



גי בסיון תש"ף
26 במאי 2020
תיק מס' 80047

פסק דין חלקי

לבין	בעניין שבין
הנתבע	התובעת
שוכר דירה	בעלת דירה

רקע ועובדות מוסכמות

שוכר הדירה (להלן: "השוכר", "הנתבע") בעל עסק להמרת מטבע (ציינג'), שכר יחידת דיור (שני חדרים) מבעלת הדירה (על ידי בא כוחה, להלן: "המשכיר", "התובע") עבור העסק שלו. בתאריך 1.1.17 נחתם חוזה בין הצדדים בו נאמר (בסעיף 5.1): "השוכר ישלם בכל חודש למשכיר 2,900 ש"ח, וכנגד תשלומי השכירות תונפק חשבונית מס" (סעיף 5.4). תקופת השכירות שנקבעה בחוזה (בסעיף 2.1) היא למשך חמש שנים, החל מיום 1.2.17 ועד ליום 30.1.22. בסעיף 2.2 ניתנה לשוכר אפשרות לקצר את מועד השכירות בשתי נקודות יציאה - פעמיים בשנה, (בכל חצי שנה יש נקודת יציאה), זאת בתנאי שלושה חודשים לפני נקודת היציאה, השוכר ימסור למשכיר הודעה בכתב, על רצונו לסיים את השכירות. בסעיף 3.1 נאמר: "לשוכר תהא אפשרות להכניס דייר נוסף ושכר בתנאים אלו". בחודש דצמבר 2019 השוכר סגר את העסק שלו. מתאריך 1.12.19 השוכר לא שילם דמי שכירות.

טענות התובע

המשכיר תובע מהשוכר שישלם לו את דמי השכירות המלאים, עד לנקודת היציאה שנקבעה בחוזה. כלומר השוכר ישלם דמי שכירות החל מתאריך 1.12.19 ועד לנקודת היציאה בתאריך 30.6.20 - סך 20,300 ש"ח (שבעה חודשי שכירות כפול 2,900 ש"ח לחודש). עוד טוען המשכיר, שהחל מאוק' 19 (1.10.19) השוכר לא שילם דמי ארנונה בסך 225 ש"ח לחודש, כך שעד לנקודת היציאה יש תשעה חודשים, ועל השוכר לשלם סך 2,025 ש"ח. כמו כן, המשכיר טוען, שהחל מחודש 1.10.19 השוכר לא שילם עבור החשמל, ועליו לשלם לפי המונה הנמצא אצלו בעסק. (למשכיר אין גישה למונה, כך שהוא לא יודע בוודאות מה סכום החיוב). המשכיר דורש מהשוכר שישאיר את המקום נקי וצבוע כמקובל.

עמוד 1 מתוך 17

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



בנוסף, המשכיר תובע מהשוכר שישלם שכר טרחת טוען רבני, על דיון שלא התקיים בבית דין אחר, בסך של 1,500 ש"ח (בסיכומים התביעה על סך 6,000 ש"ח).

טענות הנתבע ותביעה נגדית

השוכר טוען שהוא הפסיק את תשלום דמי השכירות, בגלל שהמשכיר לא נתן לו חשבונית מע"מ, כפי שהוא התחייב בחוזה. בעקבות כך נגרמו לשוכר הפסדים כספיים, כי הוא יכל לקבל החזרים ממע"מ. בעל העסק שילם כל חודש 2,900 ש"ח, ובמשך 35 חודשים הוא שילם 101,500 ש"ח דמי שכירות. בשל כך הוא היה זכאי, לטענתו, לקבל החזר ממע"מ בסך של 14,747 ש"ח. השוכר טוען שיש לקזז סכום זה מדמי השכירות כיון שהמשכיר גרם לו להפסידו.

עוד טוען השוכר, שע"פ סעיף 3.1 לחוזה, יש באפשרותו להכניס שוכר חלופי, באותם תנאים (כולל סכום דמי השכירות) כפי שנקבע בחוזה.

השוכר הוסיף, שבתאריך 8.12.19 מר ו' ביקש לשכור את המקום (להלן: "השוכר-החלופי"). השוכר הציע לשוכר-החלופי לרכוש את המוניטין של העסק ואת הציוד בסך 5,500 ש"ח, וסיכם איתו שהוא ייכנס למקום כשוכר חלופי החל מתאריך 15.12.19. אך בתאריך זה השוכר-החלופי הודיע שהוא מוכן להיכנס רק ב-1.1.20, זאת בגלל שהוא כבר משלם עבור שכירות מקום עד ל-1.1.20, ואין באפשרותו להיכנס לדירה ב-15.12.19 ולשלם דמי שכירות עבור שני מקומות במקביל. השוכר טוען, כי בסופו של דבר, המשכיר סירב להכניס את השוכר-החלופי, ואף הפחיד אותו, ולכן השוכר-החלופי קיבל החלטה שלא לשכור את המקום.

לגבי הדרישה לחוב לחברת חשמל, טוען השוכר שלא קיבל כל דרישה לתשלום, ולכן לא שילם על חוב זה. לגבי הדרישה לצבוע את המקום, טוען השוכר כי בחוזה אין דרישה להחזיר את המקום צבוע.

השוכר הגיש תביעה נגדית, בה הוא תובע להורות למשכיר לשלם לו 14,704 ש"ח, בגין דמי המע"מ ששולמו. כמו כן לקבוע שהחל מתאריך 15.1.19 השוכר פטור מלשלם את דמי השכירות, לאור העובדה שהוא לא יכול להשתמש בנכס, עקב התנהלות המשכיר, שאיים בנייתוק חשמל.

בנוסף, השוכר תובע מהמשכיר שישלם לו 20,000 ש"ח דמי מוניטין של העסק. סכום זה שילם השוכר לבעל העסק הקודם עם כניסתו למקום. עוד תובע השוכר שהמשכיר ישלם לו 5,500 ש"ח בגין מניעת מכירת ציוד למי שהיה אמור להיות השוכר-החלופי. השוכר תובע גם שהמשכיר ישלם את דמי האגרה בגין פתיחת תיק לבירור הליך זה, וכן תשלום בסך 2,500 ש"ח עבור ייעוץ עם טוען רבני. (בסיכומים השוכר תבע 5,000 ש"ח עבור שכר טרחה של טוען רבני).

תגובת התובע

בהתייחס לבקשת השוכר לקבל חשבונית מע"מ - טוען המשכיר שהוא פתח תיק במס הכנסה, והוציא אישור לעוסק פטור. לטענתו עוסק פטור בכלל לא מתעסק עם מע"מ, אלא בעל העסק מוציא חשבונית עצמית, משלם למע"מ ומקבל החזרים ממע"מ. [רואה החשבון של המשכיר,



הפנה לתקנות מע"מ, סעיף 6 ב(ב)1]]. משכיר שאינו מורשה חייב רק בדווח שנתי למס הכנסה, ולטענתו הוא אכן מדווח.

המשכיר הבין את הסעיף בחוזה שמחייב אותו לתת חשבונית מס בצורה הבאה: החוזה מחייב את הצדדים לדווח לרשויות המס, כך שהשכירות לא תהיה ב'שחור'. להבנתו, הסעיף לא מחייב את המשכיר לתת חשבונית מע"מ.

בהתייחס לשוכר-החלופי – המשכיר טוען, כי הוא פרסם על חשבונו בעלון המקומי שהמקום עומד להשכרה, והשוכר-החלופי הגיע בגלל הפרסום שלו. המשכיר דרש מהשוכר, שיסיים לשלם לו את כל הסכומים הנדרשים, ומיד לאחר סיום עניינם הוא יוכל להעביר את העסק לשוכר-החלופי. לטענת המשכיר, הוא לא הפחיד את השוכר-החלופי, אלא הבהיר שיש חילוקי דעות בינו לבין השוכר, בנוגע לתשלום שכירות הדירה.

