

כ"ב תמוז תשע"ב
12 יולי 2012
תיק 72090

פסק דין

בעניין שבין

- התובעים

לבין

- הנתבעים

א. העובדות המוסכמות

התובעים שכרו את דירת המשנה של הנתבעים החל מתאריך כ"ב באייר תשע"א.
בחוזה השכירות שהוגש לביה"ד נקבעה תקופת השכירות בדרך הבאה:

4. תקופת השכירות:

השכירות תהיה לתקופה של 14 חודשים, החל מיום כ"ב אייר תשע"א (25.5.11) וכלה ביום י"ב באב תשע"ב (31.7.12) (להלן תקופת השכירות).
על השוכרים להודיע מראש עד ליום י' בתמוז תשע"ב (30.6.12) אם בכוונתם להמשיך לתקופת שכירות נוספת.

אין חולק, שהמשכיר אמר בע"פ לשוכר שעד היום הוא מעולם לא מנע משוכר להאריך את חוזה השכירות.

כעת מבקשים התובעים לאפשר להם להמשיך ולשכור את הדירה למשך שנה נוספת, והנתבעים מבקשים להפסיק את השכירות.

ב. טענות התובעים

לטענת התובעים, השכרת הדירה היתה מבוססת על ההבטחה של המשכירים שניתן יהיה לגור בדירה שנה נוספת. אילו הם היו יודעים מראש שיצטרכו לפנות את הדירה הם לא היו שוכרים אותה בכלל.

ג. טענות הנתבעים

לטענת הנתבעים, לא היתה התחייבות לאפשר לשוכר להמשיך לשכור את הדירה בכל מקרה למשך שנה נוספת אם רק ירצה. כל מה שנאמר לשוכר הוא שעד עכשיו לא היה מקרה בו לא נתנו לשוכר להישאר בדירה ככל רצונו.

אולם עכשיו לא מתאפשר למשכירים להאריך את החוזה עקב רצונה של בתם לבוא ולהתגורר ביחידת הדיור, שכן היא צפויה ללדת בקרוב.

ד. דיון

לשון החוזה אינה כוללת 'אופציה', קרי, התחייבות למתן אפשרות להשכרת הדירה לשנה נוספת, אלא רק קובעת את התאריך בו אמורים השוכרים להודיע על כוונותיהם להמשיך השכירות.

השאלה העומדת לפנינו היא האם האמירה של המשכירים משמעה מתן אופציה לשוכרים להאריך את חוזה השכירות.

ביה"ד סבור שאין באמירה זו אופציה מהסיבות הבאות:

ראשית, הניסוח איננו ברור וחד משמעי, אלא מדבר על הנוהג של המשכיר עד היום.

מעבר לכך, הניסוח איננו מתייחס למקרים חריגים, כגון, זה של בת העומדת ללדת. במצב כזה, יסכימו גם השוכרים, לא התכוונו המשכירים למנוע מבתם לגור ביחידת המשנה.

ראייה לדבר מדברי השולחן ערוך (חושן משפט סימן שיב, סעיף יב; הדברים מתייחסים לשכירות 'סתם', שכירות המתחדשת באופן טבעי בה על פי ההלכה צריך התראה לפניו השוכר כמבואר שם סעיף ה')::

נתן הבית לבנו לישא בו אשה, אם היה יודע שבנו נעשה חתן בזמן פלוני והיה אפשר לו להודיעו מקודם ולא הודיעו, אינו יכול להוציאו. ואם עכשיו נודמנה לו אשה והרי הוא נושאה מיד, הרי זה יש לו להוציאו, שאינו בדין שיהא זה יושב בביתו וכן בעל הבית ישכור בית שיעשה בו חתונה.

כלומר, אם בנו של המשכיר התחתן (והדבר לא היה ידוע מראש בזמן ההשכרה) אזי ניתן לדרוש מהשוכר לפנות את המושכר לטובת הבן. קל וחומר כאשר מדובר על הבטחה לא-ברורה לאופציה שבטלה כאשר בתו של המשכיר זקוקה לדירה.

ה. החלטה

על הנתבעים לפנות את המושכר עד לתאריך יב אב תשע"ב (31.7.12).

בזאת באתי על החתום,

הרב יוסף כרמל, אב"ד