



ת"פ 6381/09/22 - מרדכי חי נאמן נגד יוספה טמיר ברק מאור דוד, אייזאק יואל יעקב (פורמאלי)

בית משפט השלום ברחובות

תפ"מ 6381-09-22 נאמן נ' טמיר ברק ואח'
תיק חיצוני:

בפני	כבוד השופטת לימור חלד-רון
התובע	מרדכי חי נאמן
נגד	
הנתבעת	יוספה טמיר ברק מאור דוד אייזאק יואל יעקב (פורמאלי)

פסק דין

1. בפניי תביעה שהוגשה לפי תקנה 81 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018 לפינוי מושכר, בטענה כי הנתבעת הפרה את חוזה השכירות שנכרת עמה ומיאנה לפנות את דירת התובע בתום תקופת השכירות, למרות שהיא אינה זכאית לממש את תקופת האופציה החוזית.

בין הצדדים נחתם הסכם שכירות ביום 6.10.21 (להלן: **הסכם השכירות** או **ההסכם** או **החוזה**), במסגרתו שכרה הנתבעת מהתובע דירת מגורים בת 4 חדרים ברחוב רפאל סוויסה 5 המצויה במזכרת בתיה (להלן: **הדירה** או **המושכר**). תקופת השכירות נקבעה בסעיף 4 להסכם, ולפיו היא תעמוד על 12 חודשים, החל מיום 1.11.21 ועד ליום 31.10.22.

סעיף 5 להסכם קובע כי "בכפוף למילוי כל התחייבויות השוכר עפ"י הסכם זה במלואן ובמועדן, נותן המשכיר לשוכר אופציה לתקופת שכירות נוספת של 12 חודשים מתום תקופת השכירות, היינו מיום 1.11.22 וכלה ביום 31.10.23". עוד הוסכם בסעיף 5 כי "למתן אופציה זו, כאמור בסעיף 5 לעיל, יהיה תוקף מחייב בהתמלא כל יתר הדרישות כאמור בסעיף 5 ג - ד - ה להלן".

2. התובע טוען, כי לאורך תקופת השכירות הפרה הנתבעת את התחייבויותיה לפי הסכם השכירות, ועל כן הודיע לה מראש כי הוא אינו מעוניין להאריך את תקופת השכירות ולאפשר את מימוש האופציה. מנגד, טוענת הנתבעת, כי היא לא הפרה את הסכם השכירות, אלא דווקא התובע הוא שהפר אותו, וכי הודיעה כנדרש על רצונה לממש את האופציה, ולכן דין התביעה להידחות.



3. אקדים אחרית לראשית, ואציין כי לאחר שבחנתי את כלל החומר שהובא בפניי ואת טענות הצדדים, מצאתי לקבל את התביעה, לאחר שהשתכנעתי כי לא התמלאו התנאים הנדרשים למימוש האופציה, ועל כן תקופת השכירות באה אל קיצה ביום 31.10.22.

יודגש, כי אין בהחלטתי זו משום הכרעה בטענות נוספות של הצדדים בדבר נזקים או חובות כספיים שהועלו במסגרת הליך זה, ובפרט טענותיה של הנתבעת כנגד התובע על אודות כספים שהוא חייב לה. מקומן של טענות אלו להתברר בהליך משפטי מתאים. ענייני של ההליך דכאן הינו אך ורק בשאלת הפינוי, היינו - האם התקיימו התנאים למימוש האופציה.

דין והכרעה

4. בפתח הדברים יש לזכור מהו חוזה אופציה בעל תוקף מחייב, ומהן הדרישות החלות על הצדדים מכוחו. חוזה אופציה הינו חוזה שבעת כריתתו לא ברור אם בעל הברירה ינצל את האופציה שמעניק לו החוזה ואם העסקה שביסודו תצא מן הכוח אל הפועל, ובעל האופציה הוא שבוחר אם לממש אותה אם לאו (ראו ע"א 346/88 **אביבי נ' בן זכריה** (6.9.92)). לצד זאת, הפסיקה הטילה על בעל הברירה למימוש האופציה חובה למלא אחר תנאי מימוש האופציה כפי שנקבעו בחוזה, באופן קפדני ומדויק.

עוד יוזכר, כי מקום בו לשון החוזה שנחתם בין הצדדים הינה ברורה, חזקה כי היא משקפת את אומד דעת הצדדים ועל כן יש להעניק לה משקל מכריע (ת"א 8836/07 **בלמורל השקעות בע"מ נ' כהן** (23.2.10)).

על רקע הלכות אלו, יש לבחון את השאלות העומדות להכרעה בהליך זה.

הפרות הנתבעת את הסכם השכירות

5. לאחר שעיינתי בכתבי הטענות על נספחיהם ושמעתי את העדויות, מצאתי כי טענות התובע הוכחו, והנתבעת הפרה התחייבויותיה לפי הסכם השכירות, ובהן אי תשלום דמי שכירות במלואם ובמועד; ביצוע שינויים בדירה ללא הסכמת התובע; אי מתן בטוחות מתאימות תוך הסתרת מצבה הכלכלי והמשפטי של הנתבעת ואי ביטוח הדירה בביטוח צד ג'.

אומנם, לא נעלמו מעיני הסבריה של הנתבעת ביחס לכל אחת מההפרות הנטענות, וביחס לחלקן אף השתכנעתי כי יש בידי הנתבעת הסברים מתקבלים על הדעת. עם זאת, עלה בידי התובע להוכיח מספר הפרות מהותיות שבוצעו על ידי הנתבעת, אשר כל אחת מהן, ובוודאי כולן יחדיו, מבססות את טענתו כי הנתבעת לא עמדה בהתחייבויותיה לפי ההסכם.

6. יודגש, כי התובע לא ישן על זכויותיו, ולמן ההפרה הראשונה של ההסכם על ידי הנתבעת - בסמוך לאחר חתימתו, ולאורך כל התקופה, פנה אליה בבקשה לתקן את ההפרות, וזאת בעצמו או באמצעות נציגו, עו"ד עמית בכר (ראו



למשל ס' 22 - 23 לכתב התביעה, 27, 29 - 30, נספח יד לכתב התביעה).

אי תשלום דמי השכירות במלואם ובמועד

7. סעיף 10ב להסכם השכירות קבע את אופן תשלום דמי השכירות - מסירת 12 המחאות עוקבות ע"ס 5,500 ₪ כל אחת, ערוכות לפקודת המשכיר, שמועד פרעון ב - 1 לכל חודש. עם זאת, להסכם השכירות צורף נספח, חתום על ידי שני הצדדים, ובו נקבע אופן תשלום שונה מזה המפורט בהסכם השכירות. בהתאם לנספח, דמי השכירות ישולמו באמצעות "12 העברות בנקאיות/הוראת קבע לחשבון המשכיר בבנק דיסקונט... מדי חודש בחודשו בכל ראשון לחודש החל מיום 1.11.21 ועד לתום תקופת השכירות".

הוכח בפניי, כי לאורך תקופת השכירות היו חודשים שדמי השכירות לא שולמו במלואם ב - 1 לחודש, והדבר עולה כדי הפרת הסכם השכירות.

אינני מתייחסת בקביעתי זו לחודשים בהם היה איחור מינורי בתשלום (כמו חודש מרץ 2022 או חודש יוני 2022) ואף לא לכך ששכר הדירה שולם ע"י אחרים, שאינם הנתבעת. עם זאת, לא ניתן להתעלם מכך שהיו חודשים בהם האיחור בתשלום היה ארוך יותר, ואף הנתבעת הודתה כי לא תמיד שילמה את שכר הדירה בזמן (פר' עמ' 7 ש' 33).

8. כך, דמי השכירות עבור חודש דצמבר 2021 הופקדו לחשבון התובע באופן חלקי ביום 1.12.21 (סך של 4,500 ₪ בלבד, ע"י נעמה בביוב - לא על ידי הנתבעת עצמה), ורק ביום 5.12.21 הופקדו (ע"י נעמה בביוב גם כן) 970 ₪ נוספים (ראו נספח ו לכתב התביעה). זאת ועוד, דמי השכירות של חודש אפריל 2022 לא שולמו אף הם ב - 1 לחודש, ורק לאחר פניה מטעם נציג התובע (עו"ד בכר) הופקד בחשבון התובע שיק מטעם הנתבעת על סך 5,500 ₪ שמספרו 6069234. דא עקא, ששיק זה חזר, בהיותו של חשבון הנתבעת חשבון מוגבל (ראו נספח ח לכתב התביעה), ובסופו של דבר שולם שכר הדירה עבור חודש אפריל רק ביום 12.4.22 בשלוש פעימות (8.4.22, 11.4.22 ו 12.4.22) ולא על ידי הנתבעת עצמה (ראו נספח יג לכתב התביעה).

לפיכך, התובע הוכיח שהנתבעת הפרה את התחייבותה לפי הסכם השכירות לשלם את דמי השכירות במלואם ב - 1 לכל חודש.

אי מתן בטוחות מתאימות

9. במסגרת הנספח להסכם השכירות, נקבע כי יימסרו למשכיר 12 המחאות פרטיות על שם השוכר - היא הנתבעת, שכל אחת מהן תשמש כבטוחה לתשלום דמי השכירות החודשיים.

אין חולק, כי כבר בראשית הדרך הנתבעת העבירה לתובע כבטוחה המחאות מסחריות של חברה בשם "בננה קבנה",



ולא המחאות פרטיות על שמה (נספח ד לכתב התביעה), והדבר מנוגד ללשונו המפורשת של הנספח להסכם השכירות, שלפיו יש להעביר המחאות פרטיות. די בכך כדי להוות הפרה של התחייבויות הנתבעת לפי ההסכם.

אומנם בהמשך העבירה הנתבעת המחאות פרטיות, אך בשל העובדה כי חשבונה הפרטי הינו חשבון מוגבל, הרי שלמעשה היא לא סיפקה בטוחה כמתחייב מהסכם השכירות והדבר עולה כדי הפרתו.

חשבונות חשמל ומים

10. בסעיף 12 להסכם השכירות הוסכם בין הצדדים כי השוכר ישלם לאורך כל תקופת השכירות תשלומים שוטפים ובהם חשמל, ארנונה, מים ועוד. כמו כן נקבע כי "למען הסר ספק מוסכם בזאת כי בטרם יקבל השוכר לידיו את מפתחות המושכר וכתנאי לכניסתו למושכר, יעביר השוכר על שמו את מונה החשמל, מונה המים במושכר, וכן את קו הטלפון.. וימציא למשכיר אישורים מתאימים כי פעל כך מחברת החשמל, מהרשות המקומית ומתאגיד המים הרלבנטי".

למרות זאת, התובע קיבל לידיו חשבונות חשמל על שמו עבור חודשים נובמבר ודצמבר 2021 בסך ₪ 488 ו 139.44 ₪ בהתאמה (נספח ז לכתב התביעה, וכן ת/1). גם אם חשבונות אלו שולמו בסופו של דבר ע"י הנתבעת כנטען על ידה (ראו פר' עמ' 2 ש' 10), הוכח כי היא לא העבירה לפני כניסתה לדירה את מונה החשמל על שמה, ודי בכך כדי להוות הפרה של סעיף 12 להסכם השכירות. יתר על כן, אף מעדותה של הנתבעת עצמה עולה כי רק לאחרונה שילמה חשבונות אלו, היינו - היא מודה כי אלו לא שולמה על ידה בזמן.

שינויים במושכר

11. בסעיף 6 להסכם השכירות הצהיר השוכר כי ידוע לו ש"אינו רשאי לעשות במושכר כל שינוי, בין מהותי ובין שולי, או שינוי כלשהוא, ולו הקטן ביותר, ללא הסכמה בכתב מאת המשכיר". בהמשך נכתב, כי כל שינוי במושכר ללא הסכמת המשכיר בכתב עולה כדי הפרת חוזה על כל המשמעויות הנלוות לכך.

הנתבעת הודתה כי לצורך התקנת בר מים במטבח ביצעה קידוח בשיש (סעיף 30 לכתב ההגנה), והסבירה שניסתה לפנות לתובע באמצעות עו"ד בכר, על מנת לקבל את הסכמת התובע לעניין, אך עו"ד בכר התעלם ממנה ומיאן להשיב לה. לפיכך, אליבא הנתבעת - משלא קיבלה כל תגובה להודעתה בדבר רצונה להתקין בר מים במטבח, יש לראות בכך משום הסכמה של התובע.

איני יכולה לקבל טענה זו של הנתבעת. ראשית, בהסכם כתוב באופן שאינו משתמע לשתי פנים כי כל שינוי במושכר, ולו מינורי, מחייב הסכמה בכתב של המשכיר. משכך, פרשנות לפיה היעדר תגובה כמוה כהסכמה סותרת את לשון ההסכם ואת אומד דעת הצדדים כפי שמשתקפת ממנו בבירור. שנית, כפי שעולה הן מכתב התביעה והן מכתב ההגנה, בשלב זה של תקופת השכירות, היחסים בין הצדדים עלו על שרטון, ובנסיבות אלו בוודאי שאין מקום לפרשנות הנתבעת לפיה



בכך שלא הגיב לבקשתה, הסכים למעשה התובע לשינוי במושכר.

לפיכך, אני קובעת כי הנתבעת הפרה גם תנאי חוזי זה.

ביטוח דירה

12. בסעיף 15(ו) להסכם השכירות התחייב השוכר "לבטח על חשבוננו את המושכר, בין היתר כנגד נזקי ציוד ורכוש, ונזקי צד ג', בחברת ביטוח אמינה ומוכרת בישראל, כאשר המשכיר יהיה מוטב בפוליסה ותוך ביטול זכות השיבוב כלפי המשכיר. השוכר ימציא עותק מהפוליסה לידי המשכיר".

דא עקא, שהעתק פוליסת ביטוח למושכר מכל סוג לא הוצגה על ידי הנתבעת, לא בסמוך לאחר כניסתה לדירה ולא בכלל.

מהראיות שהובאו בפניי עולה כי משנתבקשה ע"י נציג התובע להציג אישור כאמור, הבטיחה הנתבעת שהעניין מטופל (נספח יח לכתב התביעה). עם זאת, במסגרת כתב סיכומיה (ולא בכתב ההגנה) טענה הנתבעת שכלל אינה נדרשת לעמוד בתנאי זה, בהיותו נוגד את הוראות **חוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971 (להלן: חוק השכירות והשאלה)**. אין ממש בטענה זו של הנתבעת. סעיף 25ט(ב) (1) לחוק השכירות והשאלה קובע כי שוכר לא יישא בתשלומים עבור "דמי ביטוח בעד ביטוח הדירה המושכרת בביטוח מבנה", ואילו בהתאם להסכם בו עסקינן, נדרשה הנתבעת לרכוש ביטוח כנגד נזקי רכוש ונזקי צד ג', ולא ביטוח מבנה, ועל כן מדובר בתניה חוזית שאינה סותרת את הוראות חוק השכירות והשאלה.

לפיכך, היה על הנתבעת לעמוד בתנאי זה, שהוסכם בין הצדדים במפורש, ומשלא עשתה כן, הרי שגם בכך הפרה את הסכם השכירות.

ההודעה על מימוש האופציה

13. לצד הפרותיה של הנתבעת את הסכם השכירות כמפורט לעיל, התרשמתי כי ממילא הנתבעת לא עמדה בדרישות המוסכמות למימוש האופציה, שהינן הודעה בדואר רשום 60 יום מראש.

ודוק, הנתבעת הודיעה על רצונה במימוש האופציה בהודעת מייל מיום 6.8.22, אליה לא צורפו שיקים (נספח כא לכתב התביעה), ועל כן אינה עומדת בהוראות סעיף 5 ד להסכם השכירות שקובע כך "השוכר מצהיר שידוע לו, והוא מתחייב לפעול בהתאם לכך, כי במידה ויהיה ברצונו לממש את זכותו לתקופת האופציה כהגדרתה לעיל, עליו להודיע על רצונו בכך, לפחות 60 יום לפני תום תקופת השכירות וזאת בכתב, בדואר רשום, ולצרף להודעתו 12 המחאות בסך ₪ 5,500 כל אחת בגין דמי השכירות לתקופת האופציה. התאריך הקובע



למשלוח ההודעה כאמור לעיל, יהיה התאריך בו יופקד המכתב הרשום בדואר ישראל לשם משלוחו למשכיר. אי משלוח כאמור לעיל, לפחות 60 יום לפני תקופת השכירות, יהווה הודעה, הודאה והצהרה של השוכר למשכיר, כי אינו מעוניין לממש את זכות האופציה וכי הוא מפנה את המושכר בתום תקופת השכירות. עם קרות האמור לעיל, יהיה השוכר מנוע מלטעון נגד המשכיר כל טענה מכל סוג ומין."

בע"א 163/84 מדינת ישראל נ' חברת העובדים העברית השיתופית הכללית בארץ ישראל בע"מ (15.10.84) נאמר: "הפעלתה של אופציה ושיכלולה לדרגת חוזה, המחייב את הן את המציע והן את הניצע, חייבת להיעשות על-ידי מילוי קפדני של תנאי האופציה ושל הדרך שנקבעה להפעלתה...". בע"א 798/88 אריק מימון נ שרה שטינברג (20.6.91) נקבע: "מעצם טיבו של חוזה אופציה, נקשר אחד הצדדים מבחינתו לחוזה שיכול להיות מחייב בכפוף לרצונו או לחוסר רצונו של הצד האחר. הצד שהאופציה עומדת לרשותו צריך למלא בדיוקנות ובקפדנות אחר הדרישות ההסכמיות למימושה". הלכה זו חזרה ונשנתה בפסיקה ענפה של בתי המשפט.

דהיינו, אף אם לא הייתה בפי התובע טענה בדבר הפרה של הסכם השכירות, מקום שההודעה מטעם הנתבעת בדבר מימוש האופציה אינה עומדת בתנאים שנקבעו בהסכם בין הצדדים, ובהתאם להלכה הפסוקה בדבר הקפדנות הנדרשת בכגון דא, ממילא הנתבעת לא עמדה בכל התנאים למימוש האופציה.

סוף דבר

14. הנתבעת לא מילאה באופן קפדני את התנאים למימוש תקופת האופציה. היא הפרה את הוראות חוזה השכירות מספר הפרות מהותיות, ואף לא מסרה הודעה בדואר רשום בצירוף שיקים כפי שנקבע מראש על ידי הצדדים. לפיכך, היא אינה זכאית לממש את האופציה, תקופת השכירות הגיעה לסיומה ביום 31.10.22, ודינה של התביעה להתקבל.

15. אשר על כן, ניתן בזאת צו לפיו על הנתבעת לפנות את המושכר נשוא התובענה ולהשיבו לתובע, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייך לה או למי מטעמה, וזאת לא יאוחר מיום 8.1.23 בשעה 12:00.

פסק הדין ניתן לאכיפה כפסק דין של פינוי ללא צורך בהתראה נוספת מאת ההוצאה לפועל.

למען הסר ספק, ניתן להתחיל בהליכי הפינוי בהוצאה לפועל - הפינוי הפיזי בפועל - כבר ביום 9.1.23 בשעה 13:00.

במידת הצורך (והדעת נותנת שלא יהא בכך צורך) תסייע משטרת ישראל בפינוי.



לאור הדרך שבה התבטא התובע כלפי הנתבעת במהלך הדיון, ולנוכח בקשתה של הנתבעת כי אפסוק כנגדו הוצאות בשל כך, ולמרות קיומו של תעריף מינימלי להליך מסוג זה, מצאתי שלא לחייב את הנתבעת בהוצאות כלשהן, וכל צד יישא בהוצאותיו.

המזכירות תמציא לצדדים העתק פסק הדין.

זכות ערעור לבית המשפט המחוזי מרכז.

ניתן היום, י"א כסלו תשפ"ג, 05 דצמבר 2022, בהעדר
הצדדים.