



ד' במנחם אב תשפ"ה

29 ביולי 2025

תיק מס' 85076

פסק דיןלבין
הנתבעתבעניין שבין
התובע**א. רקע**

לתובע דירת גג (להלן: "הדירה"). הנתבעת שכרה את הדירה לתקופה של שנים עשר חודשים, במחיר של 2,400 ₪ לחודש, מיום 10.10.2024 ועד יום 30.09.2025. במשך שנים רבות נוהגת הנתבעת לעשן קנאביס מספר פעמים ביום, והיא הסבירה כי היא עושה כן מסיבות רפואיות. גם הדירה בקומה שמתחת לדירה שייכת לתובע, והוא משכיר גם אותה (להלן: "דירת השכנים"). בדירת השכנים מתגוררת משפחה, כאשר אב המשפחה עבר תהליך גמילה מהתמכרות לקנאביס. ריח העישון הפריע מאוד לשכן זה, אשר פנה לתובע ולנתבעת בבקשה להורות לנתבעת שלא לעשן בדירה, ואף הודיע על רצונו לעזוב את דירתו בגלל ריח העישון. התובע הודיע לנתבעת, ככל הנראה פעמיים בשבועות הראשונים של השכירות, כי אם השכן לא יפויס – היא תיאלץ לעזוב את הדירה. לאחר ניסיונות לא מוצלחים לעשן באופן שלא יפריע לשכנים, וכבקשת התובע לעשן רק ליד החלון, החלה הנתבעת לעשן אך ורק מחוץ לדירה, בעיקר בבית אמה הנמצא באותה השכונה. כעבור מספר חודשים שכרה הנתבעת דירה אחרת, ומסרה את המפתח לתובע ביום 21.03.2025. עם מסירת המפתח שילמה הנתבעת בסך כולל של 1,800 ₪, אשר היה אמור לכלול שכר דירה מתחילת חודש מרץ וחיובי מים וחשמל בסכום של 441 ₪.

ב. טענות התובע

(הבאנו את התביעה כפי שהשתקפה בדיון. בכתב התביעה הופיעו הדברים בצורה מעט שונה). בחוזה כתוב שאם הנתבעת תעזוב את הדירה בתוך תקופת השכירות, היא תהיה חייבת לשלם שכר דירה לשלושה חודשים מאז שהיא עוזבת. דהיינו, שהיא צריכה לשלם על עוד שלושה חודשים מ-21.03.2025. הנתבעת החליטה לעזוב באופן חד-צדדי, ולכן היא חייבת לקיים התחייבות זאת. על אף שהתובע דרש ממנה לעזוב את הדירה אם לא יסתדר ענין העישון, מכיוון שבמשך כמה חודשים לא היו תלונות הדדיות, הרי שלא היתה הצדקה לעזוב הדירה, וההסכמה לשלם על שלושה חודשים נוספים בעינה קיימת. לא זכור לתובע שהנתבעת הודיעה מראש על תוכניתה לעזוב את הדירה לפני שמסרה את המפתח (ומאידך הוא אינו שולל האפשרות שידע כמה ימים לפני כן), ועל כל פנים נראה לפרש את הסעיף בחוזה, שאת שלושת החודשים יש למנות מסוף השכירות, דהיינו כאשר הנתבעת מחזירה לתובע את המפתח, ולא מההודעה על כך שבכוונתה לעזוב. על תקופת השכירות



הנתבעת חייבת 1,600 ₪ לשכירות מרץ ועוד 441 ₪ למים וחשמל, ואם כן נותר לתשלום 241 ₪. על שלושה חודשי שכירות הנתבעת חייבת 7,200 ₪ ובסך הכל 7,441 ₪.

ג. טענות הנתבעת

כאשר התובע הודיע לנתבעת כי תיאלץ לעזוב את הדירה אם תמשיך לעשן בבית, הוא למעשה הכריז על סיום ההסכם, ובפרט ההתחייבות עבור שלושה חודשי שכירות נוספים. הנתבעת מעולם לא הביעה הסכמה לתנאים אלה לטווח הארוך, אלא נאלצה לנהוג כך באופן זמני בלבד, עד למציאת הסדר חלופי. מאחר שהתובע לא חזר בו מדרישתו שהנתבעת תבחר בין הפסקת העישון בבית לבין עזיבת הדירה, הייתה הנתבעת זכאית לעזוב את הדירה. הואיל ועזיבה זו נבעה ביוזמת התובע, אין הנתבעת מחויבת לתנאי ההסכם המחייבים תשלום לאחר עזיבתה. בנוסף, לטענת הנתבעת, היא קיבלה דירה שהיא איננה יכולה לגור בה כראוי. ואף שהדירה עצמה אין בה שום חיסרון, היא אינה יכולה לדור בה מפני תלונות הדייר שגר מתחתיה שמפריע לו העישון. לטענתה, היה על התובע להודיע לה על תנאי זה לפני ששכרה את הדירה. בנוסף, הנתבעת טוענת שנודע לה על הסכם שבין התובע לדייר שמתחתיה, שהתובע לא ישכיר את הדירה למי שמעשן; לכן היה מוטל על התובע להודיע לה שאין רשות לעשן בדירה זו. ולמעשה, לא היה נכון למסור דירה במצב כזה בלי להודיע דבר. ולכן, איננה מחויבת בתשלום שלאחר עזיבת הדירה על פי התנאים הנובעים מהסכמי החוזה.

לחלופין, גם אם נחייב את הנתבעת בשלושה חודשי שכירות, הרי שיש לספור את תקופת ההודעה המוקדמת של שלושה חודשים החל מיום הודעתה על כוונתה הסופית לעזוב את הדירה, והיא ניתנה ביום 26.02.2025. לחלופי חילופין, סיום השכירות בפועל חל ביום 17.03.2025 עם פינוי הדירה, בעוד שמסירת המפתח ביום 21.03.2025 נבעה מכך שהתובע לא היה זמין לקבל את המפתח קודם לכן.

