



ת"פ 61966/10/21 - אריאלה ווינר נגד אשר כהן, אפרת הזנפרץ

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 61966-10-21 ווינר נ' כהן ואח'

לפני כבוד סגנית הנשיא, השופטת כרמלה האפט
התובעת: אריאלה ווינר
נגד
הנתבעים: 1. אשר כהן
2. אפרת הזנפרץ

פסק דין

בפניי תביעה לפינוי מושכר חופשי בטענה כי חוזה השכירות שנחתם בין הצדדים, פקע, ובטענה כי חוזה זה גם הופר במספר הפרות המקנות לתובעת עילה לביטולו ולפינוי המושכר.

התובעת ביקשה להוכיח את תביעתה תוך שימוש בחוזה מזויף, לא הוכיחה כי תוקפו של החוזה פקע ואף לא הוכיחה את ההפרות הנטענות. על כן דין התביעה להידחות.

רקע

1. התובעת, הגב' אריאלה ווינר, היא בעלת זכויות בדירה בת ארבעה חדרים ברחוב יד שלום 18 ברמת גן (להלן: "**התובעת**" ו- "**המושכר**", בהתאמה).

2. הנתבעים, מר אשר כהן והגב' אפרת הזנפרץ, הינם בני זוג ששוכרים את המושכר ומתגוררים בו ביחד עם ארבעת ילדיהם (להלן: "**הנתבע**", ו- "**הנתבעת**", בהתאמה; ויחדיו: "**הנתבעים**").

3. הצדדים חתמו ביום 21/5/2017 על חוזה שכירות על פיו שכרו הנתבעים את המושכר החל מיום 1/7/2017 ולמשך שנה. עם זאת, בהתאם לחוזה, הוקנתה להם הזכות להאריך את תקופת השכירות בשנה נוספת. חוזה השכירות הוארך מעת לעת על ידי הצדדים (חוזה השכירות המקורי סומן נ/1 והוא יכונה "**חוזה השכירות**").

4. המושכר כולל גם גינה שצמודה לו. בגינה ניצב מבנה שאיננו מהווה חלק מהמושכר (להלן: "**הגינה**" ו-



"המחסן", בהתאמה).

עיקרי טענות הצדדים

5. התובעת טוענת כי יש להורות על פינוי הנתבעים מהמושכר לאלתר. לטענתה, תקופת השכירות הסתיימה כבר ביום 31/6/2021 ומאז נמצאים הנתבעים במושכר ללא חוזה שכירות בתוקף; עוד לטענתה, הנתבעים הפרו את חוזה השכירות הפרות יסודיות, כדלקמן:
- הם לא אפשרו את כניסתה למושכר כדי שתוכל לאחסן ציוד במחסן;
 - הם לא טיפלו בגינה ובעצים לשביעות רצונה, וזאת בניגוד לחוזה השכירות;
 - בהתנהלותם זו גם הובילו למכת עכברים בגינה ובסביבה הסמוכה למושכר;
 - תקרת המושכר ניזוקה והנתבעים לא אפשרו לה לתקן את הנזק ואף איימו להזמין משטרה אם היא או מי מטעמה יגיעו למושכר בכדי לבצע תיקון. ברשלנותם גרמו אפוא לנזקים במושכר הנאמדים באלפי שקלים.
6. בהתאם לסעיף 14 לחוזה השכירות, הפרת סעיף מחוזה השכירות או חלק ממנו נחשבת כהפרת חוזה ובידי המשכיר הרשות לבטל את חוזה השכירות ולדרוש את פינוי המושכר.
7. על האמור הוסיפה התובעת, במהלך הדיון שהתקיים בפניי ביום 30/12/2021, כי הנתבעים גם לא שלחו לה הודעה בכתב על הארכת חוזה השכירות, בהתייחס לתקופה שתחילתה בחודש יולי 2021.
8. על הנתבעים לפנות אפוא את המושכר מכוח דיני המקרקעין ובין היתר סעיף 16 לחוק המקרקעין, **התשכ"ט - 1969** ו/או דיני החוזים ו/או דיני עשיית עושר ולא במשפט ו/או **פקודת הנזיקין [נוסח חדש]** (בין היתר סעיף 29) ו/או מכוח כל דין ומכוח חוזה השכירות.
9. על בית המשפט להורות על פינוי הנתבעים מן המושכר לאלתר ועל מסירת החזקה בו לידיה, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ ובאותו המצב כפי שנמסר להם.
10. מנגד, הנתבעים טוענים כי דין התביעה להידחות. לטענתם, בין הצדדים קיימת הסכמה מפורשת על פיה



חודש חוזה השכירות עד לחודש יולי 2023.

