

בית משפט השלום בפתח תקווה

02 יוני 2013

תא"ח 16100-05-12 כהן ואח' נ' צובארי ואח'

בפני כב' השופט אורן שוורץ - סגן הנשיאה

התובעים

1. אמנון כהן
 2. אילן כהן
 3. אלעזר כהן
 4. תמר אמונה
- על ידי ב"כ עו"ד חיימוב מלי

נגד

הנתבעים

1. חמי נחמיה צובארי
 2. עינת גיל צובארי
- על ידי ב"כ עו"ד אושר בן עזרי

ספרות:

א' ברק, פרשנות במשפט, כרך ב, פרשנות החקיקה (התשנ"ג)

חקיקה שאוזכרה:

[חוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971](#)[חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969](#)[חוק החוזים \(חלק כללי\), תשל"ג-1973](#)[תקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984](#)

ספרות:

[דניאל פרידמן, נילי כהן, חוזים \(כרך ב, 1992\)](#)

א' ברק, פרשנות במשפט, כרך ב, פרשנות החקיקה (התשנ"ג)

פסק דין

הרקע לתביעה:

1. ענינה של התביעה שלפניי בהסכם שכירות שנחתם בין הצדדים, באשר לבית הנמצא ברחוב שנהב 14 נווה אפרים. לטענת התובעים תקופת השכירות הגיעה לקיצה. הנתבעים נדרשו לפנות את הבית. משלא עשו כן, הוגשה התביעה דנן.

עיקר טענות התובעים:

2. הנתבעים, מר חמי צובארי וגב' עינת גיל צובארי, הינם בני זוג אשר שכרו את הבית ברחוב שנהב 14 נווה אפרים, הידוע כגוש 6504 חלקה 90 (להלן: **הבית**). הבית הושכר בהתאם להסכם שכירות שנחתם בתאריך 19.2.06 (להלן: "**ההסכם**").

3. על פי ההסכם, הבית הושכר לנתבעים לתקופה של שלוש שנים עם אופציות להארכה: תקופת שכירות: מיום 1 במאי 2006 ועד ליום 30 באפריל 2009. תקופת הארכה ראשונה: מיום 1 במאי 2009 ועד ליום 20 לאפריל 2011. תקופת הארכה שנייה: מיום 1 במאי 2011 ועד ליום 20 לאפריל 2013.

4. בהסכם נקבעו דמי השכירות הבאים:
לתקופת השכירות הראשונה: סך 700 דולר לחודש.
לתקופת ההארכה הראשונה: סך 700 דולר לחודש.
לתקופת ההארכה הנוספת: סך 1,000 דולר לחודש.
5. דמי השכירות בחמש השנים הראשונות הופחתו לאור התחייבות הנתבעים לבצע שיפוץ של הבית, בהתאם לנספח שצורף להסכם.
6. בסמוך לסיומן של חמש שנות שכירות, פנו התובעים לנתבעים והודיעו להם כי הם מתנגדים להארכת ההסכם לתקופה נוספת. אולם, הנתבעים סרבו לפינוי הנכס ואף הודיעו על מימוש זכותם להארכת תקופת השכירות בשנתיים נוספות.
7. התובעים שבו והודיעו לנתבעים מספר פעמים כי הסכם השכירות בא לקיצו, כקבוע בסעיף 19 [לחוק השכירות והשאלה](#), תשל"א 1971.
8. דרישות התובעים לסיים את תקופת השכירות נדחו על ידי הנתבעים. עמדת הנתבעים כי יוכלו להאריך את תקופת השכירות מידי שנתיים וחוזר חלילה עד אין קץ או עד מכירת הבית.
9. אליבא התובעים, אין יסוד לדרישות הנתבעים להאריך את תקופת השכירות עד למכירת הבית, שכן הדבר אינו מתיישב עם הוראות ההסכם ועם הוראת סעיף 3 [לחוק המקרקעין](#) תשכ"ט 1969, הקובע כי שכירות, הינה זכות להחזיק בבית שלא לצמיתות.
10. התובעים אף זכאים להביא את תקופת השכירות לידי סיום לנוכח הפרות הסכם השכירות על ידי הנתבעים בכל אחד ואחד מהמקרים הבאים:
- א. הנתבעים בנו קיר בחלקו האחורי של הבית, ללא אישור מהרשויות ומהתובעים, בכך חשפו אותם לנזקים ותביעות ולכן הפרו את ההסכם.
- ב. הנתבעים קיזזו באופן חד צדדי מדמי השכירות בגין תיקונים כביכול שהיה עליהם לתקן על חשבונם ומבלי להציג חשבוניות.
- ג. הנתבעים לא עמדו במועדי תשלום דמי השכירות ושילמו אותם באיחור רב.

11. נוכח הפרות ההסכם וסיום האופציה זכאים התובעים להביא לסיומו של ההסכם ולהביא לפינוי הבית.