הנושאים לדיון:

- א. תוקף חוזה שכירות בית לזמן קצוב.
- ב. האם על שוכר שעזב את המושכר לשלם את מלוא דמי השכירות.
- ג. הכנסת דייר חלופי.
- ד. ניסיון הכנסת שוכר חלופי שלא צלח.
- ה. משכיר שלא נתן חשבונית מע"מ.
- ו. משכיר שלא נתן קבלה.
- ז. שאר תביעות הצדדים.
- ח. תשלום שכירות על הזמן בו הוטלו הגבלות בגין נגיף הקורונה.
- ט. תשלום שכירות על עסק שחדל לפעול לפני פרוץ המגיפה.

א- תוקף חוזה שכירות בית לזמן קצוב

הצדדים חתמו ביניהם על הסכם שכירות לזמן קצוב, (החל מיום 1.2.17 ועד ליום 30.1.22). סוכם ביניהם שהשוכר רשאי להודיע מראש על הפסקת השכירות בנקודות יציאה מוגדרות, ובלבד שיודיע שלושה חודשים לפני נקודת היציאה. אין מחלוקת בין הצדדים שנקודת היציאה הראשונה שלפניה ניתנה הודעת השוכר חלה ב- 30.6.20.

האם למרות זאת השוכר רשאי להודיע באופן חד צדדי על הפסקת השכירות במועד מוקדם יותר? לדעת חלק מהפוסקים, דין הסכם שכירות כדין קנייה לזמן קצוב, וכשם שאם אדם רכש דבר מסוים, לא ניתן לאחר מכן לבטל את המכירה, כך גם לא ניתן לבטל את השכירות בכל תקופת השכירות, וכפי שכתב הרמב"ם (הלכות שאלה ופיקדון פרק א הלכה ה):

"והשוכר - קנה הגוף לפירותיו עד זמן קצוב בדמים שנתן... כשם שהנותן כמוכר שאינו יכול לחזור בו לעולם - כך המשאיל כמשכיר שאינו יכול לחזור בתוך הזמן".



התוצאה הנגזרת מכך היא, שלא ניתן לבטל את חוזה השכירות. וכך פסק השולחן ערוך בסימן שיב סעיף א: המשכיר מקום לחברו לזמן קצוב - אסור למשכיר להוציא את השוכר בתוך הזמן שנקבע בחוזה בניהם, כי כל תקופת השכירות - המקום קנוי לשוכר. כשם שהמשכיר אינו רשאי לחזור בו מהסכם השכירות, כך גם השוכר אינו רשאי לחזור בו, בתוך הזמן שנקבע בחוזה. כך כתב הרשב"א (חלק א סימן אלף כח):

"אין השוכר רשאי לצאת משם בכל יום ויום, ולחשוב עמו לשעות. אלא מחוייב הוא שלא להניח ביתו לפני זה עד זמנו. ואפילו באומר לו טרח והבא דיוורן אחרים - לאו כל כמיניה"

כלומר השוכר מחוייב לשלם עבור הדירה עד תום המועד הקצוב בחוזה, ואין בסמכותו לומר למשכיר שיטרח ויביא דיירים אחרים שישכרו את הדירה במקומו, כי דין השכירות כדין מכירה. הבית יוסף (בסימן שיב סעיף כב) הביא את דברי הרשב"א ללא הסתייגות. מעבר לכך, הרשב"א (חלק ב סימן שכח) הוסיף, שאפילו אם השוכר נפטר בתוך הזמן הקצוב - היורש של השוכר חייב לשלם עד תום תקופת השכירות. ואפילו שבמקרה זה השוכר נפטר והבית עומד ריק - בכל זאת יש חובת תשלום, כי השכירות נחשבת למכירה לזמן מסוים, ולא ניתן לחזור ממנה. "ואפילו מת - אין אומרים בכי הא טענת אונס, שזה לא מחמת דירתו שלו ממש מתחייב לו, אלא מפני שזה מכר לו ביתו לשנה".

וכך כתב המאירי (מסכת בבא מציעא דף קא עמוד ב):

"צריך שתדע, שהשכירות תולדת מכירה הוא, אין בין מכירה לשכירות אלא שזה במוחלט וזה לזמן ידוע. וכשם שהאדם יכול להתנות כמה שירצה במכירה, כך יכול להתנות כמה שירצה בשכירות, וכל שהשכיר לזמן ידוע - אין יכול להוציאו משם תוך זמנו לשום סבה בעולם. וכשיגיע זמנו - מוציאו באיזה עת שיהיה ואין ממתין לו... וכן השוכר אינו רשאי לצאת ולהניח לו ביתו תוך זמן, ואם עשה - פורע שכרו משלם. ואם הגיע זמנו - יוצא לו ומניחו"

הרמ"א (שו"ת סימן כ) הוסיף: לאחר שהצדדים ערכו הסכם עם קניין לשכירות דירה - אף אחד מהצדדים אינו יכול לחזור בו. הרמ"א דן במקרה בו אשת השוכר חלתה במחלה מדבקת, והמשכיר ביקש לבטל את השכירות, בגלל שחשש להידבק מהמחלה. זאת משום שלא כל טענת אונס פוטרת מחיובים. רק טענת אונס שלא היה ניתן לצפותה מראש מתקבלת, אך טענת אונס שהיה ניתן לצפותה מראש - לא מתקבלת¹, ומכיוון שמדובר במחלה שהייתה בזמנם מצויה

¹ בפוסקים מובא דיון, האם ניתן במקרים של אונס לא צפוי לבטל את השכירות. לדעת הרשב"א (בחלק א סימן אלף כח), מכיוון שדין שכירות כדין מכירה, אפילו אם אירע אונס ישיר לשוכר, שנפטר באמצע תקופת השכירות - יש חובה לשלם את הסכום, על כל תקופת השכירות שסוכמה בחוזה. אך לדעת המרדכי (סימן שמה), אין חיוב תשלום במקרה של אונס לא צפוי, כי שכירות אינה כמכר אלא כהתחייבות, וההתחייבות מסתיימת עם פטירת המתחייב. וכן פסקו הב"ח בסימן שיב בסוף ס"ק יט, והשי"ד בסימן שלד ס"ק ב.



באותו מקום - הצדדים יכלו לעלות בדעתם הידבקות במחלה, ולכן אי אפשר לבטל את החוזה. דברי הרמ"א נפסקו להלכה גם ע"י הש"ך בסימן שיב ס"ק ב, והנתיבות בס"ק ב². כך כתב הרמ"א:

"תחלה אומר שזה פשוט, שמאחר שנגמר השכירות כמנהג העיר - מיקרי קנין גמור כאילו שכרו וקנאו בכסף ובשטר ובחזקה. ...ומעתה אומר, מאחר שנגמר ביניהם קנין השכירות, ואין אחד מהם יכול לחזור - גם טענת אונס לא מהני כלל³".

לסיכום: בית הדין קובע, שיש תוקף להסכם השכירות, כך שלא ניתן לבטל את ההסכם באופן חד צדדי, עד לנקודת היציאה שסוכמה בין הצדדים בתאריך 30.6.20

ב- האם על שוכר שעזב את המושכר לשלם את מלוא דמי השכירות

כאמור לעיל, יש חובה לשוכר לשלם את דמי שכירות עד לסוף תקופת השכירות. הפוסקים דנו האם השוכר מחויב בתשלום מלא של כל שכר הדירה, או שניתן להפחית סכום מסוים מדמי השכירות, בגלל שהמשכיר מרוויח את בלאי הבית, בכך שהבית עומד ריק ללא אנשים ומתקלקל פחות כפי שמבואר בהערה⁴.