11. הנתבעים מוסיפים ומפרטים בעניינה של המערכת ההסכמית שנכרתה בין הצדדים כדלקמן:

- ביום 21/5/2017 נחתם בין הצדדים חוזה שכירות שתוקפו מחודש יולי 2017 ועד חודש יולי 2018, אשר בו ניתנה להם גם האופציה להאריך את תקופת החוזה בשנה נוספת עד לחודש יולי 2019;
- בחודש מאי 2019 הוסכם על הארכת תוקפו של חוזה השכירות בשנה נוספת עד לחודש יולי 2020;
- בחודש יוני 2020 הוסכם על הארכת תוקפו של חוזה השכירות עד לחודש יולי 2021, עם אופציה להארכה עד ליולי 2022;
- בהסכם זה ובנסיבות הקורונה, הופחתו דמי השכירות החודשיים מסך של 7,500 ₪ לסך של 7,250 ₪. עם זאת, בחודש יוני 2021 הוסכם בין הצדדים על העלאת דמי השכירות החודשיים לסך של 7,700 ₪ שיעמוד בתוקפו עד לחודש יוני 2022 ועל מתן אופציה להארכת תקופת השכירות עד לחודש יולי 2023 תוך הגדלת דמי השכירות בתקופה זו לסכום של 8,000 ₪. סיכום זה הושג בשיחת טלפון שבין הצדדים.

12. התנהלות הצדדים ובפרט התנהלות התובעת שהעלתה את דמי השכירות; שלחה נציג מטעמה לאסוף מידי הנתבעים את ההמחאות עבור דמי השכירות; נוסח מכתבה מיום 5/9/2021 בו היא מודה בהסכמות הצדדים ועוד; מהווים הוכחה נחרצת בדבר הסכמת הצדדים להארכת תקופת השכירות עד לחודש יולי 2022, תוך מתן אופציה להארכה תקופת השכירות עד לחודש יולי 2023 (המכתב מיום 5/9/2021 צורף כנספח ג' לכתב התביעה) (להלן: **"המכתב מיום 5/9/2021"**).

13. התובעת צירפה לכתב התביעה חוזה שכירות מזויף (נספח א' לכתב התביעה), אשר באמצעותו ניסתה לבסס את טענתה לפיה פקע חוזה השכירות בחודש יולי 2021.

14. עוד טוענים הנתבעים כי אין כל בסיס לטענות התובעת לפיה הפרו את חוזה השכירות. בכלל כך הם טוענים כי:

- הם לא מנעו את כניסת התובעת למושכר. הם הסבירו לתובעת שלא ניתן בהתראה קצרה לפנות לה את הדרך למחסן שבה מצויים טרמפולינה ובית עץ.
- בכל תקופת השכירות הם הקפידו לשמור על המושכר ועל מתקניו. התובעת ביקרה במושכר מספר פעמים ושיבחה אותם על מצבו של המושכר.



- הטענות בדבר נזק לתקרה במושכר מוכחות, הגג מטופל באופן שוטף על ידי איש תחזוקה שהתובעת ביקשה לעבוד עמו. מדובר בתקרה ישנה אך אין בה סכנה מעבר לאי נוחות בדמות נזילות מידי פעם כשיש גשמים.
 - הנתבעים מטפחים ומטפלים בעצים ובצמחיה שבגינה והם הניחו דשא סינטטי לכיסוי מרצפות סדוקות בו, המהוות סכנה ואשר, לכשעצמו, מהווה שיפור למראה הגינה. טרם הגעתם לא היה בגינה דבר מלבד צואת חתולים, והם בוודאי לא עשו כל פעולה שיש בה כדי לזמן עכברים (לתימוכין בעניין זה הם מצרפים תמונות של הגינה; נספח 7 לכתב ההגנה).
15. פינויים מהמושכר יגרום להם נזקים כבדים מאחר ששניים מילדיהם רשומים לבתי ספר מיוחדים הדורשים מגורים באזור המושכר ומאחר שהם תזמנו את תקופת השכירות בהתאם לתקופת שיפוץ מן היסוד שהם עורכים בביתם הפרטי.

המסגרת הראייתית

16. מטעם התובעת העידה היא לבדה. (תצהיר עדות ראשית מטעמה סומן 1/ת). במהלך עדותה, ולבקשת בא כוח הנתבעים, הוגש גם חוזה השכירות המקורי (וסומן 1/נ) (להלן: "חוזה השכירות המקורי").
17. גם מטעם הנתבעים העידו הם לבדם. (תצהיר עדות ראשית מטעם הנתבעת סומן 2/נ; ואילו תצהיר עדות ראשית מטעם הנתבע סומן 3/נ).
18. אתייחס לעדויות ולראיות שהוגשו מטעם הצדדים, במסגרת הדיון שלהלן, ככל שיידרש.

