א' בשטח של 1,661 מ"ר, בחלקה 62 גוש 7607, הממוקם ברח' יוחנן הסנדלר 1 באזור התעשייה בכפר סבא (להלן: "המגרש"). התובעת חוכרת את המגרש מבעליו, מדינת ישראל, מכוח הסכם שהוארך מעת לעת, ותוקפו עד ליום 25/7/2049.

4. הנתבעים 1-2 חוכרים את המגרש מהתובעת בחכירת משנה מאז שנת 1964. הסכם חכירת המשנה המקורי מיום 1/6/1964 הסתיים בשנת 2001, אך תוקפו הוארך עד ליום 25/7/2049, מכוח הסכם שנחתם ביום 13/5/2003.

5. הנתבעת 3 שוכרת את המגרש מהנתבעים 1-2, מכוח הסכם שכירות אשר נחתם ביום 15/12/2017.

6. דמי החכירה השנתיים הוגדרו בהסכם בין התובעת ובין הנתבעים 1-2 לפי שיעור של 7% מערך המגרש, דהיינו סך של 61,042 ₪ בתוספת מע"מ נכון למועד חתימת ההסכם. נקבע כי דמי החכירה יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן וישולמו ב- 1 בינואר של כל שנה.



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 55517-01-22 עיריית כפר סבא נ' וולצ'ינסקי ואח'

7. בסעיף 2 להגדרת "דמי חכירה שנתיים" במבוא להסכם, בפסקה השנייה, נקבע כך:

"למחכיר הזכות להעריך את ערך המגרש מחדש בכל שבע שנים וכן בכל מקרה אחר אשר ממ"י יהיה רשאי להעריך מחדש את המגרש לפי חוזה החכירה הראשית שבין המחכיר ובין ממ"י".

בסעיף 9 להסכם, שכותרתו "הערכה חדשה", נקבע שבכל מקרה שבו התובעת תדרוש את העלאת דמי החכירה השנתיים, היא תודיע על כך לנתבעים 2-1 במכתב רשום, והם ישלמו את דמי החכירה המוגדלים, על בסיס ההערכה החדשה, תוך 15 יום מעת קבלת ההודעה.

8. מאז חתימת ההסכם בשנת 2003 (שתוקפו החל מיום 1/1/2001), התובעת לא יזמה הערכת שווי מחודשת של המגרש, עד שביום 5/12/17 נערך עבורה אומדן שווי באמצעות שמאי מקרקעין. כעבור מספר ימים התובעת עדכנה את הנתבעים 2-1 בדבר העלאת דמי החכירה השנתיים. בשלב זה נתגלעה מחלוקת בין הצדדים.

9. הנתבעים 2-1 המשיכו לשלם לתובעת דמי חכירה שנתיים לפי התעריף הקודם, כך שלגישת התובעת נוצר חוב כספי בסך של 306,605 ₪, נכון למועד הגשת כתב התביעה. כעולה מסיכומי הנתבעים, הסך הנ"ל שולם לתובעת בצ'ק שמועד פירעונו 26/5/23, וזאת מבלי להודות בשום טענה ולקראת הכרעת בית המשפט במחלוקת.

הגדרת המחלוקת בין הצדדים

10. בפרוטוקול דיון קדם המשפט שהתקיים לפניי ביום 3/4/23, נכתבה הערת בית המשפט כדלקמן:

"... הצעתי לצדדים כי פסק הדין יתמקד במחלוקת המצומצמת לגבי משמעות הסעיף בחוזה, המאפשר לתובעת להעריך את ערך המגרש מחדש 'בכל שבע שנים'. התובעת טוענת שקמה לה הזכות להעריך מחדש את ערך הנכס לאחר תקופה של מינימום שבע שנים, ומכאן שההערכה משנת 2017 החליפה באופן לגיטימי את הזכות שקמה לתובעת החל משנת 2008. הנתבעים טוענים שהמשמעות היא אחת לשבע שנים בדיוק, כלומר בשנים 2008, 2015, 2022 וכן הלאה. ב"כ הצדדים הודיעו שהם מסכימים להגיש סיכומים ולמקד את המחלוקת בשאלה זו בלבד, אשר תכריע את ההליך".

11. להסכמה הנ"ל ניתן תוקף של החלטה ביום 30/4/23, ובהמשך לכך הוגשו סיכומי טיעון מטעם ב"כ הצדדים.



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 55517-01-22 עיריית כפר סבא נ' וולצ'ינסקי ואח'

דיון והכרעה

12. החוזה בין הצדדים נכרת כאמור בשנת 2001, לפני כניסתו לתוקף של תיקון מס' 2 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973, שעניינו פרשנות חוזה. בעקבות התיקון, סעיף 25(א) לחוק קובע כך:

"חוזה יפורש לפי אומד דעתם של הצדדים, כפי שהוא משתמע מתוך החוזה ומנסיבות העניין, ואולם אם אומד דעתם של הצדדים משתמע במפורש מלשון החוזה, יפורש החוזה בהתאם ללשונו".

לפי פסיקת בית המשפט העליון, אין מקום לבחון את השלכות התיקון על אירועים שאירעו טרם התיקון, ומכאן שהוראותיו אינן חלות בענייננו (ע"א 1062/09 בנק דיסקונט לישראל בע"מ נ' בינר (פורסם במאגרים - 23/3/12), פסקה 12 לפסק דינה של השופטת מ' נאור (כתוארה אז); ע"א 3375/06 קמטק מערכות בע"מ נ' מדינת ישראל משרד הביטחון (פורסם במאגרים - 22/3/11), בפסקה 10; ע"א 7649/18 ביבי כבישים עפר ופיתוח בע"מ נ' רכבת ישראל בע"מ (פורסם במאגרים - 20/11/19), בפסקה 11). בהתאם להלכת ביבי כבישים הנ"ל, יש לפרש את הוראות החוזה באופן הבא (בפסקה 11):

"לפיכך, בכל הקשור לענייני פרשנות והשלמת החסר, מקרה זה נשלט על ידי 'הלכת אפרופים' (ע"א 4628/93 מדינת ישראל נ' אפרופים שיכון ויזום (1991) בע"מ, פ"ד מט(2) 265 (1995)), אשר קבעה כי חוזה יש לפרש, בראש ובראשונה, לפי תכליתו הסובייקטיבית, דהיינו: לפי כוונתם המשותפת של הצדדים לחוזה, כפי שזו עולה מנוסחו ומנסיבות כריתתו, אשר צריכים להישקל ביחד ולא לחוד ... כמו כן קבעה הלכת אפרופים, כי באין אפשרות לקבוע את תכליתו הסובייקטיבית של החוזה על ידי התחקות אחר כוונות הצדדים, על בית המשפט לפרש את החוזה לפי תכליתו האובייקטיבית, דהיינו: באופן שמשלב את לשון החוזה והמטרה אשר משתמעת ממנה עם חובות הגינות ותום-לב החלות על הצדדים ... הכלל הראשון נותן בכורה לעובדות אמפיריות. בפועל לפי כלל זה, בית המשפט נדרש לענות על השאלה 'מהן ההתחייבויות שבעלי החוזה נטלו על עצמם - זה כלפי זה - כעניין שבעובדה?' הכלל השני בא להשלים את העובדות החסרות באמצעות נורמות התנהגות המשתייכות למארג הערכים החברתיים. כלל זה מסמך את בית המשפט לעצב עבור הצדדים חיובים וזכויות על בסיס שיקולים נורמטיביים ולקוראם אל תוך החוזה".



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 55517-01-22 עיריית כפר סבא נ' וולצ'ינסקי ואח'

13. בענייננו, הצדדים לחוזה מפרשים אחרת את כוונת ההוראה "למחכיר הזכות להעריך את
2 ערך המגרש מחדש בכל שבע שנים". התובעת טוענת כי ההוראה מקנה לה את הזכות
3 להעריך את ערך המגרש מחדש בכל פעם לאחר תקופה מינימלית של 7 שנים מהפעם
4 הקודמת. הנתבעים טוענים כי אותה הוראה יוצרת תחנות בנקודות זמן מוגדרות, אחת ל-
5 7 שנים בדיוק, שרק בהן ניתן להעריך את ערך המגרש מחדש.
6
14. לפי פרשנות התובעת, זכות ההערכה מחדש של שווי המגרש התגבשה בשנת 2008 ונשמרה
7 לה עד שלבסוף נוצלה בשנת 2017, 9 שנים מאוחר יותר. לפי פרשנות הנתבעים, התובעת לא
8 ניצלה את זכותה להעריך את ערך המגרש מחדש בשנים 2008 ו- 2015, ומכאן שזכות
9 ההערכה מחדש התגבשה רק בשנת 2022, 5 שנים לאחר שהתובעת טענה לה.
10
15. במחלוקת שבין הצדדים, מצאתי שהנכון יהיה לקבל את פרשנותה של התובעת.
11
- ראשית, לשון החוזה קרובה ומתאימה יותר לפרשנות התובעת. בחוזה לא נכתב כי לתובעת
14 תהיה זכות להעריך את ערך המגרש מחדש "רק אחת לכל שבע שנים בדיוק". אילו זו הייתה
15 כוונת הצדדים, הרי שהם היו כותבים כך במפורש ואף מציינים את התאריכים המסוימים
16 שבהם, ורק בהם, התובעת תוכל לבצע את ההערכה. הכיתוב "בכל שבע שנים" נכתב
17 להבנתי במשמעות של "לא לפני שיחלפו שבע שנים מהפעם הקודמת".
18
- 19
- שנית, פרשנותה של התובעת נתמכת בכוונתם של הצדדים בעת כריתת החוזה. גם בהיעדר
20 עדויות מאת הגורמים שכרתו את החוזה מטעם בעלי הדין, ניתן ללמוד על אותה כוונה
21 מנוסח הוראותיו של החוזה.
22
- 23
- הצדדים התקשרו בחוזה ארוך טווח, שתוקפו ליותר מ- 48 שנים. הצדדים הכירו במובן
24 מאליו, שבעת כריתת החוזה הם אינם יכולים לצפות מראש את התמורות ואת השינויים
25 בשווי המגרש בעשורים הבאים.
26
- 27
- כוונתם בעת כריתת החוזה הייתה לאפשר לרשות המקומית (התובעת), ולה בלבד, לעדכן
28 את דמי השכירות השנתיים. מובן שהמשמעות היא לאפשר לתובעת להעלות את דמי
29 השכירות, שאחרת זכות ההערכה מחדש הייתה ניתנת לשני הצדדים, מה גם שסעיפים 9(ב)
30 ו-9(ג) לחוזה דנים במפורש ב- "העלאת דמי החכירה השנתיים" וב- "דמי חכירה שנתיים
31 מוגדלים". עם זאת, הצדדים לא ביקשו לאפשר את ההערכה בכל שנה מחדש, אלא בחלוף
32 תקופה משמעותית בת 7 שנים.
33
- 34



