



ת"פ 21802/01/22 - עו"ד יורם וינוגרד נגד מרדכי ג'ייקובס, עליזה שוורץ

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 21802-01-22 וינוגרד נ' ג'ייקובס ואח'

בפני	כבוד השופטת מוריה צ'רקה
תובע	עו"ד יורם וינוגרד
נגד	
נתבעים	1. מרדכי ג'ייקובס 2. עליזה שוורץ

פסק דין

האם למשכיר יש עילה לתבוע את פינוי המושכר עקב הפרת הסכם השכירות או עקב סיום תקופת השכירות, או שהשוכרים שילמו את שכר הדירה במועד ומימשו כדן את האופציה להארכת ההסכם? בשאלות אלו יעסוק פסק הדין שלהלן.

עובדות המקרה

1. התובע, עורך דין במקצועו, הוא הבעלים של דירה ברחוב עוזיאל 89 בירושלים (להלן: "הדירה"), אותה השכיר לנתבעים, זוג צעיר, עולים חדשים.
2. ביום 3.3.21 נחתם בין הצדדים הסכם שכירות לתקופה שמיום 14.3.21 ועד ליום 13.3.22. בס' 3ב' להסכם ניתנה לשוכרים אופציה להארכת ההסכם השכירות:

"לשוכר יש את זכות הברירה (אופציה) להאריך את תקופת השכירות כל פעם בשנה לפחות, בתנאי שיודיע על כך למשכיר - בכתב עם אישור מסירה - לפחות 60 יום לפני מועד הפינוי".

על פי ס' 4א' להסכם, דמי השכירות הם 4,840 ₪ לחודש, והם ישולמו לכל חודש מראש, עד ה- 5 בכל חודש.

3. במועד חתימת ההסכם מסרו הנתבעים לתובע שני שיקים על סך 4,840 ₪ כל אחד, משוכים לתאריכים 8.3.21 ו- 14.3.21, וכן 5 שיקים על סך 9,680 ₪ כל אחד, משוכים ליום החמישי בכל חודש אי זוגי (ר' נספח לכתב התביעה). לטענת התובע, למעשה, הנתבעים הסכימו לשנות את ההסכם הכתוב, ולשלם את שכר הדירה פעם בחודשיים, מראש עבור כל תקופה של חודשיים. וכך העיד התובע:

"הסכמנו חודש ימים. אמרתי להם שלי לא נוח. אני זקוק לפעם בחודשיים. הם אמרו לי שקשה להם בחודש הראשון... אותו זמן שחתמנו על ההסכם שאם תהיה להם בעיה במימון הסכום הם יתקשרו אלי ואני אלך לקראתם ובאמת היה מקרה אחד או שניים שהם התקשרו אמרתי שאני מסכים. אחרי



כמה ימים הם שילמו את ההפרש וזה מה שהיה..." (עמ' 5 לפרו' ש' 35 - עמ' 6 ש' 11)

