



בס"ד, ג' בשבט תשע"ז  
30 בינואר 2017  
תיק 76116

### פסק דין

**הנתבעים**  
מתעניינים בשכירת הדירה

בעניין שבין  
**התובעים**  
בעלי דירה

#### א. רקע עובדתי מוסכם

התובעים הם בעלים של דירת משנה (להלן, הדירה). הנתבעים תכננו לשכור את הדירה מהתובעים. הצדדים חתמו על חוזה לשכירת הדירה. בחתימת החוזה מסרו הנתבעים שנים עשר צ'קים ע"ס 1,900 ₪, צ'ק ביטחון פתוח, ופיקדון שיקלי של 1,000 ₪ במזומן. עד עתה טרם הופקדו הצ'קים. בתאריך הכניסה לדירה על פי החוזה, לא נכנסו הנתבעים לגור בדירה בגלל טענה לבעיה של בידוד כנגד רעשים. הצעתו של התובע לביצוע בידוד נוסף נדחתה על ידי הנתבעים, עקב כך הדירה עמדה ריקה ללא שוכרים, לטענת התובע החל מתאריך 1/12/16 יכנסו שוכרים לדירה עד לתאריך 31/03/17.

#### ב. טענות התובעים

התובעים טענו את טענותיהם בדיון וכן הגישו סיכום בכתב. לטענתם, במהלך חודש יוני 2016 הם פרסמו את הדירה להשכרה. מדובר באחת מתוך שתי יחידות דיור שבנויות מעל לביתם. הנתבעים הגיעו לראות את הדירה ולבדוק אותה בסוף יוני 2016. לאחר כמה התלבטויות ודיונים הוחלט על ידי הנתבעים לשכור את הדירה, אולם היה עיכוב בחתימת החוזה עקב אסון. כאשר התפנו התובעים לחתום על החוזה עברו התובעים יחד עם אבי הנתבעת, עו"ד (שמשמש גם כבא כוח הנתבעים) על החוזה. חלק מהסעיפים בחוזה שונו לפי בקשת בא כוח הנתבעים. לאחר מכן חתמו הנתבעים על חוזה השכירות בתאריך 11.07.16 (כך התאריך בכתב יד בסוף החוזה, בתחילתו מוזכר התאריך 10.07.16) לשביעות רצון שני הצדדים. בחוזה סוכם שהנתבעים שוכרים את הדירה למשך 12 חודשים החל מתחילת ספטמבר 2016 בתמורה לסך 1,900 ₪ לחודש.

#### עמוד 1 מתוך 12



ערב הכניסה לדירה הנתבעים הגיעו לדירה וביקשו לבטל את החוזה, בטענה שיש בעיה בבידוד כנגד רעש בדירה. לטענת התובעים, הם הביאו קבלן מוסמך שאמר שאין בעיה של בידוד אולם לפני משורת הדין הסכימו להוסיף ציפוי מבודד לקיר המפריד בין שתי יחידות המשנה, בעלות של כ-4000 ₪. אולם, הנתבעים סרבו להוספת הבידוד ולא היו מעוניינים להיכנס לדירה. מאז פורסמה הדירה על ידי התובעים ללא הועיל. רק במהלך חודש נובמבר נחתם חוזה עם שוכרים חדשים מתחילת חודש דצמבר 2016 ועד סוף מרץ 2017 בתמורה לסך 2,100 ₪ לחודש.

התובעים, בהתבסס על סעיף 5.2 לחוזה השכירות, מבקשים תשלום דמי השכירות של הדירה למשך שנה וכן את תשלומי הארנונה עבור הדירה. כל זאת, בקיזוז החודשים בהם הושכרה הדירה. דמי השכירות החודשיים עומדים ע"ס 1,900 ₪, תשלום הארנונה החודשי הוא 210 ₪. נכון לעכשיו מדובר על שמונה חודשים בהם הדירה אינה מושכרת. בנוסף, טענו התובעים כי אדם אחר הציע לתובעים שישכור את הדירה החל מ-01/08/16, אולם הנתבעים התנגדו לסטייה מהחוזה, אף שהוצעה להם חלופה (לשכור את הדירה הצמודה). לא הרחבנו בנושא זה, כיון שאין לו השפעה על פסק הדין.

### ג. טענות הנתבעים

הנתבעים טענו את טענותיהם בדיון והגישו סיכומים בכתב. לטענתם החוזה בטל ולכן יש להשיב לידם מיידית את הצ'קים שנמסרו במעמד חתימת החוזה. בנוסף, הוגשה על ידם תביעה נגדית על סך 14,043 ₪ בעקבות הוצאות שנגרמו לדבריהם מהצורך לשכור דירה אחרת, ועבור עוגמת הנפש שנגרמה להם כתוצאה מביטול החוזה. בנוסף הם תובעים שכר טרחת עו"ד בתוספת מע"מ.

לטענתם הדירה אינה ראויה למגורים עקב בעיית בידוד רעש בין חדרי השינה של שתי יחידות המשנה. דבר זה לא היה ידוע להם במעמד חתימת החוזה, ולטענתם אף הוסתר ע"י התובעים. נודע להם על בעיית הבידוד יום וחצי לפני תאריך הכניסה לדירה, כאשר הגיעו אליה ושמעו את הנעשה ביחידת המשנה השניה. באותו זמן בוצעו עבודות תחזוקה ביחידה השניה. לדבריהם, בביקורים הקודמים שלהם בדירה לא היו אנשים ביחידת המשנה ולכן הם לא שמעו את הרעש.

הנתבעים הדגישו שבעיית בידוד מהווה בעיית צניעות חמורה ולכן הם הרגישו שלא יוכלו לגור בדירה אפילו יום אחד. כמו כן, הם החליטו שלא לחפש שוכרים חלופיים כדי שלא להכשיל אותם במגורים בדירה בלתי ראויה.

### עמוד 2 מתוך 12

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Brurya St. Main Office:

טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 פקס 580120780 'ע"ר מס' 580120780 [beitdin@eretzhemdah.org](mailto:beitdin@eretzhemdah.org) [www.eretzhemdah.org](http://www.eretzhemdah.org)

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



לטענתם, מברורים שערכו על התובעים לאחר גילוי המום נודע להם שהתובעים הם אנשים קשים ולכן החליטו שלא להיענות להצעה להוסיף בידוד נוסף. בפועל, הם המשיכו לגור בדירה הקודמת כמה ימים נוספים עד שמצאו דירה חדשה, יקרה יותר. מבחינתם נגרמה להם עגמת נפש גדולה ביותר באשמת התובעים.

על בסיס זה טענו הנתבעים וב"כ את הטענות הבאות:

1. לאור המום האמור, נמצא שהחוזה נחתם בטעות, משכך החוזה בטל הן על פי הדין האזרחי לפי חוק החוזים והן לפי דין תורה. ההצעה לתיקון לבעיית הבידוד נדחתה על ידם בגלל שלא סמכו על התובע שיטפל בבעיה לשביעות רצונם. בנוסף, אפילו אם בעיית הבידוד תתוקן, אין הם מחויבים לחוזה לפי דברי הרמ"א בחושן משפט סימן רל"ב סעיף ה' שכן מדובר על תיקון המשנה את שם הדירה מזו שהיתה כאשר שכרו אותה.
2. במידה ואין לדירה היתר בניה מדובר בחוזה לא חוקי שאינו מחייב את הנתבעים.
3. סעיף 5 בחוזה המחייב את השוכרים בתשלום דמי השכירות למשך כל התקופה בכל מצב הוא קנס ואינו חיוב ממוני רגיל. בדין תורה "אסמכתא לא קניא" ולכן הם אינם צריכים לשלם את דמי השכירות של שנה שלימה. סימוכין לטענה זאת הובאו מספר עמק המשפט, עמוד רי"ד.
4. מסעיף 5.1 בו נאמר "השוכר מתחייב לשלם את מלוא דמי השכירות אפילו חדלו להתגורר בדירה בטרם תמה תקופת השכירות" יש ללמוד שהתחייבות לשלם היא רק במידה והתגוררו בדירה ואז יצאו ממנה. למרות שבסעיף 5.2 נכתב הפוך, יש להכריע כסעיף זה שכן יד בעל השטר על התחונה.
5. בסעיף 13 לחוזה נקבע כי יחולו עליו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה). לכן על החוזה חל גם חוק החוזים (כללי). בסעיף 18 לחוק החוזים (כללי) נאמר כך: "מי שהתקשר בחוזה עקב ניצול שניצל הצד השני או אחר מטעמו את מצוקת המתקשר, חולשתו השכלית או הגופנית או חוסר נסיונו, ותנאי החוזה גרועים במידה בלתי סבירה מן המקובל, רשאי לבטל את החוזה". במקרה זה מדובר בזוג חסר ניסיון לגמרי בעניינים אלו, וגם תנאי החוזה הינם גרועים ובלתי סבירים מן המקובל. כל סעיפי החוזה (כמעט ללא יוצא מן הכלל) נוסחו באופן המטיב באופן קיצוני עם התובעים, ובנוסף קיים סעיף (לדעת התובעים) ובו התחייבות הנתבעים לשלם את שכר הדירה של כל השנה ללא צורך לגור אף יום אחד בדירה.
6. החוזה בוטל על ידי הנתבעים עקב המום הנסתר של הבידוד שלא היה ידוע להם.

## עמוד 3 מתוך 12

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Jerusalem  
Main Office: 2 Brurya St. P.O.B 8178 Jerusalem 91080

טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 פקס 02-5379626 Fax www.eretzhemdah.org  
beitdin@eretzhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



7. ראייה לכך שהייתה בעיה בדירה היא העובדה שערב הכניסה לדירה הם שכרו דירה אחרת יותר יקרה ובתנאים גרועים מהחוזה שנחתם עם התובעים, עובדה זאת מהוה "אומדנא דמוכח" שהיתה בעייה אמיתית בדירה, ושהם היו במצוקה עקב חוסר ההתאמה של הדירה למגורים. בנוסף הסכמת התובע להוספת חומר מבודד מהוה הודאת בעל דין שהיתה בעיית בידוד בדירה.

#### ד. נושאים לדין

1. חוזה שכירות על דירה ללא היתר בניה
2. האם ישנה בדירה בעיית בידוד שמהוה עילה להפרת חוזה?
3. האם המדובר בחוזה מפלה?
4. פרשנות החוזה
5. קיזוז שכר הדירה שקבלו התובעים
6. התביעה הנגדית
7. חובות זכויות הנתבעים מכאן והלאה
8. הוצאות משפט

#### ה. חוזה שכירות על דירה ללא היתר בניה

כאמור, הנתבעים טענו כי במידה ואין לדירה היתר בניה מדובר בחוזה לא חוקי שאינו מחייב את הנתבעים.

בזהירות הראויה נראה שטענה זאת של הנתבעים אינה נטענת בתום לב. ולראיה, האם ליחידת הדיור שבה גרים היום הנתבעים יש היתר בניה? שני הצדדים מודים שישנה הפרדה של הדירה (יחידת המשנה) במועצה ומשולמת עליה ארנונה בחשבון נפרד (וכן הומצאה אסמכתא לכך). נמצא שמבחינת המועצה הדירה מאושרת.

#### לכן, טענת הנתבעים לדחיית התביעה בגלל אי חוקיות ההסכם נדחית.

#### ו. האם יש בדירה בעיית בידוד שמהוה עילה להפרת חוזה?

מום המאפשר ביטול עסקה הוגדר בשולחן ערוך כך (שו"ע חו"מ רלב, ו):

כל שהסכימו עליו בני המדינה שהוא מום שמחזירים בו מקח זה, מחזירין. וכל שהסכימו עליו שאינו מום, ה"ז אינו מחזיר בו אלא אם פירש, שכל הנושא ונותן סתם, על מנהג המדינה הוא סומך.

משמעות הדברים היא שמום מוגדר בהתאם למנהג המדינה. למיטב ידיעת בית הדין, בדירות רבות בישראל אין בידוד מספק. למשל, בשכונות שלמות בירושלים כגון קריית יובל,

#### עמוד 4 מתוך 12



קריית מנחם, תלפיות ועוד, יש בניינים של "רכבות" עם בידוד מינימלי. בדירות אלה אפשר לשמוע היטב את הנעשה בדירות הסמוכות, וכן בחדר השירותים שומעים היטב כאשר השכנים מורידים מים או מתקלחים.

רק אילו היו הנתבעים מוכיחים שבדירה מצב הבידוד גרוע מהמקובל בדירות הגרועות (הרבות) שישן בארץ היה מקום לדון בטענתם. לחלופין, במידה ונושא הבידוד כה חשוב עבור הנתבעים היה עליהם לבדוק את הדירה לעניין זה לפני חתימת החוזה.

יתירה מזו, והוא העיקר, גם אילו היו הנתבעים מוכיחים שמצב הבידוד האקוסטי בדירה גרוע מאשר המקובל בדירות אחרות, טענתם היתה נדחית לאור נכונות התובעים להוסיף בידוד לדירה, כפי שיבואר לקמן.

אמנם, אדם שקונה חפץ עם מום – המקח בטל, ואין המוכר יכול להכריח את הקונה לקיים את המקח. זאת, אפילו אם יתקן המוכר את המום, שכן לא היתה גמירות דעת בגלל המום. אולם כאשר המום בחפץ הוא מום עובר, ועל ידי תיקון ניתן להשיב את החפץ למצב תקין, זכותו של המוכר לתקן את המום ולקיים את המקח. כך פוסק השולחן ערוך (חו"מ רלב סעיף ה, על פי שו"ת הרא"ש כלל צו, סימן ו):

ראובן שמכר לשמעון בתים שיש לו בעיר אחרת, וקודם גמר המקח נכנסו עובדי כוכבים בבתיים וקלקלו קצת מקומות ועשנו הכתלים ועקרו דלתות הבית והחלונות, ורוצה שמעון לחזור בו, וראובן טוען שכיון שהוא מום עובר ינכה לו מן הדמים כדי שיחזיר הבית לקדמותו ויקיים המקח, הדין עם ראובן.

הרמ"א מוסיף על דברי השולחן ערוך את דברי הר"י מיגאש. לדעת הר"י מיגאש לא מספיק להחזיר את הבית למצב תקין, אלא צריך שהמום לא יהיה בגוף הבית אלא מום חיצוני. לדוגמא הוא מביא מקרים שבהם ניתן לתקן את המום ולקיים את המקח, וזה לשון הר"י מיגאש (שו"ת סימן נא):

אם המומין הנזכרים אינם בגוף הבתים אלא באים אליהם ממקום אחר כגון אמת המים העוברת בהם או צינור מים מקלח עליהם או שיש לאחד מן השכנים תשמיש בכתלים ומה שיהיה בכיוצא בזה שבהסרת המומין הנזכר יהיו הבתים שלמים ונקיים מבלתי שיחדש דבר בגוף הבתים.

אולם במקרים בהם המום הוא בגוף הבית כגון קירות רעועים שצריך לבנותם מחדש, אז אי אפשר להכריח את הקונה לקיים את המקח ע"י תיקון הפגם שכן "פנים חדשות באו לכאן". וזה לשון הרמ"א:

## עמוד 5 מתוך 12



וכן מום שאינו בגוף הבית, כגון שיש לאחר דרך עליו או אמת המים עוברת שם, מסלק המים והמקח קיים. אבל אם המום בגוף הבית, כגון שאמר לו שיש לו כותל שלם, ונמצא רעוע, אינו יכול לבנות לו כותל שלם; וכל כיוצא בזה. במקרה הנדון כאן, הן לפי דברי הרא"ש שהביא השולחן ערוך, והן לפי דברי הר"י מיגאש המובאים ברמ"א, זכותו של המוכר לתקן את בעיית הבידוד ולקיים את העסקה. לדעת הרא"ש מום המבטל את המקח הוא מום העוקר את שמו של המוצר הנמכר. במקרה שלפנינו לא מדובר במום שכזה, שכן גם בית עם בעיית בידוד אקוסטי נחשב בית וקרוי בית, ואין כאן מוצר שונה.

שיטת הר"י מיגש היא, שיש הבדל בין מום חיצוני שאותו אפשר לתקן, כגון בית שיש בו נזילה או הפרעה מצד השכנים, שבהם סילוק הפרעה יגרום לקיום החוזה, לבין מצב שבו המום הוא בגוף הבית עצמו וגם אם יתוקן יהיה כאן בית אחר. לדעת בית הדין גם אם ישנה בעיית בידוד, יש לשייך אותה לרשימת המקרים הראשונה שמביא הר"י מיגאש, קרי, להפרעות חיצוניות שאינן מגוף הבית. שכן אין חולק שהבית תקין וראוי למגורים, ורק כאשר יש שכנים ביחידה השניה יש הפרעה. כיוון שהמשכיר היה מוכן לתקן את הפגם, חוזה השכירות תקף לכל דבר ועניין.

טענת הנתבעים שלא הסכימו להצעתו של התובע בגלל מזגו הקשה בענייני כספים אינה מתקבלת. הפרת הסכם שכירות יום לפני הכניסה לדירה היא מעשה חמור, אשר הסבירות שיגרם למשכיר נזק משמעותי בשל כך היא גבוהה מאוד. לא ניתן להשתחרר מההתחייבות שבחוזה על סמך שמועות. יתירה מזאת, החלטת הנתבעים שלא לסייע בהשכרת הדירה איננה סבירה. גם אם הם היו רגישים לבעיית הרעש, הם יכלו לפרסם את הדירה ולציין בפני המתעניינים שבידוד הרעש בעייתי, ולהשאיר בידם את ההחלטה האם לשכור או לא. מכל זה עולה, שלאור הצעת התובעים לתקן את הליקוי, הנתבעים הגיבו באופן מוגזם לבעיית הרעש. ולכן, גם אם ניתן להזדהות עם תחושותיהם אין בכך כדי לפטור אותם מההתחייבות בחוזה.

**לפיכך, אנו קובעים כי החוזה בתוקף, והוא מחייב בין השאר גם את הנתבעים.**

**ז. האם מדובר בחוזה מפלה?**

לפי ההלכה, גם אם לא היה בחוזה סעיף שמחייב את השוכר לשלם את כל דמי השכירות אפילו אם אינו גר בדירה – היה השוכר חייב לשלם למשכיר. שכן שוכר חייב לשלם את שכר הדירה אפילו אם יצא מהדירה, כיוון שע"פ אחד ההסברים, ע"י קניין השכירות נקנה לו המושכר לתקופת ההשכרה. אמנם הפוסקים דנו במקרה של אונס חריג שהשוכר לא היה

## עמוד 6 מתוך 12

**משרד ראשי:** רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Jerusalem  
**Main Office:** 2 Brurya St. P.O.B 8178 Jerusalem 91080

טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 פקס 02-5379626 Fax  
www.erezhemdah.org [beitdin@erezhemdah.org](mailto:beitdin@erezhemdah.org) [www.erezhemdah.org](http://www.erezhemdah.org) ע"ר מס' 580120780

**Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois**



יכול לצפות, האם השוכר עדיין חייב לשלם, כגון במקרה שבו ח"ו נפטר השוכר (רמ"א חו"מ סימן שלד, א). אולם בכל מקרה אחר שבו יוצא השוכר מהבית לפני סוף תקופת השכירות, הוא עדיין חייב לשאת בכל התשלומים (קצות החושן שטז, א).

לגבי טענות הנתבעים כנגד תוכנו של חוזה השכירות - ראשית כל, לא הוצגו בפנינו כל ראיות לכך שמדובר בחוזה מפלה. למיטב ניסיונו של בית הדין מקובל מאד לכתוב בחוזים שהשוכר לא יוכל להיפטר מהתחייבויות בלא להעמיד שוכר אחר במקומו. לא מדובר כאן על קנס מעבר לדמי השכירות, אלא בתשלום דמי השכירות כפי שהם.

שנית, חתימתו של אדם מחייבת אותו, וטענה ש"לא קראתי את החוזה" או "לא הבנתי את תוכן החוזה" היא טענה שניתן לקבלה לעיתים רחוקות ביותר (ראו סקירה מפורטת בנושא במאמרו של הרב ד"ר אלי גורפינקל, "החותם על שטר שלא קרא או לא הבין על מה חתם: 'חוזה אחיד' בהלכה", משפטי ארץ ד עמ' 77 והלאה). מתיאור הנסיבות המוסכם על הצדדים, ומהתרשמותנו מהשוכרים, אנו קובעים שלא התמלאו תנאים אלו. לפיכך, את כל הטענות על החוזה היה על הנתבעים לטעון טרם החתימה.

נוסף על כך, הנתבעים זכו לליווי משפטי צמוד. בין אם ב"כ הנתבעים היה מעורב בחתימת החוזה, ובין אם הוא היה מעורב בתחילה, ואפילו אם לנתבעים היתה אפשרות להתייעץ עמו על החוזה והם לא עשו בה שימוש - קשה לומר שבכגון זה לא היתה לנתבעים הזדמנות נאותה לעיין בחוזה ולהבין את תוכנו. ואת כל הטענות היה על בא כוחם לטעון טרם לחתימה. מה גם שהתובעים טוענים שב"כ הנתבעים היה מעורב בחתימת החוזה, הדבר לא הוכחש בדיון (פרוטוקול עמוד 3 שורה 7):

אב"ד: עורך דין האם היית בחתימת החוזה?

עו"ד: כן.

אב"ד: האם היית מעורב מההתחלה?

עו"ד - כן.

בהערות לתיקון הפרוטוקול ביקשו הנתבעים לתקן ולומר שהעו"ד לא היה במעמד חתימת החוזה, אולם הם לא חלקו על כך שהוא היה מעורב מההתחלה.

התובעים חזרו על טענה זו על פיה ב"כ הנתבעים היה מעורב בחתימת החוזה גם במסמכים שהוגשו לאחר הדיון (ראו למשל בסעיף 6 לתגובה לתביעה הנגדית).

רק בתגובת הנתבעים מתאריך 20/12/16 כתב ב"כ הנתבעים שהוא לא עיין בחוזה לפני שזה נחתם. בית הדין מתקשה להלום את הדברים עם טענותיו ושתיקותיו שלפני הגשת מסמך זה, ולכן מן הדין היה להתעלם ממנו.

## עמוד 7 מתוך 12



גם לפי תגובת הנתבעים הנ"ל, מודים הנתבעים שהיתה להם אפשרות לקבל ייעוץ משפטי ביחס לחוזה האמור. אשר על כן לא ניתן לראות הנתבעים כאדם שחתם עקב "חולשתו השכלית או הגופנית או חוסר נסיונו".

**אשר על כן, אנו דוחים את הטענה שהחוזה שנחתם הוא חוזה מפלה.**

#### ח. פרשנות החוזה

כאמור, לדברי ב"כ הנתבעים מסעיף 5.1 יש ללמוד שההתחייבות לשלם היא רק במידה והתגוררו בדירה ואז יצאו ממנה. פרשנות זו אינה מתקבלת. דבר זה לא כתוב במפורש אלא מוסק על דרך השלילה מהמשפט הבא: "אפילו חדלו להתגורר בדירה בטרם תמה תקופת השכירות". לדעת בית הדין אין אזכור לכך שחובת התשלום מותנית בכך שהשוכרים כבר גרו בדירה. בנוסף, מסעיף 5.2 עולה שיש חיוב מוחלט לשלם את דמי השכירות בכל מצב. צורת ניסוח זו של החוזה נותנת תשובה לתמיהתו של בא כוח הנתבעים בדיון, מדוע צריך לכתוב פעמיים שיש חובה לשלם את דמי השכירות. טעם הדבר הוא כדי שלא לתת פתח לפרשנות מוטעה של החוזה.

בעניין דומה לזה כתב בספר עמק המשפט "חוזים והסכמים" עמוד ש"ה (ההדגשות והסוגריים במקור):

**בכל תנאי והתחייבות שכתוב בחוזה הולכים אחר הכוונה ורוח הדברים, ולא אחר הנוסח היבש של הסעיף, אלא המתחייב צריך לקיים הכוונה. ... והיסוד הוא שהרבה פעמים אדם מתחייב או מתנה דבר מסויים בחוזה ובהסכם, וניתן להעמיס בכוונתו פירושים שונים ומשונים, ולפעמים ישנם המנצלים את הנוסח המדוייק והיבש (והלא כוללני) של הסעיף, ועושים עורמות שונות ומשונות, וטוענים הרי לאופן זה לא הגביל אותי הצד השני בחוזה וכדו', כיוון שהנוסח המדוייק לא כולל אופן ומצב זה... ועל כגון דברים אלו נפסק בשו"ע שהולכים אחר הכוונה, דהיינו שתמיד צריכים לרדת לסוף דעת המתחייב (או המתנה) מהו כוונתו ומטרתו בסעיף זה, וצריך לקיים את רוח הדברים שבסעיף, ולא להתלות בהתחמקות ועורמות, ולומר לא למצב כזה נתכוון, וזהו כלל גדול בחוזים והסכמים ואכמ"ל.**

כמו כן אין מקום לטענה שיד בעל השטר על התחנותה, שכן אין סתירה בין הסעיפים. וכן טענת אסמכתא לא קניא אינה רלוונטית כאן, שכן אין מדובר בקנס לתשלום מוגזם אלא בהתחייבות חוזית: הנתבעים שוכרים את הדירה ובתמורה משלמים דמי שכירות לתקופת החוזה. וכך פוסק השו"ע (חו"מ סימן רז סעיף כ):

#### עמוד 8 מתוך 12





המחייב עצמו לחבירו בלא תנאי, אף על פי שלא חייב לו כלום, חייב, כמו שנתבאר בסימן מ' (סג) ואין בזה משום אסמכתא.

אמנם ישנה מחלוקת בין הפוסקים אם שוכר שלא גר בדירה משלם כפועל בטל או שכר דירה מלא (קצות החושן ונתיבות המשפט בריש סימן שטז), אך מחלוקת זו היא רק כאשר אין התחייבות מפורשת בחוזה לשלם תשלום מלא, ואילו בנדון דידן ישנה התחייבות כזו. כאמור לעיל, בסעיף 13 לחוזה נקבע כי יחולו עליו הוראות חוק החוזים (תרופות). זה המקום להעיר כי אין להסיק מכך שגם חוק החוזים (כללי) חל על חוזה זה, והדיון על היותו של החוזה מפלה היה מעבר לנדרש.

על פי סעיף 3 לחוק החוזים (תרופות) זכאי הנפגע לאכיפת החוזה כברירת מחדל:

3. הנפגע זכאי לאכיפת החוזה, זולת אם נתקיימה אחת מאלה:

(1) החוזה אינו בר-ביצוע;

(2) אכיפת החוזה היא כפיה לעשות, או לקבל, עבודה אישית או שירות אישי;

(3) ביצוע צו האכיפה דורש מידה בלתי סבירה של פיקוח מטעם בית משפט או לשכת הוצאה לפועל;

(4) אכיפת החוזה היא בלתי צודקת בניסיונות הענין.

על פניו, במקרה שלפנינו אין מניעה לאכוף את החוזה, ולכן הוא נשאר בתוקפו.

**על כן, מוטל על השוכרים לשלם דמי שכירות של כל השנה.**

**ט. קיזוז שכר הדירה שקבלו התובעים**

בדיון הצהירו התובעים שהדירה הושכרה על ידם לארבעה חודשים בסכום של 2,200 ₪. דמי השכירות עליהם התחייבו הנתבעים הם 1,900 ₪.

התובעים לא תבעו מהנתבעים שכר דירה עבור החודשים בהם הושכרה הדירה, ובצדק. שהרי עילת התביעה כנגד הנתבעים היא שהחוזה בתוקף ולכן עליהם לשלם שכ"ד. ממילא לא יתכן לדרוש מהנתבעים שכ"ד ובאותה העת להשכיר את הדירה לאדם אחר.

ובכל זאת, יש לדון למי שייך ההפרש בדמי השכירות בסך 300 ₪ הנוספים לכל חודש שמקבלים התובעים עבור השכרת הדירה במשך 4 חודשים (כאמור, הנתבעים שכרו את הדירה בתמורה לסך 1900 ₪ לחודש ואילו התובעים משכירים אותה למשך 4 חודשים בסך 2200 ₪ לחודש)?

דיון: בסעיף 5.2 לחוזה השכירות נכתב במפורש שישנה אפשרות לשוכרים "למצוא שוכר אחר במקומם באותם התנאים. זאת בתנאי שהושכר יהיה אדם הגון ומקובל על המשכירים".

## עמוד 9 מתוך 12

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Jerusalem  
Main Office: 2 Brurya St. P.O.B 8178 Jerusalem 91080

טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 פקס 02-5379626 Fax  
www.erezhemdah.org  
beitdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



בחוזה לא נקבע מה יהיה הדין במקרה ששוכר המשנה ישלם דמי שכירות גבוהים יותר מאשר הנתבעים, ולכן עלינו לפנות אל ההלכה.

הרמ"א (חו"מ שסג, י) דן בשוכר שהשכיר את הבית בשכירות משנה לאחרים, ודמי השכירות שמשלם שוכר-המשנה גבוהים יותר ממה שהשוכר משלם לבעל הבית. הוא פוסק שאם לשוכר מותר להשכיר את הבית לשוכרי משנה, אזי השוכר רשאי לשמור לעצמו את מלא דמי השכירות משוכר המשנה.

בספר פתחי תשובה (חו"מ שטז, ס"ק ב) מביא את דברי שו"ת ברית אברהם, סימן לד, שכתב שהוא הדין כאשר בעל הבית משכיר את הנכס מושכר לאדם שהיה רשאי לגור בבית לפי החוזה המקורי כשוכר משנה, אז תוספת שכ"ד משולמת לשוכר הראשון, אולם כאשר בעל הבית משכיר את הנכס לאדם שאסור היה לו לגור בנכס - הפער משולם לבעל הבית. יש להוסיף על דבריו, שכאשר הנכס המושכר לאדם שאסור היה להשכיר לו את הנכס, מסתבר שהשינוי במחיר השכירות משקף גם את החשש של הבעל הבית לשלמות הנכס, חשש שישפיע על תמחור דמי השכירות. בשולי הדברים יש להעיר שהגר"א (חו"מ שסג, ל) הקשה על הרמ"א ומקורו, וראו קצות החושן (שסג, ח) שתירץ.

גם לדעת הרמב"ם (שכירות ה, ה, וראו ראב"ד שם שחולק) שישנם מצבים בהם רשאי השוכר להשכיר את הדירה לשוכרי משנה, ניתן לעשות זאת רק אם הרכב משפחתו של השוכר השני דומה לזה של השוכר הראשון. עקרון זה נפסק בשו"ע הנ"ל, והורחב בערוך השולחן.

בנידון דידן, התובעים השכירו את ביתם למשך 4 חודשים למשפחה עם חמישה ילדים, ואילו לנתבעים יש רק ילדה אחת. בנסיבות אלו, הן על פי ההלכה והן על פי החוק, לשוכרים אסור היה להעביר את השכירות לידי השוכרים החדשים.

**לפיכך, התובעים זכאים ליהנות מהפרש המחירים בין שכירות הנתבעים לשכירות החדשה.**

#### **י. התביעה הנגדית**

על פי הדברים האמורים לעיל, חוזה השכירות בין התובעים לנתבעים תקף, לכן אין לקבל את התביעה הנגדית שהוגשה כנגד התובעים.

#### **יא. חובות וזכויות הנתבעים מכאן והלאה**

לפי האמור עד כה, חוזה השכירות בתוקף ולכן התובעים זכאים לקבל שכ"ד מלא וכן החזר על תשלום ארנונה. אולם, בהתאמה, הנתבעים רשאים להשתמש בנכס כל זמן שהם משלמים שכ"ד.

#### **עמוד 10 מתוך 12**



אלא שהנתבעים לא ביקשו זאת והתובעים לא הציעו זאת. בנוסף, למיטב ניסיונו של בית הדין, כריכת בעלי דין שיש ביניהם מחלוקת ואף חוסר אמון בהסכם מתמשך, בהכרח תיצור מחלוקות נוספות והרבה עגמת נפש. במקרים מעין אלו כותב הראי"ה קוק (שו"ת אורח משפט חו"מ א):

דבאמת מקום הנטיה מהדין אל הפשרה תלוי או אם הדין מסופק לדיינים, דראוי להתרחק מן הספק, כמורגל כמה פעמים בתשובות, שמיעצים לפשרה וביצוע במקום ספק, או מפני שאין הדין יכול לצאת בלא סכסוכים, כי אי אפשר יהי להוציא אל הפועל, ויש לומר דזה גם כן נכלל בדין שאינו יכול להוציא את הדין חלוק מתחת ידו דסימן י"ב ס"ה, והדרך האחר הוא שאם יראו שהדין הוא נגד היושר השכלי לפי מצב הענין, שאז כיון שיש בידם לעשות פשרה, יש מצוה דצדק צדק תרדוף בין לדין בין לפשרה.

המקרה שלפנינו הוא בבחינת "שאין הדין יכול לצאת בלא סכסוכים", ולכן יש ללכת בדרך של פשרה. כאמור לעיל, גם בסעיף 3(3) לחוק החוזים (תרופות) נקבע כי יש להימנע מאכיפה במקרה בו: "ביצוע צו האכיפה דורש מידה בלתי סבירה של פיקוח מטעם בית משפט או לשכת הוצאה לפועל". במקרה שלפנינו כריכת הצדדים יחדיו תחייב מן הסתם ליווי שלהם בכל נקודת חיכוך ששוכרים ומשכירים מתמודדים איתה לבדם.

ולכן, בית הדין מחליט בדרך של פשרה להפריד בין הצדדים באופן הבא:

הנתבעים ישלמו לתובעים שכ"ד עבור 3 חודשי השכירות הראשונים בהם הדירה עמדה ריקה (09/16, 10/16, 11/16), עד להשכרה לשוכרים החלופיים, וכן עבור חודשיים נוספים בלבד (אפריל-מאי 2017), סה"כ עבור 5 חודשים. כדי לאפשר היפרדות מהירה של שני הצדדים ישלמו הנתבעים לתובעים את הכסף החל בתחילת החודש החמישי של השכירות כפי שנקבע בחוזה, כפי שייקבע בהמשך.

בנוסף פטורים התובעים מלהחזיר את הפיקדון, וזאת עבור תשלומי הארנונה למשך 5 חודשים.

בתמורה להפחתת חובם של הנתבעים ושחרורם מערבות לקיום החוזה ע"י מציאת שוכרים חלופיים, הנתבעים יאבדו את זכות השימוש בדירה.

התובעים יוכלו לנסות ולמצוא שוכרים להמשך השנה על פי שיקול דעתם, ואם בסופו של דבר ימצאו שוכרים גם לחודשים אפריל-מאי 2017, ובחישוב השנתי הם יקבלו יותר ממה שהיו אמורים לקבל על פי החוזה, אזי מוטלת עליהם חובה מוסרית להחזיר את הפרש לנתבעים. למען הסר ספק יובהר כי בית הדין לא יעסוק בעניין זה.

## עמוד 11 מתוך 12



### יב. הוצאות משפט

על פי מדיניות בית הדין, במקרה בו שני הצדדים נהגו באופן סביר יש לחלק ביניהם את האגרה. במקרה זה התביעה היתה סבירה גם אם לא התקבלה במלואה. לעומת זאת התביעה הנגדית היתה בלתי סבירה, ולכן, אין לחייב את התובעים באגרה ששלמו הנתבעים. לפיכך, הנתבעים ישלמו לתובעים 250 ₪ עבור החזר אגרה.

### יג. החלטות

1. הנתבעים ישלמו לתובעים עבור שכ"ד של 5 חודשים + החזר אגרה, סה"כ 9,750 ₪. התשלום בתוך 35 יום מהמועד הנקוב על פסק הדין.
  2. התובעים פטורים מהשבת הפקדון בסך 1000 ₪. הנתבעים פטורים מתשלום הארנונה לדירה.
  3. התביעה הנגדית נדחית.
  4. ניתן לערער על פסק דין זה בתוך 30 יום מהמועד הנקוב עליו.
- פסק הדין ניתן ביום ג' בשבט תשע"ז, 30 בינואר 2017.

בזאת באנו על החתום

הרב דניאל לונצר

הרב עדו רכניץ, אב"ד

הרב מבורך טויטו

### עמוד 12 מתוך 12