



בס"ד, י"ז אדר תשע"ז

15 מרץ 2017

תיק 77046

פסק דין

לבין

בעניין שבין

הנתבעים

התובעים

1. מוכר הדירה

שוכר דירה

2. קונה הדירה

א. עובדות מוסכמות

משפחת נתבע 1 קנתה בית ביישוב צ' לפני מספר שנים (להלן, הבית). בתחילת שנת תשע"ז החליטה משפחת נתבע 1 לעבור דירה ליישוב סמוך. באותה עת התובעים ביקשו להעתיק את דירתם ליישוב צ'. מזכירות היישוב הפנתה את התובעים לנתבע 1. התובעים יצרו קשר עם נתבע 1, והביעו את רצונם לשכור את הבית. התנהל משא ומתן מסוים, נתבע 1 שלח הצעה לחוזה לתובעים והללו שלחו מספר פעמים בקשות לתיקונים לחוזה. בסופו של דבר הצדדים חתמו על חוזה שכירות. בחוזה הוסכם שביתו של נתבע 1 יושכר לתובעים למשך 12 חודשים, החל מתאריך 01.07.16 וכלה בתאריך 31.06.17. תנאי המשך ההשכרה נקבעו בסעיף ג פסקה 2 לחוזה השכירות (להלן, הסעיף):

הארכת החוזה לשנה או לשנתיים נוספות תסוכם בין השוכר למשכיר עד חודש לפני סיום התקופה הקצובה בתאריך 01.06.2017. עד לתאריך זה זכות ראשונים להמשיך ולשכור את הדירה תשמר לשוכר.

במהלך חגי תשרי החליטו נתבע 1 ומשפחתו שרצונם למכור את הבית שביישוב צ'. הבית נמכר בחודש טבת למר ט' ומשפחתו (להלן: נתבע 2). משפחת נתבע 2 גרה ביישוב בשכירות עד כה, וצריכה לפנות את הדירה הנוכחית בתאריך 30.16.17, כך שרכישת הבית נועדה למגורים, ואין להם אפשרות להשכיר את הדירה לאחרים.

התובעים מבקשים לממש את הזכות להמשיך את השכירות למשך שנתיים נוספות כפי הבנתם את הסעיף. נתבע 1 טוען שיש לפרש אחרת את הסעיף, וכן נתבע 2 טוען שהוא זקוק לדירה לצורך מגורים החל מהקיץ הקרוב, והוא תומך בטענות נתבע 1. זו תמצית המחלוקת שלפנינו.

ב. טענת התובעים

לטענת התובעים, במשך המשא ומתן התבהר להם הצורך שלהם באופציה להארכת חוזה השכירות מעבר לשנה אחת. מצד אחד, הם לא ידעו האם קליטתם ביישוב תעלה יפה, ולכן לא רצו להתחייב ליותר משנה. מצד שני, הם חשבו שאם המעבר יהיה מוצלח, מבחינתם, המשך המגורים בדירה בשנה הבאה יהיה הכרחי. בדיון בבית הדין פירטו התובעים את מצבם הייחודי – מעברי



דירה שנכפו עליהם בעבר, צורך בחינוך מיוחד, ועוד. התובעים הודו בדיון שהם לא הבהירו את השיקולים הייחודיים שלהם לנתבע 1.

לטענתם, באותו שלב דמי השכירות שדרש נתבע 1 עמדו על סך 2,300 ₪. התובעים הציעו להעלות את דמי השכירות ב-500 ₪, כך שיעמדו על 2,800 ₪, ובלבד שתוספת זו תקנה להם את הבחירה להמשיך את השכירות לשנתיים נוספות, אם יבחרו בכך.

לטענת התובעים, הנתבע הסכים לתנאי זה. לאור זאת, סעיף 3 שבחוקה נוסח מחדש. משמעות "זכות הראשונים", לשיטתם, היא שהחלטה האם להמשיך את השכירות נתונה בידם באופן בלעדי.

