



ת"פ 62268/07/22 - ורד מרחב נגד ליטל רובל

בית משפט השלום ברחובות

תפ"מ 62268-07-22 מרחב נ' רובל
תיק חיצוני:

בפני	כבוד השופט לימור חלד-רון
התובעת	ורד מרחב
נגד	
הנתבעת	ליטל רובל

פסק דין

1. בפניי תביעה שהוגשה לפי תקנה 81 **תקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018** לפינוי מושכר, בטענה כי הנתבעת הפרה את חוזה השכירות שנכרת עמה ומיאנה לפנות את דירת התובעת בתום תקופת השכירות.

התובעת טוענת, כי בהסכם השכירות שנכרת בין הצדדים הוסכם על מתן אופציה להארכתו בשנה, בכפוף למילוי מספר תנאים, אשר לא התקיימו במקרה דנן, ועל כן האופציה לא מומשה ותקופת השכירות הגיעה לסיומה ביום 31.7.22. לחלופין, טוענת התובעת, שהנתבעת הפרה את התחייבותיה החוזיות, וגם בשל כך קיימת עילה לפנותה מהמושכר. מנגד, טוענת הנתבעת, כי התנאים להפעלת תקופת האופציה מומשו במלואם, כי לא הפרה את התחייבותיה לפי הסכם השכירות, ולכן דין התביעה להידחות.

2. אקדים ראשית לאחרית, ואציין כי לאחר שבחנתי את כל החומר שלפניי ואת טענות הצדדים, מצאתי לקבל את התביעה.

לפני שאפרט טעמי בהרחבה, יש לומר כי בתיק זה ניסיתי לקדם פשרה, במקרה שנראה לי הוגן לשני הצדדים, דווקא נוכח ההשלכות של פינוי הנתבעת ונסיבותיה האישיות. לא נראה לי, כי תיק זה צריך היה להיחתך בהתאם לשורת הדין בלבד.

התובעת הסכימה לצעוד בדרך הפשרה, אך הנתבעת סירבה לכך.

לפיכך, אין מנוס אלא להכריע בהתאם לשורת הדין, והדין הוא לרעת הנתבעת.



די אם אציין כי אחת משאלות המפתח בתיק זה הינו בשאלה האם שלחה הנתבעת הודעת SMS לתובעת ביום 28.4.22 לצורך קיום תנאי הדרישה בכתב 90 ימים מראש, שהוא אחד מהתנאים למימוש האופציה. הייתי אף נכונה לשקול קבלת פרשנות לטובת הנתבעת לפיה הודעה כאמור עולה כדי הודעה בכתב, הגם שנשלחה לכאורה בהודעת SMS ולא בדואר רשום כמקובל. אלא שלא היה תיעוד כי הודעה כזו התקבלה אצל התובעת.

גם כאן גילתה התובעת נכונות לפנות ולקבל נתונים מחברת הסלולר הרלבנטית כדי לקבל תיעוד על עצם שליחת הודעה כאמור.

ושוב, הנתבעת סירבה להצעה זו.

ומכאן כאמור, להצגת הדברים ביתר פירוט.

העובדות הצריכות לעניין

3. בין הצדדים נחתם הסכם שכירות ביום 13.7.20 (להלן: **הסכם השכירות** או **ההסכם** או **החוזה**), במסגרתו שכרה הנתבעת מהתובעת דירת מגורים בת 4 חדרים ברחוב ששת הימים 72/23 ברחובות (להלן: **הדירה** או **המושכר**). תקופת השכירות בהסכם נקבעה בסעיפים 4-5, ולפיהם תקופת השכירות הראשונה תעמוד על כשנתיים - עד ליום 1.8.22, ובסיפא של סעיף 4 להסכם ניתנה אופציה לשנה נוספת.

סעיף 7 להסכם השכירות מתייחס לאופן הפעלת האופציה, וקובע כי תינתן "בכפוף למילוי המלא והמדויק של כל התחייבויות השוכר" והתקיימותם של מספר תנאים במצטבר: הודעה בכתב בדבר מימוש האופציה מטעם השוכרת 90 יום עובר לתום תקופת השכירות; עמידת השוכרת בכל התחייבויותיה לפי ההסכם; הפקדת 12 שיקים עבור תקופת האופציה; חידוש הבטוחות שניתנו על ידי השוכרת עם חתימת ההסכם המקורי, וכן סוכם מראש על העלאה מסוימת של שכר הדירה.

כמו כן נכתב בסעיף 8 להסכם השכירות כי השוכרים יישאו על חשבונם בכל התשלומים והחייבים שיווצרו בתקופת השכירות, ובין היתר תשלומי ועד בית. בסיפת הסעיף הודגש כי הוראת סעיף זה מהווה תנאי יסודי להסכם השכירות.

דין והכרעה

4. בפתח הדברים יש לזכור מהו חוזה אופציה בעל תוקף מחייב, ומהן הדרישות החלות על הצדדים מכוחו. חוזה אופציה הינו חוזה שבעת כריתתו לא ברור אם בעל הברירה ינצל את האופציה שמעניק לו החוזה ואם העסקה שביסודו תצא מן הכוח אל הפועל, ובעל האופציה הוא שבוחר אם לממש אותה אם לאו (ראו ע"א 346/88 **אביבי**).



נ' בן זכריה (6.9.92). לצד זאת, הפסיקה הטילה על בעל הברירה למימוש האופציה חובה למלא אחר תנאי מימוש האופציה כפי שנקבעו בחוזה, באופן קפדני ומדויק.

בע"א 163/84 **מדינת ישראל נ' חברת העובדים העברית השיתופית הכללית בארץ ישראל בע"מ** (15.10.84) נאמר: **"הפעלתה של אופציה ושיכלולה לדרגת חוזה, המחייב את הן את המציע והן את הניצע, חייבת להיעשות על-ידי מילוי קפדני של תנאי האופציה ושל הדרך שנקבעה להפעלתה..."**. בע"א 798/88 ע"א 798-88 אריק מימון נ שרה שטינברג (20.6.91) נקבע: **"מעצם טיבו של חוזה אופציה, נקשר אחד הצדדים מבחינתו לחוזה שיכול להיות מחייב בכפוף לרצונו או לחוסר רצונו של הצד האחר. הצד שהאופציה עומדת לרשותו צריך למלא בדיוק ובקפדנות אחר הדרישות ההסכמיות למימושה". הלכה זו חזרה ונשנתה בפסיקה ענפה של בתי המשפט.**

ודוק, מקום בו לשון החוזה שנחתם בין הצדדים ברורה, חזקה כי היא משקפת את אומד דעת הצדדים ועל כן יש להעניק לה משקל מכריע (ת"א 8836/07 **בלמורל השקעות בע"מ נ' כהן** (23.2.10)).

5. בענייננו, הצדדים נפלגו בשאלת התקיימם של התנאים למימושה של תקופת האופציה, והתמקדו בשני התנאים הראשונים למימוש: האחד הוא מתן הודעה בכתב ע"י הנתבעת על אודות מימוש האופציה 90 יום מראש, השני, עמידתה של הנתבעת במלוא ההתחייבויות שמוטלות עליה לפי הסכם השכירות.

אליבא דתובעת, הנתבעת לא העבירה לה הודעה בכתב 90 יום לפני מועד תום החוזה, היינו עובר ליום 3.5.22, ולכן האופציה לא מומשה. הנתבעת טוענת שעשתה כן, והציגה כראיה הודעת SMS מיום 28.4.22 (עמ' 13 לכתב ההגנה) (להלן: ההודעה מיום 28.4.22) בה נכתב כך: **"ורד, בהמשך לשיחת הטלפון -כפי שרשום בחוזה, יש לי אופציית הארכה, שכמו שאת יודעת אני מעוניינת להשתמש בה ולהאריך את החוזה לשנה נוספת. כמו שאת יודעת, במהלך הכמעט שנתיים האחרונות שלי בדירה, אני סובלת לא מעט מתקלות חוזרות שלא טופלו כראוי על ידי איש מקצוע. אני מבקשת לטפל בדברים הנ"ל במיוחד הדחופים שבהם.... כמובן שזה לא תנאי להארכת החוזה, אני מבקשת את כל זה כבר מעל לשנה ואשמח שזה יטופל בהקדם".**

לטענת התובעת, היא מעולם לא קיבלה הודעת SMS זו מהנתבעת.

הצדדים הציגו לי במהלך הדיון את מכשירי הטלפון הניידים שלהן ונתנו הסכמתן כי אע"פ בהם, ואכן - במכשיר התובעת אין זכר להודעה שהתקבלה מהנתבעת מיום 28.4.22 ואילו במכשיר הנתבעת הודעה שכזו קיימת.

6. לנוכח טענות הצדדים, סברתי שיש להיעתר באופן חריג לבקשת התובעת ליתן צו לחברות הסלולר הרלבנטיות, במובן זה שחברת הסלולר של הנתבעת תבהיר האם הודעת SMS נשלחה ממכשירה של הנתבעת ביום 28.4.22 בשעה 8:33, וחברת הסלולר של התובעת תבהיר האם קיבלה הודעת SMS ממכשירה של הנתבעת ביום 28.4.22



בשעה 8:33.

התובעת הסכימה למתן צו כאמור, ואף נתנה הסכמתה כי ההליך יוכרע כולו על יסוד המידע שיתקבל מחברות הסלולר, ואילו הנתבעת התנגדה נחרצות למתן צו שכזה, ועמדה על קיום הדיון ביום 26.10.22 כדיון אחרון בהליך.

