



בית משפט השלום בנתניה

תא"ח 27949-05-18 נחשון נ' ארביב

בפני כב' השופטת הבכירה סמדר קולנדר-אברמוביץ

בעניין: דורית נחשון

התובעת

נגד

עיריית ארביב

הנתבעת

פסק דין

1. בפני תביעה לפינוי מושכר.

טענות הצדדים

2. בחודש מאי 2014 נחתם בין הצדדים זיכרון דברים והסכם שכירות (להלן: "זיכרון הדברים" ו- "ההסכם" בהתאמה) להשכרת הדירה ברחוב האגמים 15 נתניה (להלן: "הדירה").
3. תקופת השכירות נקבעה בהסכם מיום 1.6.14 ועד ליום 31.5.15. סעיפים 3.3, 3.4 להסכם העניקו לנתבעת אופציה להארכת ההסכם לתקופה של 10 שנים בהודעה של 60 יום מראש לפני תום תקופת השכירות.
4. במהלך השנתיים הראשונות הודיעה הנתבעת בכתב על מימוש האופציה ואילו במהלך השנה האחרונה שלחה הודעת מייל.
5. כן נותרה מחלוקת בין הצדדים בדבר גובה דמי השכירות בתקופת האופציה.
6. התובעת טוענת כי מאחר וישנה לאקונה בסעיף האופציה הרי שאין לו כל נפקות. כן טוענת התובעת כי מאחר והיה על הנתבעת להודיע על מימוש האופציה בכתב והיא לא עשתה כן הרי שעליה לפנות את הדירה שכן סעיף האופציה לא התממש.



בית משפט השלום בנתניה

תא"ח 27949-05-18 נחשון נ' ארביב

7. הנתבעת טוענת מנגד כי בהתאם להסכם תקופת השכירות מתחדשת באופן אוטומטי אלא אם הודיע השוכר 60 יום לפני תום התקופה על רצונו לסיים את ההסכם ולא להאריך.
8. הנתבעת מוסיפה כי ביום 16.4.15 פנתה אליה התובעת וחרף האמור בהסכם ביקשה לברר האם הנתבעת מעוניינת להמשיך בשכירות והודיעה כי היא מבקשת להעלות את דמי השכירות. הנתבעת שלחה לתובעת באותו היום מכתב המפרט את מצב הדירה ואת כוונתה להמשיך בשכירות באותם תנאים.
9. הנתבעת מוסיפה וטוענת כי בדירה קיימת רטיבות וכי החדר של בנה הקטין כלל אינו ראוי למגורים וכי נגרמו לו נזקי גוף בשל הרטיבות והעובש.
10. הנתבעת טוענת כי לאורך כל השנים הוארך ההסכם באותו אופן וכי כל מטרתה של תביעה זו היא לגרום לפינויה מהדירה לאור רצונה של התובעת לעלות את דמי השכירות.

דיון

11. הצדדים למעשה חלוקים באשר לאופן הארכת ההסכם משנה לשנה ומימוש האופציה בהתאם לו.
12. סעיף 3.3 לחוזה קובע:

"3.3 המשכיר מעניק לשוכר אופציה לשכור את המושכר לתקופה של 10 שנים נוספות שיחודש כל שנה, כאמור בסעיף 3.2 (להלן: "תקופת השכירות המוארכת")

אלא אם הודיע השוכר למשכיר 60 יום לפני תום תקופת השכירות על רצונו לסיים את ההסכם ולא להאריך.

סעיף 3.4 קובע:



בית משפט השלום בנתניה

תא"ח 27949-05-18 נחשון נ' ארביב

"3.4 השוכר מצהיר כי הנכס מיועד להשכרה לתקופה ארוכה ובידי השוכר האופציה להארכת החוזה שנים נוספות וזאת בהודעה מראש של 60 יום לקראת כל תום שנת שכירות בהתאמה לכל שנה"

