

ת"פ 6137/03/23 - תומר שניידר, שרון שניידר נגד אסף וינר, רחלי וינר

בית משפט השלום בהרצליה

תפ"מ 6137-03-23 שניידר ואח' נ' וינר ואח'

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת אילת הרנוף

תובעים

1. תומר שניידר

2. שרון שניידר

ע"י ב"כ עוה"ד נדב קנימח

נגד

נתבעים

1. אסף וינר

2. רחלי וינר

ע"י ב"כ עוה"ד איתי ברדה

פסק דין

לפני תביעה לפינוי מושכר - בית מגורים שהשכירו התובעים לנתבעים.

הסכם השכירות

1. ביום 20.5.21 נחתם בין התובעים כמשכירים, לנתבעים כשוכרים, הסכם שכירות של בית מגורים - בית צמוד קרקע של 8 חדרים בשטח של כ- 350 מ"ר ברחוב המגינים 7 בהרצליה (להלן: "הסכם השכירות").

תקופת השכירות החלה ביום 1.6.21 למשך 36 חודשים. בנוסף ניתנו לשוכרים שתי תקופות אופציה של שנה כל אחת.

דמי השכירות הועמדו על סך של 24,000 ₪ לחודש בתקופת השכירות, כאשר בשנתיים הראשונות ניתנה לשוכרים הנחה.

סעיף 15 להסכם שכותרתו "ביטול ההסכם" קובע כי "אם השוכר יפר או לא יקיים איזה תנאי או התחייבות הכלולים בהסכם זה, יחשב ההסכם לפי בחירת המשכיר, לבטל ומבוטל ותסתיים מיד זכותו של השוכר להחזיק במושכר ומבלי לפגוע בזכותו של המשכיר לקבל כל סעד או תרופה אחרים, יהיה המשכיר רשאי לתבוע מיד את פינוי המושכר ע"י השוכר".

סעיף 17 להסכם השכירות שכותרתו "סעיפים יסודיים" קובע: "מוסכם בזאת כי הוראות הסעיפים עמוד 1

3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15 ו-16 להסכם זה, ייחשבו כסעיפים יסודיים ועיקריים והפרתו של איזה מהן תחשב כהפרה יסודית של הסכם זה כמשמעותו של מושג זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

הודעת הביטול ותביעת הפינוי

2. הנתבעים נכנסו להתגורר במושכר עם ששת ילדיהם עם תחילתה של תקופת השכירות.

דמי השכירות שולמו ומשולמים עד היום כסדרם, ואין כל טענה של התובעים בענין זה.

3. ביום 5.2.23 שלחו התובעים, באמצעות ב"כ, לנתבעים מכתב שכותרתו "הודעה על סיום חוזה ודרישה לפינוי נכס", ובו הודיעו להם כי נוכח הפרות יסודיות של ההסכם ע"י התובעים, אשר מקנות לתובעים זכות לביטול ההסכם ולפינוי הנכס, הם דורשים את פינוי הנכס.

4. באותו מכתב אף הודיעו התובעים לנתבעים, כי בכוונתם למכור את הנכס, וכי בהתאם להסכם השכירות (סעיף 3.13) קמה להם בנסיבות אלה הזכות לדרוש את פינוי המושכר.

5. משדרישת התובעים לא נענתה, והנתבעים לא פינו את הנכס, הוגשה תביעת הפינוי הנדונה.

6. בבסיס תביעת הפינוי עומדות ארבע הפרות נטענות של הסכם השכירות:

א. הנתבעים השכירו חלק מהנכס (את המרתף) בשכירות משנה, בניגוד להוראות סעיפים 7 ו-9 להסכם השכירות.

ב. הנתבעים לא המציאו לתובעים פוליסת ביטוח, בניגוד להוראות סעיף 12 להסכם השכירות.

ג. התובעים לא המציאו לנתבעים ערבות בנקאית, בניגוד להוראות סעיף 14.1 להסכם השכירות.

ד. אחזקת הבית ע"י התובעים היתה ברמה ירודה תוך שהנתבעים גרמו נזקים לבית.

יובהר, כי תביעת הפינוי עילתה הפרות יסודיות של ההסכם ע"י הנתבעים. הנושא של הזכות לדרוש פינוי מכח סעיף 3.13 אינו חלק מהתביעה שלפני ואינו חלק מהמחלוקת.