בנסיבות אלו, לא ניתן היה לקבל תשובה מוסמכת בעניין שליחת הודעת SMS ביום 28.4.22, והטענה שהעלתה הנתבעת בסיכומיה (עמ' 3) בעניין בדיקה שערכה עם פרטנר, אינה בעלת משקל כלשהו לאור התנגדותה הנחרצת למתן צו כמבוקש, שבפני עצמה מעוררת סימן שאלה. סימני השאלה מתרבים עוד יותר לנוכח העובדה - שהוכחה בפניי - כי כל ההתכתבויות בין הצדדים, בלי יוצא מן הכלל, נעשו לכל אורך תקופת ההסכם אך ורק באפליקציית ווטסאפ, כך שההודעה מיום 28.4.22 ב-SMS - הינה עניין חריג, אשר גם הוא מעלה ספק באשר לאמיתותו.

7. ודוק, בדיון הוצגו לי התכתבויות והודעות מוקלטות בין הצדדים באפליקציית ווטסאפ מיום 25.5.22, במסגרתן הודיעה התובעת לנתבעת כי בשל העובדה שלא עמדה בתנאים למימוש האופציה, תקופת השכירות תסתיים ביום 31.7.22, והנתבעת השיבה בהודעות מוקלטות ארוכות בהן היא שוללת טענה זו, ומציינת כי התובעת יודעת היטב כי בכוונתה לממש את האופציה כפי שכבר דובר ביניהן בעבר. עם זאת, במסגרת התכתבויות אלו בווטסאפ, לא צירפה הנתבעת העתק של הודעתה הנטענת מיום 28.4.22.

זאת ועוד, כשנשאלה הנתבעת מדוע שלחה את ההודעה בכתב על מימוש האופציה דווקא ב-SMS ולא בווטסאפ טענה, בין היתר, כי מעולם לא ידעה את כתובתה של הנתבעת, ולכן זו היתה הדרך שלה להודיע לה בכתב על רצונה לממש את האופציה. תשובה זו אינה מספקת, שכן לא ברור איזה הבדל ראתה הנתבעת בין שליחת ההודעה בווטסאפ - דרך התקשורת העיקרית בינה לבין התובעת - לבין שליחת הודעת SMS. הנתבעת אף לא ווידאה קבלת ההודעה אצל התובעת, דבר שהתחייב בנסיבות העניין, הן לאור חשיבות ההודעה והן לאור העובדה ששוגרה באמצעי תקשורת שונה מזה שבו תיקשרו הצדדים ביניהן עד כה. מעבר לכך, הנתבעת הודתה כי ידעה את כתובתו של בא כוח התובעת (שבמשרדו הפקידה את הצ'קים עבור שכר הדירה), ולא סיפקה הסבר מדוע לא שלחה את הודעת המימוש לכתובת זו בדואר רשום כמקובל במקרים כגון דא.

כאמור לעיל, בהודעותיה המוקלטות של הנתבעת מיום 25.5.22 שנשלחו לתובעת כתגובה להודעת האחרונה על אודות סיום התקופה החוזית, היא אינה מזכירה את הודעת ה-SMS מיום 28.4.22, ומקובלת עליי בעניין זה טענתה של התובעת לפיה יש בכך משום עדות כבושה שיש לבוחנה בחשדנות וליתן לה משקל נמוך, שכן חזקה שאילו היתה הנתבעת שולחת את הודעת ה-SMS ביום 28.4.22 היה זה הדבר הראשון שהיתה טוענת עם קבלת הודעת הפינוי של התובעת ביום 25.5.22.

לפיכך, אני מקבלת את גרסתה של התובעת לפיה לא נשלחה אליה ע"י הנתבעת הודעת SMS ביום 28.4.22,



ועל כן הנתבעת לא העבירה 90 יום עובר לסיום התקופה החוזית הודעה בכתב בעניין רצונה למשש את האופציה.

8. כאן המקום לציין, כי מהראיות שהוצגו בפניי, ובהן ההתכתבויות בין הצדדים, עולה כי לנתבעת היו טרונות כלפי התובעת בעניין תחזוקת הדירה, ובעיקר בעיית יונים חמורה, והתרשמתי, כי בשיח בין השניים, הנתבעת העבירה לתובעת מסר שהיא שוקלת לעזוב את הדירה לאור סירובה של זו האחרונה לבצע את התיקונים הנדרשים לטעמה.