עיקר טענות הנתבעים:

12. ההסכם שנחתם בין הצדדים הינו ברור ביותר ומערכת החובות והזכויות בין הצדדים נקבעת מכוחו. על פי ההסכם, לנתבעים הזכות להאריך את תקופת השכירות למשך שנתיים נוספות וחוזר חלילה. התובעים כולם היו מודעים להסכם וטיבו, ההסכם נחתם עם מר כהן כנציג התובעים כולם לרבות התובעים 4 ו-3 אשר ביקרו בבית.

13. המגבלה היחידה מבחינת תקופת השכירות הינה במקרה בו התובעים יחליטו למכור את הבית. בנסיבות כאלה, ניתנה לנתבעים "זכות סירוב ראשונה" לרכוש את הבית. מדובר בעסקת שכירות זמנית אשר מטרתה להביא לידי מכירה ולכן לא נקצבה תקופת זמן.

14. על יסוד התחייבויות אלה השקיעו הנתבעים בבית השקעות גדולות בסכומי עתק אשר הפכו את הבית מ"חורבה" לבית יוקרתי. אף דמי השכירות נקבעו בהסתמך על סכומי עתק שנדרשו הנתבעים להשקיע בשיפוץ.

15. משך כל תקופת השכירות שולמו דמי השכירות במועדס ובמלואם ואף במקרים מסוימים הוקדמו לבקשת נציג התובעים, מר אמנון כהן.

16. לנתבעים זכות להאריך את הסכם השכירות כל עוד לא נמכר הבית. בהתאם לזכות זו, הודיעו הנתבעים בתום תקופת השכירות המקורית, על הארכת תקופת השכירות.

17. הנתבעים לא הפרו את ההסכם:

א. חלקים מן המבנה בנויים ללא היתר ושטחו פולש לשטח ציבורי טרם השכרתו אשר בוצעו על ידי הורי התובעים, הנתבעים לא עשו כל פעולה בנכס ללא היתר כנדרש על פי דין.

ב. כל הקיזוזים שבוצעו היו בהסכמתו וידעתו של מר אמנון כהן ולא הועלו מעולם טענות בגין קיזוזים אלו.

ג. נמסרה הודעה למר אמנון כהן על הארכת ההסכם לתקופה נוספת עד ליום 30.4.2013.

18. בדיון שנערך לפני העידו העדים הבאים:

מטעם התובעים: מר אמנון כהן (נציג המשכירים).
מטעם הנתבעים: מר חמי צובארי.

דיון והכרעה:

19. ביום 19.02.2006 כרתו הצדדים את ההסכם שכותרתו "חוזה שכירות בלתי מוגנת". [נספח 2 לת/2] על ההסכם חתמו, מר אמנון כהן ומר חמי צובארי.

וכך נקבע בסעיף 3 להסכם:

"תקופת השכירות"

3. תקופת השכירות הינה לשלוש שנים (36 חודשים) החל מיום 1 במאי 2006 וכלה ביום 30 לאפריל 2009 (להלן: "תקופת ההסכם המקורית").
- 3.1 על אף האמור לעיל, הברירה בידי השוכר להאריך את תקופת השכירות בשנתיים נוספות בלבד ובסה"כ עד ליום 20 לאפריל 2011 (להלן תקופת הארכה הראשונה)."
- 3.2 השוכר יודיע למשכיר ...
- 3.3 דמי השכירות לכל שנת הארכה ...
- 3.4 מכירת הנכס בתום תקופת השכירות הראשונה (30 לאפריל 2009) תהייה הסיבה היחידה בגינה לא תהיה לשוכר זכות להאריך את תקופת השכירות ...
- 3.5 במקרה של מכירת הנכס כאמור ... ישלם המשכיר לשוכר פיצוי חלקי ...
- 3.6 לשוכר תהייה זכות סירוב ראשונה במקרה של מכירת הנכס.
- 3.7 במידה והנכס לא יימכר בתום תקופת הארכה הראשונה (20 לאפריל 2011) תהייה לשוכר האפשרות להאריך את תקופת השכירות כל עוד הנכס לא נמכר כאשר כל תקופת שכירות נוספת תהייה בת 24 חודשים."

20. סעיף 3 להסכם יוצר סתירה פנימית: מחד סעיף 3.1 מורה כי ניתן להאריך את ההסכם לשנתיים נוספות "בלבד", מאידך סעיף 3.7 להסכם מאפשר הארכת ההסכם כל עוד הבית לא נמכר ללא הגבלת זמן. בנוסף לכך, סעיף 3.6 להסכם מקנה למר צובארי זכות ראשונית לרכוש את הבית. אי התאמות אלה הן העומדות ביסוד המחלוקת שבין הצדדים דן.