דין

תוקפו של חוזה השכירות

19. גדר המחלוקת בין הצדדים מצוי בשאלת תוקפו של חוזה השכירות. בעוד שהתובעת טוענת כי חוזה השכירות פקע בסוף חודש יוני 2021, הנתבעים טוענים כי תוקפו הוארך, בכתב, אגב מתן אופציה, עד חודש יולי 2022, וכי מעבר לכך, אף סוכם בין הצדדים בעל-פה על הארכה נוספת של תוקפו עד לחודש יולי 2023.
- יצוין כי התובעת טוענת בעניין זה כי הצדדים ערכו בכל פעם את השינויים של תקופת השכירות, על גבי ההעתק המקורי של חוזה השכירות, כשהם מוחקים בטיפקס את הרישום, ורושמים מועד חדש מעליו, להבדיל למשל משינוי על דרך מחיקה בקו ורישום חדש. מכל מקום הצדדים חתמו בצד התיקונים.



20. עיון בהעתק חוזה השכירות שהתובעת מצרפת לכתב התביעה מעלה כי תוקפו מיום 1/7/2020 ועד יום 31/6/2021 וכי תקופת האופציה נקבעה, לכאורה, מיום 1/7/2020 ועד ליום 31/6/2021 (נספח א' לכתב התביעה).

כבר בהקשר זה עולה אפוא כי בהתאם לנספח א' הנ"ל, תקופת השכירות ותקופת האופציה, חופפות. הנתבעים טוענים כי העתק זה זויף על ידי התובעת וכי במקור נקבעה תקופת האופציה לתקופה שבין 31/6/2021 ועד 1/7/2022 (לתימוכין הם מצרפים את העתק חוזה השכירות לשנים 2020-2022 כנספח 1 לכתב ההגנה, שהינו לטענתם, צילום של חוזה השכירות במעמד החתימה. וראו עמודים 35 ו- 43 לתמליל הדיון מיום 30/12/2021).

אציין כי אין חולק שבחוזה השכירות המחודש נפלו 2 טעויות סופר. האחת שעניינה בכך שבשום שנה אין תאריך 31/6 שכן חודש יוני מונה 30 ימים בלבד; והשנייה שעניינה בכך שבסעיף האופציה (סעיף 8.א' לחוזה השכירות) חל בלבול ברישום התאריך "החל מתאריך" לבין רישום התאריך "ועד לתאריך". רישומים אלו הוחלפו ביניהם. ברור כי בכל מקרה התאריך המצוין ברובריקה "החל מתאריך" צריך היה להיות מוקדם לתאריך המצוין ברובריקה "ועד לתאריך".

21. במסגרת הדיון מיום 30/12/2021 הוצג חוזה השכירות המקורי שהיה בידי התובעת (נ/1). בהתאם לחוזה זה, משך השכירות בתקופה הרלוונטית נקבע מיום 1/7/2020 ועד ליום 31/6/2021. בעניין זה תואם חוזה השכירות המקורי את העתק חוזה השכירות שצירפו הנתבעים, כנספח 1 לכתב ההגנה (וראו סעיף 6).

22. עם זאת, בין שני ההעתקים שהוגשו לתיק בית המשפט, קיים הבדל משמעותי בסעיף 8 לחוזה, הוא הסעיף הקובע את תקופת האופציה ואת דמי השכירות החודשיים בתקופת האופציה. בעוד שבחוזה השכירות שצורף על ידי הנתבעים (נספח 1 לכתב ההגנה) רשומה תקופת האופציה כתקופה שתחילתה בתאריך 1/7/2022 ועד לתאריך 31/6/2021 (וראו שוב הערתי לעיל בעניין טעויות הסופר שבמקור, כ.ה) ודמי השכירות הנקובים עומדים על סך חודשי של 725 ₪; הרי שבהעתק חוזה השכירות אותו צירפה התובעת כנספח א' לכתב התביעה, נרשמה, כביכול, תקופת האופציה, כתקופה שתחילתה בתאריך 1/7/2020 ועד לתאריך 31/6/2021 ודמי השכירות הם 7,250 ₪.

23. אלא שניתן להיווכח בנקל, אף בעין בלתי מקצועית, ולא כל שכן תוך עיון בחוזה נ/1, שהוא החוזה המקורי, כטענת התובעת, כי בחוזה זה, בוצע תיקון בוטה ורשלני, בעט, כך שהספרה 2 המציינת בסעיף 8.א' את שנת 22 כשנת סיום האופציה (אם מתעלמים לרגע מן הרישום השגוי ברובריקה של "החל מתאריך" במקום ברובריקה של "ועד לתאריך") הפכה לשנת 20. התיקון נעשה בצורה כה גסה, עד כי אין קושי להבחין בספרה 2 המבצבצת מתחת לספרה 0 שבאה ליצור את התיקון הדרוש לתובעת. טענתה בפניי כי למעשה הייתה רשומה במיקום זה קודם לכן הספרה 9, כציון לשנת 2019, איננה עומדת במבחן ההתבוננות הפשוטה.