התובעים טוענים שגם אם יש מקום להסתפק בנוגע לפרשנות הסעיף, עדיין ברור שזו הייתה הכוונה שעמדה מאחורי ניסוחו. זאת, לאור המשא ומתן שהתנהל בעל פה בין הצדדים – אודות הצורך של התובעים באופציה מובטחת לטווח הארוך – מו"מ שהיה רקע וגורם לשינוי הסעיף. מה גם, שהתובעים הוסיפו סכום כסף עבור ביטחון זה, ואם כן ברור שהסעיף אמור להקנות להם ביטחון. עוד הוסיפו, שגם אם נתבע 1 ניסח את הסעיף באופן לקוי, בזדון או בשגגה, יש ללכת אחר ההבנות שעמדו מאחורי הניסוח.

בדיון טענו התובעים שהיו להם מספר תיקונים לחוזה שהם ביקשו מנתבע 1. אולם, למיטב זכרונם, הנתבע הוא שניסח סעיף זה אך אינם זוכרים זאת בוודאות. לאחר הדיון שלחו בדוא"ל לבית הדין, שכעת עברו על התכתובות השונות ביווטסאפ' ובדוא"ל ולא מצאו את המילים "זכות ראשונים", ולכן כעת הם יכולים לומר בוודאות שאת הניסוח קיבלו מוכן מנתבע 1 ולא הם ניסחו אותו.

בהתאם לגרסתם, התובעים טוענים שזכות החלטה על המשך השכירות הוקנתה להם. ממילא, גם אם נתבע 1 מכר את הבית, אין בכך כדי להפקיע את זכותם לשכור אותו במשך שנתיים נוספות באותו מחיר. ולכן, על נתבע 2 להמשיך ולהשכיר את הבית עד לתאריך 31.06.19 בתמורה לסך 2800 ₪, אם ירצו בכך.

מטענת התובעים משתמעת טענה נוספת: לטענתם הם שילמו דמי שכירות גבוהים מהסיכום המקורי, וזאת בכדי להקנות להם את האופציה להמשיך את השכירות. ממילא, משנפגעה זכותם, נמצא שהם שילמו 500 ₪ בכל חודש על זכות שלא קיבלו. למעשה, התובעים לא תובעים את הכסף הזה, מכיוון שהסעד שהם מבקשים מבית הדין הוא לקבל את הזכות להאריך את החוזה ולא לקבל את כספם בחזרה.

ג. טענות נתבע 1

נתבע 1 טוען שבזמן המשא ומתן על השכירות, הן לתובעים והן לנתבעים לא היה ברור האם מעבר הדירה של שתי המשפחות יצליח. לאור זאת, נוסח הסעיף באופן שמאפשר לשני הצדדים לחזור בהם.

נתבע 1 טוען שבתחילה ביקש עבור הבית שכ"ד חודשי בסך 2,300 ₪ אולם בהמשך החליט להעלות את דמי השכירות לסך 2,500 ₪ כפי שמקובל ביישוב. בהמשך, ביקשה התובעת להכניס לחוזה אפשרות להארכת השכירות מעבר לשנה בתמורה להעלאת שכ"ד לסך 2,800 ₪, והוא הסכים.



נתבע 1 טען שכך יש לפרש את הסעיף:

משמעות המשפט הראשון בסעיף: "הארכת החוזה תסוכם... בין השוכר והמשכיר", היא שהמשך השכירות מחייב את הסכמת שני הצדדים.

לטענת נתבע 1, המילים 'זכות ראשונים' המוזכרות במשפט הבא, שוללות מנתבע 1 את האפשרות להשכיר את הבית לאחרים. אך זכות זו קיימת, לדידו, רק אם הנתבעים יבחרו להשכיר את הבית. אין היא שוללת את זכותו של נתבע 1 לחזור ולגור בבית או למכור את הבית לאחרים. הלכך לטענתו מכירת הבית אינה עומדת בסתירה לחוזה, ועל התובעים לפנות אותו לטובת נתבע 2 בתאריך הסיום של שנת השכירות המוזכרת בחוזה.

יצויין שפרשנות נתבע 1 לסעיף, כפי שנאמרה מפיו בדיון, לא הייתה עקבית. בתחילה הוא הסביר שלהבנתו הסעיף נותן זכות לתובעים להמשיך לשכור באותו סכום רק במקרה ששני הצדדים יסכימו ביניהם על המשך ההשכרה לתובעים, אך התובע רשאי גם להשכיר למשפחה אחרת אם יחפוץ בכך לפני שהגיעו להסכמה משותפת.

