



בית משפט השלום בפתח תקווה

תפ"מ 8253-06-21 בוהר נ' ויימן ואח'

לפני **כבוד השופטת עדנה יוסף-קוזין**

תובע **לאון בוהר**

נגד

נתבעים
1. ליאור ויימן
2. ענבל ויימן

ב"כ התובע – עו"ד אלי מור
ב"כ הנתבעים – עו"ד אילן יששכר

פסק דין

1. עניינה של התביעה פינוי מושכר.
2. בין התובע לבין הנתבעים נעשה ביום 17.3.2019 הסכם שכירות ביחס לבית ברחוב יסעור 25, סביון.
3. כאמור בהסכם השכירות, תקופת השכירות נקבעה ל- 24 חודשים, מיום 1.5.2019 עד 30.4.2021. (סעיף 3.1). עוד כאמור בהסכם, ניתנה לנתבעים אופציה להארכת תקופת השכירות לתקופה נוספת בת 15 חודשים, בתנאי שימסרו הודעה מוקדמת בכתב לתובע לפחות 90 יום לפני תום תקופת השכירות על רצונם לממש את האופציה, יפקידו המחאות עבור השכירות לכל תקופת האופציה וימלאו את כל התנאים האמורים בסעיף 8 ושאר תנאי ההסכם. (סעיף 3.2).
4. אין מחלוקת כי הנתבעים לא מסרו לתובע הודעה בכתב על מימוש האופציה וגם לא מסרו לתובע המחאות עבור דמי השכירות לתקופת האופציה. בנסיבות אלה, בהן הנתבעים לא קיימו את התנאים למימוש האופציה, הנתבעים לא מימשו את האופציה.
5. לטענת הנתבעים, ההודעה על מימוש האופציה נמסרה בעל פה. לא ניתן לקבל טענה זו. מעבר לכך שהתובע שלל טענה זו, הנתבעים חתמו על חוזה בכתב בו הוסדרו בכתב האופציה





בית משפט השלום בפתח תקווה

תפ"מ 21-06-8253 בוהר נ' ויימן ואח'

- ותנאי מימושה. מדובר בהוראות פשוטות וברורות. ככל שהיה בכוונת הנתבעים לממש את האופציה, היה עליהם למלא אחר הכתוב בחוזה.
6. הנתבע העיד על עצמו שהוא איש עסקים. ככזה הדעת נותנת שהוא מודע היטב למשמעות ולחשיבות של התחייבויות חוזיות. חיזוק נוסף למודעות וההבנה של הנתבע את תנאי ההסכם מצויה במוצג ת/1, הודעת דוא"ל בה אישרה עו"ד שרון גונן בשם הנתבעים לב"כ התובע, עו"ד כספי, כי היא קיבלה את הסכם השכירות וכי כל סעיפיו מקובלים על הנתבעים ומאושרים, פרט לעניין הערבות הבנקאית שלגביה צוין שלא דובר עליה, וכי כתב ערבות בחתימת שני ערבים מקובל בהחלט.
7. הנתבע טען כי גבי גונן מועסקת אצלו לא כעורכת דין וכי היא לא השיבה לעו"ד כספי כעורכת דינו. טענה זו אינה מתיישבת עם העובדה שגבי גונן חתמה על הודעת הדוא"ל כעורכת דין, וגם אלא עם תוכן הודעת הדוא"ל, בה יש התייחסות לגופו של עניין לתנאי הסכם השכירות ואף הערה ספציפית לסעיף הביטחונות.
8. מעדות הנתבע עלתה אפשרות סבירה, לפיה הנתבע היה מודע לתנאי מימוש האופציה והוא העדיף להימנע ממימוש האופציה בדרך שנקבעה לכך בחוזה. היתרון לשוכר באי מסירת ההודעה בהתאם לחוזה היא, שהוא יהיה חופשי לעזוב את המושכר טרם סיום תקופת האופציה בטענה כי הוא לא מימש את האופציה. חיזוק למסקנה זו מצויה בעדות הנתבע. התובע פעל למכירת המושכר וקונים פוטנציאליים אף הגיעו למושכר על מנת לבחון אותו. לשאלה אם איפשר לקונים פוטנציאליים לבקר במושכר למטרת מכירתו, השיב הנתבע: "... לא רציתי לגרום נזק לאף אחד, מעולם לא רציתי לשים לו רגל או להזיק לו." (פרוט' עמ' 4 שורות 29-30). אם הנתבעים מימשו את האופציה והאריכו את תקופת השכירות ב-15 חודשים, היה מצופה מהם להביע מחאה בפני התובע על צעדיו למכירת הנכס. הימנעותם מעשות כן תומכת במסקנה, לפיה הם לא מימשו את האופציה.
9. לטענת הנתבעים, הם שלחו לתובע ביום 20.4.2021 הודעה בדבר תשלום דמי השכירות עבור מאי 2021. לטענתם, בכך שהתובע קיבל את ההודעה והתשלום הוא נתן הסכמתו למימוש האופציה. לא ניתן לקבל טענה זו. בצידה של מסירת הודעה בכתב לתובע על מימוש האופציה, מצויה התחייבות של הנתבעים להאריך את הסכם השכירות לתקופה של 15 חודשים. בכך שלא מסרו את ההודעה, לא נטלו על עצמם את ההתחייבות החוזית האמורה. בנסיבות אלה, כשם שהתובע לא היה רשאי לבוא לנתבעים בדרישה לממש את תקופת האופציה עד תום, גם הנתבעים אינם רשאים לכפות על התובע הארכת החוזה לתקופת האופציה.



בית משפט השלום בפתח תקווה

תפ"מ 8253-06-21 בוהר נ' ויימן ואח'

10. באשר לטענת הנתבעים, לפיה הם ביצעו השקעות משמעותיות בנכס ולאורן לא סביר פיננסי המושכר טרם מימוש האופציה, גם טענה זו לא ניתנת לקבל. ראשית, הטענה להשקעה בסך של 199,100 ש"ח היא בעלמא ולא הוכחה בכל ראיה. מעבר לכך, אם הייתה מבוצעת השקעה כנטען בהסתמך על הארכת תקופת השכירות, היינו מצפים שהנתבעים יקפידו על מימוש האופציה כדי להגן אל אינטרס ההסתמכות הנטען שלהם. העובדה שהם לא עשו כן חותרת תחת טענת "ההשקעות".
11. בהיעדר מימוש האופציה, תקופת השכירות הפכה לבלתי קצובה ולשני הצדדים, בנסיבות אלה, עמדה הזכות לסיים את השכירות בהודעה מראש, כפי שעשה התובע. אין בהתנהלותו פסול או חוסר תום לב, שכן לא מוטלת על התובע חובה לעמוד על משמר זכות הנתבעים למימוש האופציה. השמירה על הזכות לממש את האופציה, כמו גם מימושה כנדרש, היא חובת הנתבעים.
12. על כן, התביעה מתקבלת.
13. הנתבעים יפנו את הבית ברחוב יסעור 25, סביון, גוש 7252, חלקה 97, ויחזירו אותו לידי התובע כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייך לנתבעים, עד ליום 30.8.2021.
14. הנתבעים ישלמו לתובע את אגרת בית המשפט ובנוסף שכר טרחת עו"ד בסך של 5,500 ש"ח.

המזכירות תמציא את פסק הדין לב"כ הצדדים.

ניתן היום, ז' אב תשפ"א, 16 יולי 2021, בהעדר הצדדים.


עדנה יוסף-קוזין, שופטת