ד. נקודות לדיון

1. האם הייתה לנתבעת זכות לעשן קנאביס בדירה השכורה?
2. האם התובע ביטל את הסכם השכירות באמצעות דרישתו?
3. האם הנתבעת ויתרה על זכותה כשהמשיכה לגור בדירה?
4. כיצד יש לפסוק כאשר הצדדים לא הוכיחו את טענותיהם במלואן?
5. באיזה תאריך מסתיימים שלושת החודשים הנוספים של תשלום?

נקדים שבין הדיינים נפלו כמה נקודות מחלוקת. נתחיל עם דעת דין א'. דין ב' וג' יציינו בהמשך איפה הם חלוקים על דעתו.



ה. האם הייתה לנתבעת זכות לעשן קנאביס בדירה השכורה?

1. המסגרת החוקית

על פי הדין הישראלי, שימוש בקנאביס אסור ללא היתר רפואי מטעם המדינה. החל משנת 2022, החזקה ושימוש בקנאביס הועברו מגדר עבירות פליליות לעבירות מנהליות הכרוכות בקנסות כספיים: 500 ₪ לשימוש בתוך הבית ו-1,000 ₪ לשימוש מחוץ לבית.

2. עמדת הנתבעת והערכה ראשונית

לנתבעת אין היתר רפואי לשימוש בקנאביס. על פי לשון החוק, היא עוברת על החוק, גם אם נניח (מבלי לקבוע מסמרים בעניין זה) שהשימוש נעשה למטרה רפואית מוצדקת, ומתיישב עם "רוח החוק". בראש ובראשונה נבחן את האפשרות שלא היה לנתבעת צורך מובהק לעשן קנאביס.

3. הדין בהנחה שלנתבעת אין צורך רפואי בעישון

בעת המעשה, התובע לא ראה עצמו נפגע מכך שהשוכרת שלו משתמשת בקנאביס בדירה. דאגתו העיקרית הייתה למנוע התמרמרות שכן אחר, ואותו שכן התלונן בעיקר מתוך רגישותו כמי שנגמל מהשימוש בקנאביס.

אמנם הנתבעת לא יכלה לצפות מראש קיומו של שכן כזה, אך הדבר אינו משפיע על המצב המשפטי. גם אם לא מאשימים את הנתבעת על אי-גילוי צריכת הקנאביס, הרי לכאורה זכותו של המשכיר להקפיד על מי שמעשן קנאביס בדירתו.

4. האם התובע היה רשאי להתנגד לכך שהנתבעת תעשן בדירתו?

המשכיר רשאי לטעון מגוון נימוקים: התנגדותו לעבירות על החוק גם אם אינן פוגעות בו במישרין; חשש להשפעה על תדמיתו בקהילה או בין דיירי הבניין; התנגדות השכנים מחשש להשפעה על קטינים בבניין, ועוד.

על כן, גם אם ההצדקה של התובע לסרב לאפשר לנתבעת לעשן קנאביס בדירה (מעשה שאינו חוקי) אינה ישירה או שכיחה, עדיין זכותו לעשות כן. במקרה זה, אכיפת החוק תואמת הן את הדין החיובי והן את רוח החוק, ואילו לנתבעת אין זכות מבוססת לעישון.

5. הדין בהנחה שלנתבעת יש צורך רפואי בעישון

אם היה לנתבעת צורך מובהק להשתמש בקנאביס למטרה רפואית, הניתוח המשפטי משתנה. במקרה זה, הצורך של הנתבעת הוא בסיסי לשימוש הולם בדירה - מקום בו הדייר רשאי לשמור על בריאותו ואורח חיים תקין ללא סבל מיותר.

בנסיבות אלה, עמידה על לשון החוק שלא בהתאם לרוחו העיקרית נראית שרירותית ומנוגדת להסכם השכירות. לעומת זאת, התנגדות השכן, אף שניסיונית מובנות, אינה צודקת. אם איומי השכן השפיעו על התובע, זו בעייתו של התובע ולא של הנתבעת, ודרישתו מנוגדת להסכם.

אם, כטענת הנתבעת, השכן התנה עם התובע שלא יאפשר למעשן קנאביס לגור בדירה, אכן יש לשכן טענה, אך רק כלפי התובע ולא כלפי הנתבעת, שלא נטען שידעה על דרישה זו קודם השכירות. במצב זה, אין התובע



רשאי לאסור את שימוש הנתבעת בקנאביס, ואין לו להלין אלא על עצמו שהסכים לדרישת השכן מבלי לבדוק או להתנות זאת עם הנתבעת.

6. הערכת הראיות במקרה הנוכחי

הנתבעת לא הוכיחה צורך מובהק לשימוש בקנאביס. היא סיפרה שאין לה, לא רק היתר רפואי אלא אפילו תיק רפואי, מתוך אי-אמון במערכת הבריאות המסורתית.

אין לנו עילה לפקפק באמיתות דבריה, אך גם לא נכון לקבוע בוודאות שהיא גם דוברת אמת וגם מדויקת, ושבדקה חלופות אחרות באופן שאפשר לקבוע שאין חלופות מתאימות (לרבות צריכת קנאביס בצורת שמן או הכנסת העלים למזון).

הנתבעת עוברת על החוק (גם אם מדובר בעבירה מנהלית), ומודה שהדבר מקשה מאוד על השכן, ובאופן עקיף אך מובהק פוגע בתובע. כדי להצדיק את העישון בדירה הנתבעת הייתה צריכה להוכיח צורך מובהק בעישון קנאביס ושאינו לה חלופות סבירות אחרות, והיא לא הוכיחה זאת. לכן התובע לא עבר על ההסכם בכך שדרש מהנתבעת להפסיק לעשן בדירה.

1. האם התובע ביטל את ההסכם השכירות באמצעות דרישותיו?

התובע לא הכריז על הפסקת השכירות ובאמת העדיף שהנתבעת תישאר לפי תנאיו. השאלה אם תכתיבנו ו/או איומיו להוציא אותה מהדירה היוו ביטול ההסכם, תלויה בשאלה אם לנתבעת היה מותר לעשן קנאביס או לא.

1. משמעות הודעת התובע, בהנחה שלתובעת אסור היה לעשן בדירה

על הצד שאסור היה לנתבעת לעשן קנאביס, הרי שהתובע לא ביטל את ההסכם אלא דרש קיום נכון של השכירות. לפי זה, הנתבעת הייתה צריכה להסכים לדרישה הנכונה של התובע, ואי-הסכמה היא הפרה של ההסכם.

אמנם יש מקום להתלבט אם עישון בדירה מהווה הפרה יסודית שעליה הייתה לתובע זכות להוציא את הנתבעת. אבל מכיוון שהתובע רק איים איום סביר, אין הנתבעת יכולה להתייחס לדרישתו כדבר שפטר אותה מהתחייבותה לתשלום שלושה חודשים אחרי יציאתה.

ולדרך זו נראה, שגם אם התובע מוציא את הנתבעת מהדירה, אם הדבר נבע מהפרת החוזה מצידה, לתובע הייתה זכות למילוי התנאי של תשלום שלושת החודשים (עייני רמ"א, חו"מ סי' שלג סעי' ה, ועייני פס"ד ארץ חמדה-גזית 2-72067).

2. משמעות הודעת התובע, בהנחה שלתובעת מותר היה לעשן בדירה

על הצד שהיה מותר לנתבעת לעשן קנאביס, הרי שהתובע הפר את ההסכם עם הנתבעת בכך שדרש ממנה שלא לעשן גם לצורך רפואי, ואף איים בהפסקת השכירות אם תמשיך, ולכן לא מגיעים לו חיובים שבאים רק מתוך ההתחייבות (שלושת החודשים הנוספים) ולא מכח ההנאה שבמגורים בדירה¹.

¹ היה מקום לדון אם הנתבעת הייתה יכולה להפחית משכר הדירה על הזמן שגרה שם אבל עם זכויות מחיה פחותים. אבל מכיון שהנתבעת לא תבעה הורדה כזאת, לא נחייב את זה (שו"ע חו"מ סי' יז סעי' יב), וממילא גם לא נדון בשאלה.



נראה ברור מסברה, שמניעת טיפול רפואי בבעיה רפואית משמעותית היא הפרת חוזה יסודית שמאפשרת ביטול ההסכם מצידה.

השאלה האם התובע הפר את ההסכם ועל ידי כך ויתר על הזכות לקבל שכר דירה על שלושה חודשים מעבר לתקופת השכירות בפועל, תלויה בשאלה האם הייתה זכות לנתבעת לעשן קנאביס בדירה.

ז. האם הנתבעת ויתרה על זכותה כשהמשיכה לגור בדירה?

רקע: שאלה זו רלוונטית רק לאותו צד התופס שהתובע ביטל את ההסכם על ידי התנהגותו. על הצד שהתובע הפר את ההסכם עם הנתבעת, הרי שהייתה זכות לנתבעת לצאת מהדירה בלי לשלם על עוד שלושה חודשים. מאידך, הנתבעת לא הודיעה בצורה מפורשת בזמן אמת שהיא מתכוונת לבטל את ההסכם (בהיתר) מצידה.

דיון הלכתי

כאשר מקח בטל בגלל מום בחפץ הנמכר, הלוקח צריך בדרך כלל להחזיר את החפץ בהזדמנות האפשרית הראשונה, ואם לא, תופסים שהוא מחל על הזכות לחזור בו (שולחן ערוך, חו"מ סי' רלב סעי' ג). אולם במקרה שלנו ביטול ההסכם אינו בגלל מקח טעות, שהרי לא הייתה בעיה עם הדירה, אלא הבעיה הייתה שהתובע החליט להפר את ההסכם. אעפ"כ, אם הנתבעת הייתה שותקת עד שהתובע חזר בו מדרישתו, היה אפשר לומר שמכיוון שלא ניצלה את ההזדמנות כאשר המציאות התקיימה, היא לא יכולה שוב לבטל את ההסכם מצידה.

אולם מכיוון שהוא עמד בביטול החוזה עד הסוף, היא לא יכולה להיות מחויבת להסכם באופן חד צדדי. ותינתן על העבר שאולי אפשר לטעון שהיא מחלה בכך שלא הכריזה על ביטול השכירות, אבל על המשך ביטול ההסכם על ידי התובע, יכולה היא לבטל את ההסכם מצידה כל עוד ההסכם בחזקת מבוטל. נוסף על כך, גם אם הפרה זו דומה למום שצריך לפעול מיד, הרי גם כאשר אחד ויתר על מום שיש בו צער, הוא יכול לומר אחר כך שהדבר קשה מדי לעמוד בו (עיין כתובות דף ע' עמ' ב), ונראה שהדבר שייך במי שלא יכולה לטפל בכאב בביתה.

יתכן שיש עוד סיבה לאפשר לה לבטל את ההסכם בשלב מאוחר גם אם לא ביטלה מיד: כאשר אפשר לטעון ביטול מקח, אבל הדרישה להחזיר את החפץ מיד יוצרת מצב בלתי אפשרי לקונה, שאי אפשר לצפות ממנו להחזיר את המקח באופן מידי, הוא יכול לבטל אפילו אחר כך כשיש הזדמנות. בנידון דידן, הנתבעת היתה זקוקה למקום לחיות, ולפעמים לוקח זמן למצוא דירה חלופית מתאימה. מסתבר לומר שבכהאי גוונא היה עליה לומר בפירוש שהיא לא תישאר בדירה עד סוף תקופת השכירות, ולקבוע זמן שעד אז שני הצדדים ימצאו אלטרנטיבה (עיין בהרחבה בפתחי תשובה חו"מ סי' רלב ס"ק א). מכיוון שטענות הצדדים לא התבררו עד הסוף גם בעניין הקושי למצוא דירה חלופית, קשה לקבוע בוודאות אם הנימוק הזה מתאים לנדון דידן. **לסיכום, על הצד שלנתבעת הייתה זכות לבטל את ההסכם השכירות, היא לא איבדה את הזכות הזו אף שהיא לא הודיעה באופן מיידי על כוונתה לעזוב.**



ח. כיצד יש לפסוק כאשר הצדדים לא הוכיחו את טענותיהם במלואן?

במספר נושאים, כולל נושאים חשובים, שני הצדדים לפעמים גמגמו, לא זכרו, לא שלחו הוכחות, לא פירטו את טענותיהם עד הסוף, או מעט סתרו את עצמם.

בין הנושאים שלא הובהרו עד תומם:

- מה מידת הצורך הרפואי של הנתבעת בעישון קנאביס בדירתה, בהתחשב בנסיבות ובקיום אלטרנטיבות?
- האם לפני עריכת ההסכם עם הנתבעת התובע ידע שכל עישון קנאביס יזכה לתגובה חמורה מצד השכן?
- אם התובע ידע, מדוע לא סיפר על כך לנתבעת?
- עד כמה הבהירה הנתבעת לתובע שבדעתה לצאת מהדירה כאשר תמצא דירה אלטרנטיבית?
- מדוע הנתבעת לא סיפרה לתובע מראש שהיא צריכה לעשן?

אי אפשר לזכור כל פרט, ובפרט למי שאינו רגיל להציג עמדותיו לפני ערכאה שיפוטית בלי עזרת ייצוג, ולא על כל נושא יש כוח לחפש ראיות. התקיים בפני בית דין דיון אחד, וראינו שהצדדים אינם מעוניינים לקיים עוד דיון. לכן, לא הייתה הזדמנות מלאה להוציא את כל המידע מהצדדים על ידי חקירת הצדדים אחד את השני או על ידי בית דין, דבר המצריך זהירות וזמן. כמו כן הצדדים לא בקשו לכתוב סיכומים או להשלים טענות. לכן לא נראה ללמוד הרבה מחוסר הכחשה לטענות לא-עיקריות שנאמרו על ידי הצד השני.

כמו כן, יש נושא אחד חשוב שלא לגמרי ברור – האם מקובל **מספיק** בישראל לעשן קנאביס בלי אישור רפואי, אבל בטענה שיש בו צורך רפואי, כדי שייחשב הפרת חוזה מצד התובע בזה שמנע ממנה לעשות כן. לעיל צידדנו, בלי לקבוע חד משמעית, שאם הצורך היה מובהק, אזי מניעת העישון הייתה הפרת חוזה, וצירפנו לספק את העובדה שהנתבעת לא הוכיחה רמת צורך כזו.

מקובל בבית דין ארץ חמדה-גזית² שכאשר יש גורמים חשובים להכרעה שלא היה מעשי לברר אותם, בית דין מכריע על פי פשרה. הדבר נכון במיוחד כאשר התנהגות בעלי הדין שאינם פועלים לברר ולהוכיח את הטענות עד הסוף (נעיר, שאין בהתנהגות זו פגם), מצביעה על נכונות הכרעה עם אלמנטים חזקים של פשרה, גם אם הצדדים לא ביקשו פשרה באופן מפורש.

אחד הכללים שנחלש בפשרה מסוג זה הוא "המוציא מחברו עליו הראיה", שבמקרה הזה הוא לטובת הנתבעת, שטרם שילמה על שלושת החודשים הנתבעים. במקרה הזה, הכלל הזה נחלש גם על ידי חזקת חיוב לטובת התובע. כלומר, כאשר הנתבעת התחייבה בשטר ועל ידי שכירות בפועל של הדירה לתנאי ההסכם, שהם שנים עשר חודשי דמי שכירות עם אפשרות לקצר דמי השכירות לשלושה חודשים אחרי סוף השכירות בפועל, חלק מחובת הראיה עוברת אליה להראות שיש לה פטור מהתחייבות העומדת הזאת. מכיוון שאנחנו פוסקים על פי פשרה, לא ניכנס לדיון הלכתי לגבי חזקת חיוב לעומת "המוציא מחברו עליו הראיה"³.

² הגישה הזאת מגובה על ידי השולחן ערוך סי' יב סעי' ה ועוד. עיין עוד במדיניות הלכתית של בית דין ארץ חמדה-גזית בכללי פשרה.

³ נציין רק מקור חשוב בנושא – משנה, בבא קמא דף קיח ע"א.



במקרה שלנו, כאשר יש כמה עובדות והכרעות מעשיות שלא מעשי לרדת לעומקן עד הסוף, יש להכריע על פי פשרה.

מסקנת דין א' לגבי חיוב שלושה חודשי שכירות נוספים: מכיון שעיקר ההכרעה תלויה בשאלה אם לנתבעת היה צורך רפואי מובהק לעשן קנאביס, והיא לא הוכיחה זאת, יש להכריע על פי פשרה שהיא תשלם 60% מהתשלום לתקופה הרלוונטית.

דעת דין ב'

אף שמשכיר רשאי להגביל שימושים מסוימים בנכס שלו, אך בפועל טענה זו לא נטענה על ידי התובע בדיון או כתב התביעה, ואף נראה שלא הובאה על ידו במהלך התקופה שבה התנהלה מערכת היחסים החוזית; טענת התובע בדיון היתה שהנתבעת "תפסה את הרגלים שלה וברחה" (עמוד 2 שורה 9 לפרוטוקול). אף שהצגת אישור רפואי מצד השוכרת הייתה עשויה לשמש לה כנקודת זכות, לדעתי עניין זה אינו גורם מכריע; לענין השימוש בעישון – בכלל זה קנאביס – הפך לתופעה רווחת ונפוצה בחברה הישראלית: על פי דו"ח משרד הבריאות מינואר 2025, למעלה מ-20% מהאוכלוסייה הבוגרת בישראל מעשנים. על פי דו"ח משרד הבריאות ממרץ 2025, היו למעלה מ-128 אלף בעלי רשיון / מרשם לקנאביס רפואי (לאו דוקא עישון, אלא כל צורות הצריכה). לפיכך, כאשר מדובר בעישון שבוצע בתוך הדירה השכורה, ובמיוחד כאשר לא הובאו ראיות לכך שהעישון כוון באופן ישיר או פוגעני כלפי השכן – כגון עישון לעבר מרפסת סמוכה – אין בידי המשכיר עילה למנוע את השימוש, כל עוד לא הותנה אחרת במפורש בהסכם השכירות. אין בדברים אלו כדי לקבוע שלשוכר נתונה הרשות לעשות בדירה ככל העולה על רוחו, כל שכן שלא לעבור על החוק בשימוש בנכס; על השוכר לנהוג באופן סביר ולשמור על הנכס וכן על אורח החיים התקין של סביבתו כמבואר בשולחן ערוך ובחוק השכירות והשאלה. עם זאת, נראה כי הנתבעת נקטה צעדים גדולים להפחתת מידת הפגיעה האפשרית בסובבים, דבר המעיד גם על רצינות ונכונות למזער את הנזק גם כלפי המשכיר.

נוסף על כל הנ"ל, להבנתי יש לייחס משקל משמעותי להסכם בין המשכיר לשוכר בקומה התחתונה: לדברי הנתבעת, התובע והשכן הסכימו כי לא יוכנס שוכר מעשן לקומה העליונה, עובדה שהוסתרה מהנתבעת בעת חתימתה על החוזה (במהלך הדיון אף נדמה שעלה כי התחייבות זו לא הוגבלה לעישון קנאביס בלבד, אלא כללה כל סוג של עישון. לדברי הנתבעת "הדייר אמר שיאיר סגר עימו שלא יהיו פה אנשים מעשנים". טענה זו לא הוכחה ע"י התובע. אם הדברים נכונים, אז עולה קושי נוסף בנימוק שהנתבעת פעלה בעבירה על החוק – שעה שההתחייבות הרלוונטית בין הצדדים נגעה לכלל העישון, ללא קשר לשאלת חוקיות השימוש בקנאביס רפואי בדווקא). יש לראות בהתנהלות זו רשלנות של התובע, שהובילה בעקיפין למחלוקת ולעוגמת הנפש לכל הצדדים.

הטענה לפיה הנתבעת איבדה את זכותה לדרוש את המשך קיום ההסכם עקב עישון בדירה – לא נטענה על ידי התובע, ובפרוטוקול אף מצוין כי הייתה הבנה ברורה בין הצדדים, לכל הפחות בשבועות הראשונים של השכירות, כי במידה ולא יימצא פתרון, הנתבעת תעזוב את הדירה מיידית. התובע עצמו העדיף שהשכנים יישארו והנתבעת תפנה את הדירה (עמוד 3 שורה 34). לדברי הנתבעת "הבקשה ממני לחפש דירה אחרת היתה חד משמעית. אני אמרתי בתגובה שהוא יצטרך לשלם לי את ההובלה".

לעניות דעתי, ההכרעה במחלוקת אינה נסובה סביב הפגיעה במשכיר בעקיפין ע"י עבירה על החוק, אלא סביב השתלשלות העניינים בפועל; נדמה שהלך הרוח בין הנידונים בשעת אמת היה כמחילה על תנאי

עמוד 7 מתוך 12



השכירות, וכלשון הרמ"א בחו"מ (סימן שלג סעיף ח): **"בשאר פועל, אם אמר לו בפני שנים לך מעמדי, פטור בלא מחילה"** (עיי' שם בהמשך הרמ"א, בנושאי הכלים ובפתחי תשובה, ואכמ"ל בסוגיית מחילה בדברים, ולא דומה למה שכתב קצות החושן סימן שט"ז סק"ג, שם לא מדבר במקרה שטענת השוכר הייתה לכך שהדירה אינה ראויה, ואכמ"ל).

על פי דברי הנתבעת, שאותם התובע לא הכחיש, היא נדרשה כמה פעמים לחפש דירה חלופית על ידי התובע, בין היתר כאשר אמר לה, כהוראה מפורשת, **"אל תעשי את זה, את עוזבת"** – עת פנתה אליו לגבי תיקון חור בקיר והגעת טכנאי אינטרנט, בנוסף לפעמים שאמרה לו שהיא מחפשת דירה (עמוד 3 שורה 33). טענת הנתבעת כי מבחינתה **"החוזה נשבר"** כלשונה וכי הדירה אינה ראויה למגורים – לא הוכחה על ידי התובע, אלא נטען מצדו כי לאחר שהמחלוקת שככה **"חשבתי שהכל בסדר"**. טענה זו, ככל שהייתה ממשית, הייתה טענה ביסוס על ידי הצגת התכתבויות או ראיות להתנהלות אחרת מצדו – ראיות אשר לא הובאו בפני בית הדין, אף לאחר שנתבקשו מספר פעמים.

עם זאת, גם על הנתבעת היה לנהוג בזהירות רבה יותר; מן הראוי היה כי תחדד את הסתייגויותיה אף בתקופה ה"שקטה" ותבהיר בכתב כי הפתרון שהוצע לה אינו מספק ושעל המשכיר לחפש שוכר חדש, ואף תתעד זאת כהוגן (לדבריה מכשיר הסלולרי שהיה לה בתקופה זו הוחלף). בנוסף, אף אם השימוש שעשתה בדירה היה לצרכיה האישיים, הרי שהעישון האמור היה אסור לכאורה על פי החוק בהיעדר רישיון רפואי, ולפיכך היה עליה לדעת כי הוא עלול לעורר קשיים ולהוות עילה לסיום ההתקשרות, משכך, היה עליה להעלות סוגיה זו כבר בעת החתימה על חוזה השכירות, ולו כדי למנוע חוסר הבנה או מחלוקת עתידית מול המשכיר או בעלי ענין אחרים. **לסיכום מכל האמור לעיל, דעת דין ב' היא כי יש לחייב את הנתבעת בתשלום של 33.3% מדמי השכירות לתקופה הרלוונטית.**

דעת דין ג'

אף שהתובע אמר בדיון במפורש שלא אכפת לו מעצם העישון של הנתבעת, עדיין היתה לו זכות לדרוש שהיא לא תעשן בדירה מהסיבות שהזכיר דין א'. ובעיקר מהסיבה שהעישון כן הפריע לדייר התחתון. ומשכך, ובהצטרף שלא הוכח שהיתה לה הצדקה רפואית לעישון זה, יש לקבל את תשובת התובע לטענת הנתבעת שהתובע השכיר לה דירה שאינה יכולה לדור בה מפני תלונות הדייר התחתון. והטעם, כי אם אין לה הצדקה לעישון, היא לא יכולה לטעון שהתובע הגביל אותה בהגבלה שאינה יכולה לעמוד בה. ומאחר שהיו לעישון זה נזקים עקיפים – יש לקבל את טענת התובע בנקודה זו. ואף שהנתבעת ניסתה למזער את הנזק ועשתה מאמצים גדולים, אין לזה השפעה על הדין כאשר העישון עדיין הפריע לשכנים ולא הוכיחה הנתבעת שיש לה סיבה מוצדקת לעשן בדירה.

בנוסף, טענת הנתבעת שהתובע ביטל את החוזה כשאמר לה לעזוב גם כן אינה מתקבלת מהסיבה הנ"ל, וכמו שכתב דין א'.

אמנם, עדיין עומדת טענת הנתבעת שהיא הודיעה כמה פעמים שהיא רוצה לעזוב. טענה זו אמנם לא נסתרה על ידי התובע, אך לא הוצגו כל הוכחות להודעות אלו מצידה ומצידו.

הנתבעת טענה שהתובע לא הודיע לה על המגבלה שקיימת לעשן בדירה. זאת ועוד, לפי טענתה סיכס התובע בעל פה עם הדייר התחתון שלא יגור מעליו שוכר שמעשן קנאביס. ונראה שעומדת כנגד טענתה טענת התובע שהנתבעת לא הודיעה לו על כך שהיא מתכוונת לעשן קנאביס בדירה, ולכן דינה כמי שמפרה את החוזה כל



עוד לא תמנע את הנזק הנגרם על ידי עישון זה. אלא, שעדיין הדבר דומה למה שנוכר בחושן משפט (סי' שלד סע' א) שאם שני הצדדים היו צריכים להודיע ולא הודיעו או פוטרים משום המוציא מחבירו עליו הראיה.

נראה להתחשב גם מצד אחר בטענת הנתבעת שהודיעה כמה פעמים שהיא רוצה לעזוב את הדירה. שהרי, המהר"ם והרשב"א נחלקו האם סיום שכירות לפני הזמן מצריך מעשה קניין חדש כמסירת מפתח או גילוי דעת על סיום השכירות, כמובא ברמ"א (שם). הנידון שעסקו בו היה כשמת השוכר, ונחלקו האם צריך להמשיך לשלם שכר דירה עד סוף זמן השכירות. ואף שיתכן שבני השוכר ירצו להמשיך את השכירות ולגור שם במקומו, מכריע המהר"ם שאם לא רצו הדין עמו. ומצאנו שפסק בשו"ת משפטים ישרים (ח"ב, קצג) כמהר"ם, שכך המנהג וכך דעת רוב הפוסקים. ונראה משם, שאם נוצר אונס (כורח) באמצע השכירות די בזה כדי להיחשב לגילוי דעת לסיום השכירות. וכך נראה בפסק דין 70073 בארץ חמדה.

אמנם, תלוי הדבר בחומרת האונס ובשכיחות האונס, וכמו שהזכירו בפסק הדין הנ"ל. חומרת האונס היא השאלה עד כמה המתחייב אינו יכול לעמוד בהתחייבותו, או עד כמה השירות אותו ביקש לרכוש, אינו רלוונטי עוד לגביו. שכיחות האונס, היא השאלה עד כמה, בעת שהתחייב אדם לתשלום או לרכישת שירות, העלה על דעתו, או היה עליו להעלות על דעתו את אותו מאורע שבפועל מונע ממנו לקיים את התחייבותו.

שכיחות האונס כאן לעניות דעתי נמוכה מאוד, נדיר שנוצרת שכנות בין מעשן לבין נגמל. חומרת האונס כאן לעניות דעתי היתה ברמה גבוהה, שכן קשה להיגמל מעישון ובמיוחד מעישון סמים למיניהם, ונראה שצריכה בדרך שונה של קנאביס אינה מספקת אותן תוצאות רפואיות כמו עישון שלו בחלק מהמקרים (ראו למשל: "מדריך למשתמש: קנאביס רפואי", אתר מאוחדת). על הצד שהעישון היה מוצדק יש כאן אונס בחומרה רצינית לתובע.

אמנם, שני הצדדים ניסו להסתדר ביניהם במשך כחודשיים (כנוכר בפרוטוקול בעמוד 4 שורה 10: "**בחודשיים הראשונים התרכזו הבעיות**"). אך, כעבור חודשיים אלו הוכרע הדבר שהנתבעת הגבילה את עצמה כדי לא להפריע לשכן שמתחתיה ולא לפגוע בתובע שהשכיר לה את הדירה. בנקודת זמן זו לא נמצא פתרון לבעיה שהתעוררה. מאחר שחומרת האונס כאן היתה גדולה, יכולה הנתבעת שמנעה את הנזק מצידה ומכאן ואילך הגבילה את עצמה, לטעון שכעת היא אנוסה ויש בשינוי זה משום גילוי דעת על סיום השכירות, ושמאותה שעה צריך היה השוכר לחפש דייר חלופי במקומה. ומכיוון שחומרת האונס היתה גדולה לא מתקבלת טענת התובע: "**חשבתני שהכל בסדר**" (כנוכר בפרוטוקול בעמוד 2 שורה 6). ומכיוון שעברו 3 חודשים מרגע שינוי זה עד שעזבה הנתבעת את הדירה, שהרי החוזה התחיל ב-10.10.24 והיא יצאה ב-21.3.25, היה מן הנכון לפטרה על תשלום 3 חודשים אלו.

למרות זאת, נראה שיש לחלק בין נידון דין לנידון המהר"ם. כאן מדובר בתשלום על זמן של 3 חודשים שמטרתם לחפש דייר חלופי מצידו של המשכיר, ודירה חלופית מצידה של השוכרת, ואילו מהר"ם דיבר על הנותן מהזמן שקצבו לשכירות. בזמן שמיועד לחפש דייר חלופי לא די אפילו בהודעה מפורשת חד פעמית על עזיבה סופית, אלא השוכר צריך לאפשר למשכיר להביא אנשים לבדוק את הדירה. ומאחר שראתה הנתבעת שהתובע לא הבין שהגיע הצורך לחפש דייר חלופי, שהרי לא בא אף אחד לבדוק את הדירה, היה עליה לברר עם התובע כמה פעמים שהדברים הובנו.



על כן, בהצטרף הספקות שהעלו דיין א' ודיין ב' לנידון דידן, נראה לדיין ג' לחייב את הנתבעת בתשלום של 45% מדמי השכירות לתקופה של 3 חודשי חיפוש הדייר החדש.

מסקנת דיין ג היא לחייב את הנתבעת רק ב- 45%.

כל הדיינים פסקו את הפשרה תוך התחשבות בספיקות של מה שידוע ומה שלא ברור, ועיין בדיונים דלעיל.

החלטה בעניין הפשרה העיקרית

לגבי המחלוקת אם מגיע לתובע שלושה חודשים נוספים של שכירות, על פי רוב דעות הדיינים יש לתת לתובע 45% מתביעתו התלויה במרכיב זה.

ט. באיזה תאריך מסתיימים שלושת החודשים הנוספים של התשלום?

רקע: הצדדים חלוקים בשאלה אם הזמן הקובע לספירת שלושת החודשים הוא ההודעה על העזיבה או העזיבה בפועל. כמו כן, יש מחלוקת עובדתית מתי הודיעה הנתבעת על העזיבה. כמו כן, על אף ששני הצדדים מסכימים שיום החזרת המפתח היה 21.03.2025, הנתבעת טוענת שהיא גמרה להשתמש בדירה ב- 17.03.2025, והעיכוב במסירת המפתח היה בגלל שהתובע שהה מחוץ ליישוב באותו זמן, ולכן לדעתה עליהם לשלם לכל היותר עד הזמן שהיא הייתה מוכנה למסור את המפתח.

1. דיון

כתוב בסוף החוזה בהוספה בכתב יד (על פניו התובע ניסח וכתב את הסעיף הזה): **"באם תצא השוכרת לפני סיום החוזה עליה לשלם שכ"ד של 3 חודשים מראש, ועד שימצא שוכר חדש שישכיר את הדירה"**. הלשון סובלת בשלושה חודשים הוא מינימום, אבל אם התובע לא מוצא מישהו תוך שלושה חודשים, הנתבעת תמשיך לשלם עד סוף שנת השכירות. אולם, התובע לא טען שכך פירוש הדברים. להבנתנו, הנוהג הנפוץ לגבי סעיפים מסוג זה הוא שסופרים את ימי התוספת מיום ההודעה על העזיבה. ההיגיון הוא שבדרך כלל די בשלושה חודשים כדי למצוא שוכר חלופי, ודי שהשוכר ישלם עד שיש להניח שיימצא כזה, ולכן הדבר הולך לפי ההודעה. מאידך, הסעיף מדבר על **"באם תצא השוכרת..."** ששם דגש על היציאה יותר מאשר על ההודעה. ההיגיון יכול לומר שהשוכר צריך לספוג תשלום מרבי של עד שלושה חודשים, ומעבר לכך אין לצפות ממנו, ואם כן התשלום המרבי הוא מזמן סוף השכירות בפועל ולא מזמן ההודעה. ואולם אין הדבר מוכרח בלשון, שהרי "תצא" לא כתוב בהקשר מנגנון הספירה, אלא הוא תיאור כללי של המצב של סיום מוקדם. ואם כן על פניו יש להשתמש בכלל של "יד בעל השטר על התחונה" (שולחן ערוך, חו"מ סי' מב סעי' י) ובמיוחד במקרה שהנוהג תומך בפירוש המצמצם. אולם, מכיוון שהעיקר הוא כוונת הצדדים (שם סי' סא סעי' טז) ואף אחד מהצדדים לא אמר שנתנו את הדעת על הנקודה הזאת מראש, ראוי להתפשר בעניין, אולם פשרה הנוטה לצד הנתבעת, כמפורט להלן. התובע אמר בהתחלה שלא הייתה שום הודעה מראש, אבל הודה שהוא לא בטוח בדבר. הוא גם אמר שאין לו בעיה לוותר על כמה ימים. הנתבעת טוענת שהיא זוכרת (דרך תיעוד בטלפון) שהיא חתמה עם על חוזה שכירות חדש בדירה שאליה היא עברה ב-26.02.2025, ושהיא הודיעה באותו יום לתובע על כך.



גם התובע סיפר שהמשכיר החדש של הנתבעת, שמוכר לו מבית הכנסת, שאל אותו אודות השוכרת (כדי להחליט אם להשכיר לה; התובע אמר שהוא אמר עליה דברים טובים). לכן נראה בסבירות גבוהה, שבתאריך בו נקטה הנתבעת התובע ידע שיש סיכוי טוב שהיא תעזוב.

נקבע על פי פשרה על פי השיקולים המצטברים דלעיל, שאת ספירת שלושת החודשים יש להתחיל ב- 06.03.2025 ולכן שלושת חודשי ההודעה המוקדמת מסתיימים ב-05.06.2025.

מכיוון שהתובע לא הכחיש את טענת הנתבעת שסיימה את השכירות ב-17.03.2025, והיה מוכן לוותר על כמה ימים, נקבל את דבריה.

2. השכרת הדירה בתוך שלושת החודשים מאז שניתנה הודעת הפינוי

רקע: לפי החוזה, זכאות התובע לשכר דירה מסתיימת אם נמצא שוכר חלופי.

לפני סיום כתיבת פסק הדין, בית דין ביקש מהתובע לספר אם המשיך לפרסם את הדירה ואם מצא שוכר. התובע השיב בהקלטה בתאריך כ"ז בסיון תשפ"ה 23.6.25 שפרסם, ועדיין, נכון לאותו זמן, אין דיר, אלא שאולי יהיה לו שוכר בתחילת יולי.

הנתבעת הלכה לדירה ומצאה שגר שם עובד זר. העובד הזר סיפר לה שהוא נמצא שם כמה שבועות. הנתבעת הודיעה על כך לבית דין בתאריך כ"ט בסיון תשפ"ה, 25.6.25. בתגובה, התובע הודה שגר שם מישהו מבערך תחילת יוני, אבל טרם נסגר איתו חוזה. התובע לא פירט כמה הוא שילם ולאיזה תאריכים התייחס התשלום.

דיון: חובת התובע לצמצם את חיוב הנתבעת חיבה אותו לגבות דמי שכירות מכל מי שגר בדירה, אפילו לתקופה קצרה, ולקזז סכום זה מחיוב הנתבעת. התובע צריך היה לדווח לבית הדין על כך שנכנס לדירה שוכר עם פוטנציאל של שהייה ארוכה. על אחת כמה וכמה כאשר בית הדין שאל במפורש על הנושא – היה על התובע לספר את הפרטים המלאים על כך שמישהו גר שם. גם אם התובע סבר שמותר לו להכניס דייר ושהו יתחיל לשלם רק בשלב מאוחר יותר, היה צריך להציג את העובדות המלאות בפני בית הדין לצורך קבלת החלטתו. לפיכך, בית הדין קובע שדיווחו של התובע לא היה דיווח אמת, ויש לקזז את מלוא הימים שבהם שהה שוכר בדירה מהחיוב הכולל. מאחר שהתובע ציין את תחילת חודש יוני והנתבעת לא טענה לכניסת אדם אחר קודם לכן, יש להפסיק את זכאות התובע לדמי שכירות מהנתבעת ב-31.05.2025.

מסקנה: הימים לחיוב של הנתבעת בדמי שכירות נוספים הם מ-18.03.2025 עד 31.05.2025.

3. חישוב החיוב על פי הפשרה

הנתבעת הייתה חייבת לשלם עבור 17 ימים מחודש מרץ, שעלותם 1,360 ₪. כמו כן, היא הייתה חייבת 441 ₪ עבור חשבון מים וחשמל, ובסך הכל 1,801 ₪. היא שילמה 1,800 ₪, ולכן גם בהתעלם מסוגיית שלושת החודשים, היא נותרה חייבת 1 ₪.

שני החודשים הראשונים של התשלום הנוסף, בעלות של 4,800 ₪, הסתיימו ביום 17.05.2025. נותרו 14 ימים של תשלום עד תום התקופה הנקובה, שעלותם 1,120 ₪.

בסך הכל, הסכום שממנו יש לחשב 45% הוא 5,920 ₪, ובסך הכל 2,664 ₪.

סך הכל, הנתבעת חייבת לתובע 2,665 ₪.



י. הוצאות

מדיניותו הרגילה של בית הדין היא שהצדדים מתחלקים בשווה באגרת בית הדין, אלא אם כן צד אחד התנהג בצורה לא נאותה. למרות שבסוף התהליך התובע מסר דיווח שלא היה אמת, מכיון שלא ברור לנו שהוא הבין את חומרת הענין ומכיון שעמדתו העיקרית בתיק התקבלה באופן חלקי, החלטנו לא להטיל את הוצאות ההתדיינות עליו. ולכן על הנתבעת לשלם מחצית מאגרת בית הדין (1,000 ₪), כלומר הנתבעת תשלם 500 ₪ כחלקה באגרה.

התובע התלונן על כך שהנתבעת לא הסכימה לדון בפני דיין יחיד, מה שהיה חוסך כסף מהאגרה, כפי שנהוג לעיתים קרובות בתביעות קטנות יחסית. לכן טוען התובע שעל הנתבעת לשלם את ההפרש שבין אגרת דיין יחיד לבין שלושה דיינים.

אולם הנתבעת צודקת בטענתה שאין לבית הדין סמכות (שולחן ערוך חושן משפט סי' ג סע' א-ב) או רצון לכפות דיין יחיד על בעלי הדין או אפילו על בעל דין אחד. זכותה המלאה של הנתבעת לבקש שלושה דיינים לפי עיקר הדין, ולכן אין הצדקה להטיל עליה את תשלום ההפרש.

יא. החלטות

1. הנתבעת חייבת לשלם לתובע סך 2,665 ₪.
2. הנתבעת חייבת לשלם לתובע עוד 500 ₪ עבור חלקה באגרת בית הדין.
3. על הנתבעת לשלם תוך 35 יום מהתאריך הנקוב על פסק הדין.
4. שני הצדדים רשאים לערער על פסק דין זה תוך 30 יום מהתאריך הנקוב על פסק הדין.

והאמת והשלום אהבו

היום ד' במנחם אב תשפ"ה, 29 ביולי 2025

על החתום

הרב ניר שאול, דיין

הרב דניאל מן, אב"ד

הרב חגי פישר, דיין