ברי, כי איני נדרשת לדון במסגרת הליך זה בשאלה האם יש ממש בטענות הנתבעת בעניין ליקויים שהיו בדירה, ובפרט בעיית היונים, אשר הוכחו נמרצות על ידי התובעת. עם זאת, השיח שנערך בין הצדדים כפי שהשתקף בחילופי הדברים ביניהן, מחזק את גרסתה של התובעת לפיה הנתבעת שקלה לעזוב את הדירה (וראו לעניין זה ההודעה הקולית של הטכנאי מיום 18.5.22, שהגם שאין ליתן לה משקל ראייתי משמעותי, היא מחזקת את הרושם כי הנתבעת שקלה לעזוב את הדירה), ומכאן מתחזקת המסקנה כי הנתבעת לא הודיעה בכתב ובאופן ברור כי היא מתכוונת לממש את תקופת האופציה.

היות שמצאתי כי הנתבעת לא הודיעה בכתב 90 ימים מראש על כוונתה לממש את האופציה החוזית, הרי שלא עמדה בדרישות למימוש תקופת האופציה, ולאור ההלכה הפסוקה לפיה נדרשת דקדקנות יתרה בנסיבות אלו, די בכך כדי לקבוע כי לא התקיימו התנאים למימוש האופציה ועל כן ההסכם בין הצדדים הסתיים ביום 31.7.22.

לאור מסקנתי זו, איני נדרשת להכריע בשאלה האם עמדה הנתבעת בכל התחייבויותיה החוזיות, שכן ממילא לא התממשו כלל התנאים המצטברים לצורך מימוש האופציה.

9. עם זאת, למעלה מן הצורך אציין שהשתכנעתי שהנתבעת לא שילמה את תשלומי ועד הבית במועד, ויש בכך משום הפרה יסודית של סעיף 8 להסכם השכירות. אומנם, כפי שהתברר מהראיות שהונחו בפניי, הנתבעת שילמה בסופו של דבר את דמי הוועד עבור כל התקופה, ובשלב מסוים אף "רדפה" אחרי חברי הוועד לצורך התשלום, וכיום אין לה חובות.

עם זאת, אין חולק - וגם הנתבעת הודתה בכך - כי התשלומים לוועד נעשו באיחור רב, ונציגי ועד הבית נאלצו לפנות לתובעת על מנת להסתייע בה לצורך גביית החוב מהנתבעת (ראו נספח 4 לכתב התביעה, עמ' 3 לכתב ההגנה מטעם הנתבעת - התייחסות לסעיף 14.1.2 לכתב התביעה, עמ' 15 לכתב ההגנה).

היות שהאופציה לא מומשה -הן לנוכח אי קיום דרישת ההודעה בכתב והן לאור אי קיומן של כלל ההתחייבויות בחוזה ע"י הנתבעת - הרי שתקופת השכירות הסתיימה ביום 1.8.22 ועל הנתבעת לפנות את הדירה.

10. עוד אציין, כי גם ללא הקביעה בעניין אי מימושה של תקופת האופציה, משהשתכנעתי כי הנתבעת לא עמדה בהוראת סעיף 8 להסכם השכירות, בכך שלא שילמה את דמי וועד הבית במועד, והיות שמדובר בהפרה יסודית,



ממילא קמה לתובעת זכות לבטל את ההסכם בין הצדדים כאמור בסעיף 39 להסכם השכירות, וגם בכך יש כדי להקים עילה לפינוי הנתבעת.

לאור מסקנותיי לעיל, לא מצאתי להידרש לטענות נוספות שהעלתה התובעת ובהן התנהלותה של הנתבעת מול דיירי הבניין, אופן התחזוקה של המושכר על ידה ומידת שיתוף הפעולה שלה עם הנציגות לצורך תיקון ליקויים שהתגלו בבניין.

סוף דבר

11. ניתן בזאת צו לפיו על הנתבעת לפנות את המושכר נשוא התובענה, ולהשיבו לתובעת, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייך לה או למי מטעמה, וזאת לא יאוחר מיום 1.1.23 בשעה 12:00.

פסק הדין ניתן לאכיפה כפסק דין של פינוי ללא צורך בהתראה נוספת מאת ההוצאה לפועל.

למען הסר ספק ניתן להתחיל בהליכי הפינוי בהוצאה לפועל - הפינוי הפיזי בפועל - כבר ביום 2.1.23 בשעה 13:00.

במידת הצורך (והדעת נותנת שלא יהא בכך צורך) תסייע משטרת ישראל בפינוי.

אני מחייבת את הנתבעת לשאת בהוצאות משפט התובעת (אגרה כפי ששולמה) וכן בשכ"ט ב"כ בסך ₪ 6,264 (₪ 5,354 בצירוף מע"מ, בהתאם לכללי לשכת עורכי הדין (התעריף המינימלי המומלץ), התש"ס-2000). ההוצאות ישולמו בתוך 30 ימים מהיום שאם לא כן, יישאו הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד התשלום בפועל.

המזכירות תמציא לצדדים העתק פסק הדין.

ניתן היום, כ' חשוון תשפ"ג, 14 נובמבר 2022, בהעדר הצדדים.