



## ת"פ 7705/05/21 - פליקס פרץ, ניקול פרץ נגד ליאור אלקבס, טל אלקבס

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 7705-05-21 פרץ ואח' נ' אלקבס ואח'

|             |                               |
|-------------|-------------------------------|
| בפני תובעים | כבוד השופט אורן סילברמן       |
| נגד נתבעים  | 1. פליקס פרץ<br>2. ניקול פרץ  |
|             | 1. ליאור אלקבס<br>2. טל אלקבס |

### פסק דין

1. עסקינן בתביעה לפינוי מושכר בהתאם להוראות תקנה 81 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט - 2018 בנוגע לדירה ברחוב חנוך אלבלק 25/4 בירושלים.

### טענות הצדדים

2. התובעים טוענים כי בהתאם להסכם שכירות שנחתם בין הצדדים ביום 20.08.20 הושכרה הדירה לנתבעים בשכירות לא מוגנת לתקופה של 11 חודשים המסתיימים ביום 31.07.21. הנתבעים ביקשו לקבל אופציה לשנה נוספת אך התובעים לא הסכימו לכך ואמרו שיחשבו על כך בהמשך. בעקבות שינוי נסיבות אישי החליטו התובעים לעבור להתגורר בדירה ולכן הודיעו על כך לתובעים כבר ביום 25.04.21. אף על פי כן הנתבעים מסרבים לפנות את הדירה במועד הקבוע לתום השכירות. עוד נטען על ידי התובעים כי ההסכם הודפס ובמעמד חתימתו בוצעו שינויים, מחיקות ותוספות בכתב יד כאשר לצד כל שינוי מוסכם הוספו חתימות שני הצדדים. התובעים לא הסכימו לשינוי בכתב יד לפיו תינתן לנתבעים אופציה לשנה נוספת ועל כן השינוי גם לא נחתם על ידם. התובעים טוענים כי במקור רצו להשכיר את הדירה לשנתיים עם העלאת דמי שכירות בשנה השנייה אך הנתבעים לא רצו להתחייב לשנתיים וביקשו לכלול אופציה בתנאי שכירות זהים. לכן לא הסכימו התובעים.

3. הנתבעים טענו כי עצם פנית התובעים לנתבעים לפינוי הדירה מלמדת על כך שהתובעים ידעו כי ההסכם השכירות אינו מסתיים ביום 31.07.21 בשל אופציה הנתונה לנתבעים. כל התוספות בכתב יד להסכם הוספו על ידי הצדדים בהסכמה מעמד חתימת ההסכם. השכירות הוצעה מראש לשנתיים באותם תנאים והנתבעים



אך ביקשו לשנות את התנאים לשנת שכירות ושנת אופציה באותם תנאים. התובעים הסכימו לכך ולא התנו דבר וגם הטענה כי אמרו שיחשבו על כך מוכחשת. גרסת התובעים איננה עקבית בהקשר זה. כל התוספות בכתב יד נחתמו על ידי הצדדים וממילא הוסכמו בניהם. כל התוספות בוצעו לפני חתימת ההסכם. לא היתה כל כוונה וממילא לא הסכמה למצות את השכירות בתקופה של 11 חודשים בלבד. הנתבעים תומכים את טענותיהם גם בהתכתבויות בינם לבין בא כוחם אשר יש בהן גם ללמד על כוונת הצדדים. אף שתקופת האופציה רשומה במפורש בחוזים שבידי הצדדים התובעים לא טענו דבר בהקשר זה מאז החתימה ועד לפניה הראשונה על ידי התובע.