תיקון נוסף, לגביו לא הייתה כל מחלוקת בין הצדדים, ואשר על כן הוסווה פחות, ונכתב בעט בצבע שונה, הוא התיקון בסעיף 8.ב' של דמי השכירות, מן הסך של 725 ₪ לסך של 7,250 ₪, כפי שסוכם בין הצדדים. עובדה שאינה שנויה במחלוקת.

24. תוצאת האמור, אני קובעת, ללא סייג כי התובעת הגישה לבית המשפט העתק מזויף של חוזה השכירות, לאחר שנערך בו תיקון אשר ביקש להציג מצג שווא לפיו תקופת השכירות הסתיימה בסוף חודש יוני 2021, וזאת בניגוד



גמור למוסכם, בכתב, בין הצדדים, על פיו ניתנה לנתבעים האופציה להאריך את תקופת השכירות עד סוף חודש יוני 2022.

בהקשר זה לא למותר לציין כי קביעה זו גם מתיישבת עם הגיונו של סעיף האופציה (סעיף 8) המעניק לנתבעים את האופציה להמשיך ולשכור את המושכר, להבדיל מקביעה של תקופת אופציה, החופפת את תקופת השכירות עצמה (וראו שוב בסעיף 6 לחוזה השכירות).

25. אציין כי כבר מטעם זה יש לדחות את התובענה, תוך חיוב התובעת בהוצאות עונשיות לדוגמא. הדעת איננה סובלת, ניסיון להוליד את בית המשפט שולל, בצורה כה בוטה. עוד אגיע אפוא גם לכך.

26. טוענת התובעת, בטענה המהווה לכשעצמה הרחבת חזית אסורה, שנטענה לראשונה, בעת שמיעת ראיות הצדדים בפניי, כי הנתבעים לא מסרו לה הודעה בכתב על רצונם במימוש תקופת האופציה החל מחודש יולי 2021 וכי גם מטעם זה, פקע חוזה השכירות.

27. טענה זו עומדת כמובן גם בסתירה לטענתה לפיה לא ניתנה כל אופציה לתקופה שראשיתה בחודש יולי 2021, אלא שאף אם אתעלם לרגע קצר הן מהרחבת החזית האסורה והן מהיותה טענתה עובדתית סותרת, הרי שהיא נסתרת גם בהתנהלות התובעת בעולם האמתי.

28. ובמה דברים אמורים;

29. הנתבעים ביצעו שתי העברות בנקאיות של דמי השכירות החודשיים, בחודש יולי ובחודש אוגוסט 2021, מחשבונם לחשבונה של התובעת בסכום של ₪ 7,700 האחת; לאחר האמור, שלחה התובעת, במהלך חודש אוגוסט 2021, נציג מטעמה לאסוף מאת הנתבעים, עשר המחאות חודשיות חדשות בסך של ₪ 7,700 האחת, המהוות את תשלום דמי השכירות עד לחודש יולי 2022 (תדפיס הפקדות לחשבון וצילומי המחאות צורפו כנספח א/1 לכתב התביעה. וראו גם סעיף 15 לתצהיר הנתבע, נ/3; סעיף 15 לתצהיר הנתבעת, נ/2).

30. התובעת לא החזירה לנתבעים את דמי השכירות שהועברו לה בגין החודשים יולי ואוגוסט 2021 ואף קיבלה לידיה את המחאות הנזכרות. רק מאוחר יותר, ובעצת עורך דינה, נמנעה מלהפקיד המחאות אלו, בטענה כי חוזה השכירות פקע (עמ' 22 לתמליל הדיון מיום 30/12/2021).

31. התנהלותה זו של התובעת, מעידה אפוא כאלף עדים, כי תקופת האופציה שתחילתה בחודש יולי 2021, מומשה גם מומשה וכי הארכה זו של חוזה השכירות הייתה מוסכמת לחלוטין על התובעת, עד שהתהפכה בדעתה.

תשובתה של התובעת בחקירתה הנגדית לפיה לא ידעה על התשלום בגין החודשים יולי ואוגוסט 2021 מאחר ואין היא בודקת את חשבון הבנק שלה כל יום (עמ' 21 לתמליל הדיון מיום 30/12/2021), איננה מקובלת עליי. לא כל שכן מקום בו שלחה נציג מטעמה לקחת מאת הנתבעים את יתרת המחאות, ואף לא טרחה להביא נציג זה מטעמה



לעדות, על מנת שיטען אחרת.

32. יתרה מכך; העובדה כי הועברו לתובעת דמי שכירות בסך של 7,700 ₪ לכל חודש, מעידה על הסכמות נוספות בין הצדדים, המאזכרות למועד הארכת תוקפו של חוזה השכירות שקבע את תקופה האופציה עד לחודש יולי 2022 (נספח 1 לכתב ההגנה); שהרי סכום דמי השכירות בחוזה השכירות שהציגו הנתבעים נקבע בשנת האופציה (התקופה שמחודש יולי 2021 ועד חודש יולי 2022) על סך של 7,250 ₪ ואילו הנתבעים העבירו לתובעת בפועל דמי שכירות בסך של 7,700 ₪, כפי טענתם על אודות הסיכום ביניהם.

33. הנתבעים טוענים בהקשר זה כי לאחר קבלת מכתבה של התובעת מיום 14/6/2021 הם קיימו עמה שיחה טלפונית וכי במהלכה הגיעו עמה להסכמות חדשות (המכתב מיום 14/6/2021 צורף כנספח ב' לכתב התביעה). בהתאם למכתב זה, הביעה התובעת את רצונה לסיים את חוזה השכירות ביום 30/6/2021 (הפעם ללא טעות סופר) אלא אם יועלו דמי השכירות החודשיים לסך של 8,000 ₪. הנתבעים טוענים כי בשיחה הנזכרת סוכם שדמי השכירות לתקופה שראשיתה בחודש יולי 2021 יעמדו על סך של 7,700 ₪ וכי תינתן להם אופציה נוספת להארכת תקופת השכירות עד לחודש יולי 2023, כאשר בגינה של תקופה זו יעמדו דמי השכירות החודשיים על סך של 8,000 ₪. (סעיפים 11-12 לתצהיר הנתבע, נ/3; סעיפים 11-12 לתצהיר הנתבעת, נ/2).

34. התנהלות הנתבעים, שהעבירו לחשבון התובעת את הסך של 7,700 ₪ כדמי שכירות חודשיים, עבור התקופה שראשיתה בחודש יולי 2021, מתיישבת אפוא עם עדותם ועם הקביעה כי הוסכם בין הצדדים בעל-פה על שינוי נוסף בחוזה השכירות, לפיו דמי השכירות יועלו, בתקופה שבין יולי 2021 ועד יולי 2022 לסך של 7,700 ₪, ולפיו תינתן להם גם אופציה לתקופה נוספת שראשיתה בחודש יולי 2022 ועד יולי 2023, כנגד דמי שכירות בסך של 8,000 ₪.

טענתם זו של הנתבעים בדבר מתן תקופת אופציה נוספת עד לחודש יולי 2023, לא נסתרה, לאחר שבא כוח התובעת אף לא חקר אותם או עימת אותם עמה, במהלך עדותם וחקירתם בפניי.

35. **תוצאת כלל האמור, אני קובעת כי לא רק שחווה השכירות שנכרת בין הצדדים לא פקע, אלא שהוא עומד בתוקפו עד יום 30/6/2023, כאשר עד יום 30/6/2022 עומדים דמי השכירות החודשיים על סך של 7,700 ₪ ולאחריהם על סך חודשי של 8,000 ₪.**

אין אפוא לתובעת כל עילה לפינוי הנתבעים מן המושכר בהקשר זה.

36. ודוק: אינני מקבלת את טענת הנתבעים לפיה תימוכין להסכמות בעל-פה ניתן למצוא במכתב התובעת מיום 5/9/2021. במכתב זה נכתב אמנם כי "כל הסכמה בעל פה, שניתנה בעבר, אם ניתנה, אינה בתוקף, מכיוון שהפרתם את ההסכם.", אך אין בו דיי כדי ללמד על מהות ההסכמות;

37. אינני יכולה גם להימנע מלציין כי בעוד הנתבעים הותירו בי רושם מהימן ביותר, הרי שהתובעת עצמה הותירה בי את הרושם של מי שהתרשלה מאד באמירת האמת, וזאת אף מבלי לשוב ולהידרש לעובדה על פיה ביקשה



לתמוך את תביעתה בחוזה שכירות מזויף.

ההפרות הנטענות של חוזה השכירות

38. כזכור טוענת התובעת כי עומדת לה גם עילת פינוי כנגד הנתבעים בשל הפרות שהפרו את חוזה השכירות.

39. אדון בטענותיה, אחת לאחת;

הנתבעים לא אפשרו לתובעת להיכנס למושכר כך שיתאפשר לה לאחסן ציוד במחסן

40. הנתבעים טוענים כי ביום 26/5/2021 התובעת הודיעה להם בפתאומיות כי תגיע ביום שלמחרת כדי לאחסן ציוד של בתה במחסן. הם, לעומת זאת, ביקשו ממנה שתיתן להם התראה של כמה ימים כדי שיוכלו להזיז את בית העץ ואת הטרמפולינה, אותם הציבו בדרך למחסן. חרף זאת, הגיעה התובעת עם הציוד ופרקה אותו בגינה (סעיפים 44-45 לתצהיר הנתבע, נ/3; סעיפים 44-45 לתצהיר הנתבעת, נ/2). התובעת מצדה טוענת בעדותה כי היא דווקא נתנה לנתבעים התראה של יומיים.

אני נותנת אמון בעדות הנתבעים ודוחה את עדות התובעת (וראו: עמ' 10 לתמליל הדיון מיום 30/12/2021).

במאמר מוסגר אציין כי מעדות הנתבעת עולה שבנוסף למחסן, קיים גם מבנה נוסף בגינה, שאף הוא שייך לתובעת ואינו מהווה חלק מהמושכר, וכי באותו היום בו חפצה התובעת לאחסן את חפצי בתה, היא לא מצאה את המפתחות שלו, ואף הוסיפה ואמרה להם כי המחסן (שאליו הגישה הייתה חסומה) "מפוצץ" (עמ' 37 לתמליל הדיון מיום 30/12/2021). אין בכל זאת כדי רלוונטיות להכרעתי. לא כל שכן בהינתן כי החפצים במחסן הם של התובעת ולא של הנתבעים.

41. חוזה השכירות אינו כולל הוראה מפורשת בדבר חובתם של הנתבעים להותיר ערוץ נגיש למחסן התובעת. סעיף 9 לחוזה השכירות קובע שלמשכיר יש רשות לבקר במושכר בתיאום מראש, כדלקמן:

"השוכר מתחייב לתת רשות למשכיר לבקר בדירה, ולהראותה למי שירצה להשכיר להבא במשך חודשיים לפני גמר החוזה (בתיאום מראש)."

42. סעיף 39 **לחוק החוזים (חלק כללי)**, **התשל"ג - 1973** (להלן: "**חוק החוזים**"), קובע כי:

"בקיום של חיוב הנובע מחוזה יש לנ ג דרך מקובלת ובתום לב; והוא הדין לגבי השימוש בזכות הנובעת מחוזה."



43. יפים לענייננו דבריו של כב' השופט [כתוארו אז] א' ברק בבג"ץ 59/80 **שירותי תחבורה ציבוריים באר-שבע בע"מ נ' בית הדין הארצי לעבודה בירושלים**, לה(1) 828 (1980) בענין החובה לקיים חוזה בתום לב ובדרך המקובלת:

"משמעותה של החובה לקיים חוזה בתום-לב ובדרך מקובלת היא, כי הצדדים ליחס החוזי חייבים לנהוג זה כלפי זה ביושר, בהגינות ועל-פי המקובל על בעלי חוזה הוגנים. אמת הדבר, אין הצדדים לחוזים מלאכים זה לזה, אך שוב אל להם להיות זאבים זה לזה ("נבל ברשות החוזה" כלשונו של השופט אלון בע"א 148/77 [1], בעמ' 638). על כל הצדדים לחוזה מוטלת החובה לשותף פעולה זה עם זה ולפעול תוך התחשבות באינטרס המשותף להם בחוזה. על בעלי החוזה לפעול להגשמתה של כוונתם המשותפת, תוך נאמנות ומסירות למטרה, שעמדה לנגד עיניהם, ותוך עקביות בהגשמת ציפיהם המשותפת הסבירה. אכן, לולא היו הביטויים "אמון", "אמונה", ו-"נאמנות" תפוסים, ניתן היה לתאר את מערכת היחסים הנוצרת בין בעלי חוזה בעקבות סעיף 39 לחוק החוזים כיחסי נאמנות, כאשר בעל חוזה חייב לבצע את החוזה אמונה תוך הגשמת האמון, שהצד האחר נותן בו..." (פסקה 5)

44. בשים לב להלכה זו, אני סבורה כי במקרה דנן מן הראוי היה ליתן לנתבעים שהות סבירה, ובנסיבות ענייננו, לפחות יומיים-שלושה, על מנת להיזקק את חפציהם ולאפשר גישה למחסן. לא נעלם מעיני הקושי של התובעת אשר הבהירה כי הייתה קיימת דחיפות באחסנת הציוד. אולם, אין בדחיפות האמורה כדי לפגוע בזכויותיהם של הנתבעים שהינם גם אנשים עובדים והורים לילדים ושאינם להם מגיעה הזכות לנהל את חייהם בהתאם ללוחות הזמנים שלהם.

45. למעלה מן הדרוש אוסיף, כי התובעת ממילא עשתה דין לעצמה ומיקמה את חפציה בגינה (סעיף 45 לתצהיר הנתבע, נ/3; סעיף 45 לתצהיר הנתבעת, נ/2).

46. התובעת טוענת גם כי הנתבעים מנעו ממנה את זכותה לבדיקת המושכר ומתקניו. טענה זו נטענה בעלמא, מבלי לנקוב במועדים בהם נמנעה כניסתה למושכר, וממילא עומדת בניגוד לעדותה בעניין זה לפיה "אני לא הייתי שם שנתיים, אחר כך, כשאני באתי להאריך, היה דווקא בסדר." או כי "אחרי שהבת שלי שמה שם את הדברים, מאז התחילו הצרות." (עמ' 5 לתמליל הדיון מיום 30/12/2021). על כן, דין טענה זו להידחות.

הנתבעים לא טיפלו בגינה ובעצים לשביעות רצונה של התובעת וזאת בניגוד לחוזה השכירות

47. התובעת לא הוכיחה טענה זו ולא הביאה בעניינה ולו ראשית ראיה. למעשה, הנתבעים, עת שצירפו לכתב ההגנה מטעמם סדרת תצלומים המתעדת את מצב הגינה, הוכיחו כי הם מתחזקים במושכר גינה לתפארת, ומכאן שברור כי הם מטפלים ומתחזקים את הגינה כראוי.

יש להוסיף על האמור כי כלל טענת התובעת בהקשר זה נטענה בעלמא. מדוע הטיפול אינו לשביעות רצונה של התובעת? במה בדיוק התרשלו הנתבעים. זאת אין לדעת וזאת לא הוכח.



48. התובעת מוסיפה בהקשר זה כי הנתבעים לא העסיקו גנן לטיפול בגינה כפי שהתחייבו בהתאם לנספח לחוזה השכירות.

בהתאם לסעיפים 3 ו-4 לנספח לחוזה השכירות, נקבע בין הצדדים כדלקמן:

"3) השוכרים מתחייבים לטפל בגינת המושכר ולערוך לצורך זה ועל חשבונם כולל ביטוח לאומי, מיסים ותנאים סוציאליים, גנן מוסמך הרשאי לעבוד בישראל כדין.
4) למרות האמור לעיל, רשאים השוכרים לטפל בגינה בצורה מקצועית לשביעות רצון המשכירה, כ"כ מתחייבים השוכרים להשקות את העצים לפחות פעמיים בשבוע."

49. ב"כ התובעת מפרש סעיפים אלו כאילו נקבע בהם שהנתבעים מחויבים בהעסקת גנן, אך רשאים, בנוסף, לטפל בגינה גם בעצמם.

פרשנות זו אין לקבל, בהיותה לא יותר מאשר להטוט הנוגד את לשונו הברורה של הנספח, כמו גם את השכל הישר.

50. חוזה השכירות קובע בלשון ברורה כי למרות האמור בסעיף 3 בעניין החובה להעסיק גנן, רשאים השוכרים לטפל בגינה בעצמם, משמע במקומו של הגנן, אך עליהם לעשות כן לשביעות רצונה של התובעת.

51. הבהרתי כבר שאני דוחה את הטענה לפיה הנתבעים לא טיפלו בגינה לשביעות רצון התובעת. ייתכן שתובעת איננה שבעת רצון מן הגינה, אולם גם תנאי זה אי אפשר ליישם שלא בתום לב. התמונות אותן הציגו הנתבעים מעידות בבירור על גינה המטופלת באהבה ובשקידה. לא הוגשה חוות דעת או תמונות מטעמה של התובעת שילמדו אחרת.

הנתבעים אף מעידים בהקשר זה, וכפי האמור, אני נותנת בעדותם אמון, כי התובעת ביקרה במושכר מספר פעמים ושבה אותם על מצבו ועל מצב הגינה (סעיפים 17 ו-39 לתצהיר הנתבע, נ/3; סעיפים 17 ו-39 לתצהיר הנתבעת, נ/2). גרסה זו נתמכת גם בעובדה על פיה, עד למכתב התובעת מיום 5/9/2021, לא שמעו הנתבעים מן התובעת מילה בעניין חוסר שביעות רצונה מן הגינה.

52. אציין לבסוף כי כעולה מן התצלומים שצירפו הנתבעים, דשא סינטטי שהונח בפינה מסוימת של הגינה, הונח על גבי מרצפות שבורות ומסוכנות. בוודאי שאין אפוא כל פסול בכך (תמונות לפני הנחת הדשא ואחרי הנחת הדשא צורפו כנספחים 8-9 לכתב ההגנה). הלכה למעשה פעלו הנתבעים גם בעניין זה לשיפור תחזוקת הגינה.

53. אני דוחה אפוא את הטענה לפיה הנתבעים הפרו את חוזה השכירות לאחר שלא דאגו כנדרש לתחזוקת הגינה, או לא העסיקו גנן.



תקרת המושכר ניזוקה והנתבעים לא אפשרו לתובעת לתקן את הנזק

54. גם טענה זו נטענה בעלמא ולא הובאה בעניינה אף לא ראשית ראיה. לא תמונות; לא חוות דעת; ולא עדות של אנשי מקצוע בדבר הנזק הנטען ובדבר מניעת הכניסה למושכר.

משכר, דין טענה זו להידחות.

55. הוא הדין בהתייחס לטענות בדבר פגיעה במתקני המושכר ובדבר גרימת נזקים למושכר בהיקף של אלפי שקלים. לא הובאה ולו ראשית ראיה להוכחתן. אני דוחה אם כן גם טענות אלו.

56. ודוק: אני ערה לכך שהנתבעים טוענים כי קיימת במושכר נזילה כשיש גשמים. עם זאת מכאן ועד הוכחת אחריותם בעניין זה, הדרך ארוכה. לא כל שכן מקום בו החובה לתיקון בנושאים מעין אלה, חלה על המשכיר, קרי, התובעת.

התנהלות הנתבעים הובילה למכת עכברים בגינה

57. טענה נוספת שלא גובתה, אף לא בראשית ראיה, בין שתהיה זו חוות דעת, בין עדות של איש מקצוע, בין בעדות שתלמד כי הגינה סובלת בכלל ממכה כנטען. שלא לדבר על ראשית ראיה שתלמד על אחריות הנתבעים בעניין זה.

הטענה נדחית אפוא.

58. תוצאת האמור הינה כי אני דוחה את כל טענות התובעת לפיה הפרו הנתבעים את חוזה השכירות. לא כל שכן, בהפרה המזכה אותה בעילה לביטול.

59. לא אוכל להימנע מלהוסיף כי עולה שהתנהלות התובעת ובכלל כך מכלול נימוקיה לתמיכה בדרישת הפינוי, נגועה בחוסר תום לב קיצוני ובחוסר הגינות כלפי הנתבעים.

בהינתן האמור, טוב היה לו נמנעה מן הלשון הבוטה בה נקטה כלפי הנתבעים בכלל כתבי בי-דין אותם הגישה לבית המשפט. דומני כי במקרה זה התובעת היא שמנסה להתיש את הנתבעים, על לא עוול בכפם, ולא אחרת.



יְדוּקָה:

60. לאור הכרעתי אני דוחה את טענת התובעת לפינוי מכוח דיני המקרקעין ובין היתר מכוח סעיף 16 לחוק המקרקעין; מכוח פקודת הנזיקין ובין היתר מכוח סעיף 29 לפקודה; ומכוח דיני עשיית עושר ולא במשפט. טענות אלה לא פורטו כנדרש, ואין להן רלבנטיות להכרעה הנדרשת בפני, שעניינה בדרישה לפינוי מושכר חופשי, להבדיל מתביעה לסילוק יד של פולש ממקרקעין.

61. התובעת טוענת כי אין בתביעה זו כדי למצות את טענותיה כלפי הנתבעים והיא שומרת על זכותה להגיש תביעה כספית נפרדת למימוש זכויותיה החוזיות ובגין נזקים שנגרמו לה ממחדלי ומעשי הנתבעים. אשוב ואציין כי טענות התובעת לפיהן הופר חוזה השכירות, נדחו, ואזכיר כי ענייננו בתביעה לפינוי מושכר, המוגבלת בהיקף הדיון בה ומאפשרת דיון בסעד הפינוי בלבד.

סוף דבר

62. חוזה השכירות שנכרת בין הצדדים עומד בתוקפו עד 30/6/2023. חוזה זה הוארך בכתב עד יום 30/6/2022 והצדדים הסכימו בעל-פה על הארכה נוספת עד יום 30/6/2023.

63. התובעת צירפה לכתב תביעתה, חוזה שכירות מזויף ובו ביקשה, בחוסר תום לב קיצוני, להציג מצג שווא לפיו חוזה השכירות הוארך רק עד יום 30/6/2021, בניגוד למועד הידוע לה, עליו הסכימה עם הנתבעים.

64. דמי השכירות עד יום 30/6/2022 עומדים על סך של 7,700 ₪ ועל סך של 8,000 ₪ החל ממועד זה ועד יום 30/6/2023.

65. הטענה לפיה הנתבעים לא מימשו את האופציה שעמדה להם להארכת חוזה השכירות לתקופה שעד יום 30/6/2022, מהווה הרחבת חזית אסורה, אך אף לו הייתי דנה בה לגופו של עניין, הייתה נדחית, כתוצאה מהתנהלות הצדדים לאחר מועד זה, המלמדת על הסכמה למימוש האופציה.

66. התנהלות זו לימדה גם על הסכמה להארכת חוזה השכירות עד יום 30/6/2023.

67. הנתבעים לא הפרו את חוזה השכירות בכל הפרה שהיא.

68. התובענה הוגשה שלא לצורך, תוך שימוש לרעה בהליכי משפט ונעשה בה ניסיון להיבנות ממסמך מזויף. בנסיבות אלה, התובעת תשלם לנתבעים הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך 25,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק.



סכום זה ישולם בתוך 45 ימים החל מהיום, שאם לא כן יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק, מהיום ועד מועד התשלום המלא בפועל.

מזכירות בית המשפט תמציא לצדדים את העתק פסק דין כחוק. 5129371

ניתן היום, י' שבט תשפ"ב, 12 ינואר 2022, בהעדר הצדדים.