21. הואיל וכוונת הצדדים אינה ברורה מתוך לשון ההסכם, אין מנוס מפרשנות ההסכם, עליה נאמר:

"בפרשנות חוזה יש לחקור אחר הכוונה האמתית והמשותפת של הצדדים בלא להיות מוגבלים לביטויים או לכינויים שהם השתמשו בהם. בעימות בין לשון החוזה לבין כוונת עושייו - יז האחרונה על העליונה."

[ע"א 4628/93 מדינת ישראל נ' אפרופים שיכון ויזום (1991), פ"ד מט' (2) 265, 268 (1995)]

22. לטענת מר כהן, ביסוד סעיף 3 להסכם היו הסכמות הצדדים לפיהן הנתבעים שכרו את הבית למשך שלוש שנים בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך 700 דולר. עוד נתנה לנתבעים הזכות להאריך את ההסכם בשנתיים נוספות בלבד (הארכה ראשונה), בדמי שכירות זהים, בסך 700 דולר לחודש. דמי שכירות אלה הינם דמי שכירות מופחתים ולתקופה קצובה בת חמש שנים. הפחתה זו הייתה כנגד התחייבות הנתבעים לביצוע שיפוץ בבית בהתאם לנספח ב' להסכם.

23. וכך עלו הדברים מתצהירו של מר כהן:

"דמי השכירות שנקבעו בהסכם הינו על סך \$ 700 למשך 5 שנים בלבד, ויובהר דמי השכירות שנקבעו הינם מופחתים באופן משמעותי מדמי השכירות שהתקבלו ע"י שוכרים קודמים ואף מסכום גבוה שהיה עלינו לדרוש מאת הנתבעים וכל זאת בשל בקשת הנתבעים לשפץ"

24. גישתו של מר צובארי שונה. אליבא הנתבעים, כריתת הסכם השכירות נבעה מרצונם והבנתם שניתן יהיה לרכוש את הבית, שכן בכוונת התובעים למכרו. על כן, דמי השכירות הנמוכים נבעו תוך הסתמכות וראייה לעתיד שבמהלך השכרתו יוכלו הנתבעים לרכוש את הבית. כך, אחד השיקולים המרכזיים בשכירתו ושיפוצו של הבית נבע מזכות הראשונים שהוקנתה להם בסעיף 3.6 להסכם:

"לשוכרים תהיה זכות סירוב ראשונה במקרה של מכירת הנכס"

25. אליבא הנתבעים, ניתנה להם הזכות להאריך את ההסכם לתקופות בנות 24 חודשים בכל פעם בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך 1,000 דולר. הטעם לכך נובע הן מההשקעות שהשקיעו בשיפוץ הבית ואף מכוח סעיף 3.7 להסכם בו נקבע כי כל עוד הבית לא נמכר לאיש, רשאים הם להאריך את ההסכם בכל פעם בשנתיים נוספות.

כך עלו הדברים בסעיף 10 לתצהירו של מר צובארי:

"בתחילה נרתענו מלהתפתות.... כשהוא מבטיח לנו שמחד הסכומים שנשקיע בשיפוץ המושכר יבואו לידי ביטוי בדמי השכירות ומאידך, אנחנו יכולים להשקיע במושכר כל סכום שנמצא לנכון מתוך הבנה והכרה בכך שבסופו של יום אנחנו נרכוש את המושכר".

וכן בסעיף 11.2 לתצהירו:

"דמי השכירות נקבעו בהתחשב בסכומי העתק שנדרשנו להשקיע בשיפוצים".

26. כעולה מחקירתו הנגדית של מר כהן, דמי השכירות החודשיים בסך 700 דולר נקבעו בהתחשב בשיפוצים שהנתבעים התחייבו לבצע. הסכמה זו אף הוצגה על ידי מר כהן לאחיו, בסמוך לכריתת החוזה:

"...אמרתי להם שהשכרתי את הבית לתקופה כזו וכזו, וצריך לשפץ את הבית, הבית הושכר, והסברתי את דמי השכירות הנמוכים בגלל שצריך לשפץ את הבית".

[פר' עמ' 10 ש' 4-2]

27. גרסה דומה עולה גם מעדותו של מר צובארי לפני:

"...דמי השכירות בתחילת תקופת השכירות קיבלנו איזה שהיא סוג של הנחה בגלל ההשקעות שאנו הולכים לעשות."

[פר' עמ' 15 ש' 16-17]

28. גרסאות אלה מתיישבות עם דמי השכירות שנקבעו בהסכם. על פי הקבוע בסעיף 4 להסכם, דמי השכירות בתקופת השכירות החל מיום 1.5.2006 ועד ליום 30.4.2009 נקבעו לסך השווה ל- 700 דולר לחודש. דמי שכירות זהים נקבעו גם לתקופת הארכה הראשונה, שמתחילה ביום 1.5.2009 ועד ליום 30.4.2011. לעומת זאת, דמי השכירות בתקופת ההארכה הנוספת (מיום 1.5.2011 ואילך) נקבעו לסך השווה ל- 1,000 דולר ארה"ב לכל חודש שכירות.

