|  |
| --- |
| **בית משפט השלום בתל אביב - יפו** |
|  |
| הרשקוביץ ואח' נ' שלף ואח' | 22 דצמ 201958362-01-17 |
|  |
| **השופט** | אודי הקר |
|  |
| **תובעים** | 1. יעקב הרשקוביץ2. צילה הרשקוביץע"י עו"ד יריב גוטמן |
|  |
|  | **- נגד -** |  |
|  |
| **נתבעים** | 1. מיכאל שלף2. זמירה נקאש שלף3. ניצן דגן4. אייל שלףע"י עו"ד אסף הורניק |

**פסק דין**

|  |
| --- |
|   |

תביעה לתשלום פיצוי מוסכם ופיצוי בגין נזקים עקב איחור בפינוי המושכר, 302,341 ש"ח סכומה.

**רקע בתמצית:**

1. התובעים, בני זוג, היו הבעלים של דירה ברחוב סמולנסקין 19 בתל אביב (להלן: "הדירה")
2. הנתבעים 1 ו- 2 (להלן: "הנתבעים"), שהיו בני זוג במועדים הרלוונטיים לכתב התביעה, ביקשו לשכור את הדירה מהתובעים.
3. ביום 21.10.2015 חתמו הצדדים על הסכם שכירות לתקופה של שנה, החל מיום 15.11.15 ועד ליום 14.11.16 (נספח ב' לתצהיר התובעים, להלן: "הסכם השכירות").
4. הנתבעים 3 ו- 4 (להלן: "הערבים") חתמו כערבים על שטר חוב בסך 51,000 ש"ח, אותו מסרו הנתבעים 1 ו- 2 לתובעים בהתאם לסעיף 12 להסכם השכירות.
5. על פי סעיף 5.3 להסכם השכירות, ניתנה לנתבעים האופציה להאריך את תקופת השכירות ב- 12 חודשים נוספים – החל מיום 15.11.16 ועד ליום 14.11.17 בתנאים הקבועים בהסכם השכירות, ובלבד שעמדו בכל תנאי החוזה ומסרו לתובעים הודעה בכתב על כוונתם לממש את האופציה לפחות 90 ימים מראש. כן ניתנה לנתבעים האופציה להאריך את הסכם השכירות באותם תנאים לשנה נוספת (קרי: עד ליום 14.11.18).
6. אין מחלוקת, כי הנתבעים לא מסרו לתובעים הודעה בכתב על מימוש האופציה 90 ימים עובר לתום תקופת הסכם השכירות. לטענת הנתבעים הם מסרו לתובעים הודעה בעל-פה במועד ואילו לטענת התובעים לא נמסרה להם כל הודעה.
7. ביום 28.10.16 נפגש התובע עם הנתבעת בדירה ובפגישה זו מסרה לו הנתבעת המחאות עבור דמי השכירות לשנה הבאה (מיום 15.11.16 ועד יום 14.11.17) וכן חתמה על הסכם שכירות חדש, בנוסח שונה במעט מנוסח הסכם השכירות (נספח ה' לתצהיר התובעים, להלן: "ההסכם החדש"). בהסכם החדש, הוסף מנגנון הצמדה לדמי השכירות וניתנה לתובעים (לכאורה) זכות להביא את הסכם השכירות לידי סיום עם מכירת הדירה (סעיף 10 להסכם החדש). זכות זו לא עמדה לתובעים בהסכם השכירות הקודם.
8. הנתבע לא נכח בפגישה, שכן לטענת הנתבעים באותה עת הוא ישן בחדרו, והוא היה אמור לחתום על ההסכם החדש ולהשיבו לתובעים. התובע לא חתם על ההסכם והנתבעים החזירו את ההסכם לתובעים עם הכיתוב: "מבוטל". התובעים לא הפקידו את השיקים שנמסרו להם לתקופת השכירות הנוספת וביקשו להשיבם לנתבעים, אך אלו סירבו ליטול אותם לידיהם וטענו כי שיקים אלו מעידים על הסכמת הצדדים למימוש האופציה על פי הסכם השכירות המקורי.
9. משלא פינו הנתבעים את הדירה במועד תום תקופת ההסכם, הגישו התובעים תביעה לפינוי מושכר (תא"ח 9261-12-16), בה עתרו לפינוי הנתבעים מהדירה. הנתבעים התגוננו מפני תביעה זו ואף התקיים הליך הוכחות והצדדים הגישו סיכומיהם בכתב. אולם, עובר להגשת סיכומיהם, הודיעו הנתבעים כי הם מסכימים לפנות את המושכר עד ליום 2.4.17 ועל כן מתייתר הצורך בניהול ההליך.
10. בנסיבות אלו, ביום 27.3.17, ניתן פסק דין בתיק הפינוי, במסגרתו חויבו הנתבעים לפנות המושכר עד ליום 2.4.17 וכן חויבו בתשלום הוצאות ההליך בסך של 7,500 ש"ח. עוד נכתב בפסק הדין, כי " משהסכימו הנתבעים לפנות את הדירה ולהשיב את החזקה בה לתובעים, מתייתר הצורך להידרש לטענות הצדדים. דינן להתברר בהליך משפטי נפרד, בו עתידים להעיד – יש להניח – העדים הרלוונטיים". היינו – פסק הדין לא הכריע בטענות הצדדים והוא אינו מהווה מעשה בית דין לענייננו.
11. משניתן פסק הדין הגישו התובעים תביעה זו. תחילה הוגשה התביעה כתביעה שטרית נגד הנתבעים לביצוע שטר החוב בסך 51,000 ש"ח. משהוגשה התנגדות הנתבעים התקיים דיון בו נחקרה הנתבעת. במהלך דיון זה הוסכם כי התובעים יהיו רשאים להפקיד השיקים שמסרו להם הנתבעים, לתשלום דמי השכירות עבור התקופה שמתום תקופת הסכם השכירות ועד למועד פינוי הדירה, מבלי שיהיה בכך כדי להוות הודאה בטענות של מי מהצדדים (פרוטוקול הדיון מיום 26.3.17).
