



ת"פ 40314/04/22 - ירון גרא נגד תמר מימון, בישי מימון

בית משפט השלום ברחובות

תפ"מ 40314-04-22 גרא נ' מימון ואח'
תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת לימור חלד-רון
התובע ירון גרא
נגד
הנתבעים 1. תמר מימון
2. בישי מימון

פסק דין

לפניי תביעה לפינוי הנתבעים מבית בן חמישה חדרים בתוספת יחידת דיור של שלושה חדרים ומרתף הנמצא ברחוב הירמון 2 בבאר יעקב (להלן: 'המושכר' או 'הבית') אשר נמצא בבעלות התובע.

לטענת התובע, התקופה החוזית בין הצדדים הסתיימה ביום 30.6.22, והוא הודיע על כך מבעוד מועד לנתבעים. כמו כן טוען התובע כי הנתבעים הפרו את חוזה השכירות הפרה יסודית, וזאת לאור הקמתו של עסק מסחרי במושכר. הנתבעים טוענים מצידם כי התקופה החוזית בין הצדדים טרם הסתיימה שכן נקבעה מלכתחילה לחמש שנים (ועל כן גם השקיעו כספים רבים במושכר), וכן מוסיפים כי התובע ידע למן הרגע הראשון כי בכוונת הנתבעת להפעיל במושכר חנות.

העובדות הצריכות לעניין

בין הצדדים נחתם הסכם שכירות בחודש מאי 2020 (להלן: 'הסכם השכירות' או 'חוזה השכירות' או 'החוזה'), אשר קובע בסעיף 3 כך:

"המשכיר משכיר בזה והשכור מקביל בשכירות את הדירה למגורים בלבד ואת החפצים בדירה לשימוש ל - 12 חודשים + שבועיים החל מיום 15.6.2020 וכלה ביום 30.6.2021 (להלן - התקופה הקצובה). המשכיר יבחן אופציה לשכירות נוספת של 12 חודשים נוספים, וזאת בתנאי שהשוכרים יודיעו על כך 3 חודשים לפני תום מועד השכירות והשוכר לא יצטרך את הדירה".



על נוסחו של סעיף זה, אשר מהווה חלק מהחוזת המודפס, אין מחלוקת בין הצדדים. דא עקא, שכל אחד מהצדדים אוחז בידיו העתק אחר של החוזת המודפס, אשר כולל הערה בכתב יד משמאל לסעיף 3.

בידי התובע העתק החוזת המודפס עליו נכתב בכתב יד התאריך 15.5.20, שבו מופיע הסימון X5 משמאל למילים "12 חודשים" בסעיף 3 (נספח 2 לכתב התביעה):

מנגד, בידי הנתבעים חוזה מודפס עליו מופיע בכתב יד התאריך 13.5.2020, ובו מופיע הסימון X5 ליד התאריך 30.6.2021 שמופיע בסעיף 3 (נספח א לכתב ההגנה):

כל אחד מהצדדים טוען כי הסימון X5 מתייחס לרכיב אחר בסעיף 3 להסכם השכירות, ומכאן המחלוקת ביניהם. התובע טוען כי הכוונה לתקופת האופציה, היינו לטענתו ניתנו לנתבעים 5 תקופות אופציה, שכל אחת מהן בת שנה, בכפוף לכך שהמשכיר יבחן זאת. מנגד, הנתבעים טוענים כי לא בכדי הסימון X5 סומן ליד המועד 30.6.2021, שכן הכוונה בין הצדדים היתה לתקופת שכירות של חמש שנים סך הכל.

לצד הסכם השכירות, צורף לתביעה נספח 3 שכותרתו "הארכת חוזה שכירות" שאין מחלוקת שנחתם על ידי התובע והנתבעת, ובו נכתב כי החוזה שמסתיים ביום 30.6.21 יוארך בשנה נוספת, וזאת עד ליום 30.6.22.