7. הנתבעים טוענים כי דין התביעה להדחות, כי הנתבעים לא הפרו את ההסכם, כי התובעים לא פנו אליהם בדרישה לתיקון ההפרות הנטענות, וכי אף אחת מההפרות הנטענות אינה מקנה לתובעים זכות ביטול ועילת פינוי.

לטענת התובעים התביעה הוגשה בחוסר תום לב ותוך שימוש לרעה בהליכי בית משפט, והסיבות האמיתיות שעומדות מאחורי דרישת הפינוי הן הרצון של התובעים למכור את הנכס וההבנה שלהם שדמי השכירות החוזיים נמוכים מאד.

הנתבעים הבהירו בפתח הדיון, כי מבלי להודות בכל טענה, הם מוכנים להמציא לתובעים ערבות בנקאית ופוליסת ביטוח בתוך 10 ימים.

דין והכרעה

8. התובעים מסתמכים על סעיף 17 להסכם השכירות, וטוענים מכוחו כי כל אחת מההפרות שבגינן הוגשה תביעת הפינוי הינה הפרה יסודית, ולפיכך זכותם לבטל את ההסכם ולדרוש את פינוי המושכר. לטענתם, בנסיבות אלה אין לבית המשפט שיקול דעת לקבוע כי לא מדובר בהפרה יסודית.

אינני מקבלת את הטענה.

9. סעיף 6 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 (להלן: "חוק החוזים (תרופות)") קובע כדלקמן:

"תניה גורפת בחוזה העושה הפרות להפרות יסודיות ללא הבחנה בינהן, אין לה תוקף אלא אם היתה סבירה בעת כריתת החוזה".

סעיף 17 להסכם השכירות, אשר צוטט לעיל, הינו בגדר תניה גורפת. התובעים לא טענו ולא הוכיחו כי התניה היתה סבירה בעת כריתת החוזה, ובכל מקרה אינני סבורה כי מדובר בתניה גורפת סבירה בנסיבות הענין. לכן, אין תוקף לתניה, והתובעים אינם יכולים להשמע בטענה כי הצדדים הסכימו שההפרות הנטענות הינן הפרות יסודיות.

משכך, אעבור לבחון כל הפרה נטענת והאם קמה לתובעים זכות ביטול בגינה.

השכרת משנה

10. סעיף 9 להסכם השכירות קובע, כי "השוכר לא יוכל להעביר את הנכס בשכירות משנה ללא אישור מראש ובכתב ועפ"י תנאי הסכם זה".

אין חולק, כי סמוך לתחילת תקופת השכירות התקשרו הנתבעים עם שוכר משנה אשר שכר את היחידה במרתף.

11. הנתבע העיד, כי התובע ידע שבכוונתם להכניס שוכר משנה למרתף, וכי הוא לא התנגד לכך. הדברים מוצאים תימוכין בהתכתבויות בין הצדדים.

ביום 21.10.21 שלח התובע הודעת ווטסאפ לנתבע בה הוא כותב כדלקמן:

היי אסף, מזכיר לך שאתה חייב להחתיים את הבחור שגר במרתף שאין לו זכויות בנכס ולשמור שלא תהיה בעיה לי ולך אחרי זה אם הוא ינצל את הנושא, וכמו כן שאחרי זה הוא צריך לפרק ולתקן חזרה מה שהוריד ובנה שם (דלת זכוכית, הגבס שבנה וכו..).

הנתבע השיב לתובע:

"הוא חתום אחי."

התכוונתי שהוא חבר כמו אח אבל כמובן חתם."

על כך משיב התובע: **"מעולה"**.

הסכם שכירות המשנה הועבר לתובע לבקשתו.

מהתכתבות זו עולה, שהתובע אכן ידע שיש שוכר משנה במרתף, ושהוא לא התנגד לכך ואף אישר: "מעולה".

12. ב- 3.11.21 במסגרת התכתבות ווטסאפ נוספת, כותב התובע: "הכנסתם דייר משנה ללא אישור ובניגוד להסכם. אני ממש מאוכזב וכועס על זה... לא הגיוני שהסתרת ממני שיש דייר משנה. נפגשנו כמה פעמים והסתרת זאת".

אמנם במסגרת ההתכתבות הזו השתנו הטונים של השיח, אולם בשום שלב התובע לא הודיע לנתבע כי הוא מתנגד לכך ששוכר המשנה ימשיך להתגורר במרתף או כי הוא מתנה זאת בתנאים או דרישות (לרבות דרישה לערבות בנקאית של שוכר המשנה בהתאם לזכותו בהסכם).

התובע אף העיד, כי אחרי אותו דין ודברים היחסים בין הצדדים חזרו להיות טובים: "בהתחלה היו יחסים טובים כמו שאמרתי, אח"כ בנוב' היה פיצוץ, אבל אחרי הפיצוץ של נוב' אנחנו השלמנו וחזרנו ליחסים טובים" (עמ' 22 לפרוטוקול).

13. הנתבעים העידו כי שוכר המשנה כבר אינו מחזיק בנכס, וכי הוא יצא לפני כשנה.

עדותו של התובע בענין זה היתה מתחמקת והותירה רושם בלתי מהימן, אולם בסופו של יום הוא אישר שהוא אינו טוען שיש היום שוכר משנה בבית (עמ' 6 לפרוטוקול).

14. על יסוד כל האמור לעיל אני סבורה, כי בנסיבות הענין, נוכח ההסכמה המשתמעת של התובע לשכירות המשנה, ומשהוא לא העלה כל דרישה בענין זה בזמן אמת, לא מדובר בהפרה יסודית של ההסכם שהקנתה לתובעים זכות ביטול ללא מתן ארכה לקיום. בכל מקרה, מששוכר המשנה עזב את המושכר, ומשהודעת הביטול ודרישת הפינוי הגיעו חודשים ארוכים לאחר מכן, הרי שבמועד הביטול (פברואר 2023) נושא זה לא הקנה לתובעים זכות ביטול ועילת פינוי.

פוליסת הביטוח

15. סעיף 12.3 להסכם השכירות קובע, כי "השוכר מתחייב לבטח את המושכר בביטוח צד ג' וכן בביטוח תאונות על כל נזק לגוף ו/או לרכוש אשר יגרם תוך השימו שבמושכר לכל צד ג' שהוא לרבות משפחתו של השוכר ולהציג פוליסה זו בפני השוכר תוך 15 ימים מיום חתימת הסכם זה".

לטענת התובעים, הנתבעים הודו בכך שהם מארחים הרבה בביתם, ואף הוצגו תמונות של אירועים רבי משתתפים, ובנסיבות אלה חשיבות פוליסת הביטוח היא ברורה.

אין חולק כי פוליסת ביטוח לא נערכה ולא הומצאה לתובעים.

בכך הפרו הנתבעים את ההסכם.

השאלה שצריכה להבחן היא האם הפרה זו הקנתה לתובעים זכות ביטול בנסיבות הענין.

16. ממועד חתימת ההסכם בחודש מאי 2021, ועד מכתב הביטול בחודש פברואר 2023, התובעים לא פנו אל הנתבעים בדרישה כלשהי בענין עריכת הביטוח או המצאת הפוליסה. הפעם הראשונה בה נושא זה עלה היה במסגרת הודעת הביטול ודרישת הפינוי.

הנתבעים הבהירו בפתח הדיון כי הם מוכנים להמציא פוליסת ביטוח בתוך 10 ימים.

17. אני סבורה, כי חלוף הזמן מאז ההפרה מוביל לכך שההפרה, גם אם מדובר היה בהפרה יסודית (ואין צורך להכריע בכך), הפכה בהסכמת הצדדים המשתמעת להפרה בלתי יסודית. בכל מקרה הזמן הסביר לביטול החוזה בשל הפרה זו, ללא מתן ארכה לקיום, חלף (ראה סעיף 8 לחוק החוזים (תרופות)).

ראה לענין זה גבריאלה שלו ויהודה אדר בספרם דיני חוזים - התרופות בעמ' 579 (והאסמכתאות שם):

"זכות הנפגע להסתמך על קיומה של הפרה יסודית מוסכמת ולבטל את החוזה לאלתר, אינה מוחלטת. ייתכנו נסיבות מיוחדות שבהן התנהגות הצדדים וחלוף הזמן מאז ההפרה יחייבו את הנפגע ליתן למפר ארכה מתאימה בטרם ימהר ויבטל את החוזה על יסוד ההפרה היסודית המוסכמת. אי קיומה של חובה זו עלול להביא למסקנה כי ההפרה היסודית הפכה בהסכמת הצדדים המשתמעת לבלתי יסודית או כי הזמן הסביר לביטול החוזה בשלה חלף עבר לו. בשני המקרים, לא יוכל הנפגע לבטל את החוזה. זאת למרות שמלכתחילה, בעת כריתת החוזה, הוגדרה ההפרה במפורש כהפרה יסודית".

משהתובעים לא דרשו בשום שלב את פוליסת הביטוח, ושלחו הודעת ביטול מבלי ליתן לנתבעים ארכה מתאימה לתיקון ההפרה, הרי שהביטול נעשה שלא כדין.

הערבות הבנקאית

18. סעיף 14.1 להסכם השכירות קובע כי השוכר יפקיד בידי המשכיר ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית בסך של 40,000 ₪, להבטחת התחייבויות השוכר על פי ההסכם.

ערבות בנקאית לא נמסרה לתובעים.

19. לטענת הנתבעים, הוסכם בין הצדדים, כחודש לאחר חתימת ההסכם, להמיר את הערבות הבנקאית בצ'ק ביטחון נוסף. לפיכך לא מדובר בהפרה של ההסכם.

ואמנם הוצגו שני צ'קים לבטחון שנמסרו לתובעים, כל אחד על סך 40,000 ₪ (ללא תאריך).

התובע מכחיש כי הוסכם להמיר את הערבות הבנקאית בצ'ק בטחון נוסף, וטוען כי צ'ק בטחון אחד ניתן במעמד חתימת ההסכם (כפי שנקבע בהסכם), וצ'ק בטחון נוסף ניתן סמוך לאחר חתימת ההסכם יחד עם הצ'קים שנמסרו עבור דמי השכירות, תוך שהוסכם שצ'ק הבטחון הנוסף יהיה רק לתקופת הביניים עד המצאת הערבות הבנקאית.

לאחר שנתתי דעתי לעדויות הצדדים ולראיות שהוצגו בענין זה, אינני מקבלת את גירסת הנתבעים שלפיה הוסכם שצ'ק הבטחון הנוסף יחליף את הערבות הבנקאית.

עיון במספרי הצ'קים ובמועדי התשלום מלמד כי צ'ק הבטחון הנוסף (שמספרו 276) ניתן לאחר שניתן צ'ק הבטחון הראשון (שמספרו 264) ולפני שניתנו הצ'קים בגין השכירות (שמספרם 277-279 ואילך) (ראה חקירת הנתבע בעמ' 19 לפרוטוקול).

הנתבע העיד כי הצ'קים בגין דמי השכירות נמסרו לתובעים טרם תחילת תקופת השכירות, קרי לפני יום 1.6.21. הדעת נותנת אם כן, שגם צ'ק הבטחון הנוסף (שהמספר הרץ שלו הינו לפני הצ'קים בגין דמי השכירות) ניתן לפני 1.6.21.

נתונים אלה אינם מתיישבים עם גירסת הנתבעת, שלפיה צ'ק הבטחון הנוסף ניתן רק בסוף חודש יוני, בהתאם להסכמה חדשה בין הצדדים.

לכך יש להוסיף את העובדה שבמסגרת התכתבות ווטסאפ בין הצדדים כותב הנתבע לתובע ביום 26.5.23: "את הערבות הבנקאית נתת לי חודש", והתובע משיב: "מעולה, תודה".

ביום 27.6.21 שואל התובע את הנתבעת: "מתי אתם מעבירים את הערבות בנקאית?" והנתבעת משיבה: "אני אבדוק עם אסף".

כאמור, טענת הנתבעים כי הסכמת הצדדים (על המרת הערבות הבנקאית בצ'ק בטחון) באה בסוף חודש יוני 2021 מיד לאחר ההתכתבות הזו, אינה עולה בקנה אחד עם מספרי הצ'קים, ואינני מקבלת אותה.

לפיכך, ככל שהטענה היא שההסכמה היתה קודם לכן, בסמוך לחתימת ההסכם ולמתן הצ'קים בגין דמי השכירות, אזי ניתן היה לצפות שהנתבעת היתה "מזכירה" לתובע בתשובה לשאלתו "מתי אתם מעבירים את הערבות הבנקאית", שהם הסכימו להמיר את הערבות הבנקאית בצ'ק בטחון נוסף, ולא היתה משיבה שעליה לבדוק את הנושא עם אסף.

אם כן, אני מקבלת את גירסת התובעים ואת טענתם, שאי מסירת הערבות הבנקאית מהווה הפרה של ההסכם.