טענה זו נתמכה גם בטענת הנתבע, כי לא יתכן שהחוזה יהיה בלתי-סימטרי בנוגע לזכויות המשכיר ולזכויות השוכר. הוא התקשה להשיב לבית הדין שהעמיד אותו על כך שלפי דבריו לא ניתנת שום זכות לתובעים, כיוון שתמיד הוא יוכל להחליט שלא להשכיר להם את הבית.

בהמשך הדיון הודה נתבע 1 שבמקרה של המשך השכרה הוא מחוייב להשכיר דווקא לתובעים במחיר שנקבע. אלא שהוא יהיה רשאי לחזור לביתו או למכור אותו לאחר, ואז הוא יהיה משוחרר מחובתו להשכיר לתובעים.

גם בכתב ההגנה ששלח לבית הדין טרם הדיון מופיעה כבר סתירה ואי בהירות זו בדבריו. בתחילה נכתב: "גם הם וגם אנחנו לא קיבלנו על עצמנו התחייבות ממועד חתימת החוזה ל- 3 שנים אלא אך ורק לאפשר להם זכות ראשונים בנכס במידה ונחליט להמשיך ולהשכיר אותו". לעומת זאת, שתי פסקאות לאחר מכן נכתב: "לפיכך תנאי החוזה וההסכמה הנ"ל נכתבו בחוזה השכירות שחור על גבי לבן שסיכום בנוגע להארכת החוזה בשנה או שנתיים נוספות יסוכם בין הצדדים עד לתאריך 1.6.17 ואך ורק במקרה ונסכם יחד שני הצדדים על הארכת החוזה בינינו בשנה או שנתיים נוספות. והחוזה על תנאיו וסיכומיו נחתם".

למרות חוסר העקביות בפרשנות הסעיף, נתבע 1 היה עקבי לגבי המקרה שאירע בפועל, בו אנו עוסקים במכירת הבית, בכך ברור שהסעיף לא שולל ממנו את הזכות לעשות זאת.

הנתבע טוען שעל פי שורת הדין אין הצדקה לכך שהוא יחזיר לתובעים חלק מדמי השכירות שהם שלמו. אולם, כיון שיתכן שהתובעים לא הבינו את החוזה כיאות, הוא מוכן להשיב את הפער בין דמי השכירות המקוריים שעמדו על 2500 ₪ לבין סך 2,800 ₪ אותו שילמו התובעים בפועל, דהיינו 3,600 ₪ (300 ₪ * 12 חודשים).

ד. נושאי הדיון

1. פרשנות סעיף 3.3 לחוזה

2. השפעת הרקע לכתיבת החוזה על פרשנותו



3. מקח טעות בתוספת התשלום

ה. פרשנות סעיף 3.3 לחוזה

כאמור, לשון הסעיף השנוי במחלוקת היא:

הארכת החוזה לשנה או שנתיים נוספות תסוכם בין השוכר למשכיר עד חודש לפני סיום התקופה הקצובה בתאריך 01.06.2017. עד לתאריך זה זכות ראשונים להמשיך ולשכור את הדירה תשמר לשוכר.

אחת הפרשנויות שהעלה נתבע 1 היא שהוא רשאי אף להשכיר למשפחה אחרת, ואין שום זכות לתובעים. רק אם יסכימו שני הצדדים להמשיך השכירות, יהיו התובעים זכאים לשכור במחיר שנקבע מראש (2,800 ₪).