כמו כן הוצגו תכתובות וווטסאפ בין הצדדים, לרבות התכתבות מיום 23.12.21 בה כתב התובע כי **"בתאריך 30.6.22 מסתיים חוזה השכירות בינינו. אבקש לפנות את הדירה ולהשאיר אותה נקיה וצבועה כמו כתוב בחוזה. כמו כן אתם נדרשים להחזיר את הקיר שפרקתם בכניסה כמו שהוא היה"**, ועל כך הנתבעת השיבה **"אין בעיה בכלל"** (נספח 4 לכתב התביעה).

ביום 22.2.22 העביר התובע באמצעות בא כוחו הודעה לנתבעים על סיום חוזה השכירות (נספח 5 לכתב התביעה), ונענה ביום 7.4.22 בהודעת דחיה מאת ב"כ הנתבעים, בטענה כי הסכם השכירות טרם בא אל סיומו, היות שנחתם לתקופה בת חמש שנים (נספח 7 לכתב התביעה).

דין והכרעה



לאחר שעיינתי בכלל החומרים שהונחו בפניי, בחנתי את טענות הצדדים ושמעתי את העדויות, סבורני כי תקופת השכירות מושא ההליך דכאן באה אל סיומה ביום 30.6.22.

כאמור לעיל, כל אחד מהצדדים אוחז בידיו גרסא אחרת של הסכם השכירות שעליו הסימן X5 משמאל לסעיף 3, והמחלוקת ביניהם נוגעת לשאלת הרכיב שאליו מתייחס הסימן. הסבר לקיומם של שני העתקים של הסכם השכירות שנחזים להיות משני תאריכים שונים וכוללים את הסימן X5 ניתן על ידי התובע בדין, כשהעיד כך (עמוד 3 לפרוטוקול, שורות 14-16):

"הם מילאו פרטים, הבאתי שני חוזים ריקים, בגלל זה אולי הטעות של 13 או 15... אני כתבתי את ה-5 על שניהם. זה היה בדרך החוצה לא שמתי לב את המיקום שאני שם את הכפול 5".

היינו, התובע העיד כי הוא זה שהוסיף על שני ההעתקים של ההסכם המודפס את הסימן X5, ועל כוונתו בהוספת הסימן X5 העיד במילים אלו (עמוד 5 לפרוטוקול, שורות 10-15):

"ש. סעיף שלוש להסכם שצירפת מיום 15/05, ת. מבחינתי חתמנו חוזה לשנה וכתוב מפורש, במידה ויודיעו לי 3 חודשים מראש הם מקבלים אופציה לעוד שנה, בדרך החוצה היא אמרה לי תעשה טובה, עשיתי איקס 5 וכתבתי, בלי חשיבות למיקום של הספרה 5 בעצם. נכון שאמרתי תשארי כמה שצריך, בקשה ממני 10 שנים אופציה, אמרתי אני לא יכול להתחייב לעשר שנים, עשיתי חמש שנים, עשיתי בדרך החוצה".

ועוד הוסיף התובע בעמוד 5 לפרוטוקול, שורות 21-25:

"ש. איזה ערך מוסף יש לסימן כפול 5, מה אתה נותן לשוכרת שמבקשת ממך עשר שנים ואומר לה לא, לא אתן לך עשר אתן לך 5 ת. מבחינתי - אני יכול לבחון אופציה לשכירות בתנאי שלא אצטרך את הדירה והם יודיעו לי 3 חודשים מראש, אני מבחינתי הודעתי להם שאני חוזר בזמן. יש תמלול שהם מודיעים שהם יוצאים ומצאו דירה והיא כתבה לי שהם יוצאים מהדירה".

מנגד, הנתבעת טענה בעדותה כי הכוונה מלכתחילה היתה לתקופת שכירות בת 5 שנים, וכך סיפרה (עמוד 6 לפרוטוקול, שורות 28-31):

"ת. יש לי חוזה רשום מפורש חמש שנים. איך התחלנו כל עניינים לפני החוזה התחברנו ישבנו



שעתיים וחצי, אין לי שום עניין איתם זה פתאומי, היה קורה לי רבנית היו יחסים טובים, לא היו מריבות, אמון שלם. ביקש לחתום מסמך חתמתי כי הוא חתם לי, שום דבר שביקשתי והוא לא נתן, נתתי בו אמון שלם. היתה לנו בעיה משותפת דברנו על זה, אני ואשתו,..."

הנתבעים חזרו והדגישו כי מלכתחילה ביקשו לשכור נכס לטווח ארוך והבהירו זאת לתובע מתחילת הדרך (עמוד 6 לפרוטוקול, שורה 33 והלאה):

"ת. זה חוזה 5 שנים, אמר לי את יכולה לגור בבית עד 120 שנה, בלי זה לא הייתי לוקחת. תשאלי את אשתו היא תעיד, היא לא תשקר. יש לה יראת שמיים."

הגם שאני ערה לטענתם של הנתבעים לפיהן ביקשו לשכור נכס לטווח ארוך, ואף לטענה שהשקיעו כספים במושכר, אני סבורה שכוונת הצדדים בעת חתימת ההסכם היתה להעניק לנתבעים תקופת שכירות בת חמש שנים. זאת הן לאור עדותו של התובע על אופן הוספת הסימון X5 והעובדה כי הצדדים לא תיקנו, ולו בכתב יד, את סעיף 3 להסכם השכירות אשר נוקט בתאריכים מדויקים לתקופת השכירות - 15.6.2020 - 30.6.22, והן לנוכח קיומו של נספח הארכת חוזה השכירות עליו חתומה הנתבעת ולאור השיח שהתנהל בין הצדדים לאורך תקופת השכירות.

ודוק, אין חולק כי הנתבעת חתמה על הארכת חוזה השכירות, שם נקבע כי זו תוארך עד ליום 30.6.22. ברי, כי אילו היתה סבורה הנתבעת שיש בידה הסכם שכירות לחמש שנים, לא היתה חותמת על נספח כאמור, ולמצער היתה שואלת שאלות בעניין. זאת לא נעשה. הנתבעת הסבירה את חתימתה על מסמך זה בטענה כי התובע ביקש זאת כטובה לצורכי עסקו וכי **"הוא עבד עליי"** (סעיף 26 ו - 27 לכתב ההגנה, ועמוד 6 לפרוטוקול, שורה 35). עם זאת, הנתבעת לא סיפקה הסבר מניח את הדעת מדוע הדבר נדרש לכאורה לצורך עסקיו של התובע, אשר העיד בתחילת הדיון כי הוא מפעיל ביחד עם אשתו גן ילדים (עמוד 4 שורה 11) והתובע הכחיש זאת לחלוטין.

יתר על כן, במהלך הדיון ביקשו הנתבעים, בהסכמת התובע, לצרף גרסא נוספת של הסכם השכירות, שבה צויין שכר דירה נמוך יותר לבקשתה של הנתבעת. עיון באותו חוזה, שצורף וסומן ת/1 מגלה כי הסימון X5 הוסף בצד שמאל של סעיף 3 להסכם השכירות ליד המילים "12 חודשים". הדבר מהווה חיזוק נוסף לגרסת התובע.

זאת ועוד, ביום 23.12.21 כתב התובע לנתבעת בהודעת "ווטסאפ" כי עליה לפנות את המושכר עד ליום 30.6.22. דא עקא, שהנתבעת לא הזדעקה לטעון כי יש בידה זכות שכירות במושכר לחמש שנים, אלא כתבה לו במענה "אין בעיה בכלל", והמשיכה להלין על הליקויים שלטענתה יש במושכר. כשנשאלה הנתבעת על התנהלותה בעניין השיבה כך



(עמוד 7 לפרוטוקול, שורה 6 והלאה):

"ש. מפנה אותך לנספח 4 לכתב התביעה, תכתובת ווטסאפ. תסבירי לי אם את טוענת שיש לך חוזה שכירות ל5 שנים והשקעת כספים רבים, איך זה שהתובע כותב לך הודעה ארוכה, אומר לך תפני את המושכר, ת. הוא דיבר איתי לגבי קיר גבס, ולפני זה היתה שיחה ארוכה בטלפון. אמרתי לו אין בעיה למשהו אחר. אני דברתי על הקיר גבס, הייתה גם שיחה לפני. אני התכוונתי לקיר גבס אין בעיה אני אחזיר לו... הוא אמר לי כשאת יוצאת מהדירה אז תפרקי... הוא רק אמר אם אני יוצאת שאני אפרק.

לאילו יש להוסיף את השיחה שנערכה בין התובע לבין הנתבע ביום 7.4.22 במהלכה הנתבע ציין כי החל לחפש נכס חלופי לשכור והבהיר כי בכוונתו לפנות את המושכר (נספח 6 לכתב התביעה, עמוד 3 שורות 36 והלאה).

עדות התובע וגרסתו בפני נמסרה באופן בהיר וקוהרנטי, אשר מתיישב עם המסמכים שצורפו לתיק ועם התנהגות הצדדים לאורך התקופה החוזית. כאן המקום לציין, כי לא ניתן לקבל את טענות ההגנה של הנתבעים, לפיהן התובע תעתע בהם והטעה אותם. טענותיהם לפיהן הנתבעת לא הבינה את משמעות חתימתה על הארכת חוזה השכירות, כי לא הבחינה "בלהט הדברים" בהודעת הפינוי בווטסאפ מיום 23.12.21, וכי הנתבע נלחץ ולכן החל לחפש דירה, אינן מתיישבות עם היותם של הנתבעים אנשים מבוגרים בעלי שיקול דעת, והנתבעים אף לא הניחו כל תשתית ראייתית לטענתם אודות הטעיה או ניצול מצד התובע.

אשר על כן, אני קובעת כי הסימן 5X בצד שמאל לסעיף 3 להסכם השכירות מתייחס לתקופת אופציה בלבד, אשר תלויה בבחינת המשכיר כאמור בסעיף 3 לחוזה השכירות. לאור הודעות התובע לנתבעים, ולנוכח רצונו לעבור לגור בנכס - כפי שנמסר על ידו בדיון, ברי כי הוא אינו מסכים למימוש תקופת האופציה, ועל כן ביום 30.6.22 תמה תקופת השכירות.

לאור מסקנתי כי תקופת השכירות תמה זה מכבר, לא מצאתי להידרש ולהכריע בטענות התובע לפיהן הנתבעים הפרו את הסכם השכירות הפרה יסודית.

סוף דבר



ניתן פסק דין לפינוי הבית ברחוב הירמון 2 בבאר יעקב.

על הנתבעים לפנות את המושכר מכל אדם וחפץ השייך להם, ולהחזיר את החזקה לתובע, וזאת בתוך 30 ימים ממועד מסירת פסק הדין.

הנתבעים ישלמו לתובע הוצאות משפט כדלקמן: החזר אגרת בית המשפט בסך של 659 ₪ ושכ"ט עו"ד בסך של 6,264 ₪ (5,354 ₪ בצירוף מע"מ, בהתאם לכללי לשכת עורכי הדין (התעריף המינימלי המומלץ), התש"ס-2000).

ההוצאות ישולמו בתוך 30 ימים מהיום שאם לא כן, יישאו הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד התשלום בפועל.

זכות ערעור כדין לבית משפט המחוזי מרכז-לוד.

ניתן היום, כ"ח תמוז תשפ"ב, 27 יולי 2022, בהעדר הצדדים.