20. השאלה הבאה שצריכה להבחן היא האם הפרה זו הקנתה לתובעים בנסיבות הענין זכות ביטול.

לאחר ההתכתבות מחודש יוני סמוך לחתימת ההסכם, שנדונה לעיל, עלה נושא הערבות הבנקאית עוד פעם אחת במסגרת התכתבות ווטסאפ בין הצדדים ביום 3.11.21 בענין שוכר המשנה, אז כתב התובע לנתבע כבדרך אגב: "למיטב זכרוני גם חסרה הערבות, היום אבדוק זאת".

מאז אותה התכתבות בחודש נובמבר 2021, שבסיומה נותר הכדור בידיים של התובע שאמר "היום אבדוק זאת", ועד הודעת הביטול בחודש פברואר 2023, נושא הערבות הבנקאית לא עלה ולא באה דרישה כלשהי מצד התובעים בענין זה.

21. גם בהקשר זה של הערבות הבנקאית (כמו בענין פוליסת הביטוח שנדון לעיל), אני סבורה, כי חלוף הזמן מאז ההפרה מוביל לכך שההפרה, גם אם מדובר בהפרה יסודית, הפכה בהסכמת הצדדים המשתמעת להפרה בלתי יסודית. בכל מקרה הזמן הסביר לביטול החוזה בשל הפרה זו, ללא מתן ארכה לקיום, חלף.

כאמור, הנתבעים הבהירו בפתח הדין כי הם מוכנים להמציא ערבות בנקאית בתוך 10 ימים.

משהתובעים לא דרשו את הערבות הבנקאית מחודש יוני 2021, ושלחו הודעת ביטול מבלי ליתן לנתבעים ארכה מתאימה לתיקון ההפרה, הרי שהביטול נעשה שלא כדין.

מצב האחזקה של הבית

22. הפרה נוספת לה טוענים התובעים, אשר עומדת בבסיס הודעת הביטול ותביעת הפינוי, נוגעת למצב האחזקה של הבית.

בכתב התביעה, הנתמך בתצהיר התובע, נטען, כי לפני כחודש לערך התובע הגיע לסיור בבית וגילה שהבית אינו מתוחזק כראוי.

ראשית יצוין, כי טענה זו לא הוכחה כדבעי. למעט עדות התובע, שהוכחשה ע"י הנתבעים, לא הובאה כל ראיה חיצונית בענין זה.

מנגד העידה הנתבעת כי הם מתחזקים את הבית כראוי ושומרים עליו, ואף צובעים אותו כל שנה לפני פסח.

בעדותו אישר התובע, כי בביקורים קודמים שלו בבית לאורך התקופה לא התרשם שיש בעיה באחזקה, ושהדבר עלה רק בביקור האחרון. התובע המשיך והעיד כי הוא הפנה את תשומת לב הנתבעים לכך בביקור והם אמרו לו שהם מטפלים בהכל ושבסיום השכירות הם יחזירו את הבית כפי שקיבלו אותו. התובע הודה שלאחר ביקור זה לא באה כל דרישה מצידו ולא נשלחה התראה כלשהי בגין ההפרה הנטענת:

"ש. אבל אין לך שום אסמכתא לכך שאתה אומר להם בקשר לדלת, או השיש, או עץ הלימון או כל דבר אחר?

ת. לא, זה מה שאני זוכר.

ש. אולי זה אצל המזכירה?

ת. לא, אני לא חושב שהיא העירה להם.

ש. אולי אשתך העירה להם?

ת. לא חושב.

ש. אשתך החליפה איתם מסרונים בקשר להפרה?

ת. אין לי מושג, לא נראה לי".

כאמור, טענת התובעים לאחזקה לקויה של הבית לא הוכחה. בכל מקרה, לא התרשמתי שמדובר בהפרה יסודית שמקנה זכות ביטול ללא מתן ארכה לתיקון ההפרה.

כאמור, גם בענין זה לא באה כל פניה של התובעים לנתבעים ודרישה לתקן את ההפרה טרם משלוח הודעת הביטול.

בנסיבות אלה, ביטול ההסכם נעשה שלא כדין, והתובעים אינם זכאים לפינוי המושכר.

23. על יסוד כל האמור לעיל, תביעת הפינוי נדחית.

התובעים ישאו בהוצאות הנתבעים ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 15,000 ₪.

ניתן היום, ד' סיוון תשפ"ג, 24 מאי 2023, בהעדר הצדדים.