פרשנות זו נשללת לחלוטין על ידי בית הדין, וכן הטענה כי לא יתכן שתהיה אי סימטריות בחוזה. ראשית, בהחלט מקובל בעולם לבצע חוזים אסימטריים והדבר סביר לחלוטין. שנית, עצם ההתייחסות בחוזה לאפשרות של הארכת החוזה בשכירות לשנה או שנתיים נוספות מלמדות על כך שהייתה כאן נתינת זכות מסויימת לשוכרים, שאם לא כן מדוע יש צורך להזכיר זאת בחוזה, הרי כאשר יש הסכמה בין הצדדים ברור שהם יכולים להסכים על שנה נוספת. יתירה מזו, נכתב בפירוש שישנה "זכות ראשונים", ואם כן ניתנה כאן זכות כל שהיא. אם הפרשנות הינה שהזכות היא רק בתנאי ששני הצדדים יסכימו להארכת החוזה, הרי שתנאי זה מעקר את כל הזכות, כיוון שתמיד יוכל המשכיר לומר שאינו מעוניין בהארכה וכך ייאלץ את השוכרים לוותר על זכותם ולשלם מחיר גבוה יותר. ועל הכל, עולה הודאת הנתבע כי ניתנה תוספת תשלום חודשית עבור זכות זו, ואם כן לא יעלה על הדעת שהתובעים יוסיפו תשלום מידי חודש בחודשו עבור זכות ש"אין לה שיניים" והיא משוללת כל תוקף.

לכך יש להוסיף, שהוצגו לפני בית הדין שיחות היוואטצאפ' המלמדות על הצורך הגדול של התובעים בביטחון לתקופה היתירה משנה. לפיכך, כפי שנטען בבית הדין, צורך זה גרם לשינויים בנוסח החוזה, והוכנס הסעיף הנדון שלא הופיע בתחילה. כל זה מלמד אותנו, שגם הנתבע ידע על צורך זה. אך כאמור, אין צורך בהוכחות אלו, כי תוספת התשלום מוכיחה זאת יותר מכל.

עדיין קיימות בפנינו שתי דרכים בהבנת הניסוח: **הפרשנות המרחיבה**, כפי שטוענים התובעים היא שעומדת לתובעים זכאות לשכירות עד סיום שלוש שנים במחיר שנקבע, בכל מצב שהוא. לעומת זאת טען נתבע 1 באחד השלבים **לפרשנות מצמצמת**, על פיה זכאות זו מסוייגת רק במקרה שימשיך להשכיר את הבית, אך במקרה של מכירה או חזרה שלו לבית אין לתובעים כל זכות.

בית הדין סבור כי הפירוש הפשוט של החוזה הוא כדברי הנתבע. אילו נכתב שניתנת לשוכרים "אופציה" להארכה אזי הייתה טענתם צודקת, אולם, נכתב שניתנת להם "זכות ראשונים" להמשיך ולשכור. זכות ראשונים משמעה – זכות קדימה לפני שוכרים אחרים בלבד במידה וישנם כאלו (אילו היה תור, התובעים היו ראשונים בתור) אך במקרה שהבית נמכר אין להם זכות.

גם אם אילו היינו מתייחסים לשתי הפרשנויות כפרשנויות אפשריות, הרי שעומד לפנינו הכלל היסודי בדיני שטרות "יד בעל השטר על התחוננה" (כתובות פג ע"ב ועוד מקומות בש"ס; שו"ע



חוי"מ מב, ה). כלל זה כפי שבואר בידי הראשונים (רי"ף ב"מ נט: ועוד) מבוסס על כך שהמוציא מחברו עליו הראיה, ואם כן במקרה שלפנינו כאשר יש לשון מסופקת עלינו להכריע לטובת הנתבע. לאור כל זאת: פרשנות החוזה מאפשרת לנתבע 1 למכור את ביתו ללא מחויבות להארכת ההשכרה.

ו. השפעת הרקע לכתיבת החוזה על פרשנותו

אמנם, נפסק בשולחן ערוך שיש עדיפות לכוונה על פני נוסח החוזה (שו"ע חוי"מ סא, טז): "יש מי שאומר שתנאי שאדם מתנה עם חברו אין הולכים אחר הלשון הכתוב, אלא אחר הכוונה". אלא שהרמ"א בהלכות נדרים כתב שיש להעדיף את הכוונה בנודר לחברו רק ב"אומדנא דמוכח" (רמ"א יו"ד ריח, א): "הגה: וכל זה דוקא בנודר בינו לבין עצמו, אבל בנודר לחברו, כל שלשון הנדר כולל הולכין אחריו, אם לא באומדנא דמוכח". מכאן הסיקו אחרונים (בית מאיר אבהע"ז קיח יט; נחל יצחק סי' סא; שם, טז) שבכל עסקה שיש בה שני צדדים יש להעדיף את הכוונה רק כאשר יש "אומדנא דמוכח", כלומר, כאשר ברור ששני הצדדים התכוונו למשהו אחר ממה שנכתב.

במקרה זה טענו התובעים כי היה ברור לנתבע 1 שהם זקוקים לדירה למשך שלוש שנים. אולם, כפי שנאמר לעיל, הם הודו שהם לא הבהירו לנתבע 1 את מכלול השיקולים האישיים שלהם. במעבר למקום חדש תמיד יש חששות וסיכונים. עצם הרצון לזכות ראשונים על המשך השכירות, ומצד שני הרצון לא להיות מחויבים לשכירות מעבר לשנה הראשונה, מקובלים ומלווים שכירויות רבות. גם נתבע 1 היה במהלך מעבר דירה, וחש שהוא נמצא במצב דומה. זה ניכר באחת מתכתובות הוואצאפ שעסקו בהארכת השכירות, בה כתב: "גם אנחנו נמצאים בתהליך דומה בישוב הסמוך". כלומר, הוא הבהיר לתובעים שגם הוא נמצא במצב לא ברור, ויתכן וירצה לחזור לביתו. אם כך, ניכר שהנתבע לא התייחס למצבם של התובעים כמצב ייחודי. במצב כזה, אין "אומדנא דמוכח" שנתבע 1 הבין שהתובעים דורשים אופציה לשלוש שנים שתלויה בהחלטתם הבלעדית.

אמנם, בהודעות הוואצאפ נכתבה המילה "אופציה" ובחלק מההודעות היה כתוב שהחוזה יהיה לשנתיים או שלוש. אולם, כשם שהתובעים לא טענו שהם חתמו על חוזה לשלוש שנים ללא אפשרות עזיבה, אף שכך נכתב בוואצאפ, כך גם העובדה שנכתב שמדובר על "אופציה" בהודעות נדחית מפני נוסח החוזה וכוונות נתבע 1 כפי שהן עולות מההודעות.

לא נכון לומר שלאור פרשנות זו השוכרים לא קיבלו שום ביטחון, משום שהם אכן קיבלו ביטחון למקרים השכיחים יותר של המשך השכרה, אלא שלמעשה לא זו הייתה המציאות ולכן הם לא זכו ליהנות ממימוש הביטחון.

האמור בסוף הסעיף הקודם יפה גם לסעיף זה, כי אף אם היה מקום להסתפק בדבר הרי שיד בעל השטר על התחנתו.

לסיכום: במקרה שלפנינו אין אומדן ברור המאלץ לשנות מההבנה הפשוטה של החוזה.



ז. מקח טעות בתוספת התשלום

הוסכם על הצדדים כי התובעים שילמו דמי שכירות גבוהים יותר מההסכמה המקורית בכדי להקנות להם את "זכות הראשונים" להמשיך את השכירות. לאור הכרעת בית הדין, התובעים בסוף לא יישארו מעבר לשנה הראשונה. כעת, עולה השאלה האם התשלום ניתן ללא תמורה ובטעות ועל הנתבע להשיבו.

כפי שנימק בית הדין את פסיקתו, משמעות הזכות שנתנה לתובעים הינה זכות קדימה במקרה של המשך השכרה. אי לכך, זכות זו ניתנה לתובעים, כיוון שהנתבע אכן היה מחוייב לסעיף זה, וביטחון חלקי זה אכן ניתן להם ולפיקד עליהם לשלם עליו. על מנת לסבר את האוזן, ניתן דוגמא לדבר מתחום הביטוח. אם אדם מבטח את דירתו מפני שריפות אך לבסוף תכולת ביתו נגנבה, אין זה פוטר אותו מחובת התשלום לביטוח. אף שבפועל הביטוח לא הועיל לו, מכל מקום הוא שילם עבור הביטחון במצב של שריפה.

למרות האמור, נתבע 1 הסכים להשיב סכום זה, ולכן אין צורך להאריך בכך. לאור הסכמה זו, על נתבע 1 להשיב לתובעים 300 ₪ עבור כל חודש שכר שולם, ולהפחית 300 ₪ לחודש עבור כל חודש מכאן והלאה.

הבנת בית הדין היא שבשלב זה התובעים שילמו על תשעת החודשים בהם הם גרו בבית, ועל כן יש להכפיל את הסכום 300 ₪ במספר חודשים זה, וכן מעתה לגבות מהתובעים 2,500 ₪ בלבד על יתר חודשי השכירות.

אמנם, ישנה מחלוקת בין הצדדים אם עבור הביטחון הוסיפו התובעים 500 ₪ על דמי השכירות החודשיים או שרק 300 ₪ מתוכם היו עבור הביטחון. הנתבע הסכים לשלם 300 ₪ עבור כל חודש ולכן יש לדון אם חובתו לשלם 500 ₪ לכל חודש. כאמור, מעיקר הדין הנתבע פטור מלהשיב אפילו את הסכום של ה-300 ₪ החודשיים, אלא שמיוזמתו הסכים והתחייב להשיב, ולכן אין מקום לחייבו מעבר לכך. בנוסף, טענת התובעים שהסכום עבור הביטחון היה 500 ₪ חודשיים לא הוכחה, והואיל ובחווה אין הדבר מפורש - עליהם חובת הראיה.

לסיכום : הנתבע ישיב לתובעים סך של 2,700 ₪, ועד כלות שנת השכירות יגבה מהם סך של 2,500 ₪ לחודש ולא של 2,800 ש"ח.

ח. הוצאות משפט

על פי ההלכה, כאשר שני הצדדים התנהלו בדיון המשפטי באופן סביר הם מתחלקים באגרת ביה"ד (שו"ת הריב"ש, תעה; שו"ת תשובות והנהגות ב, תרצו, בסופו). לפנינו עמדה שאלת פרשנות חוזה שאיננה פשוטה, והיה צורך מובהק בדן תורה. ההליך שעשו הצדדים בבית הדין היה תקין. על כן על נתבע 1 (שהוא הנתבע העיקרי) לשפות את התובעת במחצית אגרת ביה"ד ששלמה, בסך 500 ₪.

כאן המקום לציין לשבח את הצדדים. השאלות שעמדו בפני בית הדין היו הרות גורל והן משמעותיות מאוד לכל הצדדים, אך ההליך בבית הדין התנהל בסבר פנים יפות, בהבנה הדדית, ובנועם.



ט. אחרית דבר

לאחר הניתוח המשפטי של המחלוקת שלפנינו עלינו להוסיף כמה מילים אישיות. ראשית, אין מקום להתייחס לעמדתו של רב זה או אחר בסוגיה, כיוון שהוא לא שמע את שני הצדדים.

שנית, והוא העיקר – קשה היתה עלינו הכרעת הדין כיוון שברור שמדובר בסוגייה שאיננה רק כספית, אלא נוגעת במרקם האישי והמשפחתי הכאוב. כמו כן, התפעלנו מאצילות התובעים שהסכימו לפנות את הבית אם תהיה להם אופציה. הצענו לתובעים להמתין ולראות אם נמצא להם פתרון כדי לחסוך מאיתנו להכריע, אולם, בקשו דווקא לזרז את ההכרעה כדי לדעת היכן הם עומדים.

על אף כל האמור, לא יכולנו לסטות משורת הדין במקום שבו צפויה פגיעה קשה בנתבע 2. אנו מתפללים שיימצא פתרון סביר לתובעים, פתרון שייאפשר להם לעמוד בכל האתגרים הקשים שנצבים בפניהם.

י. החלטות

1. נתבע 1, מר ז' ישלם לתובעים סך 2,700 ₪, כנגד דמי השכירות שגבה, ועוד 500 ₪ החזר אגרת בית הדין, תוך 35 יום מהתאריך הנקוב על פסק הדין.
2. מעתה עד סוף תקופת השכירות (1.7.17) שכירות הבית תעמוד על סך 2,500 ₪.
3. בתום ימי השכירות (1.7.17) יפנו התובעים את הבית.
4. ניתן לערער על פסק דין זה עד לתאריך יג ניסן תשע"ז.

פסק הדין ניתן בתאריך י"ז אדר תשע"ז, 15 מרץ 2017.

והאמת והשלום אהבו

בזאת באנו על החתום

הרב בצלאל דניאל

הרב עידו רכניץ, אב"ד

הרב יאיר וסרטייל