הרמ"א בסימן שלד סעיף א הביא את שתי הדעות והסיק: בגלל הספק שיש בדין אנו אומרים שיד המוחזק על העליונה, לכן אם המשכיר כבר קיבל את התשלום - לא צריך להחזיר לו. אומנם במקרה שהביא הרמ"א בשו"ת, מדובר על **אונס צפוי**, ולכן יש חיוב בתשלום על כל תקופת השכירות.

הפתחי חושן (שכירות פרק ו הערה כד) כתב: "ובמנחת פתים (סימן שלד) האריך להוכיח שהמרדכי יחיד בהלכה זו, ולהלכה אין השוכר נפטר מהשכירות אף כשאירע לו אונס... ולולי דמיסתפינא נראה, שאף לדעת המרדכי אינו נפטר בשאר אונסין, דדוקא כשמת השוכר ונתבטל שעבודו - אין השעבוד עובר אל היורשים במקום אונס, אבל בשוכר עצמו - אפשר דלא מהני טענת אונס לבטל השכירות".

² הנתיבות סייג, שאם בשעת החתימה על החוזה, השוכר היה כבר חולה במחלה מדבקת, ולא גילה למשכיר - המשכיר יכול לבטל את החוזה, מדין מקח טעות. הרמ"א סבר שאין לבטל חוזה בשל מחלה שהתפרצה לאחר החתימה על החוזה.

³ הרמ"א סיים: "סוף דבר, איני רואה כלל שיוכל משכיר זה לומר אדעתא דהכי לא השכרתי, אף אם נודה שזה שחלתה אשתו של שוכר מיקרי אונס, כ"ש שאינו אונס שראוי לחזור בגינו... וכ"ש בנדון דידן, דחולי זה שכיח מחמת עיפוש האויר הנהוג בעיר ההיא, הוה מידי דשכיח, ואין בית אשר לא היה שם חולי זה, דמסיק כל אדם אדעתיה, ואיכא למימר סבר וקיבל".

⁴ המרדכי (סימן שמה) כתב: שוכר שיצא מהבית באמצע תקופת השכירות, והמשכיר לא מוצא שוכר חלופי - השוכר חייב לשלם את דמי השכירות עבור כל הזמן שהתחייב לשכור. אומנם השוכר לא ישלם מחיר שכירות מלא, אלא ינכה את הסכום שהמשכיר היה מוכן לשלם בכדי שביתו יהיה ריק ולא יהיה בלאי מהשימוש בבית. כלומר השוכר יכול לנכות מדמי השכירות את שווי בלאי השימוש שהמשכיר מרוויח מכך שהדירה ריקה.



בסעיף 2.3 לחוזה נקבע, שיש חובה לשלם גם אם השוכר לא ניצל בפועל את שהותו בדירה: **"היה ויפסיק השוכר את השכירות במושכר לפני תום תקופת השכירות, יהא השוכר חייב לשלם למשכיר בגין אותה תקופה, אף אם לא ניצל אותה בפועל"**.

בית הדין אפשר לשוכר להגיש בקשה עד יום ראשון, י"ב באדר, 8.3.20, על כך שברצונו להישאר בדירה, ושהוא מוכן להפקיד את דמי השכירות. בקשה כזו לא הוגשה, ומשכך המשכיר יכול לחפש שוכר אחר, ולהשכיר לו את הדירה.

מרגע מציאת שוכר חלופי - על המשכיר לתת לשוכר התראה של שלושה ימים, בכדי שיוכל לפנות את הציוד שלו מהדירה. הודעה לפינוי הציוד תתפרש כוויתור על תביעות להמשך תשלום דמי השכירות עד נקודת היציאה הכתובה בחוזה. (בתאריך 30.6.20).

לסיכום: יש חובה על השוכר לשלם את שכר הדירה באופן מלא, עד לנקודת היציאה בתאריך 30.6.20. ככל ויימצא שוכר חלופי - יעביר המשכיר לשוכר התראה בת שלושה ימים לפינוי הציוד שלו, ומיום מתן ההודעה - השוכר לא יהיה חייב לשלם את המשך התשלום עד לנקודת היציאה.

ג- הכנסת דייר חלופי

השוכר אמר במהלך הדיון (פרוטוקול עמוד 3 שורה 1-5), כי הוא לא מעוניין להפסיק את השכירות, וברצונו להכניס שוכר אחר במקומו (פרוטוקול עמוד 6 שורה 3). יש דיון בפוסקים האם השוכר יכול להכניס שוכר משנה. למקורות הלכתיים ראו: "הפסקת השכירות", הרב אהרן פלדמן, אמונת עיתך 115 (תשע"ז) עמ' 74-80.

אבל **קצות החושן** בסימן שטז ס"ק א כתב, שאם המשכיר לא מוצא שוכר אחר לדירה - השוכר צריך לשלם עבור כל התקופה שהיה אמור לשהות בדירה. השוכר ישלם למשכיר מחיר מלא של השכירות ולא חצי מחיר כדן פועל בטל, כי בעל הדירה היה מעדיף שהדירה תהיה שכורה לאנשים ולא תעמוד ריקה.

הקצות הסביר: אנו אומרים ששוכר-פועלים יכול להפחית משכרם של הפועלים "כפועל בטל" רק כאשר **שוכר-הפועלים היה אנוס**, במקרה זה שוכר-הפועלים יפחית שכרם מסוים מהתשלום כדן פועל בטל. אבל אם שוכר-הפועלים חזר בו ללא אנוס - עליו לשלם את השכר המלא. גם כאן אם לשוכר-הדירה לא היה אנוס בגינו הוא עזב את הדירה, והמשכיר לא מוצא דייר חלופי - על שוכר-הדירה לשלם מחיר מלא. רק אם היה **לשוכר-הדירה אנוס** שבגינו הוא עזב את הדירה באמצע הזמן יוכל שוכר-הדירה לנכות מדמי השכירות את שווי בלאי השימוש שנחסך מהדירה.

יתר על כן, **הבית יוסף** (סימן שיב סעיף כב) הביא את דברי המרדכי (שם), ושלל את דבריו: "ורוב אותם הדברים הם דחויים למתבונן בהם". גם **השולחן ערוך והרמ"א**, לא הביאו להלכה ששוכר-דירה יכול לנכות שכרם מסוים מדמי השכירות, כי הם לא פסקו כמותו, כך שהשוכר לא יכול לטעון קים לי כדברי הנתיבות, ולנכות חלק מהשכר, אלא עליו לשלם את מלוא השכר עד סוף מועד השכירות הקבוע בחוזה. בנוסף, על פי סדרי הדין של בית הדין, טענת קים לי מאוד מוגבלת, ובנידונינו היא לא מתקבלת.



למעשה, הפתחי חושן (שכירות פרק ד הערה כב) פסק, שבמציאות היום, אסור לשוכר להשכיר לאחר, אלא רק לפי מה שהוסכם בחוזה. כך כתב הפתחי חושן:

"וכבר כתבתי בכמה מקומות, שבמקום שיש מנהג - הולכין אחריו, ובארץ ישראל בזמננו בדירות מוגנות - אין לשוכר רשות להשכיר, וכ"ש כשיש סעיף בחוזה. ושמעתי שיש מערימים שאינם מקבלים שכר, אלא שנותן לו מתנה, ואם בלא"ה לא היה נותן לו - נראה שאינו מועיל ואסור".