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 55517-01-22 עיריית כפר סבא נ' וולצ'ינסקי ואח'

הכוונה הנ"ל, לאפשר לתובעת לעדכן את ההערכה ולגבות דמי חכירה גבוהים יותר, אינה מתיישבת עם הגבלה אך ורק לנקודת הזמן הספציפית בחלוף 7 שנים בדיוק. הגבלה שכזו מצמצמת את זכותה של התובעת ללא שום היגיון ונוגדת את השאיפה לקבוע דמי חכירה ריאליים.

16. אף אם המסקנה הייתה שלא ניתן לקבוע את תכליתו הסובייקטיבית של החוזה על ידי ההתחקות אחר כוונות הצדדים, הרי שגם התכלית האובייקטיבית של ההסכם הייתה תומכת בפרשנות התובעת.

התובעת היא רשות האמונה על זכויותיו של הציבור ועל ניהול נכסיו. חוזה ההתקשרות ארוך הטווח עם הנתבעים 2-1 לא נועד להעשיר על חשבון הציבור. מלכתחילה, אי מתן האפשרות להעלות את דמי השכירות מדי שנה פוגע ברווחת הציבור לטובת הנתבעים 2-1, מקל וחומר כאשר אפשרות העדכון מוגבלת למינימום של 7 שנים מהפעם הקודמת.

הגבלה נוספת דרקונית של הגבלת האפשרות להעלות את דמי השכירות רק לנקודות זמן מסוימות, אינה הוגנת ומקפחת את זכויות הציבור לטובת הנתבעים 2-1.

יש לציין כי בהסכם השכירות שנחתם בין הנתבעים 2-1 ובין הנתבעת 3 ביום 15/12/17 (נספח 2 לכתב התביעה), נקבע שדמי השכירות החודשיים יעלו בכל שנת שכירות מחדש ב-700 ₪ מעבר להצמדה למדד המחירים לצרכן. תקופת השכירות נקבעה ל-5 שנים עם תקופת אופציה ל-5 שנים נוספות, שגם בה חלה ההעלאה השנתית. נמצא כי מצד אחד הנתבעים 2-1 נהנים מהעלייה העקבית של שווי הנדל"ן, ומצד שני הם מבקשים למנוע מהתובעת ומהציבור את פירותיה משך שנים ארוכות. התנהלות זו של הנתבעים 2-1 אינה עולה בקנה אחד עם הדרישה להגינות ולתום לב.

17. הנתבעים טענו בסיכומיהם, שלא סביר לקבל מצב שבו התובעת תשמור לעצמה את זכות ההערכה מחדש משך שנים ארוכות, ואז במקרה של קפיצת מחירים תאוץ לקבל הערכה טענה זו אין בידי לקבל.

התובעת אינה יכולה לחזות את העתיד בשום נקודת זמן. בכל עת, כאשר התובעת תבחר לממש את זכות ההערכה מחדש, בין בחלוף 7 שנים ובין בחלוף 12, דמי השכירות יוקפאו ל-7 שנים נוספות לכל הפחות, והתובעת עשויה להפסיד עלייה עתידית נוספת בשווי המגרש, כפי שאכן קרה בשנים שלאחר שנת 2017.



