

ת"פ 36822/06/23 - ארז זאב ניידרמן, ענת חנה שוורץ ניידרמן נגד אופיר סלע, ירדן סלע

בית משפט השלום ברחובות

01 אוקטובר 2023

תפ"מ 36822-06-23 ניידרמן נ' סלע

בפני כבוד השופטת, סגנית הנשיא רנה הירש
תובעים
1. ארז זאב ניידרמן
2. ענת חנה שוורץ ניידרמן
ע"י ב"כ עוה"ד אליעזר שוורץ
נגד
נתבעים
1. אופיר סלע
2. ירדן סלע
ע"י ב"כ עוה"ד אופיר רחבי

פסק דין

1. התובעים פנו לבית המשפט בתביעה לפינוי מושכר, דירת מגורים אותה השכירו לנתבעים. הצדדים חלוקים באשר למשמעות ולתוקף של הערה שנרשמה בכתב יד על חוזה השכירות, בדבר קיומה של תקופת אופציה למשך שנתיים נוספות לאחר סיום תקופת השכירות הראשונית.

הרקע ותמצית טענות הצדדים

2. התובעים השכירו דירה וחתמו עם הנתבעים על הסכם שכירות ביום 21.07.21. על פי סעיף 5 להסכם השכירות, תקופת השכירות נקבעה למשך 22 חודשים, מיום 01.10.21 ועד ליום 31.07.23. בסוף ההסכם המודפס (שכולל מעט תיקונים בכתב יד) נרשמו הדברים הבאים (להלן: **התוספת**):

*תקופת אופציה:

שנתיים נוספות מיום 1/8/2023 ועד ליום 31/07/2025.

דמ"ש לתקופת האופציה:

לתקופת האופציה דמ"ש לא יעלו מעל 5%.

3. התובעים טענו בסעיף 12 לכתב התביעה כי לא התכוונו להמשיך את ההתקשרות עם הנתבעים לאחר סוף חודש יולי 2023. עוד נטען בכתב התביעה בסעיף 13 כי הנתבעים שלא ברשות או בהסכמת התובעים, הוסיפו סעיף אופציה להסכם השכירות לאחר שנחתם, ו"משמחו התובעים בגין כך בפני הנתבעים, אמרו להם האחרונים כי מדובר באופציה שתתממש רק אם תהיה על כך 'הסכמה הדדית' בין שני הצדדים".

התובעים טענו כי החליטו למכור את הדירה ופנו לנתבעים להודיע על תום תקופת השכירות במועד סיום

עמוד 1

התקופה הראשונית ואולם הנתבעים מתעקשים על מימוש האופציה באופן חד צדדי. זאת, למרות שלשיטת התובעים, הסכמתם הרטרואקטיבית לתוספת היתה כי האופציה תמומש רק באם תושג הסכמה הדדית, ולא מדובר באופציה חד צדדית. התובעים מוסיפים וטוענים כי אי פינוי הדירה בסוף תקופת השכירות המקורית מהווה הפרה של חוזה השכירות ומקנה להם זכות לבטל את החוזה ולדרוש את פינויו.

4. הנתבעים טענו כי ניתנה להם על פי התוספת זכות אופציה, שנרשמה באופן ברור בהסכם השכירות, ולא בוטלה מאז נחתם חוזה השכירות ועד להגשת כתב התביעה. לשיטת הנתבעים האופציה נחתמה בהסכמת כל הצדדים ומעולם לא סוכם כי זו דורשת הסכמה הדדית אלא מדובר באופציה של הנתבעים בלבד. בנסיבות אלו, טענו הנתבעים כי הסכם השכירות צפוי להסתיים רק ביום 31.07.25 ויש לדחות את התביעה שכן לא חלה עליהם כל חובה לפנות את הדירה קודם למועד זה.

דיון והכרעה

5. אקדים סוף דבר לראשיתו ואציין כבר בשלב זה, כי מצאתי לדחות את התביעה, כפי שיפורט להלן.

6. ישנן שתי שאלות עיקריות במחלוקת בין הצדדים:

האחת, מתי הוספה התוספת בדבר קיום אופציה: האם לאחר חתימת החוזה כטענת התובעים, או קודם לחתימתו.

השנייה, האם היתה הסכמה כי מדובר באופציה הדדית: האם נדרשת הסכמה של שני הצדדים לצורך הפעלתה, או שהזכות להפעיל את האופציה היתה נתונה לנתבעים באופן בלעדי.