הרמב"ם (הלכות שכירות פרק ז הלכה א) פסק, שכל הסיכומים הכתובים בחוזה השכירות - יש להם תוקף: "כשם שמתנה אדם כל תנאי שירצה במקח וממכר - כך מתנה בשכירות, שהשכירות מכירה לזמן קצוב היא". וכ"פ השולחן ערוך בסימן שטו סעיף ב.

בסעיף 3.1 לחוזה נאמר: **"לשוכר תהא אפשרות להכניס דייר נוסף ושכר בתנאים אלו"**.

לטענת המשכיר, פירוש סעיף זה הוא, שהשוכר יוכל להכניס שוכר משנה, כאשר השוכר משתמש בחדר אחד, ושוכר המשנה משתמש בחדר השני.

האחריות על תשלום דמי השכירות במלואם מוטלת על השוכר. לפי סעיף זה, השוכר זכאי לקבל את שכר הדירה משוכר המשנה⁵, (בתנאי שהוא מעביר את כל תשלום השכירות למשכיר), ועל שני השוכרים לעמוד בתנאים הכתובים בחוזה.

אין פירוש הסעיף שבסמכות השוכר להכניס דייר אשר יחליף אותו.

בית הדין מקבל את פרשנות המשכיר לסעיף זה.

זהו הסעיף הנפוץ והמקובל, הנהוג כבר מקדמת דנא, וכפי שמצאנו בתוספתא (מסכת בבא מציעא פרק ט הלכה לג):

"השוכר שדה מחבירו, ועמד השוכר והשכירה לאחר - רשיי (=רשאי) בעל הבית (המשכיר) שיאמר לו (לשוכר הראשון): אין לי חשבון עם כל אדם (שוכר המשנה), אלא עמד".

כלומר במקרה ששוכר השכיר את השדה לשוכר משנה, האחריות על התשלום עדיין חלה על השוכר הראשון והעיקרי. המשכיר יכול לומר לשוכר הראשון: אני תובע את דמי השכירות רק ממך, ואין לי כל קשר לשוכר המשנה. מכאן שבכל תקופת השכירות, השוכר יכול להכניס שוכר משנה, רק בתנאי שהוא אחראי על התשלום, אך לא יכול להכניס שוכר חלופי, ללא תאום וסגירת כל החובות מול המשכיר.

בחוזה אין התייחסות מפורשת למקרה שהשוכר רוצה להכניס שוכר חלופי במקומו, לכן במקרה כזה זכותו של המשכיר לבקש להפסיק את השכירות הראשונה, ולהשכיר את הדירה בעצמו.

⁵ מקרה דומה לאמור כאן, מובא בשו"ת מהרש"ד (חלק ג סימן פח) שפסק, שהשוכר זכאי להשכיר לשוכר משנה, בתנאי שהשוכר הראשון יהיה אחראי על תשלום השכירות למשכיר, ואת התשלום משוכר המשנה - השוכר זכאי לקחת לעצמו.



לסיכום: השוכר היה רשאי להוסיף דייר משנה כאשר הוא משתמש בדירה, ולקבל לעצמו את דמי השכירות משוכר המשנה. כל זה בתנאי שהשוכר אחראי לשלם את תשלומי השכירות במלואם למשכיר. אך אם השוכר אינו נשאר בדירה, ואינו נשאר אחראי על עמידת השוכר החלופי בהתחייבויות כלפי המשכיר, אין לו זכות לבחור את השוכר.

ד- ניסיון הכנסת שוכר חלופי שלא צלח

השוכר טען בדיון, שבתאריך 8.12.19 השוכר החלופי ביקש לשכור את המקום. השוכר הציע לו לרכוש את המוניטין ואת הציוד של העסק בסך 5,500 ש"ח וסיכם איתו שהוא ייכנס למקום כשוכר חלופי החל מהתאריך 15.12.19. אך בתאריך זה השוכר החלופי הודיע שהוא מוכן להיכנס רק ב-1.1.20, בגלל שהוא כבר משלם עבור שכירות מקום אחר עד ל-1.1.20, ואין באפשרותו להיכנס למקום ב-15.12.19 ולשלם דמי שכירות עבור שני מקומות במקביל. בסופו של דבר השוכר החלופי לא הסכים לשכור את המקום.

נקדים ונאמר: האחריות על מציאת שוכר חלופי בתוך תקופת השכירות - מוטלת על השוכר. שכן הוא מבקש להשתחרר מההתחייבויות שלו כלפי המשכיר, ולכן עליו להציע חלופות שוות ערך. על המשכיר לקבל את השוכר החלופי שהציע השוכר, אם אכן ההחלפה אינה מזיקה לו. הבית יוסף (בסימן שיב סעיף ז) סייג את האפשרות להכניס שוכר חלופי בשני תנאים: א) לא נגרם כל הפסד למשכיר. ב) השוכר-החלופי הגון מאוד⁶. כך כתב הבית יוסף:

"והיכא שהשוכר רוצה לצאת, ולא הודיעו קודם לכן, ויש שוכר אחר שרוצה ליכנס לדור בבית שהניח זה, נראה דכיון שאין המשכיר מפסיד כלום - אינו יכול לעכב על ידו, ואפילו היה שכור בידו לזמן קצוב ויצא בתוך הזמן... ומיהו אם השוכר שרוצה ליכנס בבית אינו הגון מאד - יכול המשכיר לומר, אלו הודעתני קודם, הייתי מבקש אדם הגון מאד שישכרנו".

במקרה כאן, השוכר החלופי לא הסכים לשכור את המקום, כי הוא לא רצה להיכנס למחלוקת שהייתה בין השוכר והמשכיר. השוכר החלופי היה מוכן לשכור את המקום רק לאחר שתהיה הסכמה בין שני הצדדים, אך כל עוד יש סכסוך כספי בין המשכיר ובין השוכר - הוא לא רצה להיכנס למחלוקת בניהם. השוכר הסביר זאת בדיון (פרוטוקול עמוד 3 שורה 34-35):

"[השוכר החלופי] מבין שיש מאבק ביני לבין [התובע]. [השוכר החלופי] אמר (לי): עד שאתה לא משלם חובות [לתובע], אז אני לא נכנס".

⁶ הרמ"א בסימן שיב סעיף ז פסק: "או יעמוד לו אחר במקומו. ואם רוצה להעמיד אדם שאינו הגון - אין המשכיר צריך לקבלו". הט"ז (על סימן שיב סעיף ז) הוסיף: גם אם השוכר מצא שוכר חלופי הגון, אלא שהמשכיר שונאו, ובגלל זה הוא לא רוצה לחתום איתו על חוזה שכירות - המשכיר לא חייב להסכים לקבל שוכר שלא לפי רצונו.



בית הדין לא מקבל את טענת השוכר שהמשכיר פעל בכונה נגדו ולכן סיכל את האפשרות שהשוכר החלופי יכנס לדירה.

טענת המשכיר לסיים את כל ההתחשבוניות מול השוכר ורק לאחר מכן להכניס שוכר אחר היא סבירה, וטענת השוכר כנגד התנהגות זאת של המשכיר נדחית. המשכיר לא חייב לאשר השכרה לשוכר חלופי, כאשר יש חשש שייגרם לו נזק. אם השוכר היה יוצא מהדירה, והשוכר החלופי יסרב לשלם דמי שכירות על חודש דצמבר, היה המשכיר נאלץ לקבל את שכר הדירה ע"י תביעה בדין תורה, וכדברי הגמ' במסכת שבת דף קמח עמוד ב: "לא בעינא דליקום בדינא ודינא".

