

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

בית משפט השלום ברחובות

תפ"מ 22-11-24206 שיכל נ' גביזון
תיק חיזוני:

בפני כבוד השופט לימור Cald-Ron
התובע לאוניד שיכל
נגד יצחק גביזון
הנתבע

פסק דין

פתח דבר

1. עניינו של ההליך דנא בתביעה לפינוי DIRTH מגורים בת 4 חדרים ברוחב דרך לב השרון, 6ג/18 צורן (להלן: **המושכר או הדירה**).

לטענת התובע, הנتابע הפר את התcheinוביותו לפי הסכם שכירות שנחתם בין הצדדים ביום 15.11.21 (להלן: **ההסכם**) ולא מימש את תקופת האופציה בהתאם להוראות ההסכם, ועל כן תקופת השכירות הגיעה לסיוםה ועל הנتابע לפנות את הדירה. הנتابע מצידו טוען כי לא הפר את ההסכם, כי לאורך כל תקופת השכירות התובע לא העלה כל טענה בעניין, וכי ניסה למשש את האופציה בהתאם לדרכו שנקבעה בין הצדדים, אך התובע ניסה לסקל זאת בחוסר תום לב.

אקדמיים אחראית לרשות ואצין כבר בשלב זה, כי לאחר שימושו את טענות הצדדים ועינתי בכלל הריאות שהובאו לעיוני, החלמתי לדחות את התביעה.

העובדות במתמית וטענות הצדדים

2. ביום 21.11.21 נחתם בין הצדדים הסכם שכירות (להלן: **ההסכם**) לפי תקופת השכירות תעמוד על שנה (ימים 22.11.22 עד ליום 23.11.21), כאשר לנتابע - 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 יהיה רשאי להודיעו למשכיר על מימוש האופציה בכתב/מייל לא יותר מחלוף חודשיים לפני המועד בו מסתיימת תקופת ההסכם. להסרת

עמוד 1

**ספקות יובהר בזה, כי ככל אשר לא יודיע השופט למשכיר על רצונו למשמש את האופציה
במועד, יחשב הדבר כאילו יותר על זכות זו, והמשכיר יהיה רשאי להשכיר את המושכר
לכל מאן שהוא.**

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

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

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

לענין ההפרות הנטען, הסביר הנتابע כי לא הציב מצלמות במושכר, אלא בשטח הציבורי בבניין, וזאת לאחר שאופניו שנקשרו בשטח זה של חדר המדרגות - נזוקו. הנتابע הכחיש כי פגע בדלת הבניין, ובידיו סיפר כי לא נחקר במשטרת בגין תלונה שהוגשה בעניין זה.

באשר לאיחור בתשלומי הארנונה והמים, טען הנتابע כי אלו שולמו על ידו במלואם, אך הודה כי הדבר נעשה באיחור רב. הנتابע הסביר כי בפועל נאלץ על ידי התובע לשלם ארנונה ומים עבור דירה גדולה יותר מזה שהוא מתגורר, בשל העובדה של הנכס מפוצל שלא כדין, וחילף זמן רב עד שהסדר עניין זה מול התובע.

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

דין והכרעה

6. לאחר שיעינתי בכתב הטענות ובסיכום הצדדים, השתכנעתי כי הנتابע עשה כל שלאל ידו בכך לעמוד בהוראות ההסכם למימוש האופציה, והתקשה לעשות כן בשל התחרוקות של התובע, אשר עלתה כדי חסר תום לב. כמו כן לא מצאתה כי הנتابע הפר את הוראות ההסכם.

אני נותנת אמון בגרסת הנتابע 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 המיל' שלו.

זאת ועוד, מעין בהודעות הווטסאף שצירף הנتبע לכטב הגנה, ניתן ללמידה כי ביום 23.9.22 פנה הנتبע לתובע על מנת להיפגש עימו, אך זה מסר לו כי אין יכול באותו היום. בתגובה, העביר הנتبע לתובע הודעה ווטסאף מוקלטת ממנו עולה כי הוא מעוניין למשם את תקופת האופציה החוזית, וזה השיב לו כי "כיוון שלא ניתנה על ידו הודעה על פי הוראות סעיף 9א להסכם השכירות, תקופת האופציה לא תיקנס לתוקפה...".

7. בתגובה, שלח הנتبע לתובע מיד לאחר מכן, באמצעות הווטסאף, העתק של מכתב שהcin לפיו הוא מעוניין למשם את האופציה, וכן את המודעה שפרסם התובע להשכרת הדירה לפיה השכירות מסתיימת ביום 23.11.22 על מנת להוכיח כי המועד האחרון להודיע על הרצון למשם את האופציה הוא ביום 23.9.22 (ראו עלי' 20-21 לכתב ההגנה וכן תמלול הודעה המוקלטת שצורף ביום 15.1.23).

התובע לא סיפק גרסה מפוררת להתקבויות 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 הנتبע לפיה ביום 23.9.22 הניח בתיבת הדואר של התובע (בבנייה בו נמצא המושכר) הודעה על רצונו למשם את האופציה, ואף לא סיפק הסבר לדבריו של הנتبע לפיהם הוא נסע לבתו של התובע ביום 29.9.22 כדי להסדיר את המשך תקופת השכירות, אך התובע שלח את זוגתו להיפגש עם הנتبע, ומיאן להיפגש עימיו בעצמו.

8. ודוק, גם בהנחה כי המועד הודעה על מימוש האופציה ניתן באIOR של יום אחד, ולמרות ההלכה הפסוקה בעניין הדוקנות שבה יש לפעול לצורך מימוש אופציה (ראו למשל ע"א 163/84 **מדינת ישראל נ' חברת העובדים העברית השיטופית הכלכלית בארץ ישראל בעמ'** (15.10.84)), התרשםתי כי הנتبע עשה מאמצים כנים ואמתיים להודיע לתובע על רצונו במימוש האופציה במועד, ואילו התובע, בהתנהלות שעולה כדי חוסר תום לב, ניסה למנוע מהנتبע 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' גדרך מקובלת ובתום לב ; והוא הדין לגבי השימוש בזכות הנובעת מחוזה.**".

יפים לעניינו דבריו של כב' השופט ברק בג"ץ 59/80 **שירותי תחבורה ציבוריים בארץ-שבע בעמ נ' בית הדין הארץ 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 לנוהג זה כלפי זה ביישר, בהגינות ועל-פי המקובל על בעלי חוזה הוגנים. אמרת הדבר, אין הצדדים לחוזים מלאכים זה זהה, אך שוב אל להם להיות זאים זה זהה ("נבל בראשות החוזה" כלשונו של השופט אלון בע"א 148/77 [1], בעמ' 638). על כל הצדדים לחוזה מוטלת**

החוובה לשתף פעולה זה עם זה ולפעול תוך התחשבות באינטרס המשותף להם בחוזה. על בעלי החוזה לפעול להגשמה של כוונתם המשותפת, תוך נאמנות ומסירות למטרה, שעודה לנגד עיניהם, ותוך עקבות בהגשות ציפיותם המשותפת הסבירה. אכן, לו לא היו הביטויים "אמון", "אמונה", ו-"נאמנות" תפוסים, ניתן היה לתאר את מערכת היחסים הנוצרת בין בעלי חוזה בעקבות סעיף 39 לחוק החוזים כיחס נאמנות, כאשר בעל חוזה חייב לבצע את החוזה **אמונה תוך הגשת האמון, שהצד الآخر נותן בו..." (פסקה 5)**

משהתרשמתי כי התנהלותו של הנתבע כלפי הנושא נוגעה בחוסר תום לב, בניסיון למנוע ממנו להודיע על מימוש האופציה בהתאם להסכם השכירות, לא מצאתי לקבל את טענתו של הנתבע לפיה יש לראות בנתבע כמי שוויתר על זכותו למשוך את האופציה בגין אייחור של יום במועד הודעה.

10. לצד האמור לעיל, גם לא מצאתי ממש בענותו של הנתבע לפיה הנושא הפר את הסכם השכירות.

באשר לאייחור בתשלום הארנונה, אין חולק כי זו שולמה באיחור, והנתבע הסביר כי המtin להחלטת הרשות ליתן לו הנחה בארנונה, אשר לה הוא זכאי בגין מצבו האישי, וזה אכן ניתנה לו בסופו של דבר (ראו חשבון ארנונה לחודשים 11-12/2022 והנחה "הוראה עצמאית 20%"). משקיבל את חשבון הארנונה, הופעת גלות כי הוא מחויב על שטח גדול יותר מזה שבו הוא מתגורר (הנתבע הציג את חשבון הארנונה שקיבל), ובמהמשך התברר כי הדבר נובע מפיצול הנכס על ידי הנתבע - שבгинיו הוא קיבל תשומי חשמל ומים גבוהים מהשימוש שלו. לפיך, לא שילם את החשבונות עד שהסדיר את העניין מול הנתבע, ובשעת מועד הדיון כל החשבונות שולמו במלואם (צורפו לכתב ההגנה אסמכתאות מתאימות). הנתבע לא סתר ולא הכחיש את טענותו של הנתבע על אודות פיצול הדירה וחיבור התשתיות כולן למונימ המוחברים לדירתו הנושא. בנסיבות אלו, טענותיו של הנתבע בדבר אי תשלום החשבונות במועד, נוגעות בחוסר תום לב.

בהתייחס לטענותו של הנתבע בגין הצבת מצלמות בשטח הציבורי של הבניין - הנושא הודה שביצע זאת, והסביר את הרקע לכך (רצון להגן על אופניו, לאחר שניזוקו מספר פעמים לאחר שקשר אותו בחדר מדרגות כפי שעושים כולם). גם שלא נעלמה מעני טענתו של הנתבע כי יש במעשה זה של הנתבע משום פגעה בפרטיות, אני נדרשת להכרעה בעניין, שכן סבורני כי הוא אינו מהוות שינוי במושכר. כפי שעהלה בבירור מלשון ההסכם, המושכר הינו דירה בת 4 חדרים, וגם שדעתך אינה נואה כלל וכלל מהתנהלותו של הנתבע, אני סבורה כי מדובר בהפרת ההסכם בין הצדדים.

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

כאן המקום לציין, כי הנתבע הlion על מערכת היחסים העכורה בין השכנים לנתבע, וצירוף קריאה לכך מכתב עליו הם חתוםים. עם זאת, אף אחד מהשכנים לא הוזמן על ידי הנתבע למבחן עדות, ועל כן אין יכולת לתת משקל לטענה זו, בודאי לאור דבריו של הנתבע בבית המשפט, לפיהם הוא דווקא מצוי ביחסים תקינים עם שכניו.

לאור כל האמור לעיל, הتبיעה נדחתה.

התובע ישא בהוצאות הנتابע בסך 4,500 ₪, אשר ישולמו בתוך 30 ימים מיום.

בקביעת ההוצאות נתתי דעתך לכך כי הנتابע היה מיוצג רק בחלוקתו של ההליך.

זכות ערעור כדין.

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