13. שני הסעיפים האמורים למעשה סותרים אחד את השני, בעוד שסעיף 3.3 קובע כי האופציה תינתן באופן אוטומטי אלא אם כן הודיע השוכר על רצונו לסיים את השכירות, קובע סעיף 3.4 כי באם השוכר מבקש לממש את האופציה עליו ליתן הודעה מראש.
14. הצדדים חלוקים הן לגבי מתן הודעה – האם זו צריכה להיות הודעה באשר לסיום ההסכם או שמא הודעה בדבר מימוש האופציה, והן בשאלה כיצד צריכה להינתן ההודעה. בעוד התובעת טוענת כי בהתאם להסכם הודעה צריכה להימסר בדואר רשום, טוענת הנתבעת כי אין כל הוראה כזו בהסכם וכל שנרשם כי צריכה להינתן הודעה אך לא מצוינת הדרך בה ההודעה תימסר.
15. במקרים כאלה של סתירה בין סעיפי החוזה יש ללכת לפי התנהגות הצדדים. התובעת אישרה בחקירתה כי במהלך כל השנים הודיעה לה הנתבעת על רצונה לממש את האופציה לשנה נוספת באמצעות הפקס, בשנה השלישית שלחה הודעה כתובה באמצעות בא כוחה ואילו בשנה האחרונה שלחה הודעת מייל בעניין.
16. התובעת טוענת כי הודעת המייל אינה עומדת בדרישת הכתב כפי שסוכם בהסכם בין הצדדים וכי על ההודעות מימוש להתקבל באמצעות דואר רשום כמפורט בסעיף 15 להסכם.
17. לגבי מתן הודעה באשר למימוש האופציה, הרי שהתנהלות הצדדים מלמדת כי הנוהג ביניהם היה כי ההודעה נמסרת בתום כל שנת שכירות לגבי רצון הנתבעת לממש את האופציה כפי משורה סעיף 3.4 להסכם.



בית משפט השלום בנתניה

תא"ח 27949-05-18 נחשון נ' ארביב

18. באשר למחלוקת כיצד הודעה כזו צריכה להימסר, הרי שלטענת התובעת בדבר הודעות בדואר רשום אין על מה שתסמוך. אין בהסכם כל הוראה באיזו דרך יש למסור הודעה בדבר מימוש האופציה וגם סעיף 15 אליו מפנה התובעת בעניין זה אין בו אלא כדי לומר כי הודעה שנשלחה בדואר רשום יראוה כנמסרה ליעדה לאחר 72 שעות, ואולם אין בסעיף זה כל הגבלה כי כל הודעה שתימסר בהתאם להסכם זה, תימסר בדואר רשום.

התנהלותה והתנהגותה של התובעת לאורך השנים בכך שהסכימה וקיבלה את הודעות הנתבעת בדבר מימוש האופציה, הן במכתב שנשלח אליה שלא בדואר רשום, הן במייל והן בפקס הכשירה עבור הנתבעת את הקרקע למשלוח הודעות בכל דרך שהיא ובלבד שהודעה כזו תימסר במועד.

מכאן כי הנני סבורה שהנתבעת קיימה את המוטל עליה והודיעה על רצונה למימוש האופציה מדי שנה בשנה.

19. הנתבעת טוענת כי כל עניינה של תביעה זו היא טעות בכדאיות העסקה שכן בכל שנה בתום תקופת השכירות התקשרה אליה התובעת וביקשה להעלות את שכר הדירה חרף האמור בהסכם. כאשר הבינה התובעת כי הדבר לא יקרה, ביקשה לבסוף לפנות את הנתבעת מהדירה.

20. התובעת אינה מכחישה זאת. בחקירתה היא מאשרת כי היא רוצה למכור את הדירה ולהעלות את דמי השכירות. בהמשך גם טוענת התובעת בחקירתה כי לא ריאלית לשלם 4,900 ₪ במשך 10 שנים וכי הדבר לא נכתב בהסכם מתוך נאיביות שלה (פרוטוקול עמ' 3 ש' 14-17).

יחד עם זאת, מאשרת התובעת כי היא זו שמסרה לנתבעת הסכם מוכן לחתימה:

"ש. מי ניסח את ההסכם?"

ת. היה לי הסכם. באמת הסכם לא הגיוני...." (פרוטוקול עמ' 3 ש' 4-3).

21. התובעת היא שניסחה את ההסכם והיא ששלחה את ההסכם מוכן לחתימת הנתבעת ובנסיבות אלה סבורני כי אין כל מקום לטענותיה בעניין זה, כאשר יכול והיו לה שיקולים שונים בעניין זה.



בית משפט השלום בנתניה

תא"ח 27949-05-18 נחשון נ' ארביב

22. יצוין כי בזיכרון הדברים שנחתם בין הצדדים נרשם כי לאחר שלוש שנים יעלה שכר הדירה ב- 100 ₪ והצדדים אינם חלוקים בעניין זה.
23. מכאן כי כל טענותיה של התובעת בעניין זה נופלות בגדר טעות בכדאיות העסקה בהתאם לסעיף 14 לחוק החוזים, אשר אינן מזכאות בביטול ההסכם ופינוי הנתבעת מהדירה.
24. אשר על כן, ולאור כל האמור לעיל, התביעה נדחית.
25. התובעת תשיא בהוצאות הנתבעת בסך 3,000 ₪.

ניתן היום, ט' חשוון תשע"ט, 18 אוקטובר 2018, בהעדר הצדדים

סמדר קולנדר-אברמוביץ, שופטת בכירה