



ת"פ 22265/04/22 - יורם וינוגרד, עו"ד נגד מרדכי ג'ייקובס, עליזה שוורץ

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 22265-04-22 וינוגרד נ' ג'ייקובס ואח'

לפני
התובע
נגד
הנתבעים
כבוד השופט מוחמד חאג' יחיא
יורם וינוגרד, עו"ד
1. מרדכי ג'ייקובס
2. עליזה שוורץ

פסק דין

- מונחת לפני תביעת פינוי מושכר. מדובר בדירת מגורים ברחוב עוזיאל 89 בירושלים (להלן: "המושכר" או "הדירה").
- במועדים הרלבנטיים לתביעה, התובע היה בעל הדירה והנתבעים הם השוכרים. כפי שעולה מהתיק, בין הצדדים נכרת ביום 3.3.2021 חוזה שכירות (להלן: "חוזה השכירות" או "החוזה"), לפיו הנתבעים שכרו את הדירה מיום 14.3.2021 ועד יום 13.3.2022, תמורת ₪ 4,840 חודשיים.
- לימים, התובע מכר את זכויותיו בדירה (חוזה מכר מיום 24.11.2021), כאשר בחוזה האמור אין התייחסות לעובדה לפיה היא מושכרת, ועוד סוכם שם כי החזקה תועבר לקונים עד יום 1.4.2022. על רקע זאת ומאחר והיו בפיו טענות כנגד הנתבעים בדבר אי-תשלום דמי שכירות במועד, פנה התובע לנתבעים בחודש 11/2021 וביקש לסיים את ההתקשרות החוזית. הנתבעים מצדם חלקו על טענות התובע ואף הודיעו כי הם מממשים את האופציה הקנויה להם בחוזה להארכת תקופת השכירות לשנה נוספת.
- נוכח הפולמוס ביניהם, הגיש התובע בחודש 01/2022 לבית משפט זה תביעת פינוי מושכר [תפ"מ 22265-04-22 וינוגרד נ' ג'ייקובס]. דיון בתביעה התקיים ביום 14.3.2022. בדיון התייב גם רוכש הדירה. נראה כי באותו דיון נעשה ניסיון להביא את כל הנוגעים בדבר להבנות, אך הדבר לא צלח. ביום 22.3.2022 נתן בית המשפט (כב' השופטת מ' צ'רקה) את פסק דינו שדוחה את תביעת הפינוי וקובע כי הנתבעים מימשו כדין את זכות הברירה להאריך את תקופת השכירות (להלן: "פסק הדין").

- על-רקע דחיית תביעתו, התובע פנה לתובעים וביקש להעמיד את גובה דמי השכירות עבור שנת השכירות

עמוד 1



השנייה עד יום 13.3.2023 (להלן: "השכירות המוארכת"), על סך 6,040 ₪ חודשיים. מדובר בסכום שמקורו הצעה שנבחנה במסגרת ההליך המשפטי הקודם. התובע טוען, כי זה הסכום שהציב רוכש הדירה. האחרונים סירבו לכך ומכאן התביעה דה-כאן לפינוי השוכרים מהדירה, לאלתר.

(6) לשלמות התמונה יוזכר כי על פסק הדין האמור, הגיש התובע בתחילת חודש 06/2022 ערעור לבית המשפט המחוזי בירושלים [ע"א 2220-06-22 וינוגרד נ' ג'ייקובס]. עוד הסתבר בדיון לפניי, כי נפתח הליך שלישי, אף הוא בבית המשפט המחוזי בירושלים [ת.א. 38886-04-22 זרביב נ' וינוגרד], וענינו תביעה שהגיש רוכש הדירה נגד התובע והנתבעים יחדיו, בעתירה לאכיפת חוזה מקרקעין, לסילוק יד וגם לתשלום פיצויים.

תמצית טענות הצדדים

(7) התובע טוען, בין השאר ובעיקר, כי סירובם של הנתבעים לשלם את דמי השכירות כדרישת רוכש הדירה מהווה הפרה יסודית של החוזה שתוצאתה פינוי לאלתר. בפסק הדין נקבע כי אין בחוזה התייחסות לדמי השכירות לתקופה המוארכת, ולכן אם רוצים הנתבעים לשכור לשנה נוספת, זה כפוף להסכמת הצדדים על דמי השכירות לאורכה. בהעדר הסכמה כאמור, לא נוצר חוזה לתקופה המוארכת. המשך חזקתם של הנתבעים בדירה היא אפוא, בניגוד לדיון. עוד טוען התובע, כי הנתבעים פעלו כלפיו באופן מזלזל ולא המציאו שיק ביטחון חדש על סך 9,000 ₪ וגם לא צילומי תעודות זהות שלהם או תעודות אשר מאשרות כי הם רשאים לגור ולעבוד בישראל. מכאן, סירובם לכל אלה, מעמיד את הנתבעים בהפרת החוזה, שממילא לא השתכלל, ויש להורות על פינויים.

(8) בכתב סיכומיו מוסיף התובע וטוען, כי יש לקבל את התביעה נגד הנתבעת מאחר ולא הגישה תצהיר מטעמה ולא התייצבה לדיון בהליך. עוד נטען, כי פרשנות הנתבעים לפיה החוזה הוא לשנים רבות ויוכלו להאריכו מידי שנה ללא כל הגבלה ותוך שמירה על אותו שכר דירה של השנה הראשונה, אינה הגיונית. חוזה ללא מועד סיום ניתן להביא לסיומו בכל עת בהודעה שניתנה זמן סביר מראש.

(9) הנתבעים טוענים מנגד, בין השאר ובעיקר, כי דין התביעה נגדם להידחות על הסף בשל "מעשה בית דין" ולגופה. פסק הדין קבע שהם מימשו את האופציה כדין. על כן, אין מקום כיום לטענת התובע לפיה אין הארכה לתקופת השכירות. התביעה דנן הוגשה ימים ספורים לאחר מתן פסק הדין האמור ואין בה עילה של ממש. הנתבעים טוענים גם, כי עובר לחתימה על החוזה, הם הבהירו לתובע שהם מחפשים שכירות לטווח ארוך והוא הבטיח אופציה לאורכה באותו מחיר.

(10) עוד טוענים הנתבעים, כי יום לאחר מתן פסק הדין, שלח להם התובע מכתב ובו דרישה שאינה מתקבלת על הדעת, להוסיף 25% מדמי השכירות החודשיים. מדובר בדרישה חסרת תום לב והיא חלק מרצונו לפנות אותם מהדירה. אין מדובר בהפרת חוזה וודאי שלא בעילת פינוי. אשר לטענות התובע לעניין שיק הביטחון, מדובר בשימוש לרעה בהליכים שיפוטניים, שכן התובע השתמש שלא כדין בשיק הביטחון שמסרו לו, ואף הוטלו עליהם עיקולים עקב זאת, דבר שגרם להם נזקים כלכליים.



דין והכרעה

- (11) למקרא כתב התביעה, ניכר כי העילה המרכזית היא דמי השכירות. עם זאת, אתייחס בפסק הדין גם לראשים הנוספים שבה (סעיף 19), וכולם יחד שלושה ראשים: אי-תשלום דמי שכירות בגובה ₪ 6,040 עבור השכירות המוארכת; העדר שיק ביטחון בסך ₪ 9,000; אי-המצאת תעודות זהות ישראליות או אשרות שהייה ועבודה בארץ.
- (12) לאחר שנתתי את דעתי למכלול טענות הצדדים שהועלו בעל-פה ובכתובים, וכן לאחר שעיינתי בחומר הקיים בתיק, הגעתי לכלל דעה כי לא הוכחה על-ידי התובע כל עילת פינוי כנגד הנתבעים, וכי דין התביעה נגדם להידחות.
- (13) דמי השכירות בתקופה המוארכת: מעיון בסעיף 3 בחוזה, שקובע את תקופת השכירות וזכות הברירה (האופציה) של השוכר, עולה כי בין הצדדים סוכם כלהלן:
- "א. הדירה מושכרת לשוכר, למגורים בלבד, לשנה, החל ב-14.3.2021 (א' ב-ניסן תשפ"א) וכלה ב-13.3.2022 (להלן "תקופת השכירות").
- ב. לשוכר יש את זכות הברירה (אופציה) להאריך את תקופת השכירות כל פעם בשנה לפחות, בתנאי שיודיע על כך למשכיר - בכתב עם אישור מסירה - לפחות 60 יום לפני מועד הפינוי"
- (14) לפי סעיף 4 בחוזה (דן בגובה דמי השכירות ומועדי תשלומם), הוא מעגן את הסכמות הצדדים בזו הלשון:
- "א. השוכר ישלם למשכיר תמורת השימוש בדירה ₪ 4,840 לחודש (להלן "דמי השכירות").
- ב. דמי השכירות ישולמו לכל חודש מראש, עד ה-5 בכל חודש.
- ג. להבטחת התשלומים המשכיר ימסור לשוכר שקים דחויים בהתאם לזמני הפירעון הנ"ל"
- (15) בית המשפט בפסק דינו מיום 22.3.2022 התייחס לסוגיה זו בסעיף 29 בהדגישו "כי אין בהסכם השכירות התייחסות לגובה שכר הדירה בתקופת השכירות המוארכת, אולם אין מקום להידרש לעניין זה במסגרת התביעה שבפני".
- (16) אכן, מצד אחד יהיה מי שיטען כטענת התובע, כי נושא זה נותר פתוח והיה צריך להגיע להסכמות בין הצדדים. לטענת התובע, היה על הנתבעים להסכים לדרישת רוכש הדירה להעלאה. לפיכך, לשיטתו, בהעדר הסכמות כאמור למעשה לא נכרת חוזה שמאריך את תקופת השכירות. מצד שני, יהיה מי שיטען כטענת הנתבעים, כי במגעים הראשונים לפני כריתת החוזה וכי סמיכות הסעיפים בתוך מבנה החוזה שנכרת, מצביעים על כך שגם ביחס לתקופת השכירות המוארכת, סוכם כי גובה דמי השכירות נותר בעינו.
- (17) במחלוקת זו, החוזה אמנם שותק לשונית, ואולם, כפי שנקבע בפסק הדין, הנתבעים מימשו את ברירת



האורכה של השכירות. על כן, השאלה בעיניי אינה אם קיים חוזה בתוקף אם לאו, אלא מה גובה דמי השכירות שחלים בתקופה המוארכת. בנדון, עדיפה בעיניי פרשנות הנתבעים, שכן:

(א) ראשית: יש ליתן הדעת לפערי "הכוחות" בין הצדדים עת כרתו את החוזה ועיצבו אותו. התובע הוא עורך-דין והנתבעים תושבי חו"ל נעדרי השכלה משפטית. בדיון לפניי אף ניתן היה להתרשם כי הנתבע מתקשה בשפה העברית. לפיכך, ולפי הוראת סעיף 25(ב1) בחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973: "חוזה הניתן לפירושים שונים והיתה לאחד הצדדים לחוזה עדיפות בעיצוב תנאיו, פירוש נגדו עדיף על פירוש לטובתו". כך שפרשנות הנתבעים לפיה גובה דמי השכירות בתקופה המוארכת הוא כפי שהיה בתקופה הראשונה, עדיפה על-פני פרשנות התובע.

(ב) שנית: לשון החוזה אינה קובעת מנגנון למשא ומתן מחודש לצורך מימוש האופציה, הן לעניין משכה הן לעניין גובה דמי השכירות שיחולו עליה. החוזה מסתפק רק בהודעה מצד השוכר בדבר רצונו לממשה, וזאת "לפחות 60 יום לפני מועד הפינוי". לפי סעיף 22 בחוזה, כל שינוי בו ייעשה בהסכמת הצדדים ובכתב בלבד. לא השתכנעתי בנסיבות העניין, כי יש להכניס לחוזה את מה שאין בו. במקרה לפנינו, דרישת התובע (כדרישת רוכש הדירה כביכול) להעלאה דמי השכירות, ועליה הוא מבסס את טענת ההפרה, היא רק שינוי חד-צדדי מטעמו שהתרחש למחרת מתן פסק הדין (ראו מכתבו של התובע מיום 23.3.2022), ולמעשה לא מדובר בהסכמה שהופרה כביכול.

(ג) בכל אופן, גם לו הייתי סבור כי החוזה מחייב מנגנון משא ומתן לשינוי גובה דמי השכירות לתקופה המוארכת, הרי נוכח התנהלות התובע, ספק רב אם זו עולה בקנה אחד עם חובת תום הלב המחויבת בחוק החוזים (סעיפים 12 ו-39) ובחוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971, שם בסעיף 2. נזכיר בהקשר זה כי מיד למחרת מתן פסק הדין כבר פנה התובע לנתבעים ועתר חד-צדדית להעלאת דמי השכירות לסכום נקוב ולעוד דרישות נוספות כאשר לצדן התראה ברורה שאם אלו לא יקוימו "וגם לא תודיעו לי מחר על כוונתכם לפינוי הדירה עד 7.4.2022", כי אז יגיש נגדם "עוד תביעה מתאימה". בנוסף, גם לו הייתי מגיע למסקנה לפיה דמי השכירות עבור התקופה המוארכת הם כפי טענת התובע ולא כפי טענת הנתבעים, בהינתן ההתראה הקצרה ביותר וההתנהלות לעיל, להשקפתי, הדבר לא היה מקים עילת פינוי אלא מקים חוב כספי בלבד, עבור העבר והעתיד, להשלמת דמי השכירות החסרים.

(ד) גם בהנחה שלא הייתה מתקבלת פרשנות הנתבעים לעיל, הרי הדין עמם בדבר גובה דמי השכירות הנוכחיים, זאת בהתבסס על הוראת סעיף 13(ב) בחוק השכירות והשאלה לפיו "לא הוסכם על שיעור דמי שכירות או על דרך קביעתם, ישולמו דמי שכירות שהיו ראויים להשתלם לפי הנסיבות בעת כריתת החוזה". במקרה לפנינו, זולת העובדה לפיה גובה דמי השכירות מקורו הצעת פשרה או דרישת השוכר, לא הניח התובע תשתית אובייקטיבית מניחה את הדעת מדוע ראוי לבחון מחדש את דמי השכירות באופן מידי וביחס לסכום ספציפי זה. מדובר בחוזה אשר מאופיין הוא לתקופות קצובות ובמועד הדרישה (חודש 03/2022) רק חלפה שנה מכריתתו. כך שבהעדר תשתית כאמור, אין הצדקה לשינוי גובה התקבול.

(18) לאור זאת, מאחר ואין מחלוקת כי הנתבעים כבר העבירו לתובע שיקים עבור השכירות המוארכת (סעיף 20(ב)) על סך 4,840 ₪, נקבע בזאת כי אין הפרת חוזה עקב אי-תשלום דמי שכירות.



(19) לענין שיק העירבון על סך 9,000 ₪: גם כאן לא מצאתי הפרה ועילת פינוי. לפי סעיף 13 בחוזה, בין הביטחונות שנדרשו, שטר חוב בסך 20,000 ₪ לצד שיק בסך 9,000 ₪ לפקודת המשכיר להבטחת התחייבויות השוכר. אין מחלוקת כי אלה נמסרו לתובע במסגרת התקופה החוזית הראשונה. ואולם, מסתבר, כי נוכח טענותיו בדבר הפרה (עובר להגשת התביעה הראשונה), התובע מימש באופן חד-צדדי את שיק הביטחון על-סך 9,000 ₪. מאחר וזה סורב בהעדר כיסוי, התובע נקט בהליך לביצוע שטר בלשכת ההוצאה לפועל, במסגרתו הושת עיקול על חשבון הבנק של הנתבעים. ההליך עודנו מתנהל שם.

(20) משנקבע בפסק הדין כי הנתבעים לא הפרו את חוזה השכירות וכי מימשו את האופציה כדין, דומה לכאורה כי כבר נשמטת עילת הביצוע של שיק הביטחון ככל שהיא מבוססת על טעם זה. מקומן של עמדות הצדדים בנדון להתברר בהליך המתאים. בכל אופן, הנתבעים הודיעו בסיכומיהם (סעיף 22) כי הם מתחייבים להחליף את שיק הביטחון שבידי התובע בשיק אחר שאין לו מועד פירעון, זאת מאחר והסתבר שבשיק שמומש נרשם מועד פירעון לחודש 03/2022 והוא בתוקף עד חודש 09/2022. על-יסוד זאת, לא מצאתי הפרה ודין התביעה לפינוי מטעם זה, להידחות. מוטב שהתובע והנתבעים ימצאו את הדרך לביצוע ההחלפה זולת אם יוסכם אחרת ביניהם.

(21) לענין צילום תעודות הזהות או אישורי שהייה: אמנם לא מצאתי התייחסות סדורה לנושא זה בכתבי ההגנה והסיכומים מטעם הנתבעים, אך הנושא עלה בחקירות הנגדיות (ע' 9-10). לגופו של עניין, הטענה של התובע בנושא זה, בלשון המעטה, לא הייתה ברורה די-הצורך ולכן לא מצאתי לקבלה אף לא במעמד צד אחד. שכן, החוזה עליו נשען התובע בתביעתו וטוען להפרתו, אינו מותנה בהצגת תעודות כפי שהוא מבקש כיום, מה גם שמעיון במכתביו לנתבעים בדבר הפרת החוזה ואשר קדמו להגשת התביעה בהליך הקודם, אין בהם כל טענה או דרישה בנושא זה (ראו מכתבים מהימים 25.11.2021, 5.1.2022 ו-6.1.2022). נראה גם כי נושא זה אף לא עלה בהליך הקודם. הדרישה בנדון עלתה לראשונה במכתבו של התובע למחרת מתן פסק הדין, כך שלא ניתן להתנתק מהרושם לפיו מדובר רק בתואנה לפינוי ולא בטענה של ממש. הנתבע העיד כי יש לו ולאשתו אשרת שהייה בישראל (ש' 1-7, ע' 10).

(22) אשר לעתירה לקבל את התביעה נגד הנתבעת משלא הגישה תצהיר ולא התייצבה לדיון, אין בידי לקבל. הנתבע שהוא בעלה של הנתבעת ושכר את הדירה יחד עמה, היה רשאי להגיש תצהיר ביחס לעובדות הרלבנטיות שבהליך ובלבד שהן בידעתו. נראה גם שעיקר הקשר בין הצדדים היה מולו. בכל מקרה, "הסנקציה" לאי-הגשת תצהיר בכגון-דא היא במישור הראייתי בלבד. לענין אי-התייצבותה לדיון, טרוניית התובע מוצדקת. חרף זאת, מאחר ומדובר בהליך מהיר, הנתבע התייצב ושניהם היו מיוצגים, לא מצאתי באי-התייצבותה מחדל שמצדיק מתן סעד מטעם זה, זולת סוגיית ההוצאות.

(23) בשולי פסק הדין אזכיר, כי עלתה לפניי מחלוקת בשאלה האם עסקינן בחוזה קצוב או לא, והאם הוא תלוי רק ברצון הנתבעים לממש באופן חד-צדדי את האופציות שבו ללא הגבלה. מדובר בשאלה תיאורטית בלבד מאחר והחוזה כבר הוארך תוקפו עד חודש 03/2023 עקב מימוש האופציה. שאלה זו אינה דרושה להכרעה בהליך זה. בבוא העת וככל שיהיה צורך בכך וסוגיה זו תועלה במועד הרלבנטי, ייתכן ותידרש הכרעה. לצד זאת, מוצא לנכון להעיר כי בהנחה שעסקינן בחוזה שאינו קצוב בזמן, לפי סעיף 19(א) בחוק השכירות והשאלה: "לא



הוסכם על תקופת השכירות, או שהצדדים המשיכו לקיימה לאחר תום התקופה שהוסכם עליה בלי לקבוע תקופה חדשה, רשאי כל צד לסיים את השכירות על ידי מתן הודעה לצד השני זמן סביר מראש". במקרים רבים שבהם חוזים אינה קצובים בזמן, לא אחת חלה החזקה לפיה החוזה אינו נצחי [ראו והשוו: רע"א 10066/04 ספאנטק בע"מ נ' אנטרפרייז בע"מ, פ"ד נט(4) 700 (2005); ע"א 9609/01 מול הים בע"מ נ' עו"ד ד"ר יוסף שגב, פ"ד נח(4) 106 (2004); ע"א 2491/90 התאחדות סוכני נסיעות ותיירות בישראל נ' פאנל חברות התעופה הפועלות בישראל (3.5.1994); ע"א (מחוזי - ים) 48255-12-10 שורש בע"מ נ' עיריית ירושלים (20.2.2014)]. טענות הצדדים בנושא זה אם כן, שמורות להם לעת מצוא.

סיכום

(24) לאור האמור, התביעה נדחת. מאחר והנתבעת לא התייצבה, התובע יישא בהוצאות הנתבעים בסך 1,500 ₪ שישולם להם תוך 30 יום, שאם לא כן, סך זה יישא הפרשי הצמדה וריבית ממועד מתן פסק הדין ועד מועד ביצוע התשלום בפועל.

(25) נוכח טיב המחלוקות ומספר ההליכים הקיימים, מוטב יעשו כל הנוגעים בדבר אם יבואו בדברים מתוך ניסיון להגיע להבנות שיש בהן לחסוך מהם זמן ומשאבים.

זכות ערעור כקבוע בחוק.

המזכירות - להודיע לצדדים בהתאם.

ניתן היום, י"ד אב תשפ"ב, 11 אוגוסט 2022, בהעדר הצדדים.