12. ביום 18.5.17 הגישו התובעים בקשה לתיקון כתב התביעה במסגרתו הם תובעים סך של 302,341 ש"ח, המורכב מהסכומים הבאים: 1- פיצוי מוסכם בסך של 79,650 ש"ח על פי סעיף 10 להסכם השכירות, בשל אי פינוי הדירה במועד: שילוש דמי השכירות בסך של 8,500 ש"ח (25,500 ש"ח), לתקופה של 4 חודשים ו- 19 ימים (118,150 ש"ח) בהפחתת דמי השכירות בסך של 38,500 ש"ח ששולמו לאור הסכמת הצדדים בדיון שהתקיים בהתנגדות לביצוע שטר; 2- 122,691 ש"ח בגין הנזק שנגרם להם, לטענתם, מכך שבשל אי פינוי הדירה במועד נדרשו למכור את דירתם הנוספת בפתח תקווה ולשלם מס שבח בשיעורים גבוהים יותר ולשלם שכר טרחת עורך דין; 3- עוגמת נפש בסך של 100,000 ש"ח.
13. משניתן האישור לתיקון כתב התביעה והוגש כתב הגנה מתוקן הועבר התיק לטיפולי.
14. התובעים הגישו תצהירים מטעמם והנתבעים תצהירים מטעמם. משנחקרו העדים והוגשו סיכומי הצדדים, בשל התיק להכרעה.**תמצית טענות הצדדיםטענות התובעים**
15. לטענת התובעים: הנתבעים לא הודיעו על מימוש האופציה בכתב במועד הקבוע בהסכם השכירות ולפיכך זכותם לממש האופציה פקעה. הנתבעים אף ביטלו את ההסכם החדש ולפיכך היו חייבים לפנות את הדירה ביום 14.11.16. משלא עשו כן נדרשו התובעים להגיש תביעה לפינוי הנתבעים מהדירה ומשהבינו הנתבעים שצפוי להינתן נגדם פסק דין (לאחר הגשת סיכומי הצדדים) הסכימו לפנות הדירה וניתן פסק דין לפינויים, תוך חיובם בהוצאות ההליך.הנתבעים לא הודיעו על רצונם לממש את האופציה בעל פה, עובר למועד הקבוע בחוזה למתן הודעה בכתב ולא הייתה להם כל זכות להמשיך להתגורר בדירה לאחר תום תקופת ההסכם.הנתבעים הפרו את ההסכם גם בעניינים אחרים, בין היתר בכך שלא ערכו פוליסת ביטוח כנדרש ובכך שלא אפשרו לתובעים להציג את הדירה לרוכשים פוטנציאלים.הם זכאים לפיצוי המוסכם הקבוע בסעיף 10 להסכם השכירות וכן לפיצוי בגין הנזקים שנגרמו להם בשל אי פינוי הדירה.לטענתם, בשל כך שלא פינו את הדירה, נאלצו המבקשים למכור הן את הדירה מושא תיק זה והן את דירה נוספת שבבעלותם, המצויה בעיר פתח תקווה, ובכך נגרמו להם נזקים כבדים, בעיקר בשל חיובי מס והוצאות משפטיות. כן נגרמה להם עוגמת נפש רבה, בגינה ביקשו פיצוי בסך 100,000 ש"ח. **טענות הנתבעים**
16. לטענת הנתבעים: הם אומנם לא מסרו הודעה בכתב על פינוי הדירה, אך מסרו הודעה בעל-פה, לאחר שהתובע התקשר אליהם ושאל אותם האם בכוונתם להאריך את תקופת השכירות. התובעים אף היו מודעים לכך שהם חפצים להישאר בדירה לאור זאת שהם השקיעו בדירה סכומים ניכרים ולאור התנהגותם ממנה ניתן ללמוד כי היה בכוונתם להמשיך את ההסכם.יש לראות בהסכמת התובעים לקבל מידי הנתבעים את השיקים לתקופת השכירות השנייה כהסכמה להארכת תקופת השכירות ולמימוש האופציה.אשר לביטול ההסכם החדש: התובע החתים את הנתבעת על ההסכם החדש בחוסר תום לב, תוך שהוא אומר לה כי ההסכם זהה להסכם השכירות הקודם ומבלי לציין בפניה כי על פי הסכם זה קמה לתובעים זכות (לכאורה) לפנותם מהדירה במקרה שימצאו לדירה רוכש.נגרמו להם נזקים כבדים מכך שפונו מהדירה ומכל מקום בנסיבות מקרה זה, ככל שבית המשפט יקבע שהיה עליהם לפנות את הדירה אין התובעים זכאים לפיצוי המוסכם ולמצער, על בית המשפט להתערב ולהפחית הפיצוי המוסכם.אשר ליתר הנזקים הנטענים: נזקים אלו, שהינם עקיפים ורחוקים, לא היו וטענות התובעים בעניין זה נסתרו בחקירתם הנגדית. הגשת תביעה בגין נזקים אלו מהווה חוסר תום לב. **דיון**
17. שתי סוגיות עיקריות דרושות הכרעה בתיק זה: הראשונה (והמרכזית): האם הנתבעים האריכו את תקופת האופציה והאם היו זכאים להמשיך ולשכור את הדירה בתקופת האופציה על פי תנאי הסכם השכירות או שהיה עליהם לפנות את הדירה בתום תקופת הסכם השכירות (ביום 14.11.16); השנייה – האם בנסיבות העניין התובעים זכאים למלוא הפיצוי המוסכם הקבוע בהסכם השכירות בגין האיחור בפינוי הדירה והאם הצליחו להוכיח זכאותם לפיצויים בגין הנזקים הנוספים הנתבעים בכתב התביעה.
18. כפי שיפורט להלן, לאחר ששקלתי את טענות הצדדים ואת הראיות שהציגו, הגעתי לכלל מסקנה, כי דין התביעה להתקבל בחלקה. ראשית אדון בטענות הצדדים לעניין הארכת תקופת השכירות. משקבעתי כי הנתבעים לא היו זכאים להמשיך לשכור את הדירה בתקופת האופציה בהתאם לתנאי הסכם השכירות וכי היה עליהם לפנות את הדירה בתום תקופת ההסכם, אדון בטענות הצדדים בדבר חובת הנתבעים לשלם את מלוא הפיצוי המוסכם ובעניין טענות התובעים לנזקים שנגרמו להם. **חובת הנתבעים לפנות את הדירה בתום תקופת הסכם השכירות:**
19. כאמור, אין מחלוקת, כי כתנאי למימוש האופציה להארכת תקופת השכירות בשנה נוספת, על פי הסכם השכירות, היה על הנתבעים למסור הודעה בכתב, 90 ימים קודם לתום תקופת הסכם השכירות, בדבר רצונם להאריך את תקופת השכירות. זאת הנתבעים לא עשו.
20. לשונו של ההסכם, בדבר דרך מימוש האופציה, ברורה ונהירה והצדדים אינם חולקים על פרשנותה.
21. הנתבעים אף העידו, כי הם משכירים בעצמם חמש דירות, לחמישה שוכרים שונים (עמוד 17 לפרוטוקול, שורה 6) וכי הם בעלי ניסיון בתחום (עמוד 17 לפרוטוקול, שורה 19) ממילא הם גם מודעים לחובתם לפעול על פי תנאי הסכם השכירות אם רצונם להאריך את תקופת השכירות.
22. הנתבעת, אשר הנתבעים הבהירו כי היא (ולא התובע) הייתה אחראית להתקשרות עם התובעים והיא הדומיננטית בעסקי השכרת הדירות של התובעים (עמוד 17 לפרוטוקול, שורות 10 ו- 17), אף הבהירה, כי הייתה מודעת לחובתה למסור הודעה בכתב וכי העובדה שלא מסרה הודעה כאמור, לא נבעה משכחה או טעות, אלא מכך שסמכה על התובעים וסברה שדי בהודעתה (הנטענת) בעל-פה כדי להביא להארכת תקופת השכירות.
23. עדותה של הנתבעת בעניין זה מעלה תהיות. הנתבעת מודה כי עובר למועד בו היה עליה לשלוח הודעה בכתב על הארכת תקופת השכירות היא הייתה מודעת לחובתה לשלוח ההודעה ("אני יודעת שזה ברור שצריך להודיע"). הנתבעת הבהירה כי אף הייתה שולחת הודעה לולא התקשר אליה התובע (כטענתה) ושאל אותה האם היא מעוניינת להאריך את תקופת השכירות והיא השיבה לו בחיוב. עוד טענה, כי היא "קיבלה בברכה" את פנייתו של התובע אליה.אולם משנשאלה מדוע אם כך, לטענתה, היא הופתעה משיחת הטלפון של התובע (שהרי לטענתה אם לא היה מתקשר הייתה היא שולחת הודעה) לא היה לה מענה סביר.אציין לעניין זה אף את עדותה כי, כמשכירה, היא נוהגת להתקשר לשוכריה טרם תום תקופת הסכם השכירות (עמוד 16 לפרוטוקול, שורות 29-26). אם כך, מדוע הופתעה?
24. בסעיף 13 לתצהירה טענה, כי הופתעה משאלתו של התובע, האם ברצונה להמשיך ולשכור את הדירה, "שכן היה ברור מלכתחילה כי השכירות הינה ארוכת טווח" לעומת זאת בחקירתה אמרה את הדברים הבאים (עמוד 18 לפרוטוקול, שורה 17 עד עמוד 19, שורה 7):**"ת.הוא התקשר לפני ה- 90 יום ולכן לא יזמתי את זה וברגע שהוא התקשר אני קיבלתי את הטלפון הזה בברכהש.את כתבת בתצהיר שהופתעת?ת.הופתעתי מהשאלה אם בכלל אני נשארת כי עשינו חוזה לשלוש שנים. ש.זה לא חוזה לשלוש שנים?ת.זה חוזה לשנה עם אופציה לשנתיים. ש.היית מופתעת מהשאלה?ת.מהדרך שהוא שאל כן. ש.את היית מופתעת מהשאלה?ת.מהדרך שהוא שאל. ש.אני מצטט מתצהירך סעיף 13, ואת כתבת הופתעתי משאלתו של קובי?ת.הופתעתי מהדרך שהוא שאל את השאלה. כי הוא שאל אם אנחנו נשארים, זה ברור שאנחנו נשארים. ש.הופתעת שהוא העלה את הנושא כי לך ברור היה שאתם נשארים?ת.לא הופתעתי כי אני יודעת שזה ברור שצריך להודיע. היות והוא התקשר לפני המועד של ה- 90 יום בדרך שהוא שאל היה לי מוזר, כי כל כך סידרנו את הדירה והשקענו בה שזה לא יכול להיות שלא נישאר... ש.אתה מבחינתך היה מובל**[ן] מאליו שאתם נשארים?**ת.כן. ש.את לא היית מודיעה?ת.אני הייתי מודיעה כי יש חוקים ואני מודעת לחוקים ושאני צריכה להודיע. אנחנו אנשים מבוגרים שיש לנו את המוסר של אמון. אם הוא אומר לי מילה שלו אני מכבדת".**
25. לאור האמור, משהסכימו הצדדים על דרך מימוש האופציה ומשאין חולק כי הנתבעים - שהיו מודעים לה – לא פעלו על פיה, אני קובע, כי הנתבעים לא היו זכאים להמשיך להתגורר בדירה לאחר תום תקופת ההסכם וכי היה עליהם לפנותה.
26. מקום בו לשון החוזה שנחתם בין הצדדים ברורה, חזקה כי היא משקפת את אומד דעת הצדדים ועל כן יש להעניק לה משקל מכריע (ת"א 8836/07 בלמורל השקעות בע"מ נ' כהן (23.2.10). הלכה פסוקה היא, כי ככלל מי שעומדת לזכותו אופציה בחוזה "צריך למלא בדייקנות ובקפדנות אחר דרישות ההסכמיות למימושה" (רע"א 2077/92 שלדון ג. אדלסון נ' ראובן רייף (1.7.93) והאסמכתאות שהובאו שם: ע"א 163/84 מדינת ישראל נ' חברת העובדים העברית הכללית בא"י בע"מ (15.10.84) וכן ע"א 798/88 מימון נ' שטיינברג (20.6.91)).
27. טענתם של הנתבעים כי הודיעו בעל-פה על רצונם להאריך את תקופת השכירות לא הוכחה. אומנם הנתבעים הציגו אינדיקציות על כך שהם רצו להאריך את תקופת השכירות, אולם האינדיקציות יכולות אולי להעיד על כוונתם ורצונם ולא על כך שהודיעו לתובעים על רצון זה. כך לעניין תשלום ועד הבית, כך לעניין החלפת רואה החשבון, כך לעניין הארכת תקופת הביטוח וכך לעניין הרישום לחוגים במרכז הקהילתי. טענותיהם בדבר ההשקעות הרבות שהשקיעו בדירה לא הוכחו ולא נתמכו בראיות.
28. לא מצאתי כי טענות הנתבעים לעניין עצם קיומן של שיחות בתקופה האמורה כדי להוכיח שנמסרה הודעה בעל-פה (הגם שהודעה כאמור אינה מספיקה). גם אם נמצאו כשלים בעדות התובעים לעניין קיום השיחות (ופלט השיחות) וגם אם היו הנתבעים מוכיחים כי התקיימו שיחות טלפוניות בין הצדדים, לא היה בכך ללמד שבשיחה זו הוסכם על הארכת תקופת הסכם השכירות ללא צורך במשלוח הודעה בכתב כמתחייב בהסכם השכירות.
29. אוסיף, כי דומה שהסכמת הצדדים לכך שהודעה בדבר מימוש האופציה תיעשה בכתב ועד למועד מסוים, נועדה למנוע בדיוק מקרים מעין אלו בהם מועלית טענה כי נמסרה הודעה בעל-פה וכי הודעה זו מחייבת.לטענה שההודעה (הנטענת) בעל-פה (שלא מצאתי כי הוכחה) מחייבת את הצדדים משמעויות מהותיות. הודעה מעין זו אינה מהווה רק זכות לנתבעים אלא אף חובה, שכן היא מחייבת אותם לשלם את מלוא דמי השכירות לתקופה הנוספת, גם אם היו חפצים לפנות את המושכר לאחר מתן ההודעה (הנטענת). ספק בעיניי אם במקרה בו היו הנתבעים מבקשים לפנות את הדירה, הם היו טוענים שיש בהודעתם (הנטענת) בעל-פה, או באינדיקציות שלטענתם מלמדות על כוונתם להאריך את ההסכם, כדי להקים להם חיוב לשלם את מלוא דמי השכירות עד תום תקופת השכירות.
30. איני מקבל את טענת הנתבעים, כי בהסכמת התובע ליטול מהם את השיקים עבור שנת השכירות הנוספת, יש משום הסכמה למימוש האופציה. השיקים נמסרו לתובע באותו מעמד בו חתמה הנתבעת על ההסכם החדש בו הוספת (לכאורה) זכות התובעים לדרוש את פינוי הנתבעים מהדירה במקרה בו ימצאו לדירה רוכש.
31. משהודיעו הנתבעים על ביטול ההסכם החדש (כנראה שמסיבה זו ממש) ומשהודיע התובע כי לאור הביטול עליהם לפנות את הדירה וכי הוא מבקש להשיב להם את השיקים (ואלו סירבו לכך), לא ניתן ללמוד מנטילת השיקים על הסכמה בדבר הארכת תקופת הסכם השכירות על פי ההסכם הראשון.
32. אוסיף לעניין זה, כי טענת הנתבעת לעניין חתימתה על ההסכם החדש מעלה תמיהות, שכן הנתבעת, המצויה בתחום השכרת הדירות ועריכת חוזים, לא הבהירה מדוע כלל היה נדרש לחתום על הסכם נוסף אם מימשה את האופציה והמשיכה בכך את ההסכם הקודם. גם הטענה שלא קראה את ההסכם והסכימה לחתום עליו מבלי לקוראו אינה סבירה ומכל מקום אין היא יכולה להסתמך על כך.
33. עם זאת, גם התנהלות התובע אינה חפה מכשלים ותמיהות. אם רצה התובע לשנות את ההסכם ולקבוע בו תנאי, לפיו הוא רשאי לדרוש את פינוי הנתבעים מהדירה במקרה בו ימצא לדירה רוכש, מדוע הדבר לא נכתב מפורשות? מדוע הדבר צוין רק בדרך של הוספת המילים "ו/או מכירת המושכר" לאחר המילים "עם סיום השכירות" בסעיף 10 להסכם השכירות, שכותרתו: "הפרות ותרופות", ולא באופן מפורש, בסעיף 5, העוסק בתקופת השכירות?
34. מכל מקום, משהודיעו הנתבעים כי הם מבטלים את ההסכם, ומשאין מחלוקת בין הצדדים כי ההסכם החדש בוטל ולא נכנס כלל לתוקף (בהעדר חתימת התובע), איני נדרש לדון בטענות הנוגעות להסכם השני. בהעדרו של הסכם חדש ההסכם התקף בין הצדדים הוא הסכם השכירות המקורי, בו היה על הנתבעים למסור הודעה בכתב, 90 ימים מראש, על רצונם לממש האופציה וזאת הם לא עשו.כן איני נדרש לטענתם בדבר הסכמת הצדדים לחתום על נספח להסכם, שעה שנספח זה לא נחתם. ולאור דברי התובע כי הבהיר לנתבעים כי על מנת שייחתם עליו להיוועץ בעורך דינו.
35. לאור כל האמור לעיל, אני קובע כי משלא עמדו הנתבעים בדרישות הסכם השכירות ולא מסרו הודעה בכתב על הארכת תקופת השכירות, הם לא היו זכאים להאריך את תקופת השכירות ללא הסכמת התובעים ומשזו לא ניתנה, היה עליהם לפנות את הדירה בתום תקופת ההסכם. **הסכומים שעל השוכר לשלם למשכיר:**
36. אין מחלוקת כי דמי השכירות שולמו במלואם וכי לאור הסכמת הצדדים, בבקשת הרשות להגן, שולמו גם דמי השכירות לתקופה שמתום תקופת הסכם השכירות ועד למועד פינוי הדירה בפועל. התובעים טוענים, כי מגיעים להם סכומים נוספים, כפיצוי מוסכם, כפיצוי על הנזקים הישירים שנגרמו להם ועל עוגמת הנפש שנגרמה להם. אדון ברכיבים אלו. **הפיצוי המוסכם**
37. סעיף 10 להסכם השכירות קובע, כי אם: "לא יפנה השוכר את המושכר כאמור במועדים הקבועים בהסכם זה, הרי בנוסף לכל זכות אחרת שתהיה למשכיר במקרה זה, ומבלי לפגוע בכל זכות כזו, יהיה על השוכר לשלם למשכיר סכום שיהיה שווה לפי שלושה מדמי השכירות שינהגו באותה עת לכל יום בו ימשיך השוכר להחזיק במושכר".
38. משקבעתי, כי הנתבעים הפרו את ההסכם וכי על פי הוראות ההסכם היה עליהם לפנות את הדירה בתום תקופת ההסכם (ביום 14.11.16), עליהם לשאת בתשלום הפיצוי המוסכם בגין כל התקופה שמיום תום תקופת ההסכם ועד ליום בו פינו את הדירה בפועל (2.4.17). אעיר לעניין זה, כי על פי הסכם התובעים זכאים לפיצוי מוסכם אך בשל איחור בפינוי הדירה ולא בשל טענות אחרות להפרת הסכם השכירות ולפיכך לא אדרש לטענות אלו.למעלה מן הצורך אציין, כי טענות התובעים בקשר עם הפרות נוספות של ההסכם, לא נטענו בזמן אמת, לא מנעו מהתובעים להציע לנתבעים להאריך את הסכם השכירות על פי תנאי ההסכם החדש ודומה כי אין חולק כי לו היו הנתבעים מודיעים במועד על מימוש האופציה, לא הייתה לתובעים טענה בעניינן וממילא גם לא הוכח כי הנתבעים ראו בהן הפרות מהותיות.
39. אשר לטענות הנתבעים כי יש להפחית את שיעור הפיצוי המוסכם בנסיבות העניין: סעיף 15 לחוק החוזים (תרופות) תשל"א-1970 קובע: "הסכימו הצדדים מראש על שיעור פיצויים (להלן - פיצויים מוסכמים), יהיו הפיצויים כמוסכם, ללא הוכחת נזק; אולם רשאי בית המשפט להפחיתם אם מצא שהפיצויים נקבעו ללא כל יחס סביר לנזק שניתן היה לראותו מראש בעת כריתת החוזה כתוצאה מסתברת של ההפרה".
40. היינו, במקרים בהם בית המשפט מוצא כי אכן לא מתקיים כל יחס סביר בין גובה הפיצוי לנזק שניתן היה לצפותו בעת כריתת החוזה, הוא רשאי (אך לא חייב) להפחית הפיצוי המוסכם וזאת על פי שיקול דעתו (ע"א 4630/04 קניונים נכסים ובנין בע"מ נ' בני יעקב נדל"ן בע"מ (13.12.06); ע"א 10208/16 קרסו מוטורס בע"מ נ' בטר פלייס (13.12.17)).
41. לצורך הכרעה בבקשה להפחתת פיצוי מוסכם, קבעה הפסיקה מבחן דו-שלבי:**"בשלב הראשון על בית המשפט לקבוע, אם קיים יחס סביר בין הפיצוי הקבוע ובין הנזק אשר היה צפוי באופן סביר בעת כריתת החוזה; רק אם קבע בית המשפט, כי יחס סביר כאמור לא נתקיים, נתונה לו הסמכות - בשלב השני – לקבוע, באיזה שיעור יש מקום להפחית את הפיצוי הקבוע בהסכם שלפניו".** (ע"א 18/89 חשל חברה למסחר ונאמנות בע"מ נ' חיים פרידמן, פ"ד מו 5 257, 264 (8.10.92)).
42. ובעניין קרסו (לעיל):"על בית המשפט לשאול עצמו האם שיעור הפיצויים המוסכמים הוא כזה, שאדם סביר בנעליו של צד לחוזה יכול היה, בעת שנקבע הפיצוי, לראות בו סכום התואם את שיעור הנזק העלול להיגרם, אם וכאשר יופר החוזה בהפרה מן הסוג שאכן התרחשה בפועל? תשובה חיובית לשאלה זו תשלול אפשרות של התערבות מצידו של בית המשפט; תשובה שלילית לה, תכונן את סמכות ההפחתה ותפתח פתח להתערבות שיפוטית בסכום הפיצוי שקבעו הצדדים".
43. הכלל הוא כי הסכמת הצדדים לכלול בחוזה שנחתם ביניהם סעיף פיצויים מוסכמים ללא הוכחת נזק היא הסכמה לגיטימית המתיישבת עם עקרון חופש החוזים. לפיכך, בהעדר נסיבות מיוחדות, אין להתערב בהסכמת הצדדים ולפגוע בזכותם לקבוע את תנאי ההתקשרות ביניהם. התערבות בהסכמות הצדדים יוצרת פגיעה בחופש החוזים ובוודאות הנחוצה למשק כולו בהסתמכות על תנאים חוזיים שהוסכמו בין צדדים לחוזה, לפיכך התערבות בית המשפט תעשה אך במקרים חריגים:**"הפחתת הפיצוי המוסכם מותרת רק במקרה חריג, בו מצא בית המשפט העדר כל יחס סביר בין אותו פיצוי לבין הנזק שניתן היה לחזותו מראש. המילה כל שהודגשה על-ידי היא הנותנת שהתערבותו של בית המשפט בפיצוי המוסכם היא מצומצמת ונדירה. כל עוד קיים יחס סביר כלשהו, ולו גם דחוק, משאירים את הפיצוי המוסכם בתקפו".** (ע"א 300/77 רוזנר ואח' נ' בנייני ט.ל.מ. חברה לבנין ופתוח בע"מ (5.11.78). ראו גם ע"א 8506/13 זאבי תקשורת אחזקות בע"מ נ' בנק הפועלים בע"מ (26.8.15))
44. על הצד שהפר את החוזה ומבקש להפחית את הפיצוי המוסכם מוטל הנטל לשכנע את בית המשפט כי לא מתקיים יחס סביר בין הפיצוי המוסכם לבין "הנזק שניתן היה לצפותו מראש כתוצאה מסתברת של ההפרה". הפסיקה קובעת, כי במקרים בהם תניית הפיצוי המוסכם שבחוזה היא גורפת יתכן ונטל השכנוע יועבר לכתפיו של הצד שכנגד (ע"א 4481/90 ישראל אהרן נ' ג. פרץ מ. בן גיאת חברה להנדסה ובנין בע"מ (18.7.93)): "ברגיל נטל הראיה הוא על הטוען כי תניית פיצויים פלונית היא בלתי סבירה (ראה להלן). היותה של התניה "גורפת" מקלה על אותו נטל, ואולי אף מסירה אותו, משל הדבר מדבר בעד עצמו". אולם במקרה זה לא מצאתי כי תניית הפיצוי המוסכם נוסחה באופן גורף.
45. עסקינן בהסכם שאינו ארוך במיוחד, שתניית הפיצוי המוסכם נכתבה לעניין ספציפי, נוסחה באופן נהיר במקום המתאים לכך בהסכם (ע"א 126/84 ד' יצחקי ואח' נ' מ' שור ואח' (4.10.84). הפרת ההסכם אליה מתייחס הפיצוי המוסכם אינה שולית אלא מתייחסת ללב ההסכם: פינוי הדירה בתום תקופת השכירות.
46. הנתבעים מודים, כי הם בעלי ניסיון רב בהשכרת דירות, כי נוהל משא ומתן והוחלפו טיוטות הסכם טרם חתימת הצדדים על הסכם השכירות. על כן הסכמתם לפיצוי המוסכם ניתנה מתוך מודעות והבנה ובחירתם שלא לפנות את הדירה נעשתה מתוך מודעות לסיכון שהם נוטלים על עצמם – תשלום הפיצוי המוסכם.
47. אני סבור כי לא ניתן לומר, כי גובה הפיצוי המוסכם אינו סביר בנסיבות העניין (ולבטח שאין זה המקרה בו לא קיים יחס סביר, "ולו בדוחק"). אומנם נכון הוא, כי לו היו הנתבעים מודיעים במועד על הארכת תקופת האופציה לא היה בידי התובעים עילה לפנותם מהדירה וכי במועד בו נחתם הסכם השכירות התובעים עוד לא היו מעוניינים למכור את הדירה. ואומנם הנתבעים מסרו לתובעים שיקים לתשלום שכר הדירה בתקופת האופציה, אולם, הגם שמצאתי שיש בשיקולים אלו כדי ללמד על העדר נזק ממשי לתובעים (ועל כך להלן) אני סבור שאין בכך כדי לשנות לעניין שיעור הפיצוי המוסכם.
48. התובעים מנסים להסתמך על עדותו של התובע לעניין צפיית הצדדים במועד חתימת ההסכם (עמוד 8 לפרוטוקול, שורות 32-12). מעדותו עולה כי לא צפה מקרה קונקרטי, אלא שסבר, באופן כללי, שיכולים להיגרם נזקים בשל כך שהדירה לא תפונה במועד. אולם אין בכך כדי ללמד שגובה הפיצוי המוסכם אינו עומד ביחס סביר, ולו בדוחק, לציפיית הצדדים. אוסיף כי התובעים לא טענו כלל (לא בתצהירם, לא בחקירתם ולא בהתנגדותם) מה לטענתם היה הנזק שאותו הם צפו בעת חתימת ההסכם ולא הבהירו מדוע הסכימו לשיעור הפיצוי המוסכם.
49. ועוד, הנתבעים היו מודעים לגובה הפיצוי המוסכם עת בחרו שלא לפנות את הדירה במשך למעלה מארבעה חודשים, תוך שסמכו על כך שטענתם כי ההסכם הוארך תעמוד להם. משנדחתה טענה זו, התממש הסיכון ואין להם להלין אלא על עצמם. עוד היה בידי הנתבעים לחתום על ההסכם השני (ולא לבטלו) ובכך להאריך את תקופת הסכם ולהקטין נזקיהם. בנסיבות אלו איני סבור שיש להיענות לבקשתם להפחית את סכום הפיצוי המוסכם. סכום, שהגם שיתכן כי הוא על הצד הגבוה, אינני סבור שהוא בלתי סביר ביחס להיקף העסקה (פיצוי בשיעור הגבוה פי שניים מדמי השכירות).
50. מכל מקום, לאור ההלכות שהובאו לעיל, התערבותו של בית המשפט בגובה הפיצוי המוסכם תעשה אך במקרים חריגים ובמשורה ורק בתנאי שהוכח כי אין יחס סביר בין הנזק שניתן היה לצפותו לבין גובה הפיצוי עליו הסכימו הצדדים. כאמור, אינני סבור כי שיעור הפיצוי המוסכם במקרה זה הינו בלתי סביר ביחס לנזק אותו צפו הצדדים ואיני סבור כי זה המקרה בו על בית המשפט להתערב בהסכמת הצדדים לעניין גובהו של הפיצוי המוסכם.
51. בנסיבות אלו אני קובע כי על הנתבע לשלם לתובעת את מלוא הפיצוי המוסכם עליו הסכימו הצדדים בסך של 79,650 ש"ח.**התובעים אינם זכאים לפיצוי בגין הנזקים הנטענים ובגין עוגמת נפש**
52. הנתבעים טוענים, כי בשל פינוי הדירה באיחור נגרם להם נזק ישיר בסך של 122,691 ש"ח. זאת בשל כך שהם נדרשו למכור את דירתם בפתח תקווה בנוסף למכירת הדירה מושא תיק זה. לטענתם, בסמוך למועד סיום השכירות הם מצאו דירת מגורים בראש העין, אותה היו מעוניינים לרכוש. עלותה של דירה זו 2,750,000 ש"ח. מאחר והיו מעוניינים לרכוש את הדירה ללא נטילת משכנתא הם תכננו למכור את הדירה מושא תיק זה (שעלותה 5,100,000 ש"ח) ולא את דירת מגוריהם בפתח תקווה. לטענתם הם היו זכאים לפטור ממס שבח בעת מכירת הדירה מושא תיק זה, מאחר ו- 70% ממנה ניתנו להם בירושה.
53. לטענתם, על פי הדמיית חישוב מס השבח שערכו (נספח יג' לתצהירם), המס שהיה עליהם לשלם בגין מכירת הדירה היה מסתכם בסך של 81,896 ש"ח והסכום שהיה צפוי להתקבל ממכירתה היה מספיק לשם רכישת הדירה בראש העין ואף היה נותר בידיהם עודף של 600,000 ש"ח. לטענתם הם תכננו לרכוש את הדירה בראש העין (שבנייתה טרם הושלמה) ולהמשיך לגור בדירת מגוריהם במשך שנתיים, על מנת שלא להוציא את ילדיהם מהמסגרות החינוכיות בהן הם לומדים.
54. לטענתם, בשל אי פינוי הדירה במועד ומאחר והנתבעים מנעו ביקורים של רוכשים פוטנציאליים של הדירה, הם נאלצו למכור את דירת מגוריהם בתמורה ל 3,500,000 ש"ח, לשלם מס שבח בסך 121,521 ש"ח (חישוב שומת מס שבח צורף כנספח טו לתצהירם) ולפנותה תוך שנה וחצי. זאת הם עשו ביום 26.3.17 (נספח יד' לתצהירם) וביום 27.4.19 רכשו התובעים את הדירה בראש העין (נספח טז' לתצהירם).
55. לטענתם, מאחר והתמורה שקיבלו ממכירת דירת מגוריהם בניכוי ההוצאות היא רק 2,313,479 ש"ח, ועלות הדירה בראש העין היא 2,750,000 ש"ח, נותר פער של כ 437,000 ש"ח, בגינו הם נאלצו עתה למכור גם את הדירה מושא תיק זה ולשלם מס שבח בגין מכירת שתי הדירות וכן הוצאות משפטיות. הנזק שנגרם להם בגין תשלום מס השבח מסתכם בסך של 122,691 ש"ח הכולל תשלום שכר טרחת עורך דין בסך של 10,000 ש"ח בצירוף מע"מ, בגין מכירת דירת מגוריהם.
56. מצאתי לדחות את טענות הנתבעים בעניין נזקים אלו. עסקינן בנזקים עקיפים, שלא הוכחו, שלא הוכח כי הם כלל נגרמו מאי פינוי הדירה במועד ושעה שהיה בידי הנתבעים להימנע מהם או להקטינם באופן משמעותי (ככל שכלל נגרמו). אוסיף, כי טענות התובעים לעניין זה מעלות תמיהות לא מבוטלות. אבאר:
57. ראשית, התובעים לא הוכיחו כי נדרשו לשלם תשלומי מיסים ביתר. לא צורפו אישורים על תשלום מס השבח בגין עסקת מכירת דירת מגוריהם בפתח תקווה, אלא אך הדמיה, מבלי שהתובע ידע ליתן הסברים לשאלות שנשאל על הדמיה זו, לרבות שאלות המעלות תהיות לעניין היותה משקפת את תנאי העסקה שבוצעה בפועל (עמוד 12 לפרוטוקול, שורה 14 עד עמוד 13, שורה 11). התובעים אף לא צירפו חוות דעת לתמוך בטענותיהם לעניין שיעור המס.
58. התובעים צרפו כנספח טז' לתצהירם את העמוד הראשון מתוך הסכם רכישת הדירה החדשה בראש העין. מעמוד זה עולה כי ההסכם נחתם ביום 27.4.17, כי המוכר רק מתעתד להקים את בניין המגורים בו נרכשה הדירה וכי מחיר הדירה המוסכם הוא 2,750,000 ש"ח שצריך להיות משולם באמצעות שוברי תשלום, וכי תמורת הדירה צמודה למדד תשומות הבניה.
59. בחירתם של התובעים שלא לצרף את הסכם הרכישה במלואו (לרבות נספח ד' להסכם – "נספח התשלומים") מעלה תהיות.
60. במצב דברים זה אף לא הובהר מה גובה הסכומים שנדרשו לשלם בעת חתימת ההסכם ובאילו מועדים התחייבו לשלם את יתרת התשלומים, הגם שמהעמוד הראשון להסכם עולה כי הם לא נדרשו לשלם את מלוא התמורה בעת חתימת ההסכם וכי עסקינן בדירה בבניין שטרם הושלמה בנייתו ויתרת התשלומים צמודים למדד תשומות הבניה. אם כן, מדוע מיהרו למכור את הדירה מושא תיק זה?
61. גם הטענה, כי נאלצו למכור את שתי הדירות על מנת שלא ליטול משכנתא לשם רכישת הדירה החדשה מעלה תהיות, שעה שבעדותה טענה התובעת, כי: "לקחתי משכנתא היות ושדרגתי במאות אלפי שקלים שאותם שילמתי מסכום הדירה שנמכרה בסמולנקי, ממה שנשאר" (עמוד 14 לפרוטוקול, שורות 2-1) ולאור עדות התובעים כי נטלו משכנתאות לרכישת דירות נוספות (על כך להלן).
62. אוסיף, כי התובעים מכרו דירת מגוריהם בפתח תקווה ביום 26.3.17 – יום לפני מתן פסק הדין בתביעת הפינוי ולאחר שהגישו סיכומיהם בתיק וכי רכשו את הדירה החדשה לאחר שכבר ניתן פסק הדין בתביעת הפינוי (27.3.17) ולאחר שהדירה פונתה (2.4.17). התובעים אף העידו כי מכירת הדירה נעשתה רק מספר חודשים לאחר הליך הפינוי (עמוד 14 לפרוטוקול, שורה 8).
63. ממילא לא הובהר מדוע "נאלצו" התובעים למכור את הדירה בפתח תקווה על מנת לרכוש את הדירה בראש העין, ומדוע לא המתינו למכירת הדירה מושא תיק זה. התובעים אף לא ציינו מתי החליטו לרכוש את הדירה בראש העין, ולא הוכיחו כי לא היה בידיהם ההון הראשוני הנדרש לשם תשלום התשלום הראשון אותו התחייבו לשלם בעסקה זו.
64. עוד עלה מחקירת הנתבעת, כי במועד סמוך למכירת דירת מגוריהם, רכשו התובעים שתי דירות נוספות – האחת בתל אביב והאחת בפתח תקווה ולשם כך אף נטלו משכנתא (עמוד 13 לפרוטוקול, שורות 30-23). לעובדה זו, שנתגלתה רק בחקירה הנגדית, יכולה להיות משמעות לא מבוטלת הן לעניין חישוב סכומי המיסים שהיה על התובעים לשלם, לרבות תשלום מס רכישה, הן לעניין טענתם כי לא היו מעוניינים ליטול משכנתא (ולפיכך לא יכלו למכור רק דירה אחת) והן לעניין כוונתם למכור את דירת מגוריהם בפתח תקווה ללא קשר למכירת הדירה מושא תיק זה. עניין זה לא הובהר בגדרו של הליך זה ואף לא הובהר באילו סכומים רכשו התובעים את הדירות הנוספות והאם לשם רכישתן נדרשו התובעים ממילא למכור את שתי הדירות. הימנעות התובעים מלהציג מראש מידע על עסקאות אלו והימנעותם מלהציג המידע המלא אודות העסקאות, משמשת לחובתם.
65. אם התובעים התכוונו לרכוש ממילא שתי דירות נוספות ולשם כך היה עליהם למכור את הדירה בפתח תקווה, הרי שממילא גם היו נדרשים לשלם את המס על מכירתה הדירה במועד המכירה. התובעים לא הוכיחו, כי לו היו מוכרים את הדירה במועד מאוחר יותר, שיעור המס היה נמוך יותר.
66. לאור האמור, לא מצאתי כי התובעים הוכיחו כי נגרם להם נזק ממכירת הדירה, לא הוכיחו את שיעור הנזק ואף מצאתי כי סביר יותר שבחירתם של התובעים למכור את דירת מגוריהם אינה נובעת מהאיחור בפינוי הדירה, אלא משיקולים אחרים.
67. למעלה מן הצורך אציין, כי גם לו היו התובעים מוכיחים כי חסרו להם כ- 437,000 ש"ח לצורך רכישת הדירה החדשה בשל האיחור בפינוי הדירה, היה עליהם להבהיר מדוע לא פעלו להקטנת נזקם הנטען (זאת הם לא עשו), בין בדרך של נטילת משכנתא חדשה, בין בדרך של "גרירת" המשכנתא מדירת מגוריהם ובין בדרך של מימון הפער הנטען בדרך אחרת.
68. ולסיום: התובעים העידו כי החלו לשקול למכור את הדירה רק לאחר שהנתבעים לא הודיעו על מימוש האופציה במועד וכי פנו למתווכים על מנת למכור את הדירה רק בסוף חודש ספטמבר תחילת אוקטובר (עמוד 10 לפרוטוקול, שורה 9). אין מחלוקת, כי לו היו הנתבעים מודיעים בכתב על הארכת האופציה תקופת השכירות הייתה מוארכת בשנתיים נוספות. התובעים אינם טוענים, כי לו כך היה הם לא היו רוכשים את הדירה החדשה וממילא היו גם נדרשים למכור את דירת מגוריהם בפתח תקווה (אותה לטענתם לא רצו למכור). לפיכך גם לא הובהר איזה נזק נגרם להם ואיזו עוגמת נפש נגרמה להם מכך שנדרשו לפנות את הדירה בפתח תקווה לאחר שנה וחצי (ולא שנתיים כפי שהם טוענים שרצו).
69. לכך אוסיף, כי עוגמת הנפש לא הוכחה ולא כל תביעה כספית בה נתבע סעד כספי גוררת זכות לפיצוי בגין עוגמת נפש.
70. ועוד: הפיצוי המוסכם עליו הסכימו הצדדים, ואשר החלטתי שלא להתערב בשיעורו כולל את הנזקים שהצדדים צפו שיכולים להיגרם להם עקב האיחור בפינוי, לרבות עוגמת הנפש. כך אף עולה מעדות התובע (עמוד 8 לפרוטוקול, שורות 32-12).
71. לאור כל האמור אני דוחה את תביעתם לעניין נזקים אלו.
72. שתי הערות לסיום: אשר לטענות הנתבעים לעניין ההשקעות שהשקיעו בדירה: טענות אלו לא הוכחו והקבלות שצורפו, עוסקות בתיקונים קלים ובסכומים שאינם גבוהים (ראו גם עמוד 21 לפרוטוקול, שורות 13-1).הנתבעים אינם טוענים לקיזוז בגין השקעות אלו, אלא אך שיש בהשקעות אלו כדי ללמד על רצונם להאריך את תקופת השכירות (טענה אותה דחיתי לעיל). לפיכך ממילא אין בטענה זו כדי לשנות מהחלטתי. למעלה מן הצורך אציין, כי טענות אלו לא הוכחו ולבטח שלא הוכחו ברמה הנדרשת להוכחת טענות קיזוז - רמת ההוכחה הנדרשת בכתב תביעה (ע"א 16/89 "ורדים" חברה לגידול פרחים נ' החברה הישראלית פ"ד מה(5) 729 (5.11.91)).
73. אשר לנתבעים 3 ו- 4. אלו לא התכחשו לערבותם על פי שטר החוב. עם זאת שטר החוב הוא על סך של 51,000 ש"ח. מתוך סכום זה שולמו 38,500 ש"ח בהתאם להסכמת הצדדים בדיון שהתקיים בהתנגדות. לפיכך ערבותם של הנתבעים 3 ו- 4 מוגבלת לסך של 12,500 ש"ח. **סוף דבר**
74. לאור האמור מצאתי לדחות את טענות הנתבעים כי לא היו חייבים לפנות הדירה בתום תקופת השכירות וכי יש להפחית את שיעור הפיצוי המוסכם.
75. מנגד, מצאתי לדחות טענות התובעים בדבר נזקים נוספים שנגרמו להם.
76. לפיכך, התביעה מתקבלת בחלקה והנתבעים 1 ו- 2, ביחד ולחוד, ישלמו לתובעים בגין הפיצוי המוסכם בשל האיחור במסירת הדירה סך של 79,650 ש"ח, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום הגשת התביעה ועד למועד התשלום בפועל.
77. הנתבעים 3 ו-4 ערבים לסך של 12,500 ש"ח מתוך סכום זה (79,650 ש"ח), ועל כן הם חבים בו ביחד ולחוד עם הנתבעים 1 ו- 2. מובהר כי סכום זה כלול בתוך הסכך של 79,650 ש"ח שעל הנתבעים 1 ו- 2 לשלם לתובעים כאמור.
78. אשר להוצאות –שקלתי נסיבותיו של מקרה, ושמתי ליבי לכל טענות הצדדים לעניין זה, לרבות בדבר הדרך בה ניהלו את ההליך, תיקון כתב התביעה, היחס בין סכום התביעה לסכום שנפסק לתובעים ובכלל זה לכך שלו היו התובעים עומדים אך על תביעתם לפיצוי המוסכם היה בכך לקצר ולייעל את הדיון ואף יתכן והיה בכך לייתר הצורך בקיום הדיון.לאחר שקילת כל אלו מצאתי לחייב את הנתבעים בהוצאות התובעים על הצד הנמוך. לפיכך הנתבעים 1 ו-2 ישלמו לתובעים הוצאות משפט בסך של 1,450 ש"ח ושכר טרחת עו"ד בסך של 5,000 ש"ח.הסכומים האמורים ישולמו תוך 30 ימים שאם לא כן יישאו הפרשי הצמדה וריבית כדין. ניתן היום, כ"ד כסלו תש"פ, 22 דצמבר 2019, בהעדר הצדדים. 