



ת"פ 21879/12/22 - אמי נציגות ואחזקות בע"מ נגד ר.ט. ריקוור אינוביישנס בע"מ

בית משפט השלום בירושלים

ת"פ 21879-12-22 אמי נציגות ואחזקות בע"מ נ' ר.ט. ריקוור אינוביישנס בע"מ

כבוד השופט גד ארנברג	בפני
אמי נציגות ואחזקות בע"מ	תובעת
ר.ט. ריקוור אינוביישנס בע"מ	נגד
	נתבעת

פסק דין

הנתבעת חתמה הסכם שכירות עם חברת דקור סטאר נדל"ן בע"מ (להלן "**המשכירה**"), לפיו שכרה שטח של 481 מ"ר בקומה 0, במבנה הידוע כחלקה 2 בגוש 29632, וחלקה 1 בגוש 29756. השכירות היתה לתקופה של 27 חודשים החל מיום 12.10.2020 וכלה ביום 31.12.2022 (סעיף 2 להסכם השכירות). לנתבעת ניתנה אופציה להאריך את הסכם השכירות בשתי תקופות בנות שנתיים כל אחת. לצורך מימוש האופציה, היה על הנתבעת להודיע למשכירה, בהודעה מוקדמת בכתב של 90 יום מראש. דמי השכירות בתקופת האופציה יזכו את המשכירה בתוספת של 5% על אלה ששולמו.

המשכירה מכרה את זכויותיה במקרקעין שבהם נמצא המושכר לתובעת, עם כל הזכויות כלפי השוכרים שונים.

ביום 26.10.2022 הודיעה הנתבעת לתובעת על כוונתה לממש את האופציה.

התובעת טוענת, שהודעה זו ניתנה באחור של 3 שבועות מהמועד בו היה על הנתבעת להודיע על מימוש האופציה, ולפיכך הודיעה לנתבעת באותו יום, שהיא איחרה את המועד למימוש האופציה, ולפיכך עליה לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות - 31.21.2022. הנתבעת סרבה לפנות ולפיכך הוגשה התביעה שבפני לפינוי המושכר.

הנתבעת לא הסכימה עם הודעת התובעת. לטענתה, ההודעה נמסרה בזמן, משום שמועד מסירת החזקה נדחה בהסכמת המשכירה, לאחר שתברר שהשטח שהושכר על ידה מהווה חניה ולא ניתן לעשות בו שימוש אחר, ליום 1.11.2020. לפיכך, טוענת הנתבעת כי תום תקופת השכירות (27 חודשים כמפורט בהסכם) הוא 31.1.2023, ולפיכך, המועד למתן הודעה על מימוש האופציה (לתקופה הראשונה) הוא 2.11.2022. בפועל ההודעה על מימוש האופציה ניתנה ביום 26.10.2022, היינו, תוך המועד הקבוע בהסכם.

לבקשת הצדדים, ועל אף שסברתי שאין כל מחלוקת עובדתית ביניהם (דבר שהתברר כנכון), נחקרו מנהלי התובעת

והנתבעת, ולבקשת הצדדים הוגשו סיכומים בכתב.

לאחר עיון בטענות הצדדים, באתי למסקנה, כי בנסיבות הענין, יש לראות בהודעה על מימוש האופציה ששלחה הנתבעת, כהודעה שנשלחה בתוך המועד הקובע, ולפיכך היא זכאית למימוש האופציה בתנאים שנקבעו בהסכם (תוספת של 5% דמי שכירות על אלו שהיו בתקופת ההסכם).

ראשית, בהסכם לא נכתב שהודעה צריכה להינתן 90 יום לפני תום תקופת השכירות. מה שנכתב הוא "**מתן הודעה מוקדמת בכתב של 90 יום מראש למשכיר...**". המילים 90 יום לפני תום תקופת השכירות לא נאמרו, אלא 90 יום מראש. משכך הם פני הדברים, הרי שהמועד של 31.12.22 הנקוב בהסכם כמועד תום תקופת השכירות אינו בהכרח המועד הקובע לספירת אותם 90 יום.

שנית, בהסכם עצמו ישנה סתירה באשר לתקופת השכירות. מחד נכתב שתקופת השכירות היא 27 חודש החל מיום 12.10.2020, מאידך נקבע מועד סיום החוזה ליום 31.12.2022. מועד זה אינו 27 חודש מתחילת ההסכם.

שלישית, הנתבעת צירפה התכתבות עם ב"כ המשכירה, התכתבות שגם מנהלי המשכירה היו מכותבים לה, לפיה הוסכם כי מועד תחילת שכירות ייחשב 1.11.2020, וזאת לאור העובדה שהמשכירה מסרה לנתבעת נכס למטרות אחסון, כאשר לא ניתן היה להשתמש בו למטרות אלה לפי ההיתרים הקיימים. משהוסכם שמועד מסירת החזקה (גם מועד תחילת תשלומי השכירות) יהיה 1.11.2020, הרי ש-27 לחודש מסתיימים ביום 31.1.2023, וממילא 90 יום מראש הינם סוף חודש אוקטובר 2022 - תחילת נובמבר 2022, ומשכך הודעה על מימוש האופציה נמסרה בזמן הקובע בהסכם.

רביעית, אמנם לא הושמעה עדות לגבי מי שערך את הסכם השכירות, אך מקובל הוא שבעלי הנכס עורך את ההסכם. גם מעיון בהוראות ההסכם, נראה שכך היה גם במקרה זה. לפיכך, במקרה של אי בהירות או ספק לענין הנוגע לפרשנות ההסכם, יש לפרשו לדעת מנסחו, ומשכך, ומאחר והצדדים הסכימו על מועד מאוחר לתחילת ההסכם, ומאחר ולא נקבע מאמתי נמנים אותם "90 מיום מראש", ומאחר וההסברים שנותנת הנתבעת אינם מופרכים על פניהם, יש לקבוע, כי ההודעה על מימוש האופציה ניתנה במועד ולפיכך הנתבעת זכאית להישאר בנכס לתקופת האופציה הראשונה.

התוצאה היא אפוא שהתביעה לפינוי הנתבעת נדחית, והתובעת תשלם לנתבעת את הוצאותיה וכן שכ"ט עו"ד בסך 7,500 ₪.

ניתן היום, א' אדר תשפ"ג, 22 פברואר 2023, בהעדר הצדדים.