4. הנתבעים אינם חולקים על כך שהתובע ביקש שהם ישלמו מראש עבור תקופה של חודשיים, וכי הם השתדלו לעשות כן, בכפוף לכך שתהיה להם אפשרות כלכלית לעמוד בתשלום זה.
5. בפועל, רק פעמיים שולם שכר הדירה בפעימה אחת עבור חודשיים (עבור החודשים מאי-יוני ועבור החודשים ספטמבר-אוקטובר). ביום 1.11.21 שילמו התובעים סך של 5,000 ₪, במקום הסכום של 9,680 ₪ שהיה אמור להיות משולם ביום 5.11.21. לטענת התובע, הוסכם שיתרת שכר הדירה עבור חודש דצמבר תשולם עד ליום 15.11.21. בפועל, הסכום שולם ביום 24.11.21 (ר' ת/1).
6. ביום 24.11.21 מכר התובע את הדירה. אין בהסכם המכר התייחסות לעובדה שהדירה מושכרת, ואין בו קביעה בנוגע לזכויות או חובות השוכרים. על פי ההסכם, החזקה בדירה תימסר לקונה עד ליום 1.4.22.
7. למחרת, ביום 25.11.21, פנה התובע, אל הנתבעים במכתב, ודרש מהם לפנות את הדירה בתוך 14 ימים, נוכח האיחור בתשלום שכר הדירה, איחור המהווה הפרת החוזה, וזאת עקב כך שמרבית התשלום עבור חודש דצמבר שולמה ביום 24.11.21. התובע ציין במכתבו כי הדירה נמכרה, וכי מבלי לפגוע בזכויותיו, הוא יסכים שהנתבעים ימשיכו להתגורר בדירה עד לסיום החוזה, ביום 13.3.22, בכפוף לחתימה על הסכם חדש.
8. למכתב התובע השיבו הנתבעים במכתב של עו"ד משה רבי מיום 6.12.21. ב"כ הנתבעים ציין במכתבו שעל פי החוזה יש לשלם את דמי השכירות מראש עבור כל חודש בחודשו. ב"כ הנתבעים ציין כי לבקשתו של התובע, הנתבעים הקדימו את תשלומי שכר הדירה, כך שהתשלומים היו דו חודשיים, אולם אין בעובדה שהתשלום עבור חודש דצמבר בוצע על פי החוזה, ולא על פי בקשתו התובע לנהוג אחרת, כדי להוות הפרה. בסופו של המכתב נכתב כי הנתבעים עומדים על זכותם להאריך את תקופת השכירות בשנה:
"מרשיי עומדים על זכויותיהם על פי החוזה להתגורר בדירה עד ליום 13.3.22. בנוסף, מרשיי מודיעים לך בהתאם לס' 3ב' לחוזה, כי הינם מממשים את זכות הברירה הנתונה להם להאריך את תקופת השכירות בדירה לשנה נוספת. בהתאם לחוזה יישלח מכתב רשום עם אישור מסירה לכתובתך בעניין זה." (ר' נספח לכתב ההגנה)
9. התובע השיב למכתב בא כוח התובעים במכתבו מיום 8.12.21 (ר' שם), ובו עמד על זכותו להביא לסיום החוזה עקב הפרה, ציין שאינו מסכים להארכת תקופת השכירות עקב מכירת הדירה, והזהיר שבהעדר שיתוף פעולה, ינקוט הליכי הוצאה לפועל ויגיש תביעה כספית בימים הקרובים.
10. בד בבד, ובאותו היום, היה התובע בקשר עם הנתבעים עצמם, הן באמצעות הטלפון, והן באמצעות הדוא"ל.
11. ביום 8.12.21 שוחחו התובע והנתבע בטלפון. התובע העיד כי אינו זוכר מה נאמר בשיחה (עמ' 5 ש' 26). מאידך, הנתבע העיד כי לאחר שהתובע דרש פינוי מיידי של הדירה, הוא התקשר והודיע שהוא מסכים שהנתבעים יישארו בה, וביקש שיכתבו לו מכתב לפיו הם מבקשים שיפנה לקונה ויבקש ממנו להאריך את תקופת השכירות. הנתבע הוסיף והעיד שהבקשה נשמעה להם "מוזר" (עמ' 7 ש' 21), וכי הוא ידע שהם זכאים להישאר בדירה שנה נוספת, שכן כך נמסר לו על ידי עורכי דין עימם נועץ, אולם התובע אמר לו שהעצה המשפטית שקיבלו מטעה, ועל כן לא כדאי לו להקשיב לעורך דינו (עמ' 7 ש' 18 - 31). במאמר מוסגר אציין כי עדות זו בדבר דברי התובע לפיהם אל לו



להישמע לעצת באי כוחו עולה בקנה אחד עם התבטאות התובע במהלך עדותו, ר' עמ' 5 ש' 14-15. מכל מקום, על פי עדות הנתבע, בשיחת טלפון זו כלל לא דובר על השנה הנוספת (עמ' 8 ש' 18-19).

12. בערבו של אותו היום, ובעקבות אותה שיחה, שלחו הנתבעים אל התובע הודעה אשר זו לשונה:

"בהתאם לבקשתך היום בטלפון, אני כותב להודיע לך שאנחנו מתכננים להישאר בדירתך ברח' עוזיאל 89 עד סוף השכירות שלנו. אנחנו גם מאוד נשמח אם תוכל לבקש מהקונה של הדירה שיסכים לנו להישאר עוד שנה. אנחנו מודים לך על העזרה ועל הזמן שנהנינו כאן בדירה."

13. לא ברור מה אירע בעקבות הודעת דוא"ל זו, אולם ביום 1.1.21 שב התובע ופנה אל הנתבעים, והודיע להם שתקופת השכירות מסתיימת ביום 13.3.21. העילה למכתב פורטה בס' 2 בו, אשר על פיו "קונה הדירה מסר לי עתה, שהוא הציע לכם להיות עד ל- 30.6.22, כשוכרים שלו, ואתם סירבתם". למחרת שב ופנה התובע אל הנתבעים בהודעת דוא"ל, וביקש מהם לאשר בכתב קבלת המכתב מיום 1.1.22 ולאשר שיפנו הדירה ביום 13.3.22, כשהוא מצוין כי "בעל פה לא די לי", וכי אם לא יקבל האישור הכתוב, יגיש בהקדם תביעה לפינוי מושכר. במענה, שלחו הנתבעים לתובע ביום 3.1.22 מכתב ובו כתבו בלשון שאינה משתמעת לשתי פנים שהם מממשים את האופציה, ומבקשים להאריך את הסכם השכירות בשנה נוספת. מכתב זה נשלח ככל הנראה בדואר רשום.

14. בעקבות קבלת המכתב הגיש התובע תביעתו ביום 9.1.22.

טענות הצדדים

15. בתביעה נטען שהנתבעים התחייבו בכתב (בהודעת הדוא"ל מיום 8.12.22) ובעל פה לפנות הדירה בתום תקופת השכירות, ולמרות התחייבות זו, הודיעו שהם מתכוונים להפר אותה, בטענה למימוש האופציה להארכת הסכם השכירות. בנוסף, טען התובע, כי הנתבעים הפרו את הסכם השכירות, ועל כן אינם זכאים לממש האופציה, ועליהם לפנות הדירה באופן מיידי. התובע היה מודע לכך שהסכם השכירות קובע תשלומים חודשיים, אולם כאשר נשאל התובע מדוע ביקש מהנתבעים לפנות הדירה לפני תום תקופת השכירות השיב "ליתר בטחון כי מכרתי את הדירה. בנוסף לכך, הם גם הפרו את ההסכם." (עמ' 5 לפרו' ש' 31).

16. לטענת הנתבעים, הסכם השכירות מחייב אותם לשלם את דמי השכירות מדי חודש בחודשו, והסכם זה מעולם לא שונה ולא הופר. לטענת הנתבעים, הסכמה זו לא שונתה בהתנהגות, אף שנמסרו לתובע שיקים עבור דמי שכירות דו חודשיים, וממילא, על פי ס' 22 להסכם השכירות, לא ניתן לשנותו, אלא בכתב. הנתבעים עמדו על טענתם לפיה הם מימשו האופציה, והכחישו הסכמה בכתב או בעל פה לפנות הדירה עד ליום 13.3.22.

דין והכרעה

הנתבעים לא הפרו את החוזה

17. אפתח ואומר שאינני סבורה שהנתבעים הפרו את הסכם השכירות. אין חולק שעל פי ההסכם הכתוב, על הנתבעים לשלם את דמי השכירות מדי חודש בחודשו, עד ליום החמישי בחודש הקלנדרי. על פי עדות התובע, הוא ביקש מהנתבעים להקל עליו, ולהסכים לתשלום דו חודשי, וכי הסכמתם ניתנה לאחר שהובטח להם שאם יתקשו בדבר, "הוא ילך לקראתם". מהתנהגות הצדדים ניתן לראות שפעמים רבות פיצלו הנתבעים את תשלום שכר הדירה. על



כן, ככל שניתן ללמוד מהתנהגות הצדדים, ההסכם לא שונה, אף שניכר שהצדדים ניסו לגלות התחשבות זה בזה.

18. יתר על כן, אף אילו סברתי שההסכם שונה בהסכמה, הרי אף לטענת התובע, הנתבעים הסכימו לשינוי רק לאחר שאמר להם שלא יעמוד על דרישתו לקבל התשלום מראש לחודשיים, אלא "ילך לקראתם", כלשונו. בנסיבות אלה, הנתבעים היו רשאים להסתמך על דברי התובע ולשלם את דמי השכירות עבור חודש דצמבר עד ליום 24.11.21, מבלי שהדבר ייחשב הפרה.

19. הן מעדותו של התובע בעמ' 5 לפרו' ש' 31, אשר צוטטה לעיל, והן ממכתבו מיום 25.11.21 עולה הרושם שהתובע העלה את הטענה בדבר הפרת רק בעקבות מכירת הדירה, כתואנה שנועדה להפעיל על הנתבעים לחץ על מנת שיסכימו לפינוי הדירה, על מנת שהתובע יוכל למסור את החזקה בה לידי הקונה.

20. בנסיבות אלה, אין לראות בפיצול התשלום עבור שכר הדירה עבור החודשים נובמבר ודצמבר 2021 משום הפרת ההסכם, ועל כן לא הייתה עילה לדרישת התובע לפינוי הדירה לפני 13.3.22.

הנתבעים מימשו את זכות הברירה להאריך את תקופת השכירות

21. אין חולק שהסכם השכירות מקנה לשוכר את הברירה להאריך את תקופת השכירות בשנה נוספת, ובהעדר הפרה של ההסכם, אין למשכיר זכות להתנגד להפעלת זכות הברירה. השאלה שבמחלוקת היא האם הנתבעים מימשו זכות זו, או ויתרו עליה.

22. מכתבם של ב"כ השוכרים מיום 6.12.21 בעניין זה אינו חד משמעי. מחד, הוא נוקט לשון ברורה של מימוש האופציה, ומאידך, הוא מוסיף שלשם מימושה ישלחו השוכרים מכתב בדואר רשום, על פי דרישות ההסכם.

23. בדומה, גם הודעת הדוא"ל של הנתבע מיום 8.12.21 (שנשלחה גם בשם הנתבעת) היא הודעה מעורפלת. בהודעה נכתב שהשוכרים יישארו עד תום תקופת החוזה, מבלי לציין מהו המועד בו תסתיים תקופת החוזה, בחודש מרץ 2022, על פי ההסכם המקורי, או בחודש מרץ 2023, דהיינו לאחר שהוארך במכתב בא כוחם. מבקשת השוכרים שהמשכיר ישוחח עם קונה הדירה בנוגע להארכת תקופת השכירות בשנה נוספת, משתמע שהוא התכוון שתום תקופת החוזה היא במרץ 2022.

24. יחד עם זאת, ייתכן שיש ממש בדברי הנתבע בעדותו, לפיהם הוא סבר שהחוזה הוארך, אבל העדיף להישאר בדירה בהסכמת הקונה, מאשר להישאר בה ללא הסכמה.

25. מכל מקום, לטענת הנתבע, הוא במפורש נמנע מלהתחייב למועד פינוי, וכתב רק שהנתבעים מתכוונים להמשיך ולהישאר בדירה. ואכן, נראה שאף התובע לא סבר שהודעת הדוא"ל של הנתבעים מפורשת דיה, ולא הבין ממנה שהם מתכוונים לפנות את הדירה ביום 13.3.21, ועל כן שב ופנה ודרש אישורם לכך (ר' הודעת דוא"ל מיום 2.1.21).