29. ההתחייבות של הנתבעים לביצוע השיפוץ היוותה חלק בלתי נפרד מההסכם. רשימת הפרטים לשיפוץ הודפסה בעמוד 4 להסכם תחת הכותרת "נספח ב'". על פי רשימה זו התחייבו הנתבעים, בין היתר לבצע את רכיבי השיפוץ הבאים: מיזוג של הקומה העליונה ושל קומת הכניסה בבית, צביעה כללית, התקנת פרקט, החלפת מקלחות ושירותים, סידור מערכת החשמל והביוב, תיקון הגג לרבות ניקוי המרזבים, החלפת הדלתות, החלפת חלונות עץ ועוד.

30. העולה מהאמור לעיל, שהצדדים העריכו את עלות השיפוץ כשוות ערך להפחתה בדמי השכירות החודשיים בסך השווה ל- 300 דולר לכל חודש. ממצא זה מתיישב עם סעיף 3.5 להסכם, שם נקבע פיצוי במקרה בו לא תמומש זכותם של הנתבעים להאריך את השכירות מעבר לשלוש השנים הראשונות:

"במקרה של מכירת הנכס כאמור בסעיף 3.4 לעיל ישלם המשכיר לשוכר פיצוי חלקי בגין קיצור תקופת השכירות בסך של \$7,200 (דולר ארה"ב), \$300 כפול 24 חודשים."

31. הנה כי כן, אומד דעתם של הצדדים בעת כריתת ההסכם הייתה שעלות השיפוץ הינה בסך השווה ל- 18,000 דולר. הצדדים הסכימו לפרוש את עלות השיפוץ על פני תקופת השכירות ועל פני תקופת ההארכה הראשונה, היינו למשך חמש שנות שכירות. על כן, הסכימו הצדדים כי אם יימכר הבית לצד שלישי ולא יתאפשר לנתבעים למצות את ההפחתה בדמי השכירות, ישיבו להם התובעים סך 7,200 דולר. מכאן, שבחלוף חמש שנות השכירות מיצו הנתבעים את זכותם להפחתה בדמי השכירות בגין השיפוצים שביצעה.

32. מטעמים אלה, אני דוחה את טענת הנתבעים כאילו יש בביצוע שיפוצים כדי להקים להם זכות להאריך את תקופת השכירות בלא הגבלה, למשך שנתיים וחוזר חלילה.

33. לטענת התובעים, תקופת השכירות אמורה להסתיים בחלוף חמש שנים מיום תחילתה, היינו בחלוף שלוש השנים הראשונות בתוספת שנתיים נוספות בגין תקופת הארכה הראשונה, כקבוע בסעיף 3.2 להסכם. מאידך, עמדת הנתבעים כי הם זכאים להארכת תקופת השכירות מידי שנתיים ולמשך שנתיים בלא הגבלה, וזאת על יסוד האמור בסעיף 3.7 להסכם ובסעיף 4.3 להסכם.

34. לאחר ששקלתי את העדויות שהובאו לפניי ולאחר שעיינתי במוצגים, הגעתי לידי מסקנה שאין לנתבעים זכות להאריך את תקופת השכירות באופן חד צדדי מעבר לתאריך 30.4.2013, וזאת מעיקרי הטעמים הבאים:

ראשית, התרשמתי לחיוב מגרסתו של מר כהן, על פיה לא הייתה כוונה מצד התובעים להשכיר את הבית לנתבעים לתקופה בלתי מוגבלת. דברים אלה עלו גם בחקירתו הנגדית, שם הדגיש כי המחלוקת עם הנתבעים אינה מתמקדת בגובה דמי השכירות אלא בהיותו, לכאורה, בלתי קצוב בזמן:

"... הבעיה שלי שאין מועד לסיום ההסכם. יש לי הסכם לנצח".

[פר' עמ' 11 ש' 17]

שנית, פרשנותם של הנתבעים על פיה עומדת להם זכות בלתי קצובה בזמן להארכה חוזרת ונשנית של תקופת השכירות איננה סבירה. היא אינה עולה עם מהותו של הסכם השכירות. היא אינה עולה עם מהותה של זכות השכירות אשר הוגדרה בסעיף 3 [לחוק המקרקעין](#), תשכ"ט – 1969:

"שכירות מקרקעין היא זכות שהוקנתה בתמורה להחזיק במקרקעין שלא לצמיתות...".