## דין והכרעה

4. ביום 05.07.21 נערך דין בתובענה בהתאם להוראות התקנות ונשמעו עדויות התובע והנתבעת. הצדדים סיכמו את טענותיהם בכתב.
5. אין מחלוקת כי נושא האופציה עלה על ידי הנתבעים במסגרת המו"מ שנוהל בין הצדדים כאשר במקור רצון התובעים היה להשכיר את הדירה לתקופה של שנתיים. בקצרה ניתן לומר כי גרסאות הצדדים מנוגדות בכל הקשור לאשר התנהל במעמד חתימת ההסכם - הצדדים חלוקים בשאלה האם היתה הסכמה לאופציה וטיבה של ההסכמה (עמוד 4 שורות 7-11 מול עמוד 10 שורות 4-5) ובכלל האמור קיימת מחלוקת האם התובעים צרפו את חתימתם לגבי התוספת בכתב יד להסכם השכירות.
6. לאחר ששקלתי את טיעוני הצדדים אני סבור כי בנסיבות דנן גרסת הנתבעים עדיפה ועל כן יש מקום לדחות את התביעה.
7. ראשית, נוסחו של ההסכם תומך בגרסת הנתבעים - בהסכם השכירות נרשם במפורש "לשוכרים אופציה לשנה נוספת באותה שכירות". רישום זה הינו בסעיף בהסכם אשר קובע תנאי מהותי - את "תקופת השכירות". מדובר בתוספת ברורה ובולטת בהסכם - כל מי שמאשר את תקופת השכירות אינו יכול שלא לראות את התוספת הכתובה וניסוחה. בהקשר זה אין מחלוקת כי כל השינויים על גבי ההסכם בוצעו לפני חתימת ההסכם (עמוד 4 שורות 33-34).
8. שנית, נסיבות חתימת ההסכם תומכות גם הן בגרסת הנתבעים - התיקונים בוצעו בכתב יד, במעמד החתימה, על ידי שני הצדדים, בנסיבות מיטביות לתובעים דווקא, בביתם, במעמד כל החותמים (עמוד 4 שורות 23-32 וכן עמוד 8 שורות 25-29 ובהמשך בעמוד 9 שורות 2-3). בנסיבות שכאלו יש לתת משקל משמעותי להסכם הכתוב ובו מופיעה תקופת האופציה במפורש.
9. ויודגש, התובע אינו טוען כי לא ראה את התוספת או לא הבין את הכתוב. גם אין כל טענה כי מדובר בתוספת מאוחרת. הרישום מופיע בהסכמים שצורפו על ידי שני הצדדים.



10. שלישית, אני סבור כי בנסיבות דנן ניתן לקבוע כי התיקון האמור גם נחתם על ידי הצדדים. רישום תקופת האופציה נכלל בסעיף תקופת השכירות שגם היא מולאה בכתב יד ואין מחלוקת שאושרה על ידי התובעים, גם בחתימתם. ההפרדה שמבקשים התובעים לעשות בהקשר זה בין חלקי הסעיף השונים מלאכותית. גם מבחינה צורנית ניתן לייחס את החתימות המופיעות לתוכן השלם של הסעיף - התובעים חתמו מעל התאריך והנתבעים חתמו מתחת. ההסכמה המובעת בחתימה היא לאמור בסעיף בכללותו, סעיף שבו מספר תוספות בכתב יד ואף על פי כן לא כולן (על אף שהן מוסכמות) "אושרו" בחתימה קונקרטית לידן.

11. רביעית, על התובעים היה לוודא כי ככל שהתופסת לא מוסכמת הסעיף ימחק, ולא להותיר את התיקון רשום ומפורט ללא כל התייחסות. הדברים ודאי אמורים כאשר התיקון עצמו כולל מחיקה ותיקון בתחילת המשפט - ניתן היה, לו הדברים לא היו מוסכמים, למחוק את התוספת בכללותה, ואינני מוצא היגיון בהסבריו של התובע בהקשר זה (עמוד 5 שורות 12-22). ויודגש, גרסתו של התובע, כאילו שמר להחלטתו בהמשך את אישור האופציה על פי תנאים שיסכימו הצדדים בעתיד, משמעה כי לא הוסכם על אופציה לשוכרים ובהתאם חובה היה עליו למחוק לחלוטין את התוספת בכתב יד.

12. חמישית, התובע העיד בפני כי במעמד חתימת ההסכם היתה אפשרות לאופציה (עמוד 5 שורה 22), ונזכיר גם כי רצונו המקורי של התובע היה השכרה לתקופה של שנתיים (עמוד 3 שורה 25). כאשר התובע לא שלל אפשרות לאופציה, כאשר מתווסף תיקון בכתב יד אשר מפרט קיומה של אופציה, כאשר התיקון הינו בסעיף משמעותי להסכם - מועד תקופת השכירות, וכאשר התובע גם חותם לצד הסעיף בשלם, לא ניתן לקבל טענה כי האופציה נותרה בגדר "אפשרות" אצל התובע - לו כך היה פני הדברים היה עליו לציין זאת במפורש בהסכם, ודאי כאשר לשיטתו גם נדרשה עוד הסכמה בעתיד על התנאים (עמוד 6 שורות 12-14).