לסיכום: האחריות על מציאת שוכר חלופי, בתוך תקופת השכירות - מוטלת על השוכר. ניסיון הכנסת שוכר חלופי לא צלח, בגלל שהצדדים לא השכילו לפתור את הסכסוך העסקי שיש בניהם בזריזות, והשוכר-החלופי לא רצה להיכנס למקום שיש בו סכסוך. ומשכך הצדדים ממשיכים להיות מחויבים לחוזה, והשוכר מחויב לשלם את שכר הדירה עד לנקודת היציאה.

ה- משכיר שלא נתן חשבונית מע"מ

השוכר טען בדיון, שהוא הפסיק את תשלום דמי השכירות, בגלל שהמשכיר לא נתן לו חשבונית מע"מ, כפי שהוא התחייב בחוזה. לטענתו, בעקבות כך נגרמו לו הפסדים כספיים, כי הוא היה יכול לקבל החזרים ממע"מ. השוכר שילם כל חודש 2,900 ש"ח, ובמשך 35 חודשים הוא שילם 101,500 ש"ח דמי שכירות. כעת לטענתו הוא זכאי לקבל החזר ממע"מ בסך של 14,747 ש"ח, וסכום זה השוכר רוצה לקזז מדמי השכירות.

בית הדין לא מקבל את טענת השוכר בגלל הסיבות הבאות: השוכר שכר את הדירה במשך כמעט שלוש שנים, אך לא ביקש חשבונית מע"מ. רק לאחר שהשוכר סגר את העסק, הגיעה הדרישה לחשבונית מע"מ. כיוון שבמשך שנים הצדדים התנהלו ללא דרישה מיוחדת לחשבונית מע"מ, ורק לאחר סגירת העסק דרישה כזו מגיעה בכדי להפחית מתשלום שכירות הדירה - יש בדרישה זו חוסר תום לב מובהק.

הנתבע במשך שנים היה מודע לכך שהוא לא מקבל חשבונית, ובכ"ז הוא בחר לא לתבוע את המשכיר, כך שיש להחיל כאן את דיני מחילה, שהשוכר מחל על ההתחייבות של המשכיר לתת חשבונית מס.

אומנם לשוכר יש הסכם שבו כתובה ההתחייבות של המשכיר לתת חשבונית מס, והפוסקים נחלקו האם מחילה מועילה כאשר ההתחייבות כתובה בחוזה, אך הרמ"א בסימן רמא סעיף ב פסק להלכה, שמחילה מועילה גם כאשר ההתחייבות כתובה בחוזה. וכ"פ הט"ז בסימן יב סעיף ח, וערוך השולחן בסימן רמא סעיף ג.

בנוסף לכך, המשכיר הוא עוסק פטור, ולעוסק פטור כלל אין אפשרות להוציא חשבונית מע"מ. עוסק פטור לא מתעסק במע"מ, ולא רשאי להוציא חשבונית מע"מ, לכן הדרישה לקבל חשבונית מע"מ מעוסק פטור - כלל לא רלוונטית.



באתר רשות המיסים⁷ נכתב:

"כעוסק פטור - אינכם יכולים לבצע את הפעולות הבאות: (1) להוציא חשבוניות מס. עליכם להוציא קבלות עבור העסקאות שביצעתם. (2) לנכות מס תשומות, הכלול בחשבוניות המס שהוצאו לכם".

מעבר לכל האמור, הפסדים אלו שהשוכר תובע – אפילו בהנחה שהמשכיר גרם להם – מוגדרים כנוזקי גרמא, ובדיני גרמא לא ניתן לחייב בדיני אדם אלא רק בדיני שמים. אומנם השוכר תופס ברשותו סכום כסף שצריך לשלם למשכיר (עבור שכירות דירה), האם השוכר רשאי לתפוס את הסכום שהמשכיר חייב לו בדיני שמים?

קצות החושן בסימן כח בס"ק א כתב בשם ריב"ש (סי' שצב ד"ה ובנדון זה ג"כ): לא ניתן לתפוס ממון של אדם החייב בדיני שמים, (כגון אדם שהזיק בגרמא וכד'), ואם תפס - מוציאים ממנו. וכן כתב הש"ך בס"ק ב בשם מהרש"ל (יש"ש סימן ו): התובע אינו יכול לתפוס את ממון העדים שנמנעו מלהעיד, ואם תפס - מוציאים ממנו. הפתחי תשובה בסימן כח ס"ק ו כתב: הש"ך בסימן עה בס"ק כו חזר והביא את דברי ריב"ש, שגם לדעת הרמב"ן (מס' ב"מ דף ה: ד"ה מדקאמרינן), אסור לתפוס מאדם שחייב בדיני שמים. **התומים** בס"ק ד הוסיף: לא ניתן לתפוס מאדם שחייב לו בדיני שמים, למעט מקרה שאדם חייב לו ממון מעיקר הדין, אך בגלל שגם חייב מיתה הוא פטור מלשלם בקים ליה בדרכה מיניה, שאז הניזק יכול הניזק לתפוס. וכ"פ ה**הנתיבות** בס"ק ו⁸.

לסיכום: בית הדין לא מקבל את תביעת השוכר לחשבונית מע"מ, כאשר התביעה מגיעה רק לאחר סגירת העסק, ולא נדרשה במשך שנים. בנוסף, המשכיר כעוסק פטור אינו מוציא חשבונית מע"מ. ולבסוף, גם אם נאמר שהיו הפסדים לשוכר - הם מוגדרים כגרמא, ובנידונו אין בית הדין מחייב על כך.

ו- משכיר שלא נתן קבלה

לפי חוק, יש חובה על המשכיר לתת קבלה על כל תשלום שהוא מקבל, אך השוכר טוען שהמשכיר לא נתן לו קבלה.

נקדים ונאמר, שלא טוב עשה המשכיר שלא נתן קבלה, ואנו כלל לא מצדיקים זאת, אלא שכעת עלינו להכריע בשאלה, האם נגרם נזק לשוכר? בשאלה זו בית הדין סבור שלא נגרם הפסד לבעל העסק, כי למיטב ידיעתנו השוכר יכל לקבל הכרה על הוצאות עבור מס הכנסה - ע"י חשבונית מס

⁷ נצפה בכתובת זו: <https://www.gov.il/he/Departments/Guides/vat-to-the-new-dealer?chapterIndex=3>

⁸ אומנם לדעת המאירי (מס' ב"ק דף נו.) - יכול הניזק לתפוס מעצמו מנכסי המזיק, שכן המזיק החייב בדיני שמים נקרא גזלן, דהיינו יש גם חיוב ממוני מעבר לענישה בידי שמים. אך המשנה למלך (הלכות מלוה ולוה פרק ד הלכה ו) כתב: "מאחר שהתפיסה עצמה במחלוקת היא שנויה אי מהני אי לא - אין לומר קים לי (לא ניתן לתפוס ולומר קים לי כדעת המאירי שהתפיסה מועילה), כמו שהשרישו הרבנים האחרונים".



עצמית גם ללא קבלה (במקרים מסוימים ניתן להציג כאסמכתא גם העתק של צ'ק, לצורך קיזוז הוצאה למס הכנסה).

בתאריך 25.2.20 השוכר שלח לבית הדין מכתב שכותרתו הוא "הודעה לבית הדין". בסעיף 4 למכתב נאמר: "מכיוון שהחברה הייתה מופסדת בשנים אלו, לא קיבלתי הטבת מס כלשהן מעצם ההגשה, כך שהנזק נותר בעינו". וכן בסעיף 6: "החזר מע"מ מתבצע שקל לשקל, קיזוז הוצאה היא רק במקרה שיש רווח, ולא במקרה שלי".

אכן, הפסדים נצברים לצורכי מס משנה לשנה, כך שגם אם נכון לעכשיו בעל העסק רשם הפסדים, ייתכן שבעתיד ירשום רווחים, ואז ניתן לקזז את ההפסדים שנצברו בשנים קודמות. - אך בנידונינו שהעסק נסגר, לא יתכנו רווחים בעתיד, כך שגם אם השוכר לא הגיש בקשה לקיזוז הפסדים על דמי השכירות - לא נגרם נזק לשוכר.

לסיכום: לא טוב עשה המשכיר שלא נתן קבלה. אך בפועל לא נגרם לשוכר הפסד כספי בגלל אי מתן קבלה, כי היו פתרונות חלופיים בכדי לקבל קיזוז כספי על הוצאות מוכרות עד לסגירת העסק.

ז - שאר תביעות הצדדים

חיוב ארנונה - השוכר לא הכחיש חוב זה, ולכן עליו לשלם את חיובי הארנונה על הנכס בסך 225 ש"ח לחודש, כך שעד לנקודת היציאה יש תשעה חודשים, ועל השוכר לשלם סך 2,025 ש"ח.

הוצאות חשמל - השוכר לא הכחיש חוב זה, ולכן על השוכר לצלם את מונה החשמל, לשלוח את צילום המונה, ולשלם את חיובי החשמל לפי מה שכתוב במונה הנמצא אצלו בעסק.

צביעת הנכס - המשכיר תבע שהשוכר יצבע את הנכס, אך בחוזה אין חובה לצבוע את הדירה בתום תקופת השכירות, ולכן בית הדין דוחה בקשה זו.

שכר ייעוץ טוען רבני - כל צד ישלם מכספו על הייעוץ שהיה לו עם טוען רבני. בית הדין דוחה את בקשת שני הצדדים למתן צו להוצאות. וזאת בהתאם למדיניות בית הדין, שכאשר שני הצדדים התנהלו באופן הגון במהלך הדיון המשפטי, אזי כל צד נושא בהוצאותיו.

פיצוי על אי מכירת מוניטין וציוד - בית הדין דוחה את בקשת השוכר למתן פיצוי, על כך שלטענתו בגלל התנהלות המשכיר, הוא לא הצליח למכור את המוניטין והציוד לשוכר החלופי. מכירת המוניטין והציוד שיש בעסק כלל לא קשורים לנושא השכירות, כך שאין כל אחריות על המשכיר בכל הנוגע למוניטין ולציוד של העסק.

לסיים, בית הדין מפציר בצדדים לעשות הכל בכדי למצוא שוכר חלופי ולהקטין את הנזקים. חבל שהצדדים לא דיברו בניהם בצורה נינוחה, בכדי לנסות לצמצם נזקים לשני הצדדים, וכפי שכתב הסמ"ע בס"ק יג: "דהרי ידעו שיכלה הזמן, והוי להו לדבר זה עם זה או עם אחרים באופן שידעו מקום דירתם מסוף הזמן והלאה".



ח- תשלום שכירות על הזמן בו הוטלו הגבלות בגין נגיף הקורונה

רקע:

בתאריך כ"ט באדר תש"ף (25/03/20) הממשלה אישרה תקנות לשעת חירום, שמגבילות את הפעילות העסקית, זאת על מנת לצמצם את התפשטות נגיף הקורונה בישראל. ההגבלות כללו סגירת בתי עסק שלא מוגדרים כחיוניים, כך שלא היה ניתן לפתוח את העסק של הנתבע החל מתאריך זה. ובתאריך ב' באייר תש"ף (26.4.2020) הממשלה אישרה מספר הקלות בכדי להחזיר את המשק לשגרה זהירה.

דעת דיין אחד:

לפי ההלכה, כאשר יש אונס כללי הבא על אנשי העיר בהיקף רחב, וכתוצאה מכך נגרם הפסד בלתי נמנע - יש פטור מתשלום השכירות (רמ"א סימן שיב סעיף יז). הנחיה של רשויות המדינה לסגור עסקים לא חיוניים - נחשבת למכת מדינה (מהר"ם פדואה סימן פו). נציין, שמכת מדינה מאפשרת זיכוי כספי על התקופה בה יש מכת המדינה, אך היא לא מאפשרת ביטול ההסכם. לכן לאחר סיום מכת המדינה - החיובים בחוזה חוזרים (רמ"א סימן שכא סעיף א).

לאור זאת, מעיקר הדין היה צריך לזכות את הנתבע מתשלום השכירות בכל התקופה בה הייתה הנחייה לא לפתוח עסק לא חיוני, והמשק היה כמעט מושבת לחלוטין, אומנם למעשה בגלל הסברות המבוארות בפרק הבא - הנתבע לא יהיה זכאי לקבל פטור מלא מתשלום השכירות.

דעת דיין שני:

אין לנכות מתשלום השכירות של החודשים בהם ניתנה הנחיה של רשויות המדינה לסגור עסקים לא חיוניים.

היה ניתן להציע שמכת המדינה תפטור את השוכר מתשלום דמי השכירות, כיון שגם אם השוכר היה משתמש בנכס כפי שנקבע והוגדר בחוזה, היה עליו להפסיק את הפעלת העסק שלו בתקופת הקורונה (וההנחיה הנזכרת בעקבותיה). וכפי שסבר דיין א'.

אולם לעיל חייבנו את השוכר בדמי השכירות בעקבות פעולותיו והחלטותיו, שהביאו לכך שהדירה לא הייתה בשימוש אף לפני פרוץ מגפת הקורונה. במצב בו הדברים עמדו ערב פרוץ המגפה, היה קיים סיכוי נמוך, אם בכלל, שיעשה שימוש כלשהו בנכס. משכך נראה שאין בהתרחשות מכת המדינה לשנות זאת. וזאת בדומה לדברי הגמרא (בבא מציעא קו ע"א):

אמר ליה זרעה חיטי, ואזל הוא וזרעה שערי ואשתדוף רובא דבאגא, ואשתדוף נמי הנך שערי דיליה, מאי? מי אמרינן, דאמר ליה: אילו זרעתה חיטי הוה נמי משתדפא, או דלמא מצי אמר ליה: אילו זרעתה חיטי הוה מקיים בי ותגזר אמר ויקם לך! - מסתברא דאמר ליה: אי זרעתה חיטי - הוה מקיים בי ותגזר אמר ויקם לך ועל דרכיך נגה אור...

אמר שמואל: לא שנו אלא שזרעה וצמחה ואכלה חגב, אבל לא זרעה כלל - לא. דאמר ליה: אילו זרעתה הוה מקיים בי לא יבשו בעת רעה ובימי רעבון ישבעו.



מהגמרא רואים שמכת מדינה יכולה לפטור את השוכר מחיוביו רק אם הוא עמד בהסכמים עם המשכיר, ומכת המדינה פגעה בו בפועל. אך אם הוא הפר את ההסכמים ושינה את ייעוד השדה, או שלא זרע כלל – אין הוא נפטור מחיוביו, אף שסביר שמכת מדינה לא הייתה פוסחת עליו. אין לומר שמכת המדינה, בתקופה בה נאסר לפתוח את העסקים, תשפיע על חיוב השוכר כאילו הנכס לא קיים כדן 'נפל הבית'. כיון שניתן היה להשכיר את הנכס לעסק אחר שגם אם אינו חיוני ניתן לעבוד בו עבודות משרדיות בלי קבלת קהל, או פעילות מסחרית מצומצמת. נמצא שאין הכרח להסתכל על הנכס כעל 'בית שנפל'.