בהקשר זה ברי כי לא ניתן להגיע לתוצאה פרשנית על פיה בידי הנתבעים הזכות להאריך את תקופת השכירות חוזר חלילה בלא הגבלה, עד אשר יתרצו התובעים וימכרו להם את הבית. יפים בהקשר זה הדברים שנקבעו בע"א 46/74 בעניין מורדוב על ידי השופט י. כהן:

"כאמור בחוזה השכירות נאמר, שהוא לתקופה בלתי-מוגבלת והשאלה היא - איך עלינו לפרש הוראה זו שבחוזה. האם משמעות ההוראה הנ"ל היא - שהמשכיר השכיר לדייר את הדירה לצמיתות? עצם המושג שכירות לצמיתות יש בו סתירה מניה וביה."

[ע"א 46/74 מורדוב נ' שכטמן, פ"ד כט (1) 477, 481 (1974)]

פרשנות הנתבעים אף אינה עולה בקנה אחד עם סעיף 1 [לחוק השכירות והשאלה](#), התשל"א - 1971, שם הוגדרה מהותה של השכירות:

"שכירות היא זכות שהוקנתה בתמורה (להלן: זמי שכירות), להחזיק בנכס ולהשתמש בו שלא לצמיתות".

בהקשר זה, יחול הכלל הפרשני על פיו יש להקנות לצדדים כוונה על פיה הסכמתם מתיישבת עם הוראות החוק הרלוונטיות ואינה סותרת אותן, כפי שהובא בספרו של פרופ' ברק בעניין פרשנות חוזה:

"אך בהיעדר תכלית סובייקטיבית משותפת הנוגדת את התכלית האובייקטיבית, על הפרשן ליתן לחוזה אותו מובן המגשים את החקיקה, המוסר ותקנות הציבור. בכך נוצרת הרמוניה בין החוזים לבין דברי החקיקה, בין האוטונומיה של הפרט לבין שאר ערכיה של שיטת המשפט".

[אהרון [ברק פרשנות במשפט, כרך](#) רביעי, פרשנות החוזה עמ' 129 (2001)]

דעה זו רווחת גם אצל מלומדים אחרים, כדוגמת פרופ' פרידמן ופרופ' כהן, בספרם על דיני חוזים:

"כלל פרשנות זה עולה בקנה אחד עם חזקת החוקיות, שלפיה מניחים שהצדדים התכוונו ליצור חוזה חוקי ולא חוזה מנוגד לחוק (שיהיה עקב כך חסר תוקף)".

[דניאל פרידמן נילי [כהן, חוזים \(כרך](#) ג' - פרשנות חוזה) עמ' 262 (2003)]

כך, באחת הפרשות שנדונו לפני בית המשפט העליון בו נטען כי נוצר חוזה שכירות בלתי קצוב בזמן נקבעו הדברים הבאים בדעת הרוב:

"תכליתו של החוזה הייתה לקבוע קשר של שכירות בין הצדדים. כך נובע מלשונו של החוזה. כך נובע מהנסיבות, שעניינן, בין השאר, מעמדה של המשכירה כחברה הלאומית לשיכון בישראל. אין להניח כי עמידר ביקשה ליצור קשר שאינו קשר של שכירות. מכיוון שהצדדים ביקשו לקבוע קשר של שכירות ביניהם, אין להניח כי

אומד-דעתם (תכליתם הסובייקטיבית) היה ליצור התקשרות לצמיתות. התקשרות לצמיתות – אפילו תקפה היא כחווה גרידא (חווה "ללא שם" (חווה innominate) על-פי הוראת סעיף 24 לחוק החוזים (חלק כללי)) – אינה יכולה ליצור קשר של שכירות. שכירות בישראל היא זכות, שהוקנתה בתמורה, להחזיק בנכס ולהשתמש בו "שלא לצמיתות" (סעיף 1 לחוק השכירות והשאיילה; סעיף 3 לחוק המקרקעין). הוראה בחווה – בין מפורשת ובין משתמעת – המתפרשת כהוראה הקובעת קשר חוזי לצמיתות שוללת מהחווה את אופיו כחווה שכירות (ראו מ' דויטש קניין (כרד ב) [19], בעמ' 316). יש לייחס לצדדים שלפנינו אומד-דעת משותף לכרות חווה שכירות דווקא. מכיוון שכך, אין לייחס להוראת סעיף 24 לחווה השכירות משמעות נורמטיבית הקובעת קשר חוזי לצמיתות. תחת זאת יש לפרשה כקובעת הסדר נורמטיבי, שלפיו בתקופת השכירות (שאינה קבועה בסעיף עצמו) תינתן לשוכר הזכות ליהנות מהשכירות ללא הפרעה ובלבד שהשוכר מקיים את התחייבויותיו שלו."

[רע"א 1784/98 עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ נ' מנדה ז"ל, פ"ד נג (4) 315, 335 (1999)]

שלישית, אף פרשנות כלכלית לכוונת הצדדים מביאה לתוצאה שאין בידי הנתבעים זכות להאריך את תקופת השכירות בלא הגבלה. הצדדים לא הגדירו את דמי השכירות לתקופות ההארכה הנוספות. כך, הוסכם על הצדדים שבתקופת השכירות יהיו דמי השכירות החודשיים בסך השווה ל- 700 דולר. בתקופת ההארכה הראשונה יהיו דמי השכירות החודשיים בסך השווה ל- 700 דולר ואילו בתקופת ההארכה הנוספת (כהגדרת הצדדים) יעמדו דמי השכירות החודשיים בסך השווה ל- 1,000 דולר. הצדדים לא הגדירו מה יהיו דמי השכירות החודשיים לאחר מכן ויש בכך ללמד כי לא צפו, לא הסכימו ולא התכוונו לכך שתקופת השכירות תתארך אל מעבר לשבע שנים הנספרות מתחילת תקופת השכירות. מכאן שפרשנותם של הנתבעים מביאה לתוצאה אבסורדית וככזו היא אינה רצויה ונוגדת עקרונות בסיסיים של פרשנות חוזים, כפי שנקבע לפני שנים רבות בבית המשפט העליון:

"בבואנו לפרש את ההוראה הנ"ל שבחווה השכירות עלינו לזכור עוד שני כללים של פרשנות. הכלל האחד הוא – שיש לפרש את המילים שבחווה באופן שימנע תוצאה אבסורדית או המטילה על צד לחווה התחייבות, שבלתי-סביר יהיה להניח שהוא לקח על עצמו (CHITTY ON CONTRACTS, GENERAL FRINCIPLES) מהדורה 23, סעיף 614). הכלל השני הוא, שבית-המשפט נוטה תמיד

**לפירוש שמקיים את תקפו של החוזה ואינו נרתע לשם כך מהכנסת
שינויים בלשון המסמך, בתנאי שכוונת הצדדים היא ברורה"**

[ע"א 46/74 מורדוב נ' שכטמן, פ"ד כט(1) 482, 477 (1974)]

רביעית, קיימת סתירה פנימית בפרשנות הנתבעים ובגישתם כאילו עומדת להם הזכות להאריך את החוזה מידי שנתיים וחוזר חלילה עד אשר יתרצו התובעים וימכרו להם את הבית. גם מר צובארי היה מודע לכך והתייחס לדברים בחקירתו הנגדית:

"ש. **האם על פי ההסכם אם אתה תמשיך לשכור את הנכס עד שימכרו, ואם לא ימכרו תשכור את הנכס בדמי שכירות של 1,000 דולר לחודש**

ת. **יש לי את האופציה הזו, אני בטוח לא אעשה כן כי איני רוצה לגור בשכירות 20 שנה, אילו ידעתי שהם לא רוצים למכור את הנכס הזה או משנים את דעתם חדשות לבקרים, לא הייתי נשאר בנכס הזה. אין לי כוונה להתגורר בשכירות בעוד 20 שנה."**

[פר' עמ' 17 ש' 6-10]

הנה כי כן, מר צובארי הודה בסתירה הפנימית שיש בגישתם הפרשנית של הנתבעים. גם לשיטתו, אין כל תכלית בהארכה חוזרת ונשנית של תקופת השכירות.

35. עמדתם של הנתבעים על פיה בהסתמך על סעיף 3.7 להסכם הם זכאים להאריך את תקופת השכירות חוזר חלילה עד אין קץ, כל עוד הבית לא נמכר, לא רק שאינה מקובלת מבחינת אומד דעתם של הצדדים ופרשנות ההסכם, אלא שיש בה גם כדי חוסר תום לב. הלכה למעשה הנתבעים נאחזים בניסוח בלתי ברור של ההסכם, שאותו ניסחו ככל הנראה הצדדים בכוחות עצמם, על יסוד טיוטה שנלקחה מתוך האינטרנט [פר' עמ' 13 ש' 20]. ניסוח זה, שלא תאם את כוונת הצדדים, מביא לתוצאה על פיה לכאורה עומדת לנתבעים הזכות להאריך את תקופת השכירות עד אשר יתרצו התובעים וימכרו להם את ביתם. אם לא יתרצו התובעים לעשות כן, ימשיכו לקבל את דמי השכירות החודשיים הקבועים בהסכם בסך השווה ל- 1,000 דולר וזאת בהתייחס לבית מגורים בשטח כ- 160 מ"ר בנווה מונסון המצוי על מגרש ששטחו עולה על 700 מ"ר וכולל גינה גדולה [פר' עמ' 14 ש' 22-25].

36. לטענת הנתבעים, מהותו של ההסכם הינה הקניית זכות לרכישת הבית [סע' 23 לכתב ההגנה]. טענה זו אינה נתמכת בלשון ההסכם. היא אף אינה נתמכת בראיות שהובאו לפניי. כעולה מההסכם, מהותו הינה מתן זכות שכירות בתמורה להתחייבות הנתבעים לתשלום.

- אין מדובר בהסכם מכר דירה או בהקניית אופציה לרכישת הבית. עובדה היא שמר צובארי, שהינו רו"ח במקצועו ובהשכלתו, לא דיווח על העסקה לרשויות המס.
37. לכל היותר, התחייבו התובעים ליתן לנתבעים זכות קדימה על פי הסכם, כקבוע בסעיף 99 [לחוק המקרקעין](#), לגביה נאמר:

"זכות קדימה ביחס לנכס היא זכות בכורה לעניין רכישת זכות בנכס. זו הזכות תאשר במינוח המסחרי הכללי מקובל לכנותה "זכות סירוב ראשונה".

[מיגל דויטש, קניין (כרך ג') שער חמישי עמ' 23, התשס"ו-2006]

38. סיכומו של דבר, בכדי לממש את זכות הקדימה, על הצדדים לפעול בהתאם להוראות סעיף 102 עד 105 [לחוק המקרקעין](#). אולם, אין בכך כדי להקנות לנתבעים את הזכות להאריך את תקופת השכירות כרצונם.

39. התובעים טענו להפרות שונות של הסכם השכירות מצד הנתבעים. טענות אלה לא הוכחו לפניי במובן זה שלא שוכנעתי שהן מהוות הפרות יסודיות של הסכם השכירות.

40. משקבעתי כי אין לנתבעים את הזכות להאריך את תקופת השכירות באופן חד צדדי הרי כל שיש בידם הוא הזכות לשכור את הבית בהתאם לתקופות הנקובות בהסכם:

א. תקופת השכירות 1.5.2006 עד 30.4.2009.

ב. תקופת ההארכה ראשונה 1.5.2009 עד 30.4.2011.

ג. תקופת הארכה נוספת 1.5.2011 ועד 30.4.2013.

41. כעולה מתצהירו של מר כהן, התובעים פנו מספר פעמים לנתבעים ודרשו מהם את פינוי הנכס [נספחים: 3, 5, 6, 7, ו-9 לתצהיר מר כהן]. הפניה הראשונה נערכה עוד בתאריך 1.2.2011. יחד עם זאת, במסגרת פניה זו הודיעו התובעים כי בכוונתם למכור את הבית לאחיותם (התובעת 4), כוונה שכבר אינה עומדת כיום על הפרק לנוכח נסיבות כלכליות שהשתנו [פר' עמ' 11 ש' 9-12].

42. כך או כך, התובעים מסרו לנתבעים הודעה מראש על דרישתם לסיום יחסי השכירות כבר לפני שנים. במובן זה, אף אם נראה בתקופת השכירות כבלתי מוסכמת, יש בהודעות אלה כדי להוות הודעה כדין שניתנה זמן סביר בטרם חידושה של תקופת שכירות נוספת, כקבוע בסעיף 19 [לחוק השכירות והשאלה](#), תשל"א – 1971, שאז מסורה לתובעים הזכות להודיע

- לנתבעים על סיומה של תקופת השכירות [ראו: רע"א 209/88 ז'אן נ' אפריקה ישראל להשקעות, פ"ד מג(1) 348, 341 (1988); [רע"א 1784/98 עמידר החברה הלאומית לשיכון נ' מנדה ז"ל, פ"ד נג\(4\) 334, 315 \(1999\)](#)].
43. סיכומם של דברים, אני קובע שתקופת השכירות באה לידי סיום ביום 30.4.2013. מכאן שהמשך החזקת של הנתבעים בבית מהווה הפרה יסודית של ההסכם.
44. התובעים העלו טענות להפרת ההסכם מצד הנתבעים: איחור בהעברת דמי השכירות, בניה בלא היתר וקיצוים שונים.
45. לעניין הקיצוים בגין תיקונים שונים, העיד לפניי מר צובארי כי "**במשך 5 שנים מרגע שנכנסנו לבית לא היו שום קלקולים וגם אם היה אנחנו נשאנו בו, אבל מרגע שהיה סכסוך ואם היו תקלות חדשות... הייתי פונה לאמנון מראש...**" [פר' עמ' 18, ש' 4-6]. לדבריו, סך שווי הליקויים שהתגלו בבית מהשנה החמישית "**לא עברו 2,000 ₪**" [פר' עמ' 18, ש' 7-8]. הקיצוים נעשו בתיאום עם מר כהן שאמר "**שאביא את השרברב והדייר קיזז משכר הדירה שלו**" [פר' עמ' 18, ש' 12]. בנסיבות אלה ומאחר ששוכנעתי כי אין מדובר בסכומים גבוהים וממילא הדברים נעשו בתיאום עם מר כהן, הרי שאין בקיצוים אלה להוות הפרה יסודית של ההסכם.
46. דברים אלה נכונים אף לעניין הטענה באיחור בהעברת דמי שכירות. גם כאן לא הונחה תשתית עובדתית להוכחת טענה זו ועל כן אני רואה לנכון לדחותה.
47. לעניין ביצוע עבודות הבנייה, אישר מר צובארי בעדותו לפניי שביצע עבודות הטעונות היתר. כך לדבריו, בחלק האחורי של הבית ישנה "**קומת עמודים... היא שטח שהוא היה עם בטון וברזלים של בניה. מה שאנחנו עשינו זה היה קיר גבס בצד ועוד חתיכה, לא סגרנו. אנחנו בנינו קיר בצד**" [פר' עמ' 19, ש' 5-7]. לדבריו, בניה זו נעשתה בידיעת מר כהן ועל פי נספח ב' להסכם.
48. לגרסתו של מר צובארי, טרם הבניה פנה לעיריית יהוד-מונוסון: "**הדבר הכי חשוב, שיכול להיות, הלכתי לעירייה ושאלתי אם זה מותר, אמרו לי שזה שטח משנה, ומשלמים ארנונה בכל מקרה, הגיע סוקר, וצירפנו את השרטוטים של השטח**" [פר' עמ' 19, ש' 9-11] [תוצאות הסקר ושרטוטי השטח צורפו כנספח ל' ל-נ/1].
49. לאחר ששקלתי את טענות הצדדים, אני מקבל את עמדת התובעים כי עבודות הבניה אינן עולות בקנה אחד עם הוראות ההסכם ומכאן שאין הן מהוות בגדר שימוש מותר במושכר כקבוע בסעיף 16 [לחוק השכירות והשאלה](#):

ראשית, העבודות שבוצעו לא נכללו ברשימת ה"שינויים מהותיים" אותם התחייבו הנתבעים לבצע בבית בהתאם לסעיף 6 להסכם.

שנית, דו"ח הסוקר מטעם עיריית יהוד-מונוסון [נספח ל' ל-נ/1] אינו רלוונטי לחוקיות ביצוע הבנייה. הערכת הסוקר מטעם מחלקת השומה בעיריית יהוד-מונוסון נעשתה לצרכי קביעת גובה הארנונה שתשלום בגין הבית. אין בהערכה זו כדי להוות היתר לבניה.

שלישית, מר צובארי לא הציג לפניי היתר בניה המעיד על ביצוע העבודות כדין.

50. יחד עם זאת, ההסכם אינו כולל הוראה מפורשת שאוסרת על הנתבעים לבצע שינוי כלשהו בבית. יתר על כן, התובעים לא הציגו כל מכתב התראה שנשלח אל הנתבעים ודורש מהם לתקן את ההפרה. לנוכח זאת, ובהתחשב בכך שמר כהן מתגורר ביישוב בו מצוי הבית והיה אמור להבחין בקלות בעבודות הבניה, אני קובע כי אין בביצוע עבודות אלה להוות הפרה יסודית של ההסכם. מכאן, ומבלי לגרוע מקביעותיי לעניין תקופת השכירות, הרי שאין בעבודות אלה לכשעצמן כדי להצדיק את ביטול ההסכם.

51. הנתבעים העלו בכתב הגנתם טענה על פיה התביעה דן אינה ראויה להתברר כתביעת פינוי מושכר לפי פרק ט"ז 4 לתקנות סדר הדין האזרחי. אינני מקבל טענה זו.

מדובר בתביעה הנוגעת לדירת מגורים. מערכת היחסים שבין הצדדים הוסדרה בהסכם בכתב. המחלוקת אינה נוגעת לנכס עסקי והיא אינה סבוכה או שונה באופן משמעותי ממחלוקות אחרות אשר נידונות כדרך שגרה בהליך כזה. יתר על כן, בתביעה זו נערכה לפני המותב הקודם ישיבת קדם משפט. רק לאחר שהתברר שהמחלוקת נותרה בעינה בין הצדדים, נקבעה ישיבת הוכחות נפרדת. ראיות הצדדים הוגשו במסגרת תצהירים ונספחים שצורפו להם כמוצגים. עדויות הצדדים נשמעו לפרטיהם. במובן זה, לא נגרעה כל זכות מזכויות הנתבעים.

52. לא מצאתי ממש ביתר טענות הצדדים והן נדחות.

53. סוף דבר, התביעה מתקבלת.

הנתבעים יפנו את הבית המצוי ברחוב שנהב מספר 14, נווה אפרים (יהוד מונסון), הידוע כחלקה 90 בגוש 9504 ורשום במינהל מקרקעי ישראל מ' 50429677, וישיבו אותו לידי התובעים כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, במצבו הנוכחי (למעט בלאי סביר). בהתחשב בכך שמדובר במשפחה ועל מנת לאפשר את סיום השנה במסגרות החינוכיות ומתן אפשרות להתארגנות למציאת דיור חליף, אני מעכב את ביצוע פסק הדין עד ליום 1.8.2013.

אורן שוורץ ה 54678313

ניתן היום, כ"ד סיון תשע"ג, 02 יוני 2013, בהעדר הצדדים.

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן