



ת"פ 28549/01/22 - סאמי נג'אר נגד נביל גולאני

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 28549-01-22 נג'אר נ' גולאני
תיק חיצוני:

בפני	כבוד השופטת מירית פורר
תובע	סאמי נג'אר
נגד	
נתבע	נביל גולאני

פסק דין

בפני תביעה לפינוי מושכר שהוגשה לפי מכוח תקנה 81 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2008.

גדר הדין

התובע טען, כי בהתאם להסכם השכירות הקודם שבין הצדדים, היה על הנתבע לפנות את הנכס עד ליום 31.12.21. כשנחתם ההסכם דנא, במאי 2021, כלל בסעיף 8 תנייה הקובעת כי "אם מעוניין אחד הצדדים לסיים את תקופת השכירות לפני מועדה המאוזכר לעיל, יהיה על הצד החפץ בסיום השכירות להודיע לצד השני מראש תוך תקופה שלא תפחת מששים יום לפחות".

חלפו 6 חודשים שבהם לא נקט הנתבע בהליך לביטול ההסכם או מי מסעיפיו מנוע מלטעון כנגד ההסכם שכן מדובר בסעיף מקובל של שמופיע בחוזי שכירות. בנוסף, טען התובע כי הנתבע הפר את ההסכם בכך שלא שילם דמי השכירות ואף סירב להפקיד את הכסף בקופת בית המשפט. מדובר בסכום של 3,000 דיןר מחודש ינואר עד מרץ 2022 במשך 110 ימי הפרה של תשלום דמי השכירות.

מנגד, הנתבע טען שהתביעה עוסקת בטענה שהתובע כצד לחוזה שכירות מבקש לעשות שימוש בסעיף 8 שמקים לו לטענתו, תחנת יציאה. כדי להתחקות אחר זכות התובע להפעלת תחנת יציאה או הברירה שנקבעה בחוזה, צריך לעמוד על כך שהנתבע, ערב חתימת הסכם השכירות, החזיק במושכר מכוח הסכם קודם שהתובע מאשרו, ולפיו תקופת השכירות תסתיים עד ליום 31.12.2021.

נטען, כי התובע וויתר על חקירת הנתבע ומשכך טענות הנתבע בנוגע לאופן ההתקשרות ולאופן שבו נמסרו לו הדברים עובר לחתימת ההסכם, לא נסתרו. הנתבע הגיע אל משרד ב"כ התובע, חתם על הסכם שכירות חדש לאחר שעמדו בפניו שתי ברירות, פינוי כשיסתיים החוזה הקודם או לחתום על חוזה חדש. הנתבע בחר בברירה האחרונה כדי לשמר את מקור פרנסתו, בית עסק מינימרקט, והסכים כי דמי השכירות יועלו משמעותית, כך שתחת דמי שכירות חודשיים בסך 1,000 ש"ח הועלו דמי השכירות באופן רטרואקטיבי החל מיום 1.1.21 לסך \$500 בעוד שלגבי יתר תקופת השכירות



נקבעו דמי שכירות חודשיים בסך \$1,000. הנתבע כבעל עסק בחר לא להסתכן בפינוי, לשמר את מעמדו כשוכר. עד התובע העיד, שהחלטה לסיום החוזה התקבלה 4 חודשים לאחר שחודשה תקופת השכירות, כשבניגוד לתקופות הקודמות שנקבעו במסגרת ההסכמים הקודמים, הוסכם שתקופת השכירות 3.5 שנים ולא שנה אחת. המשכיר החליט לפתע ללא הסבר לפנות את השוכר הנתבע. במסמכים שצורפו לכתב התביעה אין כל עילה שיכולה לבסס את ההחלטה או להעיד על קיום הפרה של תנאי השכירות מטעם הנתבע ולכן אין מסמך שיכול ללמד על גילוי דעת התובע.

הנתבע טען, שזכות מכוח ההסכם, ככל שתוכח, כפופה לעיקרון תום הלב ולנסיבות המקרה. הנסיבות בענייננו מלמדות, שהתובע פעל בחוסר תום לב מובהק לאחר שהבטיח לעצמו טובת הנאה, חיוב הרטרואקטיבי, גרם לנתבע לשלם ולהסכים להעלאת דמי השכירות לשנת 2021 שנכללה במסגרת הסכם קודם ואז לאחר ששולמו דמי השכירות בכפל עבור שנה רטרואקטיבי, מתקבלת הודעת ביטול שגם לגביה לא הוצג תיעוד שמאשש את מסירתה לנתבע, שהכחיש את דבר קבלתה. לכן מטעמי זהירות, הצהיר נציג התובע, כי מבקש לראות בכתב התביעה כדרישה לפינוי מושכר, דבר המלמד על חוסר תום לב התובע והאופן הקלוקל שבו נטען כי ניתנה הודעת ביטול. כל פרנסת הנתבע נסמכת על המושכר שהינו בית עסק, ולא יתכן שכפופה לגחמות אישיות.

בכתב ההגנה הפנה הנתבע לפסיקה לפיה, הפעלת זכות מכוח חוזה תעשה בתום לב. לטענתו, הנסיבות מלמדות כי התובע זנח את העיקרון המנחה, עשה מחוזה השכירות קרדום. לשון סעיף 8 גילוי רצון מבלי שייתן משמעות אופרטיבית לסעיף. לחילופין, הפעלת הזכות אינה חוקית, לאור הנטען בסעיפים 37-40 לכתב ההגנה, הממציאים שעלו מהחקירה הנגדית והעובדה שהתובע ויתר על חקירת הנתבע, על כל המשתמע מכך.