לזאת יש להוסיף שלדעת המהר"ם מטיקטין במקרה שמכת המדינה כשהבית עומד על תילו ולא ניתן להשתמש בו מסיבה חיצונית כמגפה וכדומה, השוכר הוא זה שעליו לשאת בהפסד ולא המשכיר, כיון שלמשכיר לא ארע כל נזק ולכשתעבור המגפה לא יצטרך לבצע תיקון כלשהו בנכס. לעומת זאת השוכר התחייב לתקופת השכירות (כהכרעת בית הדין) והוא זה שנאנס מלהשתמש בנכס. דבריו הובאו בט"ז ובש"ך בסימן של"ד ועיינו במה שכתבו על דבריו, והנלע"ד כתבתי. אין לומר שלולא מכת המדינה אולי היה נמצא שוכר חלופי כיון שהחיוב על השוכר הוא ודאי (כהכרעת בית הדין) והפטור הוא ספק, ואין ספק מוציא מידי ודאי. עוד יש להוסיף שיתכן שהתנהגות השוכר, על פי הבנתו את החוזה – הבנה שנדחתה על ידי בית הדין – סיכלה מציאה של שוכר חלופי. בעקבות המצב הכלכלי הקשה שנוצר מחמת מגיפת הקורונה היה מקום לאפשר לשוכר לפרוס את תשלום החוב למספר תשלומים.

דעת דיין שלישי:

מצד הדין אני מסכים עם דעתו של הדיין השני, אך למעשה, בגלל המצב המיוחד אני מסכים עם דעתו של הדיין הראשון, לפטור את השוכר לפנים משורת הדין מחצי דמי השכירות, על התקופה בה היו כל העסקים סגורים. **לסיכום: למעשה, לדעת הרוב, יש לפשר סכום שהנתבע ישלם לתובע, כפי שיבואר בפרק הבא.**

ט- תשלום שכירות על עסק שחדל לפעול לפני פרוץ המגיפה

בפרק הקודם דנו, האם באופן עקרוני יש חובת תשלום שכירות בזמן נגיף הקורונה. אך עדיין יש לדון האם השוכר במקרה דידן זכאי לקבל את הפטור שיש לשוכר לפי הלכת מכת מדינה. השוכר סגר את העסק לפני פרוץ המגיפה, כך שלכאורה ניתן לומר, שהפטור שייך רק בשוכר שבגלל המגיפה לא יכול היה לעבוד, אך כאן שהשוכר סגר את חנותו עוד לפני פרוץ המגיפה - החיוב בתשלום כלפי המשכיר כבר חל, ואין הפטור מחמת מכת מדינה חל על חיוב שכבר הוטל על הנתבע.

הגמרא העוסקת בנושא הפטור של מכת מדינה, דנה גם במקרה של אדם ששכר את השדה כדי לזרוע בה אולם לא זרע בה דבר (ב"מ קו ע"א): **"אמר שמואל: לא שנו אלא שזרעה וצמחה ואכלה**



חגב, אבל לא זרעה כלל - לא. דאמר ליה: אילו זרעתה הוה מקיים בי לא יבשו בעת רעה ובימי רעבון ישבעו".

הפוסקים הביאו את דברי שמואל להלכה (רי"ף ס"ג ע"ב; רמב"ם שכירות ח, ה; רא"ש ט, יד; שו"ע שכב, ב).

על אופן יישומה של הלכה זו נחלקו הפוסקים: בשו"ת הרמ"א (סימן ג), דן בישוב שביקשו למנות רב והתחרטו, ובמקביל פרצה מגיפה שלא אפשרה לרב לפעול ביישוב. הרמ"א מקדים שבאופן רגיל, הקהל אינו יכול לחזור בו מהתחייבות לשכור את המלמד, "דכל דבר הנעשה ברבים או ע"י שלשה טובי העיר - לא שייך בחזרה", ואם חזרו בהם עליהם לשלם למלמד את שכרו (כפועל בטל). ובאשר למגיפה -

אך אמנם אם היה אונס שחזרו בהן מחמת חשש אויר ל"ע נראה דיכולין לחזור דהא אפילו לא חזרו בהן אפ"ה פסידא דמלמד... דהוי אונס דלא שכיח דהוי פסידא דפועל... אך אמנם אם חזרו בהם קודם שנודע חשש אויר אף על גב דהוי אויר אח"כ פסידא דבעל הבית, דמיד דחזרו בו נתחייבו לפועל מאחר דלא היו יכולין, ואונס שנעשה אח"כ פסידא דבעה"ב הוא.

הרמ"א פסק שאילו אנשי העיר לא היו חוזרים בהם, ואז הייתה מתרחשת המגיפה, אנשי העיר היו פטורים מלשלם לרב את שכרו, שהרי הם אנוסים. אולם במקרה שבו הם חזרו בהם לפני המגיפה, הרי שנתחייבו לשלם לרב את שכרו, ומכיוון שבהתחלה היה חיוב - החיוב לא נעלם בעקבות המגיפה.

אבל בספר שער המשפט (סימן שלג ס"ק א) חלק על הרמ"א, "כיון דאף אם לא חזרו בהן הקהל היו מנכין לו השכירות בעת שינוי האויר, דמכת מדינה הוא, א"כ אף שחזרו בהן למה יתחייבו לשלם לו בחנם עבור הזמן שהיה בו שינוי אויר?". לדברי שעה"מ, בשכירות אין לומר שחל על השוכר חיוב מלא כבר בשעה שחזר בו, שכן -

חיוב השכירות אינו בא בבת אחת ומתרבה מידי יום יום, דהא קיימא לן ישנה לשכירות מתחלה ועד סוף... וא"כ אף שחזר בו הבעל הבית מ"מ כיון שחיוב השכירות אינו חל עליו אלא יום יום, ואף אם לא חזר בו הבעל הבית לא היה הפועל נוטל שכירותו אח"כ, למה יתחייב הבעל הבית לשלם לו בחנם כיון שלא הפסידו כלום.

שער משפט מביא סיעתא לדבריו מהגמ' דלעיל (ב"מ קו), שהסבירה שחיוב השוכר הוא רק בגלל שיתכן שאילו היה זורע היה השדה צומח, והיבול היה ניצל בנס. ולא כדברי הרמ"א, שיש חיוב גמור כבר משעה שהשוכר חזר בו, גם אם לא הייתה דרך להינצל ממכת המדינה - למה ליה למימר דבלא זרעה לא משום דאומר לו 'אלו זרעתה הוי מקיים בי לא יבשו בעת רעה', ותיפוק ליה כיון דחזר בו ולא זרעה נתחייב תיכף השכירות שקצב לו כך וכך כורין לשנה ופסידא דידיה הוא? אלא ודאי דהשכיר יכול לומר מאי אפסדתיך הא בלאו הכי היה מנכה לו כיון דאכלה חגב לרובא דבאגא, ולכך צריך לומר הטעם דיש לומר דהוי מקיים ביה לא יבשו בעת רעה. וא"כ בנידון הרב רמ"א דלא שייך טעם זה פטור הבעל הבית, ואף שיש לדחוק וליישב זה מ"מ נראה לי כמו שכתבתי.

(אפשר שמח' הרמ"א ושעה"מ תלויה בחקירת החזון איש ב"ק כג, י, ואכמ"ל)



צריך לציין שלפי ביאור הערך ש"י (סימן שלג סעיף א ד"ה ובתשובת הרמ"א), הרמ"א כלל לא דיבר על מכת מדינה, ואכן במכת מדינה יש פטור לשוכר. הרמ"א דיבר על שינוי אוויר שאיננו מכת מדינה, ובזה החיוב לא נעלם, אך יש בכוח מכת מדינה לפטור חיוב שכבר היה. "ועכצ"ל דהשינוי אויר רק אצלם ולא ברוב המקומות, ונוגע רק לרב שנתקבל במקום זה. ולא דמי לגזרת המושל על כל מלמדי העיר".

בנידונינו, הייתה הנחיה של הממשלה על סגירת כל החנויות (למעט מכולת, בית מרקחת וכו'). למשכיר אין כל טענה כלפי השוכר שאם לא היה סוגר את העסק – היה יכול להמשיך להפעיל אותו גם בזמן המגיפה. הנחיית הממשלה לסגור את כל החנויות לא הייתה משתנה בכל מצב שבו העסק יהיה (פעיל או סגור). מכאן שבאנו למחלוקת הרמ"א ושער המשפט: לדעת הרמ"א מכיון שהשוכר חזר בו לפני המגיפה, הוא אינו זכאי ליהנות מהפטור שניתן בעקבות המגיפה. ואילו לדעת שער המשפט, כשם שהפטור חל על שוכרים אחרים שהיו מנועים מלהפעיל את עסקיהם, כך הוא חל גם על השוכר דן.

נוסיף, שהשוכר לא פינה את המקום ששכר, למרות שכבר לא היה לו עסק פעיל. בנוסף, העסק של השוכר נסגר ללא קשר לנגיף הקורונה, ועוד בטרם קיבלה הממשלה החלטה בדבר סגירת חנויות. השוכר לא הבין בצורה נכונה את החוזה, וכתוצאה מכך נגרם נזק כלכלי. נחזור ונציין את המלצת בית הדין בסוף הדיון (הרבה לפני פרוץ המגיפה), להחזיר את המפתחות למשכיר, ולעשות הכל בכדי למצוא שוכר חלופי. המשכיר לא מצא שוכר חלופי באשמתו של השוכר, בגלל הפרשנות הלא נכונה שנתן לחוזה, יתכן והמשכיר היה מוצא שוכר שלא היה צריך לסגור בגלל הקורונה. אומנם לאור המצב המיוחד של הקורונה לדעת הרוב יש לפשר בנושא זה, כך שהשוכר לא זכאי לקבל להחזר מלא, אלא במסגרת פשרה יש לנכות לשוכר 50% מהתשלום על הזמן בו היה אסור לפתוח את החנות.

דעת מיעוט:

בגמרא שם לא מדובר שהשוכר חזר בו מהשכירות, אלא שבעונה שבה התרחשה מכת מדינה השוכר לא מילא את תנאי השכירות, אך בהחלט יתכן שבהמשך השכירות הוא ימלא את התנאים כראוי. אין כל הכרח שאי עמידת השוכר בתנאים פירושה שהשוכר חוזר בו מהסכם השכירות. לעומת זאת במקרה בו דן הרמ"א, חזרת הציבור מהעסקת הרב, הרי היא כביטול הסכם ההתקשרות וברגע שחוזרים בהם יש לחייבם, כדן כל דבר שנעשה ברבים או על ידי שלושה טובי העיר שלא שייך בו חזרה. ממילא, מבאר הרמ"א, שכל אונס שיארע לאחר סיום ההתקשרות בין הצדדים ידון כאונס של 'בעל הבית' דהיינו הציבור ששכרו את הרב, ולא כאונס של ה'פועל', דהיינו הרב שנשכר על ידם שכן הוא כבר כלל לא בתמונה. לדעת הרמ"א, יש להסתכל על המקרה בו הוא דן כאילו שמיד לאחר חזרת הציבור מהסכם השכירות - ניתן פסק דין לחייב את הציבור ובזה תמה ההתקשרות בין הצדדים. מעתה ואילך כל אונס שיארע - אין לו כל קשר לרב הנשכר אלא לציבור.



משכך, נראה שאין למקרה זה המובא בשו"ת הרמ"א קשר לנידון שלפנינו, בו ברור שהסכם ההתקשרות לא הופסק עד לנקודת היציאה הבאה. הכרעת בית הדין לחייב את השוכר עד נקודת היציאה הבאה היא מכוח החוזה, ופירושה שהסכם ההתקשרות קיים עד אז, ולא שייך לדבר על סיומו.

לפי ביאור זה במקרה שלפנינו גם לשיטת הרמ"א היה מקום לפטור את השוכר, אלא שכפי שנכתב לעיל בשכירות בתים במקרה של מגפה וכדומה - יש להכריע כמהר"ם מטיקטין, שהנאנס הוא השוכר ולא המשכיר, והוא זה שצריך לשאת בהפסדים, הכרעה שאין הכרח שהרמ"א לא יודה לה ואין צורך לחזור על הדברים.

לסיכום: לדעת הרוב, יש לזכות את הנתבע בחצי מתשלום השכירות בכל התקופה בה הייתה הנחייה לא לפתוח עסק לא חיוני, והמשק היה כמעט מושבת לחלוטין, כלומר החל מתאריך כ"ט באדר תש"ף (25/03/20) ועד לתאריך ב' באייר תש"ף (26.4.2020) - 32 ימים סך הזיכוי הוא 1,546.6 ש"ח.

החלטות

1. השוכר ישלם לבעלת הדירה את דמי השכירות, החל מהתאריך 1.12.19 ועד לתאריך 1.5.20 סך 12,953.4 ש"ח. (חמישה חודשי שכירות כפול 2,900 ש"ח לחודש, פחות הזיכוי בגלל נגיף הקורונה בסך 1,546.6 ש"ח).
2. ככל ולא ימצא שוכר עד לתאריך 1.6 - השוכר ישלם עוד 2,900 ש"ח.
3. ככל ולא ימצא שוכר עד לתאריך 1.7 - השוכר ישלם עוד 2,900 ש"ח.
4. השוכר ישלם למשכיר את חיובי הארנונה על הנכס עד לתאריך 1.5 סך 1,575 ש"ח.
5. ככל ולא ימצא שוכר עד לתאריך 1.6 - השוכר ישלם למשכיר עוד 225 ש"ח.
6. ככל ולא ימצא שוכר עד לתאריך 1.7 - השוכר ישלם למשכיר עוד 225 ש"ח.
7. השוכר יצלם את מונה החשמל, וישלם את חיובי החשמל לפי מה שכתוב במונה הנמצא אצלו בעסק. ישלח למשכיר את צילום המונה, וישלם את חיובי החשמל לפי מה שכתוב במונה הנמצא אצלו בעסק.
8. השוכר לא חייב לצבוע את הנכס.
9. כל צד ישא בהוצאות עצמו על ייעוץ עם טוען רבני.
10. המשכיר לא צריך לשלם פיצוי לשוכר על אי מכירת מוניטין וציוד.
11. השוכר ישלם את הסכום האמור בסעיף 1 תוך 35 יום מהתאריך הנקוב על פסק הדין. לגבי הסכומים בשאר הסעיפים, השוכר יפקיד שיקים אצל המשכיר, לתשלום בתאריך הנקוב בכל סעיף וסעיף.
12. ניתן להגיש בקשת רשות ערעור על פסק הדין תוך 30 יום מהתאריך הנקוב עליו.

פסק הדין ניתן ביום שלישי ג' סיון תש"ף 26 במאי 2020.



בזאת באנו על החתום

הרב ישועה רטבי

הרב יוסף כרמל אב"ד

הרב מבורך טויטו

עמוד 17 מתוך 17

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois