

## סימן טו פרשנות של חוזה שכירות

ראשי פרקים

- א. המושג "אופציה"
- ב. פירוש סעי' 9 להסכם
- ג. טענות נוספות

התובעת הינם בעלים על מחצית החנות הנידונת. בספטמבר 90 השכירו בעלי החנות (ובכללם התובעת) את החנות לנתבע. בין הצדדים נערך חוזה שכירות, להלן הקטעים הרלוונטיים:

" 1. תוקף החוזה שיחתם יהיה לחמש שנים, ללא אפשרות לדרוש החזרת החנות למשכירים או לב"כ לפני תום התקופה הנ"ל.

2. בתום חמש השנים תהיה לשוכרים אופציה להאריך את החוזה לעוד חמש שנים נוספות.

9. במידה והמשכירים מעוניינים בהחזרת הנכס בתום תקופת השכירות, יודיעו על-כך המשכירים 12 חודשים מראש. אם השוכרים ירצו להחזיר את הנכס, יודיעו על-כך למשכירים 3 חודשים מראש."

כיום מבקשת התובעת שהשוכר יפנה את החנות. לדבריה - בספטמבר 94 הודיעו המשכירים לשוכר שיפנה את החנות מאחר והם מעוניינים לפתוח במקום חנות, וזאת בכפוף לסעיף 9 לחוזה השכירות. השוכר שתק ולא הגיב. עשרה ימים לפני תום חמש השנים, הודיע למשכירים שברצונו לממש את האופציה, ע"פ סעי' 2 לחוזה השכירות. השוכר מודה בעובדות דלעיל, אך מוסיף וטוען, שהיות והתובעת אינה הבעלים היחידים, וכיון שהבעלים האחרים מעוניינים שימשיך בשכירות החנות, והם הרי שותפים לחוזה השכירות, והיות ולא היתה תביעה מצד כל השותפים לחנות שיפנה את החנות, א"כ הוא רשאי להשאיר בחנות לתקופת האופציה. אך בעיקר הוא מסתמך על סעי' 2 לחוזה השכירות, ולפיו שמורה בידו האופציה להארכת תקופת השכירות.

א. המושג "אופציה"

כאשר בוחנים את חוזה השכירות, יש בפנינו שני זמנים לתום מועד השכירות. הזמן הראשון - תום חמש שנים ממועד השכירות, הוא הזמן המחייב את המשכיר לסיים את זמן השכירות במידה והשוכר יחפוץ בכך. לאמור - במהלך חמש שנות השכירות אין השוכר יכול לכוף על המשכיר שיקבל בחזרה את החנות, אלא במידה ופינה את החנות במהלך החמש שנים עליו לשלם דמי שכירות מלאים (עיין קצוה"ח שטז, א). הזמן הזה (של חמש השנים הראשונות) הוא הן לטובת המשכיר (שאין השוכר יכול לפנות את החנות) והן לטובת השוכר (שאין המשכיר יכול לפנותו).

בתום חמש השנים, שמורה לשוכר האפשרות להאריך את חוזה השכירות לחמש שנים נוספות. המילה "אופציה" מקורה מהמילה הלטינית OPTIO, שפירושה - בחירה. כלומר, נתנו לשוכר בחירה להמשיך את תקופת השכירות לחמש שנים נוספות. זמן זה הוא לטובת השוכר בלבד. האופציה להארכת תקופת השכירות ע"י השוכר, נהוגה במסגרת של השכרת חנויות, מפעלים ובתי עסק. הסיבה לכך - אם העסק יראה ברכה במהלך התקופה הראשונה, עלול שינוי המקום לגרום לשינוי המזל (לרעה). לכן נהוג לתת לשוכר אפשרות, שבמידת הצורך לא יצטרך לשנות את מקום העסק. בחירה זו תלויה אך ורק בדעתו של השוכר. לאור זאת, בנדו"ד רשאי השוכר להאריך את זמן השכירות בחמש שנים נוספות [במאמר מוסגר אצ"ן, שנראה שאין השוכר חייב לממש את האופציה בשלב אחד. הוא רשאי להאריך את האופציה במספר שלבים, עד לתקופה של חמש שנים נוספות].

#### ב. פירוש סעי' 9 להסכם

אמנם בסעי' 9 לחוזה השכירות נאמר שיכולים המשכירים לבקש את החזר החנות בתום תקופת השכירות, וזאת ע"י הודעה של 12 חודשים מראש. השאלה על איזה תקופה מתייחס סעיף זה, על תום תקופת השכירות הראשונה (חמש השנים) או על תום תקופת האופציה (עשר שנים). אם נאמר שהמשכיר רשאי לקבל את החנות בחזרה בתום חמש שנים, וזאת אם יודיע 12 חודשים מראש, א"כ באיזה אופן יכול השוכר לממש את האופציה שבידו. הרי לפי פרשנות זו הבחירה ביד המשכיר לסיים את תקופת השכירות לאחר חמש שנים. היו שרצו לפרש את סעי' 9 לחלק בין אם רוצה המשכיר לקבל את החנות בחזרה לצורך שימוש האישי, לבין אם רוצה המשכיר להשכיר לאחר בתום חמש שנים. שאם רוצה לקבל את החנות בחזרה בתום חמש שנים לצורך שימוש האישי, רשאי המשכיר לעשות זאת ע"י הודעה של 12 חודשים מראש, ובכך לסקל את האופציה שביד השוכר. אולם אם הוא חפץ שהחנות תהיה מושכרת לאחרים, קמה וגם ניצבה זכות האופציה שיש לשוכר, ולא מועילה הודעה מראש. פירוש זה לא ניתן להאמר משתי סיבות. ראשית - היכן מרומז בסעי' 9 שההודעה מראש מועילה רק ביחס למקרים בהם חפץ המשכיר את החנות לצורך שימוש האישי. זאת ועוד - המשכיר יוכל לעולם לסקל את זכות האופציה ע"י שידוע לשוכר שחפץ בקבלת החנות לצורך עצמו, ואחרי הפינוי ישכיר את החנות לאלתר לשוכר אחר. שני הפירושים הנ"ל, לא ניתנים להאמר בסעי' 9, מאחר והם מרוקנים את סעי' (2 מימוש האופציה של השוכר) מכל תוכן.

ע"כ נראה שאף בתום תקופת השכירות של עשר שנים (השכירות עם תקופת האופציה - שהוא הזמן הראשון שהמשכיר יכול לתבוע את סיום השכירות), על המשכיר להודיע לשוכר 12 חודשים מראש שברצונו לקבל את החנות בחזרה. אף שחוזה השכירות תם בסוף אותה תקופה, מ"מ התנו המשכיר והשוכר שמועד סיום השכירות לא יקבע רק ע"י תאריך הסיום אלא בתוספת הודעה מצד המשכיר. הסיבה להודעה - כדי שידע השוכר שעליו לחפש לו חנות חדשה. וכן לאידך גיסא - אם השוכר חפץ לסיים את השכירות בתום תקופה של חמש שנים (שהוא הזמן הראשון שמבחינתו ניתן לסיים את תקופת השכירות), אין השכירות מסתימת אלא בתוספת הודעה של השוכר למשכיר 3 חודשים מראש. הסיבה להודעה - כדי שידע המשכיר שעליו לחפש שוכר חדש. הצדדים לחוזה - המשכיר והשוכר - אינם מעוניינים שהחוזה יסתיים מבלי שידעו בברור שהחוזה לא יתחדש. במידה ובתום תקופה של עשר שנים, לא הודיע המשכיר לשוכר ולא השוכר למשכיר לפי תנאי החוזה, תקופת השכירות מתחדשת לפי תנאי החוזה, עד להודעה של אחד הצדדים. ובמקרה של הודעה מצד השוכר, תום תקופת השכירות תהיה שלושה חודשים מזמן ההודעה, ובמקרה של הודעה מצד המשכיר, הרשות נתונה לשוכר להיות בחנות עוד 12 חודשים, אף אם כבר עבר התאריך של עשר שנים.