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 55517-01-22 עיריית כפר סבא נ' וולצ'ינסקי ואח'

- יש לציין כי עובדתית, וכעולה מהסכם השכירות שבין הנתבעים 1-2 ובין הנתבעת 3, שווי
הנדל"ן בישראל עלה באופן משמעותי ועקבי לאורך כל השנים. התובעת ישנה על זכויותיה
והנתבעים הרוויחו מכך על חשבונה, וכפועל יוצא גם על חשבון הציבור.
18. טענת הנתבעים בסיכומיהם להסתמכות, אינה מקדמת את פרשנותם לתנאי החוזה. בין
אם הנתבעים מודעים לכך שדמי השכירות יעלו רק בנקודות זמן מוגדרות, ובין אם הם
מודעים לאפשרות להעלותם החל משנה מסוימת (ועם המימוש החל מ- 7 שנים לאחר
מכן), הם יכולים להביא את מודעותם לידי ביטוי בהסכם שכירות המשנה מול הנתבעת 3
ודומיה, ונדמה שאכן כך נעשה בפועל.
19. הנתבעים טענו עוד, כי תקופת חכירת המשנה היא 49 שנים, המתחלקת ב- 7 ללא שארית,
והדבר מעיד על ההסכמה בדבר תחנות יציאה אחת ל- 7 שנים בדיוק. לא מצאתי שיש בנתון
מספרי זה כדי להעדיף את פרשנות הנתבעים לתנאי החוזה על פני זו של התובעת.
20. בסיכומיה התובעת התייחסה לעניינים נוספים, דוגמת שימוש בנכס לצרכי מסחר במקום
לצרכי תעשייה בלבד, השכרה לגורמים שלא אושרו על ידי התובעת ועוד. טיעונים אלו
חורגים מההסכמה הדיונית, אשר קיבלה כאמור תוקף של החלטה, ועל כן לא דנתי בהם
במסגרת פסק הדין.
- סיכום**
21. במחלוקת שבין פרשנות התובעת ובין פרשנות הנתבעים לתנאי הסכם חכירת המשנה,
נמצא שיש לקבל ולהעדיף את זו של התובעת.
22. משמעות הכתוב בהסכם כי "למחכיר הזכות להעריך את ערך המגרש מחדש בכל שבע
שנים", היא שעם חלוף תקופת מינימום של 7 שנים מזמן ההערכה הקודמת, התובעת
יכולה לבצע הערכה מחודשת ולדרוש על בסיסה את העלאת דמי החכירה השנתיים. מרגע
שחלפה תקופת המינימום והתגבשה זכותה של התובעת, היא יכולה לממש אותה בכל זמן,
דהיינו היא אינה חייבת לבצע את ההערכה מחדש מיד עם היווצרות הזכות.
23. בין הצדדים נתגלעה מחלוקת בתום לב על פרשנות תנאי מתנאי ההסכם, שניתן היה לנסחו
בצורה ברורה ומפורשת יותר. בשים לב לכך שהנתבעים הפקידו את סך המחלוקת בידי
התובעת מבעוד מועד, טרם מתן פסק הדין, לכך שההתקשרות החוזית בין הצדדים נמשכת
מאז שנת 1964 (משך כמעט 60 שנה), להשקעות של הנתבעים במגרש ולכך שהמחלוקת
מוגבלת לשנים 2017-2022, הסעד הנכון והרלוונטי הוא סעד כספי ולא סעד של פינוי.



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 55517-01-22 עיריית כפר סבא נ' וולצ'ינסקי ואח'

- 1 יש לציין כי אמנם ההסדר הדיוני שהוסכם בין הצדדים לא הגביל במפורש את הסעד
2 שייקבע בפסק הדין, אך ההנחה המובלעת הייתה שייפסק סעד כספי.
3
4 לפיכך, אני מורה לנתבעים 1-2, ביחד ולחוד, לשלם לתובעת את הסכומים הבאים :
5
6 א. סך התביעה 306,605 ₪ בצירוף הפרשי ריבית והצמדה מיום הגשת כתב התביעה
7 ועד ליום מתן פסק הדין (מובן שאם התובעת כבר פרעה את הצ'ק שנמסר לה על
8 ידי הנתבעים 1-2, הרי שהשערך יחושב עד ליום הפירעון).
9
10 ב. אגרת התביעה בסך של 3,879 ₪.
11
12 ג. שכ"ט עו"ד בסך של 35,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין.
13
14 25. סכומי פסק הדין ישולמו תוך 30 יום מהיום.
15
16
17 ניתן היום, י"ב אב תשפ"ג, 30 יולי 2023, בהעדר הצדדים.

רון פלג, שופט

18
19