



בבית הדין לערעורים

החלטה בבקשת רשות ערעור

בס"ד, ט' בניסן תשע"ז
5 באפריל 2017
תיק 77046

פסק דין בבקשת רשות ערעור

בעניין שבין	לבין
התובעים	הנתבעים
שוכר דירה	1. מוכר הדירה
	2. קונה הדירה
	הישוב צ'

א. רקע ובקשת רשות הערעור

התובעים שכרו בית בישוב צ' מהנתבע 1. לאחר מכן, במהלך שנת השכירות הראשונה, נתבע 1 מכר את הבית לנתבע 2, ונקבע כי העברת החזקה לנתבע 2 תהיה בתום שנת השכירות הראשונה של התובעים. לטענת התובעים, בהסכם השכירות עם נתבע 1 נקבע שהם יוכלו להאריך את משך השכירות עד ל-3 שנים, על פי בחירתם, ותביעתם היתה שיתאפשר להם להמשיך לגור בדירה את השנים הנוספות. בעניין זה ניתן פס"ד בתאריך יז באדר תשע"ז. בית הדין הכריע שלא עומדת לתובעים הזכות להאריך את השכירות לשנתיים נוספות, וניתנה להם רק "זכות ראשונים" במקרה שהדירה תמשיך לעמוד להשכרה, ולא במקרה שהדירה תימכר או שהנתבע 1 יחליט לחזור להתגורר בה.

על פס"ד זה הוגשה בקשת רשות ערעור, והנהלת בית הדין מינתה אותי לדון בבקשה בדחיפות. מכיוון שהתבקשתי להוציא החלטתי תוך ימים ספורים בלבד, ואנו מצויים זמן קצר לפני חג הפסח, אקצר ואסתמך על הפרטים שנמצאים בפסק הדין, ולא אכנס לניתוח ציטוטים רלוונטים או לניתוח הלכתי ארוך. אך עברתי בדקדקנות על החומרים ושקלתי את הדברים בניסיון להוציא דין אמת לאמיתו באופן שיכול להיטיב עם הצדדים.

עיקר הערעור מתמקד בהצגת תכתובות מתמשכות בווטסאפ בין המבקשת למשיב 1, שתוכנו עוסק במשא ומתן לקראת חתימה על הסכם שכירות בין הצדדים. תכתובות אלו לא הוצגו לביה"ד קמא משום שהמכשיר הסלולרי ממנו נעשו השיחות היה מקולקל, וכעת, לצורך הליך הערעור, המבקשים תיקנו אותו. לטענת המבקשים, החומר מוכיח שהיתה הסכמה ברורה בין הצדדים שזכותם של המבקשים-השוכרים להמשיך השכירות היא לפי הפירוש המרחיב של "זכות ראשונים", ולא הפירוש המצמצם, כפי שניתחו דיני בית הדין קמא בטוב טעם.

ב. דיון

א. מהתכתובת שהוצגה, עולה בבירור שהמבקשים הביעו דרישה לקבל את זכות ההחלטה אם תימשך השכירות לשלוש שנים או תסתיים מוקדם יותר (אופציה לשנתיים נוספות). כמו כן, המבקשים הוכיחו שבשלב מסוים משיב 1 הביע הסכמה לבקשה כפי שכתבה התובעת בווטסאפ, באופן שהיה צריך להיות ברור לו.

עמוד 1 מתוך 3



בבית הדין לערעורים

החלטה בבקשת רשות ערעור

ב. אלא שאין בני"ל די להוכיח באופן מספיק את צדקת הערעור. וזה בגלל שיש סתירה בין ההסכמה בווטסאפ, למשמעות הפשוטה וכמעט ברורה של חוזה השכירות - הפרשנות המצמצמת (וכן בהתחשב בכלל של "יד בעל השטר על התחתונה").

ג. כדי לקבל את גירסת המבקשים, שאיני שולל אותה, נצטרך לומר ששני המבקשים שעברו על החוזה לפני חתימתו, לא הבינו מה שהיו צריכים להבין (אין לומר שהמבקשים סמכו בעיניים עצומות על משיב 1, שהרי ראינו שתיקנו אפילו נקודות מאוד שוליות בחוזה). ברור שנדרשות רצינות ומתינות לפני כריתת הסכם, ודקדוק בנוסח הסופי לפני החתימה, הרבה יותר מאשר בתשובה להודעת ווטסאפ. לכן, כאשר יש סתירה בין נוסח ההסכם לנוסח הודעות הווטסאפ, יש לתת עדיפות לנוסח ההסכם. כאמור, ההסכם נוטה לטובת המשיבים באופן משמעותי.

ד. זאת אומרת, יכול להיות שהמשיב 1 היה פזיז (על פי תיאור של המבקשים) ולא הבין את מה שהמבקשים (בצדק) חשבו שהוא מסכים אליו. אך עדיין נוסח ההסכם הוא המחייב כאשר אין אומדנא דמוכח שכוונת שני הצדדים היה אחרת.

ה. בנוסף לכך, מבחינת לוח הזמנים, החוזה נערך לאחר ההסכמה בווטסאפ, וגם זה נותן לו עדיפות מכרעת. בזמן שבין ההסכמה בהודעות ועד הניסוח הסופי של החוזה, כמה דברים היו יכולים לקרות ולשנות את הסכמת המשיב 1 (גם אם היתה הסכמה מוקדמת בהודעות). הוא היה יכול להתחרט עד החתימה המחייבת, מסיבות כאלו ואחרות.

ו. ניתן לשאול, אם חל שינוי בעמדת המשיב 1, מדוע לא הודיע למבקשים? ראשית כל, כפי שטען בתגובה לערעור, היו גם לא מעט שיחות טלפוניות של משא ומתן בהן הדבר היה יכול לעלות. שנית, גם אם נניח שהמשיב 1 רימה, ברמה זו או אחרת, את המבקשים, עדיין הדבר לא אמור לחייב את המשיב 2 להמשיך להשכיר את הדירה (לכאורה, מצד דיני הראיות, גם דיוקים מדברי המשיב 1 לא אמורים לחייב את המשיב 2, אלא רק ממצאים שאפשר להוכיח אותם באופן שאינו ניתן להכחשה).

ז. נעבור בזריזות לבחון את ההגיון של ההסכם, שהוא קריטי לקביעת אומדנא דמוכח שיכול להשפיע על הבנת הסכם נגד פשטות לשונו. טענת התובעים הוא שבגלל תוספת 300-500 (כנראה, 300) הם קבלו הבטחה גמורה של שכירות בכל תנאי. בהתחשב באפשרויות שהיו ריאליות ביותר מבחינת הנתבעים, לא הגיוני שיסכימו תמורת סכום כסף כזה. בוודאי אם היו רוצים לחזור לשוב צ', היה חשוב להם מאוד לקבל את ביתם בחזרה אחרי שנה. וגם על הצד שהחליטו סופית לעבור לשוב סמוך (כפי שקרה), לא הגיוני שהיו מסכימים לסכן את האפשרות למכור את הבית (כדי לקנות בית חדש) בשביל סכום כזה. הגיוני יותר שיבטיחו לא להשכיר למישהו אחר, לא להעלות את המחיר, ואפשר להוסיף (למרות שלא משתמע מהחוזה) שיהיה חיוב מוסרי להציע את הבית למכירה קודם כל לתובעים (כפי שעשו). אין בדברי בכדי לקבוע שלא יכול להיות שהנתבעים 1 הסכימו לבקשתם המלאה של המבקשים, אבל הוא מרחיק את האפשרות לומר שיש אומדנא דמוכח שכן הסכימו.

ח. יש לציין שאם שני הצדדים התכוונו לדברים שונים, לשון החוזה תחייב, וכאשר גם אם הלשון לא מכרעת, "יד בעל השטר על התחתונה" (והנתבעים זוכים מספק).



בבית הדין לערעורים

החלטה בבקשת רשות ערעור

ט. לסיכום, אין גם בחומר החדש הוכחות מספיקות שהמשיב 1 הסכים לתת זכות שכירות מוחלטת לשלוש שנים, זכות שתחול גם במקרה שהמשכירים או הקונים ממנו ירצו לגור בו לאחר סיום התקופה הראשונה של השכירות.

ג. החלטה

בקשת רשות הערעור נדחית.

על זה באתי על החתום
ט' בניסן תשע"ז 5 באפריל 2017

דניאל מן, אב"ד