הנתבע הצהיר כי רצה בהמשך השכירות ונתקל בסירוב בוטה, היה מוכן לשלם שלוש שנים מראש ונלחם על המשך השכירות וקיומה. לא נטען להפרה אלא שביסוד התביעה חוזה תקף, והתובע מבקש להפעיל סעיף 8. שום מקור לזכות אינו יכול לכונן דפוס פעולה של זניחת וביטול הסכמים, ללא כל סיבה וחרף העובדה שהתובע יצר הסתמכות ומצג להארכת תקופת השכירות ל-3.5 שנים, הביא את הנתבע להסכים לתכתיביו, העלה את דמי השכירות באופן משמעותי, שינה דעתו ותבע פינוי רק לאחר שקיבל דמי שכירות באופן רטרואקטיבי. התובע הוליך את הנתבע שולל, והממצאים שעלו עומדים בניגוד מוחלט לנטען בכתב התביעה, הן מבחינת רצון התובע שלא הוכח והן מבחינת האופן שבו נוסח סעיף 8 כשאין לצדו כל נורמה משפטית שיכולה להכניסו בגדר זכות ביטול באופן אוטומטי ומבלי שהדבר יהיה בהסכמת השוכר, הנתבע. בעניין דמי השכירות שלא שולמו, נטען שבכתב התביעה לא הועלתה ולנתבע נכונות לשלם מיד עבור כל תקופת השכירות.

דין והכרעה

לאחר ששקלתי את טענות הצדדים, הגעתי למסקנה כי דין טענות הנתבע להידחות.

מסעיף 8 להסכם עולה כי הצדדים נתנו דעתם לאפשרות, כי תקופת השכירות תקוצר על ידם בהודעה מראש לפחות 60 יום. ההלכה הפסוקה קובעת, כי מקום בו לשון החוזה ברורה, חזקה שמשקפת את אומד דעת הצדדים ויש להעניק לה משקל מכריע בפרשנותו ולתת לחוזה את המשמעות הפשוטה והברורה העולה מלשונו (שלו, מיהם שליטי החוזה (דיון נוסף בהלכת אפרופים), **ספר מישאל חשין** 645, 665, ע"א 7379/06 **ג.מ.ח.ל חברה לבניה 1992 בע"מ נ'**



טהוליאן (מיום 10.9.2009). כשלשון החוזה מצביעה בבירור על כוונת הצדדים, אין צורך והצדקה לפנות למקורות חיצוניים שכן, החזקה היא שלשון ברורה ומפורשת משקפת את כוונת הצדדים (ע"א 3196/01 **פינץ בע"מ נ' מנהל המכס והמע"מ** פ"ד נח (2) 682). "אין זה תפקידו של בית המשפט ליצור עבור הצדדים חוזה סביר יותר מזה שהם יצרו לעצמם. הבחינה האובייקטיבית תעשה רק כאשר איתור כוונתם המשותפת הסובייקטיבית של הצדדים אינו אפשרי" (דנ"א 2045/05 **ארגון מגדלי ירקות אגודה חקלאית שיתופית בע"מ נ' מדינת ישראל** מיום 11.5.2006).

במקרה בו לשון החוזה ברורה, חזקה שמשקפת את אומד דעת הצדדים ויש ליתן לחוזה את המשמעות הפשוטה והברורה העולה מלשונו. בענייננו, לשון סעיף 8 להסכם השכירות ברורה, מפורשת ונהירה. חזקה על הצדדים, כי ההסכם משקף את שהוסכם ביניהם ומחובת הצדדים לקיים את ההסכם, אף אם התוצאה מרחיקת לכת מבחינת צד.

מכוח עקרון חופש החוזים, יש לכבד את ההסכמות אליהן הגיעו הצדדים, ואין הצדקה לשנות או לגרוע מהן, אף אם בדיעבד, הן אינן תואמות אינטרסים של אחד הצדדים. נוסח סעיף 8 להסכם אינו מגביל לתנאי מסוים וניתן להפעילו מכל סיבה שהיא וללא צורך לנמק את החלטת הצד בהפעלתו. הנתבע היה מודע לנוסחו הגורף של סעיף 8 ולזכות התובע להודיע על סיום השכירות ונגזר מכך פינוי מוקדם מכל סיבה שהיא, משיקוליו, והחליט לתת הסכמתו לכך.

אין להתעלם ממשמעות פינוי הנתבע מהנכס קודם לסיום תקופת השכירות. יחד עם זאת, משנתן הנתבע הסכמתו לקיצור תקופת השכירות בהודעה מראש, שלכל המאוחר ניתנה בהגשת תביעה זו, הרי שמחויב שלא למנוע מהתובע לממש את זכותו המעוגנת בהסכם. עמידה על זכות חוזית, איננה נעדרת תום לב, גם לו היתה ההגינות מחייבת כי לא ייעשה שימוש בזכות זו שהינה רחבה במיוחד מתוך גחמה סתמית וללא טעם של ממש.

סוף דבר

משכך הם פני הדברים, דין התביעה להתקבל.

הנתבע יפנה את המושכר מכל אדם וחפץ השייך לו וישיב את החזקה בו לתובע עד ליום 22.5.22.

בנסיבות העניין הנתבע יישא בהוצאות משפט ובשכר טרחת עו"ד בסך 5,000 ש"ח. הסכום ישולם לתובע תוך 30 ימים שאם לא כן יישא הפרשי הצמדה וריבית כדין עד התשלום המלא בפועל.

המזכירות תשלח את פסק הדין לב"כ הצדדים.

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