התוספת נרשמה טרם חתימה סופית של כל הצדדים על חוזה השכירות

7. **בניגוד לטענת התובעים כפי שפורטה בכתב התביעה ציין התובע בחקירתו כי התוספת בדבר תקופת אופציה הוספה לחוזה השכירות לפני שההסכם נחתם על ידי התובעת 2.** התובע 1 אישר כי נפגש עם הנתבעים בגינת ביתו לצורך חתימת הסכם השכירות ולאחר שההסכם נחתם על ידו ועל ידי הנתבעים, וכאשר התוספת כבר היתה רשומה בכתב יד בשולי ההסכם, נכנס לבית והחתיים את אשתו על ההסכם. לדברי התובע, הסביר לאשתו כי הוא עבר על ההסכם ואין כל קושי להוסיף את חתימתה, ולא ציין שאמר לה דבר מה בנוגע לתוספת, אם לגבי הנוסח ואם לגבי המשמעות, ולא העיד כי מסר לה שנרשמה תוספת להסכם שמשמעותה אופציה הדדית.

מהעדויות שנשמעו עולה כי אין למעשה מחלוקת בנוגע למועד רישום התוספת על ידי הנתבעת 2 בכתב ידה, בנוכחות התובע 1 והנתבע 1, לפני שהחוזה נחתם על ידי התובעת 2 (שחתמה בשולי הסכם השכירות וממש מתחת לתוספת) ועל כן, נדחית הגרסה העובדתית של תובעים בסוגיה זו. כפועל יוצא, מאחר שהוברר כי טענה עובדתית בכתב התביעה - שאושרה בתצהיר התמיכה של התובע 1 - אינה נכונה, נגרמה פגיעה ממשית במהימנות התובעים.

לא מדובר באופציה הדורשת הסכמה הדדית

8. כאמור, התובעים טענו כי האופציה תתממש רק אם תהיה הסכמה הדדית של שני הצדדים. מנגד, הנתבעים טענו כי אופציה היא תמיד של השוכרים, שיכולים לבחור אם להמשיך את תקופת השכירות לתקופה נוספת או לפנות את

המושכר ללא תקופה או תקופות נוספות.

ב"כ התובעים הפנה בסיכומיו לסעיף 25 יב' (ב) לחוק השכירות והשאלה, המתייחס לאופציה הניתנת למשכיר. מכאן מבקשים התובעים לקבוע כי אין כל מניעה שתהיה אופציה למשכיר, ולא כל אופציה היא אופציה לטובת השוכר בלבד. התובעים בסיכומיהם טענו כי הסכם אופציה יש לפרש לטובת נותן האופציה ואולם, כל הפסיקה אליה הפנו מתייחסת לחוזה מכר או הסכם עסקי, ולא להסכם שכירות.

9. אין ספק כי סעיף האופציה לא נוסח באופן מקצועי ובלשון משפטית, כפי שנוסחו שאר סעיפי החוזה. התובע הסביר כי ערך את החוזה על פי הסכם שכירות קודם שהיה בידו, והתאים אותו לצורך ההתקשרות עם הנתבעים, כאשר אינו כולל סעיף אופציה מלכתחילה. אין חולק כי התוספת נערכה בכתב יד תוך כדי השיחה בין הצדדים ולא על ידי עורך דין ולכן, יש לנסות לפרש את משמעות הדברים בהתאם ללשון התוספת והכוונה המשתמעת של הצדדים.

10. מקובל עליי כי אפשר שתינתן אופציה למשכיר, ולכן קיימת ההוראה בחוק בנוגע אליה. עם זאת, זה אינו המקרה הרגיל. **בדרך כלל, במסגרת יחסי שכירות סעיף האופציה מנוסחים כאשר הם לטובת השוכר בלבד אשר יכול לבחור אם לממש את תקופת האופציה, אם לאו.** כמובן, מתן זכות אופציה לשוכר אינה פוטרת אותו מחובתו לקיים את התחייבויותיו על פי הסכם השכירות וככל שיפר התחייבות בהפרה יסודית, יוכל המשכיר לבטל את הסכם השכירות ובכך, בין היתר, למנוע את מימוש תקופת האופציה על ידי השוכר.

אפנה לעניין זה לפסק דין שניתן בתא"ח (שלום אשקלון) 41607-05-20, פרובשטיין נ' גבאי (13.10.2020) בו נדונה סוגיה דומה. באותו עניין, נוסף סעיף האופציה במסגרת ההסכם גופו שתחילתו במילים "לצדדים האופציה להאריך את תקופת השכירות..." והתנאי הרביעי למימוש האופציה היה הסכמת המשכיר בכתב. בית המשפט ציין כי המשמעות הרגילה של המילה "אופציה" בהסכמי שכירות "הינה מתן זכות, בהקשר דנן להארכת תקופת השכירות, לאחד הצדדים, לרוב לשוכר, כשאין מניעה שתהיה מותנית בתנאים מסויימים, הנוגעים לקיום ההסכם." באותו מקרה, היתה הסכמה של שני הצדדים כי זו המשמעות הרגילה שיש למונח זה בהסכמי שכירות.

פירוש האופציה כזכות הדדית מקבילה למעשה להסכם שכירות חדש. לשם כך אין צורך בסעיף אופציה שכן צדדים להסכם תמיד רשאים להאריך בהסכמה את משך ההסכם, אם בתרשומת על גבי ההסכם ואם במסמך נפרד, והם יכולים במסגרת זו להשאיר את התנאים בהסכם המקורי או לשנותם, והכל על בסיס משא ומתן והסכמה. לטעמי, בהסכמי שכירות של דירות מגורים (ואין בכך כדי לקבוע כי כך הדבר בכל סוגי ההסכמים), לא ניתן באופן רגיל לחייב שוכר להמשיך ולהחזיק, ולמצער לשלם דמי שכירות, לאורך זמן כאשר המושכר אינו מתאים לצרכיו. מכאן, כי **הכלל הוא בהסכמי שכירות בין אנשים פרטיים, מקום שקיימת אופציה מדובר בזכות של השוכר בלבד, והחריג (אם קיים כזה) יהיה בקיום "אופציה הדדית".** יש לנסח חריג כזה באופן ברור (כפי שנעשה במקרה שנדון בפסק הדין בעניין פרובשטיין שהובא לעיל). בענייננו, התובעים לא עמדו בנטל השכנוע ברמת ההוכחה הרגילה של מאזן הסתברויות, לא כל שכן, בנסיבות המקרה דנן שבו נטען לקיומו של חריג.

11. מעבר לכך, התרשמתי כי גם **התובע בעצמו, על פי טענותיו, הבין בעת רישום התוספת כי מדובר באופציה של השוכרים בלבד.** הדבר נלמד מכך שלשיטתו, עם הוספת תנאי זה על גבי חוזה השכירות, "מחו התובעים בגין כך בפני הנתבעים" (סעיף 13 לכתב התביעה). ברי כי לא היתה לתובעים כל סיבה למחות אם הדברים שנרשמו משמעותם כי קיימת "אופציה הדדית". **הצורך שחש התובע להביע מחאה יכולה לעלות רק מכך שהבין, כבר בעת רישום התוספת, כי האופציה היא של השוכרים, והוא עלול להיפגע בעתיד מקיומה.**

התובעים לא עמדו בנטל להוכיח כי הנתבעים מסרו לו, לאחר רישום התוספת, שנדרשת הסכמה הדדית לצורך מימוש האופציה. בעניין זה מדובר, לכל היותר, בגרסה מול גרסה והתובעים, שעליהם נטל השכנוע, לא עמדו בו.

12. נראה כי הטענה בדבר משמעות התוספת הועלתה על ידי התובע רק כאשר החליט כי הוא מעונין למכור את הדירה. לא היתה כל מניעה כי התובעים לאחר יום או יומיים של חשיבה, ואפילו מספר שבועות של התלבטות, יבואו בדברים עם הנתבעים באשר לשינוי נוסח החוזה עוד לפני תחילת תקופת השכירות. הדבר לא נעשה. התובעים - למרות נוסח סעיף האופציה - אפשרו לנתבעים להתחיל את תקופת השכירות ולא העירו על כך דבר עד שהודיעו לנתבעים שהם מבקשים למכור את הדירה ובשל כך, על הנתבעים לפנותה.

13. הנתבעים היו עקביים בעמדתם לפיה נתונה להם ולהם בלבד זכות האופציה ולא ניתן לפנותם מהדירה בלא לאפשר להם לממש את תקופת האופציה. העובדה שבתכתובת הראשונית ביקש הנתבע עותק מההסכם אינה פוגעת בעמדה זו שהוסברה על ידי הנתבע בשיחת הטלפון שתמלול שלה צורף לכתב התביעה, לפיה "כששלחת את ההודעה, כששלחת לי את ההודעה אני כאילו התרסקתי לגמרי... זה לא שאני צריך ממך שתשלח לי את החוזה, אני רציתי באותו רגע לראות." עמדה זו סבירה בעיניי.

14. התובעים צרפו לכתב התביעה תמלול של שיחת טלפון שנערכה בין התובע לנתבע (בסעיף 16 לכתב התביעה נטען כי השיחה נערכה ביום 09.01.23), שנערכה לאחר שהתובעים החליטו שברצונם למכור את הדירה ופנו לנתבעים אשר סרבו לאשר את הפינוי ללא מימוש האופציה. התובעים טענו כי העובדה שלא הסכימו לתקופת שכירות של 4 שנים עולה מאותה שיחה. עיון בתמלול השיחה אינו תומך בגרסת התובעים לעניין משמעותה. אפתח ואציין כי נראה כי **התמלול אינו מתייחס לשיחה כולה** והיא מתחילה ככל הנראה במהלך השיחה כאשר התובע החליט להתחיל להקליט את השיחה. לגופה של השיחה, ניתן להבין בבירור כי עמדתו של הנתבע, כבר אז היתה שהתוספת נרשמה בשל דרישתו שלא יהיה חשוף לאפשרות כי יצטרך לפנות את הדירה לאחר פרק זמן של שנתיים ולדבריו "כדי שאני אוכל, שאני יודע שאני בטוח עם משפחה ל- 4 שנים, שאף בעל דירה לא בא ומוציא אותי החוצה... רציתי בטחון לי ולמשפחה שלי". במענה לדברי התובע באותה שיחה שלא הסכים לאופציה, השיב הנתבע כי סיכמו שניתנת אופציה ומשמעותה שיש לדיר את האופציה להחליט. הנתבע אישר בשיחה כי התובע לא הסכים בתחילה לתקופת שכירות של 4 שנים "אבל אני רציתי ל- 4 שנים, ובגלל זה גם הכנסנו את הסעיף של האופציה, וכל שאר הדברים שרצית, אם זה ערבויות או איזה משהו, כל דבר אנחנו נתנו לך ולא התווכחנו על כלום...". הנתבע הבהיר לתובע במהלך השיחה כי היה לו ברור שהוא יכול להחזיק בדירה למשך 4 שנים, וכי בשל כך השקיע לא מעט כספים בדירה, לרכישת סלון, התקנת אי במטבח ובמקלחון חדש.

בהמשך השיחה (עמוד 5 לתמלול שורה 26 וכן עמוד 6 שורות 13-15) מצוין התובע כי ככל הנראה היתה אי הבנה באשר למשמעות התוספת.

בסיום השיחה הסכים הנתבע לשמוע מהתובע הצעה לפיצוי בשל הדרישה לסיום תקופת השכירות ללא מימוש האופציה ואם זאת תהיה מקובלת עליו, יצא מהמושכר "יותר מוקדם". לא נטען כי היתה שיחה נוספת וככל הנראה לאחר שיחה זו נשלחה לנתבעים התראה באמצעות עורכת דין, הדורשת את פינוי המושכר בסיום תקופת השכירות הראשונית.

15. נראה כי אם היתה אי הבנה והסכם השכירות נחתם (או שהושלמו החתימות עליו) זו מהווה טעות חד צדדית של התובעים, ומדובר לכל היותר בטעות "בכדאיות העסקה". התובעים יכולים היו לבחור לשלם לנתבעים פיצוי בסכום שיוסכם על ידי הצדדים לצורך סיום תקופת השכירות ללא מימוש (או ללא מימוש מלא) של האופציה, ובחרו שלא

לעשות כן. בהתאם לסעיף 14(ד) לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג - 1973, טעות בעניין זה אינה מקנה זכות לפיצוי או לכל תרופה אחרת.

התוצאה

16. אני דוחה את התביעה לפינוי מושכר.

התובעים - יחד ולחוד - ישלמו לנתבעת הוצאות משפט בסך של 750 ₪ וכן שכ"ט עו"ד בסך של 6,746 ₪ (5,766 ₪ בצירוף מע"מ, בהתאם לכללי לשכת עורכי הדין (התעריף המינימלי המומלץ), התש"ס-2000).

המזכירות תשלח את פסק הדין לב"כ הצדדים.

ניתן היום, ט"ז תשרי תשפ"ד, 01 אוקטובר 2023, בהעדר הצדדים.