



ת"פ 24206/11/22 - לאוניד שיכל נגד יצחק גביון

בית משפט השלום ברחובות

תפ"מ 24206-11-22 שיכל נ' גביון
תיק חיצוני:

בפני	כבוד השופטת לימור חלד-רון
התובע	לאוניד שיכל
נגד	
הנתבע	יצחק גביון

פסק דין

פתח דבר

1. עניינו של ההליך דנא בתביעה לפינוי דירת מגורים בת 4 חדרים ברחוב דרך לב השרון, 18/ג6 צורן (להלן: **המושכר או הדירה**).

לטענת התובע, הנתבע הפר את התחייבותיו לפי הסכם השכירות שנחתם בין הצדדים ביום 15.11.21 (להלן: **ההסכם**) ולא מימש את תקופת האופציה בהתאם להוראות ההסכם, ועל כן תקופת השכירות הגיעה לסיומה ועל הנתבע לפנות את הדירה. הנתבע מצידו טוען כי לא הפר את ההסכם, כי לאורך כל תקופת השכירות התובע לא העלה כלפיו כל טענה בעניין, וכי ניסה לממש את האופציה בהתאם לדרך שנקבעה בין הצדדים, אך התובע ניסה לסכל זאת בחוסר תום לב.

אקדים אחרית לראשית ואציין כבר בשלב זה, כי לאחר ששמעתי את טענות הצדדים ועיינתי בכלל הראיות שהובאו לעיוני, החלטתי לדחות את התביעה.

העובדות בתמצית וטענות הצדדים

2. ביום 15.11.21 נחתם בין הצדדים הסכם שכירות (להלן: **ההסכם**) לפיו תקופת השכירות תעמוד על שנה (מיום 23.11.21 עד ליום 22.11.22), כאשר לנתבע - הוא השוכר - תעמוד אופציה להאריך את תקופת השכירות לשנה נוספת בהתאם להוראות סעיף 9 להסכם, שם נקבע כך:

"ניתנת בזאת לשוכר אופציה להארכת תקופת ההסכם לפרק זמן נוסף של שנה נוספת (להלן: תקופת האופציה). השוכר יהא רשאי להודיע למשכיר על מימוש האופציה בכתב/מייל לא יאוחר מחלוף חודשיים לפני המועד בו מסתיימת תקופת ההסכם. להסרת



ספקות יובהר בזה, כי ככל אשר לא יודיע השוכר למשכיר על רצונו לממש את האופציה במועד, יחשב הדבר כאילו ויתר על זכות זו, והמשכיר יהא רשאי להשכיר את המושכר לכל מאן שהוא".

3. לטענת התובע, הנתבע הפר את תנאי ההסכם ואף לא פעל למימוש האופציה כפי שנקבע על ידי הצדדים. לדבריו, הנתבע ביצע שינויים במושכר (התקין מצלמות בחדר המדרגות) ללא קבלת אישור המשכיר (הפרה של סעיף 7 להסכם). כמו כן, טען התובע, כי הנתבע או מי מטעמו שברו את דלת הבניין בו מצוי המושכר, והנתבע לא תיקן זאת, ובכך לא פעל לתיקון הליקויים שנגרמו שלא בעטיו של בלאי סביר (הפרה של סעיף 7 להסכם). עוד נטען על ידי התובע, כי הנתבע שילם את חשבונות הארנונה והמים באיחור ניכר (הפרה של סעיף 6 להסכם).

אליבא דתובע, כאשר שלח לנתבע ביום 24.9.22 מסרון "ווטסאפ" לפיו האופציה לא תחודש מאחר ולא התקבלה על כך הודעה במועד, השיב לו הנתבע כי אין בכוונתו לפנות את המושכר. לדבריו, רק ביום 19.10.22 הודיע הנתבע על רצונו לממש את האופציה (ראו סעיפים 9-11 לכתב התביעה).

4. הנתבע מכחיש את טענות התובע בדבר הפרת ההסכם, וטוען כי מימש את האופציה כפי שהוסכם בין הצדדים, וכי עשה מאמצים לעשות כן כבר מיום 20.9.22 אך התובע התחמק ממנו.

