

## ת"פ 48667/11/22 - חגית זיו, נגד גילה זהר,

בית משפט השלום בחיפה

תפ"מ 48667-11-22 זיו נ' זהר בטאש

<b>בפני תובעת</b>	<b>כבוד השופט אורי גולדקורן</b>
<b>נגד נתבעת</b>	<b>חגית זיו,</b>
	<b>ע"י ב"כ עו"ד דוד אמסל</b>
	<b>גילה זהר,</b>
	<b>ע"י ב"כ עו"ד שי דנה</b>

### פסק דין

1. בין התובעת לבין הנתבעת נכרת ביום 15.12.2016 הסכם שכירות (להלן: ההסכם המקורי) על-פיו השכירה התובעת לנתבעת דירה שבבעלותה המצויה ברחוב התשבי בחיפה. בסעיף 1.2 להסכם נקבע שתקופת השכירות תימשך 19 חודשים, החל מיום 1.1.2017 ועד ליום 31.7.2018, ובסעיף 14.6 נכתב: "ניתנת בזאת אופציה לשוכרים להאריך את תקופת השכירות לשנה נוספת". בסעיף 1.4 נקבע: "שלושה חודשים לפני תחילת תקופת האופציה, במידה וזו תמומש, תהא רשאית המשכירה להודיע על הבאת תקופת השכירות לסיימה רק עקב מכירת הדירה או העברת הבעלות בדירה לצד ג' כלשהו".

ביום 23.7.2019 חתמו הצדדים על הסכם נוסף, בו הוארכה תקופת השכירות עד 31.7.2020 בהתאם לתנאי ההסכם המקורי. בסעיף 1 להסכם החדש נכתב: "לא תהיה הארכה נוספת של החוזה". למרות זאת, חתמו הצדדים ביום 11.7.2020 על הסכם נוסף חדש, בו הוארכה תקופת השכירות עד 31.7.2021 בהתאם לתנאי ההסכם המקורי, ואף בסעיף 1 בו נקבע כי "לא תהיה הארכה נוספת של החוזה".

ביום 16.7.2021 חתמו התובעת והנתבעת על הסכם נוסף, בו סוכם על הארכת תקופת השכירות לתקופה שמיום 1.8.2021 ועד ליום 31.7.2022, בהתאם לתנאי ההסכם המקורי ועל העמדת דמי השכירות החודשיים על סך 3,400 ₪. בסעיף 3 להסכם החדש נכתב כי "למרות האמור בהסכם השכירות, יהיה כל צד רשאי להביא את תקופת השכירות לסיימה בהודעה של 180 יום מראש מכל סיבה", ובסעיף 1 נכתב: "לא תהיה הארכה נוספת של החוזה".

2. למרות שההסכם מיום 16.7.2021 לא חודש, לא פינתה הנתבעת את הדירה ביום 31.7.2022. לפיכך, הגישה התובעת ביום 21.11.2022 את התביעה הנוכחית, בה עתרה לפינוי המושכר. בכתב ההגנה טענה הנתבעת לזכותה להישאר בדירה כשוכרת, ממספר טעמים: (1) בהסכמי הארכה לא בוטל סעיף האופציה שמצוי בהסכם המקורי; (2) התובעת עצמה פנתה לנתבעת ביום 28.4.2022 בהודעת ווטס אפ, בה הודיעה כי "בחוזה הבא אני מתכוונת לבקש

שכ"ד של 3,800 ₪ לחודש ... אבקשך להודיעני אם את מתכוונת להישאר בתנאים אלו או מתכוונת לצאת"; (3) החל מחודש אוגוסט 2022 שילמה הנתבעת לתובעת דמי שכירות חודשיים בסך 3,800 ₪.

3. אין יסוד לטענת הנתבעת, לפיה ההסכם מיום 16.7.2021 שימר את סעיף האופציה שהוקנה לה בהסכם המקורי. בהסכם מיום 16.7.2021 לא נזכר סעיף האופציה, ואף נקבע בו מפורשות כי "לא תהיה הארכה נוספת של החוזה".

4. תשלום חודשי למשכירה בגובה דמי שכירות שנקבעו בהסכם שכירות שהסתיים אינו מקנה לשוכרת את הזכות להישאר במושכר. תשלום כזה אינו מהווה הארכה אוטומטית של תקופת השכירות, כל עוד לא ניתנה לכך הסכמה של המשכירה. משכירה שמקבלת לידיה את הסכומים החודשיים, לאחר שתמה תקופת השכירות, פועלת לצמצום נזקיה, אך אין לראות בכך הסכמה מצידה להארכת תקופת השכירות על-פי רצון השוכרת.

5. יש לבחון מה משמעות הודעת ווטס אפ של התובעת מיום 28.4.2022, שתוארה לעיל. התובעת העידה כי בעקבות הודעתה, השיבה לה הנתבעת באותו היום שהיא עוזבת את הדירה. עיון בתמלול ההודעות מעלה ניסוח מעט שונה של הנתבעת. הנתבעת כתבה ביום 28.4.2022: "המחירים במגמת ירידה ... ולגבי - החוזה מסתיים בחודש יולי", והתובעת השיבה: "בסדר גמור. נדבר על כל הסידורים לסיום החוזה", וביום 14.5.2022 היא כתבה לנתבעת: "גילה, את עוזבת את הדירה בעוד חודשיים וחצי, אז בואי נסיים את החוזה מבלי להוסיף לי הוצאות". למחרת היא כתבה: "אני מתכוונת למכור את הדירה ויש לי מועמדים שמכירים את הדירה. ב-31.7 תם החוזה שלנו ואנו נסיים את הקשר בינינו".

מחילופי הודעות הווטס אפ ניתן לראות כי התובעת שקלה אפשרות להאריך את הסכם השכירות בכפוף להעלאה בדמי השכירות, אולם הנתבעת התנגדה להעלאתם. בעקבות זאת, הבהירה התובעת לנתבעת כי עליה לפנות את הדירה בתום תקופת השכירות על-פי ההסכם מיום 16.7.2021, ובכך נסתם הגולל על בדיקת האפשרות להארכת תקופת השכירות. לאור ההתכתבות לאחר 28.4.2022, אני דוחה את עמדת בא-כוח הנתבעת, לפיה הודעת הווטס אפ של התובעת מיום 28.4.2022 השתכללה לחוזה שכירות נוסף. הוא צדק בהניחו כי ההודעה הייתה הצעה, אולם - כפי שעולה מהעתקי הודעות הווטס אפ שצורפו לכתב ההגנה - לא היה קיבול. הנתבעת היא שדחתה את הדרישה להגדלת דמי השכירות.

6. המסקנה מהאמור לעיל הינה כי הסכם השכירות פקע, לא נכרת הסכם חדש, ושהיית הנתבעת בדירה הינה בגדר הסגת גבול. אשר על כן, אני מקבל את התביעה ומחייב את הנתבעת לפנות את הדירה מושא התביעה. לפנים משורת הדין, אינני עושה צו להוצאות.

ניתן היום, י"ט אדר תשפ"ג, 12 מרץ 2023, בהעדר הצדדים.