אף שלהסבר זה יצא שהזמן הראשון בו יכול המשכיר להודיע לשוכר (בתום עשר שנים), שונה מהזמן הראשון בו יכול השוכר להודיע למשכיר (בתום חמש שנות שכירות), כבר כתי' לעיל שאכן בחוזה מסוג זה בו ניתנת אופציה לשוכר, יש מצב בו יש שני זמנים לסיום השכירות, זמן לשוכר וזמן למשכיר.

הפירוש הנ"ל בסעי' 9הינו מוכרח, שאם לא נפרש כן, סתרנו את סעי' 2שעל-פיו יש לשוכר אופציה לשכירות. אין כל משמעות בסעי' 9שכוונתו לצמצם או להגביל את אפשרות מימוש האופציה שבסעי' 2.

### ג. טענות נוספות

ובענין מה שטוענת התובעת שלא ידעה על מה היא חותמת ולא הבינה את משמעות האופציה - כבר נפסק בענין זה בשו"ע חו"מ מה, ג ובחו"מ סא, יג ובאהע"ז סו, יג, שאין החותם על התחייבות יכול לטעון טענת לא הבנתו. ומקור הדין מתשי' הרשב"א המיוחסות לרמב"ן (סי' עז) ותשי' הרשב"א (סי' תרכט), עיי"ש. ועיי"כ אין מקום כלל לטענה זו.

ולענין מה ששתק השוכר כשאמרו לו המשכירים בספטמבר 94שעליו לפנות את החנות בעוד שנה - לענ"ד שתיקה זו לא מעלה ולא מורדת, כיון שאין לתובעת זכות לפנות את השוכר בתום חמש שנים, הודעתה כמאן דליתא דמי. ובשלמא אם היה מודיע השוכר למשכירים באופן ברור ומפורש שאין בדעתו לממש את האופציה, יש לראות בכך הודעה על סיום השכירות בתום חמש שנים, ועל כוונתו לא לממש את האופציה, אך אין בשתיקתו משום הודאה. סיום השכירות ע"י השוכר יכולה להיות אם הודיע על-כך למשכירים בהתאם לסעי' 9לחוזה השכירות, אך אין בשתיקה להודעת המשכיר בכדי למלא אחרי התנאי האמור בסעי' 9העובדה שהודיע למשכירים על מימוש האופציה עשרה ימים לפני תום מועד השכירות, אינה מעלה או מורדת. גם אם לא היה מודיע כלל למשכירים, היה בכך משום מימוש האופציה. למעשה כל זמן שלא הודיע השוכר למשכירים באופן חיובי שברצונו להפסיק את השכירות, נמשכת השכירות באופן אוטמטי עד לתום תקופת האופציה.

כמו-כן, היות ואחד השותפים מעוניין בהמשך השכירות - אם היה מדובר כאן בשכירות חדשה, יכול כ"א מהשותפים להתנגד להשכיר את החנות, ורשאי השותף האחר לתבוע חלוקה או גוד או איגוד. אך בנדו"ד לכולי עלמא לא מדובר בשכירות חדשה. תקופת האופציה, בכל פרשנות הינה המשך של השכירות הקודמת, רק שלפרשנות התובעת ניתן לסתור את האופציה ע"י הודעה מראש. כדי לסיים את תקופת השכירות, צריך הסכמה של שני השותפים, וכיון שבנדו"ד אין השותף השני חפץ בסיום תקופת השכירות, אין התובעת לבדה יכולה לדרוש את אי מימוש זכות האופציה.

לאור האמור לעיל:

דוחים את התביעה, ורשאי השוכר לממש את האופציה ולהמשיך את שכירות החנות עד לספטמבר 2000.

מסקנות

א. נתן המשכיר לשוכר אופציה לשכירות, לא יוכל המשכיר לפנות את השוכר שלא מדעת השוכר, לפני תום מועד האופציה.

ב. לפי חוזה השכירות בנדו"ד, מועד סיום השכירות אינו תלוי רק בתאריך אלא גם בהודעה מראש כמוסכם.

ג. אין אדם יכול לטעון על חוזה שחתם, שלא הבין את משמעותו.

ד. כאשר המשכיר תבע את השוכר שיפנה את החנות לפני תום מועד האופציה, והשוכר שתק, אין שתיקתו מהווה הסכמה שנחייב אותו לפנות את החנות.