13. שישית, מקובלת עלי טענת הנתבעים כי בנסיבות האמורות טענת התובעים, כפי שבאה לידי ביטוי גם בגרסתו של התובע (עמוד 5 שורות 33-34 ובהמשך גם בעמוד 6 שורות 9-14), מהווה התנהלות בחוסר תום לב, ודאי בשלב המו"מ וכריתת ההסכם. גם ה"הסבר" בסעיף 4 לסיכומי התגובה מבסס מסקנה זו כאשר התובע לא טרח לציין דבר על גבי ההסכם בהתאם לטענותיו.

14. שביעית, התנהגות שני הצדדים לאחר חתימת ההסכם מהווה תמיכה נוספת לגרסת הנתבעים. מצדו של התובע הרי הוא זה שפנה לנתבעים ביום 25.04.21 בכדי להביא את השכירות לסיום. מקובלת עלי הטענה כי לו אכן סבר התובע שאין כל תקופת אופציה, ואין כל זכות לתובעים להישאר בנכס ללא חתימה על הסכם נוסף (גם על פי גרסתו), לא היתה נדרשת כל פניה לנתבעים, ובטח שלא בפרק הזמן מראש בו פנה. עצם הפניה המוקדמת מלמדת כי התובע ידע על צפי למחלוקת בנוגע לפינוי. זאת ועוד, אף שתקופת האופציה רשומה בהסכם, שנותר גם בידו של התובע מאז חתימתו ביום 20.08.20 (עמוד 5 שורה 8), הוא לא העלה כל טענה או הסתייגות במשך תקופה של כ- 7 חודשים. תקופת שהות זו כשלעצמה עומדת לחובתו, ודאי כאשר גם לשיטתו במעמד החתימה לכל הפחות לא שלל את אפשרות האופציה וידע כי היא רשומה בהסכם בתוספת בכתב יד. נספח ה' לרשימת המסמכים של הנתבעים מבסס את "הבנת" הנתבעים את ההסכם ככזה הכולל גם את האופציה.



15. שמינית, אני דוחה את הטענה כי תקופת אופציה הינה בגדר "כפיה" על התובעים - מדובר בתנאי בהסכם שהוצע, קובל ובהתאם הוסכם. לו רצה התובע יכול היה למחוק את התוספת ובהעדר הסכמות גם לא להשכיר את הדירה לנתבעים. אולם, מרגע שבחר להתקשר בהסכם, כפי שתוקן בנוכחות הצדדים במעמד החתימה, לא יכולה להישמע כל טענת כפיה. נזכיר, ממילא יש גם לקבוע כי התנאי האמור נחתם על ידי התובעים.

16. תשיעית, הכתוב בהסכם תומך בגרסת הנתבעים ואין כל ראייה משמעותית מטעם התובע אשר יש בה לשלול את הכתוב בו. למעשה, טענות התובעים הינן כנגד מסמך בכתב והחזקה המשפטית הנובעת מכך היא שהוסכם בין הצדדים כפי שנרשם ובהתאם יש לקיים את ההסכם כלשונו. הדברים בעלי חשיבות כפולה כאשר גם פרשנות ההסכם, גם נסיבות חתימתו וגם כוונת הצדדים הנלמדת, תומכים בגרסת הנתבעים.

17. עשירית, אינני סבור כי עדותה של המתווכת בתיק זה הייתה בעלת משמעות, בהעדר כל ראייה כי מי מהצדדים עדכן אותה בדבר ההסכם שנחתם ופרטיו. על פניו נדמה כי הנטל להביאה היה דווקא על התובעים, בשמם פעלה והם אף שילמו לה את שכר טרחתה (עמוד 4 שורות 4-5). בין כך ובין כך, אינני מוצא מקום להסיק מסקנה עובדתית מאי העדטה.

## סיכום

18. לאור כל האמור לעיל אני קובע כי בהתאם להסכם השכירות מיום 20.08.20 לנתבעים עומדת תקופת אופציה "לשנה נוספת באותה השכירות" ובהתאם אני דוחה את התביעה.

19. בהתחשב בהוראות תקנה 153 לתקנות ולאשר התנהל בהליך - הוגשו כתבי טענות, התקיימו שני דיונים, נשמעו ראיות וסיכומים, ובניהולו היעיל והענייני של ההליך מצד שני הצדדים, אני מחייב את התובעים לשלם לנתבעים בגין החזר הוצאות שכ"ט עו"ד סך של 6,000 ₪ (כולל מע"מ).

20. זכות ערעור כחוק.

ניתן היום, ג' אב תשפ"א, 12 יולי 2021, בהעדר הצדדים.