26. במצב של עמימות, יש לפרש את הודעת הדוא"ל גם על רקע פערי הכוחות בין התובע, עורך דין במקצועו, לבין הנתבעים, זוג צעיר, חסר נסיון בכלל, ובישראל בפרט. במיוחד כך כאשר למרות היותם מיוצגים על ידי עורך דין, בחר התובע לפנות אליהם ישירות, לשכנע אותם לוותר על הארכת ההסכם, ולטענת הנתבע (שלא הוכחה על ידי התובע) אף אמר להם לא לשעות לעצתו המשפטית של בא כוחם. בשל פערי הכוחות, על מנת שיראו את הנתבע



כמי שוויתר על זכות שעליה עמד בא כוחו, על התובע להראות שהוויתור הוא מפורש ונעשה מתוך מודעות לויתור.

27. אלא שהעמימות בניסוח הודעת הדוא"ל אינה מצביעה על וויתור מפורש כאמור, ועולה ממנה רצון להיענות לבקשת התובע (כפי שנאמר מפורשות בפתיח להודעה), יחד עם רצון להגיע להסכמות, וזאת מבלי לנקוב מפורשות על הסכמה לפינוי.

28. מכל מקום, אף אם תתקבל עמדת התובע, וייקבע שהנתבעים חזרו בהם מהודעת בא כוחם בדבר מימוש האופציה, איני סבורה שיש בויתור זה כדי להועיל לו. בהקשר זה יודגש, שיש הבדל בין הקביעה שהנתבעים חזרו בהם מהאמירה של בא כוחם במכתבו לפיה הם מאריכים את תקופת השכירות, לבין קביעה שהם וויתרו על זכות האופציה להודיע בעתיד (עד 60 ימים לפני סיום תקופת השכירות) על הארכת תקופת השכירות, כפי שנקבע בהסכם. במילים אחרות, אף בהנחה שהנתבעים הסכימו לדרישת או לעצת התובע שהם יבטלו את מימוש האופציה שכבר נעשה על ידי בא כוחם, אין בכך משום הסכמה לשנות את הסכם השכירות ולוותר על הזכות להאריך את החוזה בהמשך.

29. כשישים ימים לפני תום תקופת השכירות הקבועה בחוזה, פעלו התובעים על פי החוזה, ושלחו לתובע מכתב בדואר רשום, ובו הודעה חד משמעית על מימוש האופציה. כיוון שלא ראיתי שהסכם השכירות שונה בכתב באופן שאין בו עוד אופציה להארכת תקופת השכירות, אני סבורה שהתובעים מימשו זכותם על פי החוזה, וכי הסכם השכירות הוארך לתקופה נוספת של שנה. יודגש, כי אין בהסכם השכירות התייחסות לגובה שכר הדירה בתקופת השכירות המוארכת, אולם אין מקום להידרש לעניין זה במסגרת התביעה שבפני.

30. אמנם, החל מיום 1.4.22 זכאי הקונה של הדירה לקבל את החזקה בה, אולם זכות זו כפופה לזכויות הנתבעים/השוכרים (ר' לעניין זה ס' 21(ב) לחוק השכירות והשאיילה, תשל"א-1971).

31. התובע טען בסיכומיו שהנתבעים נוקטים בטקטיקה של סחטנות כשהם מסרבים לפנות את הדירה, או להגיע להסכמה עם הקונה. הנתבעים טוענים שהם עומדים בתום לב על זכות חוזית שלהם. איני סבורה שיש מקום להידרש לטענות אלה במסגרת תביעה לפינוי מושכר, אשר מטבעה אינה נוגעת לתביעות הכספיות ההדדיות בין הצדדים. אין לי אלא להצר על כך שהצדדים לא השכילו להגיע להסכמה שתייתר תביעות נוספות, ולהציע לצדדים לפעול כעת על מנת להגיע להסכמה כוללת.

32. אשר על כן, אני דוחה את התביעה. בשים לב לכך שבדין היו הנתבעים מיוצגים על ידי מתמחה, יישא התובע בהוצאות הנתבעים בגין ההליך שבפני בסך 2,000 ₪.

ניתן היום, י"ט אדר ב' תשפ"ב, 22 מרץ 2022, בהעדר הצדדים.