לעניין ההפרות הנטענות, הסביר הנתבע כי לא הציב מצלמות במושכר, אלא בשטח הציבורי בבניין, וזאת לאחר שאופניו שנקשרו בשטח זה של חדר המדרגות - ניזוקו. הנתבע הכחיש כי פגע בדלת הבניין, ובדין סיפר כי לא נחקר במשטרה בגין תלונה שהוגשה בעניין זה.

באשר לאיחור בתשלומי הארנונה והמים, טען הנתבע כי אלו שולמו על ידו במלואם, אך הודה כי הדבר נעשה באיחור רב. הנתבע הסביר כי בפועל נאלץ על ידי התובע לשלם ארנונה ומים עבור דירה גדולה יותר מזו שבה הוא מתגורר, בשל היותו של הנכס מפוצל שלא כדיו, וחלף זמן רב עד שהסדיר עניין זה מול התובע.

5. למען השלמת התמונה אציין כי ב"כ הצדדים ויתרו על העדתם של בעלי הדין. עם זאת, הנתבע, שלא היה מיוצג בעת הגשת כתב ההגנה, לקח חלק פעיל בדיון, ואף הוזהר על ידי טרם דבריו.

דין והכרעה

6. לאחר שעיינתי בכתבי הטענות ובסיכומי הצדדים, השתכנעתי כי הנתבע עשה כל שלא ידו בכדי לעמוד בהוראות ההסכם למימוש האופציה, והתקשה לעשות כן בשל התחמקותו של התובע, אשר עלתה כדי חוסר תום לב. כמו כן לא מצאתי כי הנתבע הפר את הוראות ההסכם.

אני נותנת אמון בגרסת הנתבע לפיה כבר ביום 20.9.22 ביקש להיפגש עם התובע על מנת להסדיר את המשך



ההסכם ומימוש האופציה, אך התובע נמנע מלהיפגש איתו ואף למסור לו את כתובת המייל שלו.

זאת ועוד, מעיון בהודעות הווסטאפ שצירף הנתבע לכתב ההגנה, ניתן ללמוד כי ביום 23.9.22 פנה הנתבע לתובע על מנת להיפגש עימו, אך זה מסר לו כי אינו יכול באותו היום. בתגובה, העביר הנתבע לתובע הודעת ווסטאפ מוקלטת ממנה עולה כי הוא מעוניין לממש את תקופת האופציה החוזית, וזה השיב לו כי **"כיוון שלא ניתנה על ידך הודעה על פי הוראות סעיף 9א להסכם השכירות, תקופת האופציה לא תיכנס לתוקפה..."**

7. בתגובה, שלח הנתבע לתובע מיד לאחר מכן, באמצעות הווסטאפ, העתק של מכתב שהכין לפיו הוא מעוניין לממש את האופציה, וכן את המודעה שפרסם התובע להשכרת הדירה לפיה השכירות תסתיים ביום 23.11.22 על מנת להוכיח כי המועד האחרון להודיע על הרצון לממש את האופציה הוא ביום 23.9.22 (ראו עמ' 20-21 לכתב ההגנה וכן תמלול ההודעה המוקלטת שצורף ביום 15.1.23).

התובע לא סיפק גרסא מפורטת להתכתביות אלו, אלא בחר להתמקד בכך שמדובר היה בהודעות מיום 23.9.22 ואילו המועד האחרון להודיע על מימוש האופציה היה לדבריו 22.9.22.

התובע גם לא סתר את טענת הנתבע לפיה ביום 23.9.22 הניח בתיבת הדואר של התובע (בבנין בו נמצא המושכר) הודעה על רצונו לממש את האופציה, ואף לא סיפק הסבר לדבריו של הנתבע לפיהם הוא נסע לביתו של התובע ביום 29.9.22 כדי להסדיר את המשך תקופת השכירות, אך התובע שלח את זוגתו להיפגש עם הנתבע, ומיאן להיפגש עימו בעצמו.

8. ודוק, גם בהנחה כי המועד להודעה על מימוש האופציה ניתן באיחור של יום אחד, ולמרות ההלכה הפסוקה בעניין הדווקנות שבה יש לפעול לצורך מימוש אופציה (ראו למשל ע"א 163/84 **מדינת ישראל נ' חברת העובדים העברית השיתופית הכללית בארץ ישראל בע"מ** (15.10.84)), התרשמתי כי הנתבע עשה מאמצים כנים ואמתיים להודיע לתובע על רצונו במימוש האופציה במועד, ואילו התובע, בהתנהלות שעולה כדי חוסר תום לב, ניסה למנוע מהנתבע למסור הודעה בעניין.

9. כידוע, 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."**

יפים לענייננו דבריו של כב' השופט ברק בבג"ץ 59/80 **שירותי תחבורה ציבוריים באר-שבע בע"מ נ' בית הדין הארצי לעבודה בירושלים**, לה(1) 828 (1980) בעניין 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 לשתף 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 ציפיותם 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)

משהתרשמתי כי התנהלותו של התובע כלפי הנתבע נגועה בחוסר תום לב, בניסיון למנוע ממנו להודיע על מימוש האופציה בהתאם להסכם השכירות, לא מצאתי לקבל את טענת התובע לפיה יש לראות בנתבע כמי שוויתר על זכותו לממש את האופציה בגין איחור של יום במועד ההודעה.

10. לצד האמור לעיל, גם לא מצאתי ממש בטענות התובע לפיהן הנתבע הפר את הסכם השכירות.

באשר לאיחור בתשלום הארנונה, אין חולק כי זו שולמה באיחור, והנתבע הסביר כי המתין להחלטת הרשות ליתן לו הנחה בארנונה, אשר לה הוא זכאי בגין מצבו האישי, וזו אכן ניתנה לו בסופו של דבר (ראו חשבון ארנונה לחודשים 11-12/2022 והנחת "הורה עצמאי 20%"). משקיבל את חשבון הארנונה, הופתע לגלות כי הוא מחוייב על שטח גדול יותר מזה שבו הוא מתגורר (הנתבע הציג את חשבון הארנונה שקיבל), ובהמשך התברר כי הדבר נובע מפיצול הנכס על ידי התובע - שבגינו הוא קיבל תשלומי חשמל ומים גבוהים מהשימוש שלו. לפיכך, לא שילם את החשבונות עד שהסדיר את העניין מול התובע, ובשעת מועד הדיון כל החשבונות שולמו במלואם (צורפו לכתב ההגנה אסמכתאות מתאימות). התובע לא סתר ואף לא הכחיש את טענות הנתבע על אודות פיצול הדירה וחיבור התשתיות כולן למונים המחוברים לדירת הנתבע. בנסיבות אלו, טענותיו של התובע בדבר אי תשלום החשבונות במועד, נגועות בחוסר תום לב.

בהתייחס לטענות התובע בגין הצבת מצלמות בשטח הציבורי של הבניין - הנתבע הודה שביצע זאת, והסביר את הרקע לכך (רצון להגן על אופניו, לאחר שניזוקו מספר פעמים לאחר שקשר אותם בחדר מדרגות כפי שעושים כולם). הגם שלא נעלמה מעיני טענת התובע כי יש במעשה זה של הנתבע משום פגיעה בפרטיות, איני נדרשת להכרעה בעניין, שכן סבורני כי הוא אינו מהווה שינוי במושכר. כפי שעולה בבירור מלשון ההסכם, המושכר הינו דירה בת 4 החדרים, והגם שדעתי אינה נוחה כלל וכלל מהתנהלות הנתבע, איני סבורה כי מדובר בהפרת ההסכם בין הצדדים.

בעניין שבירת דלת הכניסה לבניין, הרי שאין כל הוכחה כי מדובר במעשה שביצע הנתבע ולא הובא בדל ראיה לעניין זה.

כאן המקום לציין, כי התובע הלן על מערכת היחסים העכורה בין השכנים לנתבע, וצירף כראיה לכך מכתב עליו הם חתומים. עם זאת, אף אחד מהשכנים לא הוזמן על ידי התובע למתן עדות, ועל כן איני יכולה לתת משקל לטענה זו, בוודאי לאור דבריו של הנתבע בבית המשפט, לפיהם הוא דווקא מצוי ביחסים תקינים עם שכניו.



לאור כל האמור לעיל, התביעה נדחית.

התובע יישא בהוצאות הנתבע בסך 4,500 ₪, אשר ישולמו בתוך 30 יום מהיום.

בקביעת ההוצאות נתתי דעתי לכך כי הנתבע היה מיוצג רק בחלקו של ההליך.

זכות ערעור כדין.

ניתן היום, כ"ט טבת תשפ"ג, 22 ינואר 2023, בהעדר הצדדים.