



בס"ד, יום ראשון, כ"א באלול תשפ"א

29 באוגוסט 2021

תיק מס' 81085

פסק דין

לבין

משכיר דירה

בעניין שבין

שוכר דירה

א. רקע ועובדות מוסכמות

התובע שכר דירה מהנתבע שהוא בעל הדירה. תקופת השכירות החלה מתאריך 6.11.2016 ועד ליום 31.7.2017. בתמורה להשכרת הנכס, התחייב התובע לשלם לנתבע סך 2,200 ש"ח לחודש. הצדדים חתמו על הסכם שכירות.

בתום תקופת השכירות, הוארכה תקופת השכירות. כך במשך כמה שנים. בכל פעם השכירות הוארכה לשנה אחת נוספת, והתובע חתם על מסמך שבו הוא מתחייב להמשיך בשכירות עם אותם תנאים הכתובים בהסכם. סיום תקופת השכירות הנוכחית הוא בתאריך 31.7.2021.

בתחילת חודש מרץ 2021 פנה התובע לנתבע ועדכן אותו, כי הדירה צרה מלהכיל את משפחתו, ולכן בכוונתו לחפש דירה גדולה יותר בישוב שתתאים לצרכיו, בתגובה הנתבע איחל לו ברכת הצלחה. בין הצדדים התגלעה מחלוקת בנוגע למשמעות ברכה זו, האם כלול בתוכה גם הסכמה מצד הנתבע לעזיבת הדירה והפסקת תשלום דמי השכירות.

בתאריך 15.3.2021 משפחת התובע עזבה את הדירה. בתאריך 5.4.2021 - התובע צבע את הדירה. בתאריך 15.5.2021 נכנס שוכר חלופי לדירה. הנתבע גבה את הציקים עבור החודשים מרץ ואפריל 2021.

לאחר פינוי הדירה, באמצע חודש מאי, הנתבע פנה לתובע שהינו איש שיפוצים, וביקש ממנו שיטפל במערכת הביוב של הבניין בשלושה מנהולים. הצדדים הסכימו על תשלום נפרד בסך 250 ש"ח, בגין עבודת התובע.

עד לקיום הדיון - התובע טרם שילם על צריכת מים חשמל וגז בסך של 750 ש"ח.

הצדדים חתמו על שטר בוררות, וקיבלו בקניין את החתום מטה כדיין יחיד.



ב. טענות התובע

התובע טוען שבשנתיים האחרונות, לפני חתימתו על מסמך הארכת ההסכם - הוא יידע את הנתבע שהדירה קטנה מלהכיל את משפחתו, כך שאם הם ימצאו דירה חלופית הוא יעזוב. הנתבע הסתייג מכך, ולאחר מכן אמר: כשנגיע לגשר נעבור אותו.

בתחילת חודש מרץ 2021 התובע יידע את הנתבע כי הוא מצא דירה גדולה יותר, וביקש מהנתבע שיאפשר לו לעזוב את הדירה. לטענתו, הנתבע נתן את הסכמתו לעזיבת הדירה, ואף בירך את התובע בברכת הצלחה. במעמד זה הנתבע כלל לא הזכיר את דרישתו לקבל תשלום דמי שכירות עד לסיום שנת השכירות (31.7.2021).

בתאריך 15 במרץ 2021 התובע עבר לדירה חלופית, מתוך מחשבה כי הוא רשאי להפסיק את השכירות, ובהתאם לכך הוא יכול לעזוב את הדירה באופן מיידי. הצדדים קבעו להיפגש בתאריך 19.03.21 בכדי לסגור את החשבון בין הצדדים, אך הנתבע לא הגיע לפגישה.

התובע מוסיף, שאילו היה יודע שהנתבע חזר בו מהסיכום המוקדם, הוא לא היה חותם על הסכם שכירות בדירה חלופית לפני תום מועד השכירות שנקבע ביניהם, וחתימתו נובעת רק מכך שהוא הסתמך על הסיכום המוקדם שהיה בשיחה בין הצדדים.

עוד טוען התובע, שמתוך רצון טוב הוא הפנה שוכרים חלופיים לנתבע, אך הנתבע סירב לקבלם. אילו היה יודע כי הנתבע יחזור בו מהסיכומים, הוא היה עומד על הכנסת השוכרים החלופיים, זאת בכדי להקטין את הנזק.

באמצע חודש מאי 2021 הנתבע ביקש מהתובע שיטפל בקווי הביוב. לאחר הטיפול הנתבע אמר לתובע שהם יערכו בניהם את ההתחשבות הסופית. משפט זה עורר את חששו של התובע שהנתבע ממשיך לפדות את הצ'קים שנתן לנתבע, ולאחר בדיקת חשבון הבנק - התובע מצא שהנתבע אכן הפקיד את הצ'קים לחודשים מרץ ואפריל, זאת על אף הסכמתו לסיום השכירות ללא פיצוי. לאור האמור, התובע ביקש מבית הדין להוציא צו מניעה כנגד הנתבע, שלא יעשה שימוש בהמחאות המצויות בידו עבור החודשים מאי, יוני ויולי, עד להחלטת בית הדין.

התובע מבקש לקבל החזר כספי בסך 3,300 ש"ח עבור חצי מחודש מרץ ועבור חודש אפריל. וכן לחייב את הנתבע להחזיר שלושה צ'קים המצויים בידי הנתבע (על חודשים מאי, יוני ויולי), וכן להחזיר עוד שתי המחאות פיקדון, המצויות ברשותו של הנתבע.

בנוסף, בתחילת אפריל 2021 התובע ביצע עבודות שיפוץ בדירה: תיקון עובש וצביעה של הדירה. התובע הגיע יחד עם שני עובדים, הם טיפלו בעובש, וצבעו את הדירה במשך יומיים. בדיון אמר התובע, שקיבל הצעת מחיר לעבודה זו בסך 5,000 ש"ח, והוא מבקש לחייב את הנתבע בסך 2,000 ש"ח, וכן לחייב את הנתבע בהוצאות משפט לפי שיקול דעת בית הדין.



ג. טענות הנתבע

הנתבע מאשר שעזיבת התובע את הדירה לא באה לו בהפתעה: הוא והתובע שוחחו על כך מספר פעמים, כך שהוא ידע שהתובע מעוניין לעזוב את הדירה, ואף בירך אותו על כך.

לטענתו, התביעה מבוססת על שיחת קצרה, בה איחל הנתבע לתובע ברכת הצלחה. בשיחה זו כלל לא דובר על סיכום התשלומים הכספיים, ולפיכך אין לקבל את פרשנות התובע לכך שהייתה הסכמה מצד הנתבע להפסקת השכירות באמצע תקופת השכירות.

הנתבע הוסיף, כי הדעת נותנת שאילו היה התובע מצליח להגיע לסיכום על הפסקת השכירות, הרי שהיה פועל בכדי לעגן את הסיכומים החדשים בכתב. ולכן ההסכם הקיים בין הצדדים תקף, והתובע מחויב לכל מה שנקבע בהסכם, כולל להמשך התשלומים עד לסוף תקופת השכירות.

הנתבע מסכים לסיים את ההתקשרות ביניהם רק החל מיום 15.5.2021 בו נכנס השוכר החלופי לדירה, זאת בתנאי שהם ישלמו לו את יתרת חובותיהם על פי האמור בהסכם.

לגבי עבודות התובע - הנתבע מוכן לשלם לנתבע 250 ש"ח עבור הטיפול בקווי הביוב, אך לא מוכן לשלם עבור הטיפול בעובש. לטענתו, הרב כ. שמטפל בענייני שכירות הדירה אמר לו שלא נעשתה עבודה מקצועית. הרב כ. שלח לבית הדין תצהיר ובו הוא מעיד: "השוכר לא החזיר את הדירה כפי הראוי, במרוצת משך זמן המגורים של השוכר, מחוסר אוורור נאות של הדירה, (דבר מצוי). התפתח עובש בחללים של הדירה, במקומות המועדים, בעת החזרת הדירה, האזורים הללו לא נצבעו כראוי. הדירה נמסרה על ידי השוכר, במצב פגום מבחינת צביעה".

ד. הסכמות שהיו במהלך הדיון

בדיון צמצמו את המחלוקת בין הצדדים בצורה הבאה:

- א. התובע מוותר על תביעתו לקבל בחזרה את דמי השכירות ששילם על חצי חודש מרץ, והנתבע מוותר על תביעתו לקבל מהתובע דמי שכירות על חצי חודש מאי.
- ב. הנתבע החזיר לתובע שני ציידים של החודשים יוני ויולי, והסכים לקרוע את המחאות הפיקדון שבביתו. הנתבע אמר לתובע לבטל בבנק את המחאות הפיקדון.
- ג. התובע ישלם עבור מים חשמל וגז 500 ש"ח ולא 750 ש"ח. הפחתה זו בסך 250 ש"ח - בתמורה לעבודת התובע על ניקוי מנהולים.
- ד. התובע מבקש החזר התשלום עבור אפריל סך 2,200 ש"ח. ובתמורה הוא מוכן לוותר על שכר עבודתו בצביעה וניקוי עובש. הנתבע מוכן להחזיר רק 1,100 ש"ח בתמורה לעבודת התובע. בית הדין ייתן על כך פסק דין.



לאחר הדיון, התובע שלח לבית הדין הודעה, כי הוא לא היה מודע לכך שעבודת התובע לא הייתה מקצועית, ולכן הוא חוזר בו מהסכמתו לוותר על תשלום שכר דירה לחודש אפריל וחצי מאי. בהודעה אחרת שלח הנתבע לבית הדין: "זכרתי שפעלתי לפי עצתו הנבונה של העד, שלא לפרסם את השכרת הדירה, עד אשר ייגמרו השיפוצים". נציין, שמכיוון והצדדים לא ערכו קניין - ניתן לחזור מההסכמות.

ה. הנושאים לדיון

- א. האם המשכיר אישר לשוכר לעזוב את הדירה.
- ב. האם ניתן לבטל הסכם שכירות באמירה ללא קניין.
- ג. סיום שכירות כאשר השוכר החזיר דירה לא צבועה.
- ד. שוכר שעזב את הבית האם משלם את מלוא דמי השכירות.
- ה. האם מגיע תשלום לתובע עבור עבודתו.
- ו. גובה השכר שמגיע לתובע.
- ז. דיון בתביעה הנגדית של הנתבע.

ו. האם המשכיר אישר לשוכר לעזוב את הדירה

הצדדים סיכמו בניהם שהשכירות תימשך עם אותם תנאים שנחתמו בחוזה. הרמ"א (סימן שלג סעיף ח) פסק, שדי בסיכום על הארכת ההסכם, בכדי שכל החיובים שיש בהסכם הראשון - יהיו תקפים גם לתקופת הארכה. התובע שוכר הדירה אף חתם במפורש, שהוא שוכר את הדירה לפי התנאים הכתובים בהסכם, כך שפשוט שהחובות והזכויות הכתובות בהסכם תקפות גם לכל תקופת הארכת השכירות.

לאחר שהתובע יידע את הנתבע על כך שהוא מצא דירה חלופית וכי הוא מתעתד לעזוב את הדירה - הנתבע איחל לו ברכת הצלחה. הצדדים נחלקו במשמעות ברכה זו: התובע טוען שכלולה בתוכה גם הסכמה מצד הנתבע לעזיבת הדירה לפני סוף תקופת השכירות, אך הנתבע טוען שהוא רק איחל ברכת הצלחה, אך לא הסכים לעזיבת הדירה ללא קבלת תשלום עד למועד כניסת הדייר החלופי.

מעיון בתכתובת הוואטצפ של הצדדים, עולה כי התובע יידע את הנתבע בעזיבת הדירה, הנתבע היה מודע לעזיבת התובע לפני תום תקופת השכירות, והוא הסכים לכך.

בתאריך 14.3.2021 הנתבע שולח לתובע - "יש בחור שעומד להתחתן באייר, ורוצה לראות את הדירה. אפשר? מתי תהיה אחר המעבר?"

דקה לאחר מכן הנתבע עונה - "בעזרת ה' מחר אני אחרי המעבר".

הנתבע מגיב - "איזה יופי!! ישוב טוב".



כשבוע לאחר מכן, בתאריך 23.3.2021 - הנתבע שולח: **"צריכים לסכם חשבונות"**. (הנתבע שאל גם לגבי צביעת הדירה, בה נדון בהמשך). בתגובה התובע מזכיר לנתבע, שהם כבר סיכמו שהנתבע יגיע לשוב בשביל ההתחשבות, אך הנתבע מיהר חזרה לביתו ולא יכל להגיע.

מהתכתבות זו עולה, כי הנתבע עצמו ביקש להתחשבן עם השוכר. הצדדים אף קבעו בניהם מועד להיפגש (לפני 23.3.2021) לצורך "סיכום" ההתחשבות. אומנם הנתבע מיהר לחזור לביתו ולא יכל להגיע למפגש, מלשון ההודעה משתמע שאילו היה מתקיים מפגש זה כמתוכנן - היו הצדדים מתחשבים בניהם על הסכום שהתובע היה צריך לשלם, ובכך מסיימים את ההתקשרות בניהם.

הנתבע שלח הודעה נוספת בה כתב שיש שוכר שמעוניין לראות את הדירה, והוא מבקש מהתובע שיצבע את הדירה או שישלם על צבע. בהודעה זו הנתבע גם מבקש **לקבל בחזרה את המפתחות לדירה**. בלשון בני אדם, כאשר שוכר ומשכיר מדברים על עזיבת הדירה, כלול בזה גם הפסקת התשלום. כפי שניתן ללמוד מדברי מהרי"ט (חו"מ סימן קיח, הובא בקצות החושן סימן שטז ס"ק ג).

אומנם בסעיף 11.2 להסכם נאמר: "שום ויתור, ארכה או הנחה, מטעם אחד הצדדים, לא יהיו ברי תוקף אלא אם נעשו בכתב ונחתמו ע"י שני הצדדים להסכם". בית הדין סבור, שסעיף זה בא לבטל אמירה אגבית שנעשית בעל פה, והסעיף נועד למנוע וויכוחים, אך במקרה כאן ההסכמה נכתבה בכתב (בתכתובת וואטצפ), ובית הדין שוכנע שהייתה גמירות דעת מוחלטת מצד המשכיר שהשוכר יעזוב את הדירה ויפסיק לשלם עבור השכירות. גמירות הדעת שלו באה לידי ביטוי בכל ההודעות הנ"ל, ויש בהן בכדי לעמוד בתנאי סעיף 11.1 להסכם.

הנתבע טוען, שבלבו הוא לא הסכים לעזיבה ללא תשלום. אך לפי ההלכה (שולחן ערוך סימן רז סעיף ד) דברים שבלב אינם דברים, לפיכך יש לקבוע שהאמירה המפורשת שמאשרת לתובע לצאת מהבית, וכן בקשת הנתבע לקבל בחזרה את המפתחות – היא הקובעת שהנתבע אכן אישר לתובע לצאת מהבית ללא תוספת תשלום.

לסיכום: הנתבע היה מודע ואף אישר לתובע לעזוב את הדירה לפני סוף תקופת השכירות.

ז. האם ניתן לבטל הסכם שכירות באמירה ללא קניין

לעיל קבענו, שהנתבע הסכים לסיים את ההתקשרות ביניהם, אך הסכמה זו הייתה בעל פה ולא הועלתה על הכתב. מהו התוקף של סיכום להפסקת שכירות שנעשה בל פה ולא עלה על הכתב, ולא בוצע קניין אחר? האם הוא תקף והשכירות מסתיימת, או שיכול אחד מהצדדים (בנידונו הנתבע) לחזור בו מהסכמתו?

הפוסקים נחלקו¹, האם לשם סיום ההתקשרות בין הצדדים, מספיקה אמירה בעל פה או שיש צורך בהעלאת הסיכומים בכתב. **ריב"ש** (סימן תקי, הובא בבית יוסף בסימן שיב) סבור ששכירות דינה כמכר, לכן הסכמה

¹ ישנה מחלוקת בסיסית בשאלה, האם גדר השכירות הוא כמכירה לזמן מוגבל, או כהתחייבות לתת בית הראוי לשימוש. הרמב"ם (הלכות מכירה פרק יג הלכה יז) כתב: "שהשכירות מכירה בת יומה היא". כלומר לדעת הרמב"ם, שכירות בתים - דינה כמכירת קרקע



בע"פ של הצדדים לבטל את החוזה אינה תקפה, ובכדי לבטל את החוזה יש לערוך קניין. אבל **המחנה אפריס** (הלכות שכירות סימן ט) סבור, שלשוכר יש רק זכות להשתמש בדירה, אך אין לו בעלות כמכר, וברגע שהשוכר יצא מהבית לאחר שהמשכיר נתן את הסכמתו בעל פה - המשכיר זוכה בדירה ממילא, ואין צורך בקניין².

אומנם מחלוקת זו איננה רלוונטית לכאן, זאת מכיוון שבוצע קניין. בתאריך 11.4.2021 התובע החזיר את המפתח לידי הנתבע. מסירת המפתח נחשבת לקניין (קניין סיטומתא כמבואר ברמ"א בסימן רא סעיף ב³), כך שניתן לומר, שלכל השיטות, ברגע החזרת המפתחות לידי הנתבע - בוצע קניין, וההתקשרות בין הצדדים הסתיימה. ריב"ש התייחס למשכיר שחוזר בו לפני שהשוכר הקנה לו בחזרה את הדירה, אך כאן השוכר הקנה את הדירה בחזרה לידי המשכיר במסירת מפתח, ולפיכך יש לקבוע שעם מסירת המפתח - בוצע קניין המסדיר את סיום ההתקשרות בין הצדדים, והמשכיר לא יכול לחזור בו.

לסיכום: עם מסירת המפתח - בוצע קניין המסדיר את סיום ההתקשרות בין הצדדים, והמשכיר לא יכול לחזור בו.

ח. סיום שכירות כאשר השוכר החזיר דירה לא צבועה

בנידון כאן, התובע עזב באמצע חודש מרץ, ודי בכך בכדי לחייב אותו לשלם על כל חודש מרץ, כי השכירות שנקבעה בהסכם היא לפי חודשים ולא לפי ימים.

(לזמן מוגבל), אומנם **התוס'** (מס' ב"מ דף נו: ד"ה והאי) סבורים, ששכירות אינה כמכר אלא **כהתחייבות**. המשכיר בעל הבית מתחייב לשוכר להשכיר את הבית לתקופה מסוימת.

² הדברי משפט (סימן שטו ס"ק ב) חילק אחרת: **שוכר** שמסכים לסיים את השכירות יכול לחזור בו – כי הדירה קנוייה לו לזמן, וכדי להקנותה מחדש למשכיר עליו לבצע קניין. אך אם **המשכיר** מסכים לסיים את ההתקשרות בין הצדדים, הוא אינו יכול לחזור בו, כי דבריו מהווים מחילה על חוב דמי השכירות, ומחילת חוב לא טעונה קניין.

³ הדרכי משה (סימן קצב ס"ק א) כתב בשם ראב"י (מובא במרדכי מס' ב"ק סימן נד): "במוכר סחורה המונחת בבית או **בשוכר לו הבית** - נקנה הסחורה או **הבית במסירת מפתח**". וכך מובא באור זרוע (חלק ג פסקי בבא מציעא סימן רלא): "ובזמן הזה **שנוהגים הסוחרים שמוסר לקונה המפתח** שסגורה בו הסחורה קונה בענין **שכירות בית שכשמוסר לו המפתח - קנה**". וכ"כ מהרש"ל (ים של שלמה מסכת בבא קמא פרק ה סימן לו).

השולחן ערוך בסימן רא סעיף ב כתב בדין קניין סיטומתא: "וכן כל דבר שנהגו התגרים לקנות בו... כגון על ידי שנותן הלוקח פרוטה למוכר, או על ידי שתוקע לו כפוי". הרמ"א הוסיף: "או **במקום שנוהגים הסוחרים שמוסרים לקונה המפתח**".

הסמ"ע ס"ק ו העיר: "בסימן קצב סעיף ב וסמ"ע סק"ג נתבאר דאין קונין קרקע ע"י מסירת מפתח, ומשו"ה אין לפרש כאן דר"ל שיקנה החדר ע"י מסירת המפתח והחדר יקנה לו הסחורה, אלא ר"ל שנוהגין הסוחרים להקנות לו הסחורה עצמה ע"י מסירת המפתח שמוסרים לו מהחדר שמונחת שם הסחורה, וכ"כ ב"י [סעיף ב'] ע"ש. ועוד י"ל, **דשם איירי מהדין וכאן איירי מהמנהג**". לפי ההסבר השני של הסמ"ע, מסירת מפתח תועיל מדין קניין סיטומתא.



התובע עזב את הדירה בתאריך 15 במרץ 2021, אך צבע את הדירה רק בתאריך 5.4.2021. השאלה היא האם שוכר שיצא מדירה ולא צבע אותה - חייב לשלם דמי שכירות עד לאחר סיום הצביעה.

תשובה לשאלה זו, ניתן למצוא בדברי מהרשד"ם (חלק חושן משפט סימן רצב) שנשאל: שוכר שבר קיר בדירה המושכרת, ועזב את הדירה בלי לבנות את הקיר מחדש. המשכיר תובע מהשוכר שיבנה את הקיר מחדש וכן ישלם דמי שכירות עד לאחר סיום הבנייה. מהרשד"ם ענה: השוכר חייב לשלם את דמי השכירות עד לאחר בניית הקיר מחדש. במקרה שם מדובר היה בדירה במצב שלא ניתן להשכירה לאחר, וכפי שכתב מהרשד"ם בדברי המשכירה: **"כי איך היתה יכולה להשכירה, בלתי המחיצה (=קיר)"**. ומכיוון שהשוכר החזיר דירה במצב שלא ניתן להשכירו לאחרים - ההתקשרות בין הצדדים לא מסתיימת, והשוכר חייב לשלם את דמי השכירות עד לאחר תיקון הדירה.

מכאן ניתן ללמוד, שיש לבחון האם בעת החזרת הדירה ניתן היה להשכיר אותה לאחר או לא. אם **מצב הדירה מאפשר את השכרת הדירה לאחר**, הרי שההתקשרות בין הצדדים מסתיימת, והשוכר אינו חייב עוד לשלם דמי שכירות, ואפילו אם הוא לא סיים לגמרי את חובותיו, כגון בית שנמצא במצב סביר אך לא צבוע, ובהסכם יש התחייבות של השוכר להחזיר את הדירה צבועה - אנו אומרים שהחזרת הדירה מסיימת את ההתקשרות בין הצדדים, למרות שהשוכר לא צבע את הדירה, והצביעה נותרת כחוב על השוכר, כך שיהיה עליו לשלם למשכיר עלות צביעה, אך לא יצטרך לשלם דמי שכירות. אומנם אם **מצב הדירה לא מאפשר את השכרת הדירה לאחר** - ההתקשרות בין הצדדים לא מסתיימת, והשוכר צריך להמשיך לשלם דמי שכירות עד לאחר סיום השיפוצים הנדרשים.

בנידוננו, התובע צבע את הדירה וטיפל בעובש רק בתאריך 5.4.2021. מהתכתובת שבין הצדדים עולה כי עד אז הדירה לא הייתה ראויה להשכרה לאחרים, בגלל עובש וכדו', ולפיכך יש לקבוע שהשוכר לא החזיר את הדירה לידי הנתבע עד לתאריך זה. ומכיוון שהתובע לא החזיר את הדירה לפני תחילת החודש, הרי שיש לחייבו בתשלום שכר דירה גם עבור חודש אפריל⁴. וזאת משום שמדובר בשכירות חודשית, וברגע שהתחיל חודש שכירות חדש - על השוכר לשלם החודש במלואו, אפילו אם פינה את הדירה לפני סוף החודש. בפרק הבא נדון האם החיוב הוא בדמי שכירות מלאים או בדמי שכירות חלקיים.

עוד טען התובע, שהוא הציע לנתבע להכניס שוכרים חלופיים, אך הנתבע סירב לקבלם. טענה זו של התובע מתקבלת. התובע צריך לפנות עד תחילת אוגוסט. למעשה הוא מפנה בתחילת אפריל ולכן מספיק שהוא יביא

⁴ הטי"ז (על סימן שיב סעיף יא) כתב: "ומיד שהתחיל יום אחד בחודש - מחויב להניחו עד סוף אותו החודש". הטי"ז אומנם דיבר על משכיר שלא יכול להוציא את השוכר באמצע החודש, אך הוא הדין לשוכר שלא יכול לצאת באמצע החודש, ואם גר בחלק מהחודש - חייב לשלם עבור כל החודש.



שוכרי-משנה עד הזמן לו הוא עצמו מחוייב בחוזה, עד אוגוסט. להרחבה עיינו במאמר הפסקת שכירות, הרב אהרן פלדמן, אמונת עתיד, ניסן תשע"ז).

לסיכום: התובע חייב לשלם דמי שכירות עבור חודש אפריל. בפרק הבא נדון האם החיוב הוא בדמי שכירות מלאים או בדמי שכירות חלקיים.

ט. שוכר שעזב את הבית האם משלם את מלוא דמי השכירות

כאמור, השוכר סיים לצבוע ולהכין את הדירה בתאריך 5.4.2021. השאלה לדיון היא, האם השוכר צריך לשלם דמי שכירות מלאים על הזמן בין המועד בו פינה את הדירה עד לסוף חודש אפריל, זמן שבו הדירה עמדה ריקה. **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 מהשתמשות בבית. כלומר השוכר יכול לנכות מדמי השכירות את שווי בלאי השימוש שהמשכיר מרוויח מכך שהדירה ריקה⁵.

אבל **הקצות** בסימן שטז ס"ק א כתב: אם המשכיר לא מוצא שוכר אחר לדירה - השוכר צריך לשלם עבור כל התקופה שהיה אמור לשהות בדירה. השוכר ישלם למשכיר מחיר מלא של השכירות ולא מחיר חלקי כדון פועל בטל, כי בעל הדירה היה מעדיף שהדירה תושכר לאנשים ולא תעמוד ריקה.

הקצות הסביר: אומרים שצריך לשלם כפועל בטל (כגון מעסיק ששכר פועלים וחזר בו) רק כאשר היה **אונס למעסיק**, כגון מעסיק ששכר פועלים לעבוד בשדה אך ירד גשם, במקרה זה ישלם המעסיק מחיר חלקי כדון פועל בטל. אבל אם המעסיק חזר בו ללא אונס - הוא צריך לשלם את השכר המלא. גם בשכירות דירה, אם לשוכר לא היה אונס בגינו הוא עזב את הדירה, והמשכיר לא מוצא דייר חלופי - על השוכר לשלם מחיר מלא. אך **אם היה לשוכר אונס** שבגינו הוא עזב את הדירה באמצע הזמן - השוכר יכול לנכות מדמי השכירות את שווי בלאי השימוש שהמשכיר מרוויח מכך שהדירה ריקה, כמו פועל בטל.

אומנם **הנתיבות** בס"ק ב כתב: "מנכה לו מהשכירות כמה אדם רוצה ליקח פחות כשלא דר בו, דומיא דפועל בטל". צריך לשים לב, שגם לדעת הנתיבות השוכר חייב לשלם על תקופת השכירות, אלא שלדעתו מנכים את הסכום שהיה המשכיר מוכן לשלם בכדי שהבית יהיה ריק ולא יינזק.

⁵ כמו פועל שנשכר לעבוד והמעסיק פטרו, שעל המעסיק לשלם לו שכר כמו פועל בטל, כך גם כאן המעסיק הוא השוכר שפיטר את המשכיר ואת השכרת ביתו. הסמ"ע בסימן שלג ס"ק ז כתב בשם הטור: בודקים מול העובד איזה סכום היה מוכן להוריד משכרו בכדי לשבת בבית ולא לעבוד. (לדוגמא: יש עובדים שמוכנים שיפחיתו להם 20% משכרם בכדי לשבת בבית ולא לעבוד). לפי הסבר זה אין סכום קבוע אלא בודקים אצל כל עובד איזה סכום הוא היה מוכן להוריד משכרו בכדי לא לעבוד. וכן כתב הש"ך בס"ק ח. מכאן שיש לבחון האם המשכיר היה מעדיף שהבית יהיה ריק ושמו, או שהיה מעדיף להשכיר את הבית לאחרים.



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 שיכול השוכר לנכות סכום מסוים מדמי השכירות, כי הם לא פסקו כמותו, כך שהשוכר לא יכול לטעון קים לי כדברי הנתיבות, ולנכות חלק מהסכום, אלא עליו לשלם את מלוא הסכום עד סוף מועד השכירות הקבוע בחוזה⁶.

לסיכום: למרות שהבית עמד ריק - יש חיוב על הנתבע לשלם דמי שכירות מלאים על חודש אפריל.

י. האם מגיע תשלום לתובע עבור עבודתו

במהלך חודש פברואר 2021 התובע פנה לנתבע שיטפל בעובש. הנתבע הפנה את התובע לרב כ. שהגיע לאחר זמן בכדי לראות את הבעיה, אך בסופו של דבר הבעיה לא טופלה עד לעזיבת התובע את הבית.

לאחר שהתובע עזב את הבית, הוא שלח לנתבע הודעת וואטצפ, שהדירה זקוקה לטיפול יסודי. הנתבע עונה:

רב תודות (שם התובע). אני יודע... אנחנו צריכים בינינו להגיע לעמק השווה, כמה מהטיפול נדרש מהשימוש שלכם בדירה במשך השנים, וכמה מגורמים שלא הושפעו מהשימוש.

הנתבע מודע לכך שהדירה זקוקה לשיפוץ יסודי, הוא מסכים לשלם על העבודה הנוספת שהתובע יעשה, בתנאי שמדובר בעבודה נוספת שלא הושפעה מהשימוש של השוכרים בבית. הנתבע מציע שהם יגיעו בניהם לעמק השווה בחישוב השכר שמגיע לנתבע.

בתאריך 5.4.2021 - התובע הגיע יחד עם שני עובדים, הם טיפלו בעובש, וצבעו את הדירה במשך יומיים. נציין ששיפוץ זה איננו מחובתו של שוכר: שוכר מחויב לצבוע את הבית בצורה חובבנית, אך לא מחויב לטפל בליקויים שנוצרים מבלאי מצוי. ואילו כאן התובע, העוסק גם בשיפוצים, ערך עבודה יסודית יותר שכוללת צביעת תקרה וטיפול בעובש. מדובר בדירה בגודל כ- 70 מ"ר, צביעת דירה בצורה חובבנית (כפי חובתו של שוכר בעת עזיבת הדירה) בגודל זה - לא אמורה לקחת יומיים יחד עם עוד שני עוזרים, כך שניתן להסיק שהתובע עבד בצורה יסודית יותר, ועל תוספת עבודה זו מגיע לו שכר.

מהתכתבויות הוואטספ, ניכר כי הייתה תמימות דעים בין שני הצדדים שיש תיקונים שהתובע צריך לעשות, ויש תיקונים שהנתבע צריך לעשות. התובע הציע שתי אפשרויות לנתבע, אם כי אין בהתכתבויות תשובה של הנתבע

⁶ ולא כדברי עמק המשפט (שכירות עמוד קנב) שכתב: "ולכאורה השוכר המוחזק יכול לומר קים לי כנתיבות, ואי אפשר לחייבו בתשלום מלא. ואם המשכיר מוחזק - לכאוי יכול להשאיר לעצמו דמי שכירות מלאים, ויטען קים לי כהשיטה שבבית לא מנכים כפועל בטלי".

כך כתב הגר"י אייבשיץ (תקפו כהן סימן קכ"ג קכ"ד): "ח"ו לומר קים ליה נגד הכרעת המחבר ורמ"א". וכן כתב גם הנתיבות (קיצור כללי דיני תפיסה בס"ק כ) כתב: "וכתב בתשובת חוות יאיר [סי' קס"ה] דבמקום שסתמו המחבר והר"ב בהג"ה ולא חלקו עליהם הסמ"ע והש"ך - אינו יכול לומר קים לי כפוסק אחר".



לאפשרויות הללו. ומכאן ניתן להסיק, שגם הנתבע הסכים כי הם צריכים להגיע לעמק השווה בדבר גובה השכר שמגיע לתובע. אומנם למעשה הצדדים לא הגיעו לעמק השווה, ומכיוון שהזמנת מומחה שיתמחר את שווי העבודה איננה רלוונטית בתביעה על סכום נמוך, לפיכך בית הדין יערך את שווי העבודה לפי שיקול דעתו.

הדירה הייתה במצב שלא היה ניתן להשכירה לאחרים, כך שגם אם התובע היה משפץ על דעת עצמו את הדירה במצבה אז - לפי ההלכה (שולחן ערוך בסימן שעה סעיף א) הוא היה זכאי לשכר מדין יורד לשדה חברו בשדה העשויה ליטע, (כלומר העבודה הייתה נצרכת), שבעל הדירה משלם למשפץ את המחיר המקובל בשוק לביצוע ההשבחה כפי שבוצעה.⁷ (חוקי התורה: הגורם הנאה ממונית לחברו ללא הסכם - סעיף 3.1).

כסף הקדשים (סימן שיד סעיף א) כתב: "ואולי כל שוכר (שמבצע תיקונים הכרחיים בבית השוכר) הוא כשותף או כבעל בנכסי אשתו, דקיי"ל שהם כמוציא הוצאות ברשות. והרי גם השוכר יש לו פירות כמו בעל בנכסי אשתו. וצריך לעיין עוד היטב". כלומר שוכר שמבצע תיקונים שנצרכים לדירה השכורה - זכאי לקבל שכר כולל רווח על עבודתו.

דין עובד שעושה בהסכמה (יורד ברשות) מבואר בשולחן ערוך בסימן שעה סעיף ד, שיד המשפץ על העליונה. הפתחי חושן (גניבה ואונאה הערות פרק ח הערה לח) הוסיף: "ובבנין - נראה דלכו"ע לא שייך שיתן לו כשתלי העיר, אלא שנראה שנותן לו כקבלן המרויח גם ריוח קבלני, ולכל הפחות כמעולה שבשכירות".

בחוקי התורה (הגורם הנאה ממונית לחברו ללא הסכם - סעיף 2) נאמר:

המהנה את חברו על ידי פעולה שמקובל לשלם עבורה, ברשות חברו או ברשות בית הדין - חייב הנהנה לשלם למהנה את המחיר המקובל בשוק לביצוע הפעולה כפי שבוצעה.

לסיכום: לתובע מגיע שכר על עבודתו.

יא. גובה השכר שמגיע לתובע

התובע טוען שקיבל הצעת מחיר על עבודה זו בסך 5,000 ש"ח, והוא מבקש לחייב את הנתבע בסך 2,000 ש"ח. כאמור לעיל, מגיע לתובע שכר על עבודתו, אך העד שלח תצהיר שבו הוא מעיד שהשוכר לא החזיר את הדירה כפי הראוי. במרוצת משך זמן המגורים של השוכר, התפתח עובש בחללים של הדירה, והאזורים הללו לא נצבעו כראוי. הדירה נמסרה על ידי השוכר, במצב פגום מבחינת צביעה.

⁷ באנציקלופדיה תלמודית (יורד לנכסי חברו) הביאו מספר הסברים, ובין היתר כתבו כך: "ויש שכתבו שחייבו של בעל הקרקע לשלם ליורד מדין פועל הוא, כשנטע בשדה העשויה ליטע, לפי שהוא כאילו שכרו בעל השדה בפירוש לנטעה, שזכות היא לו וזכין לאדם שלא בפניו".



העד עוד שלח מכתב הבהרה בו הוא מציין, שהוא הגיע לדירה על מנת לטפל בעובש, לדעתו העובש נובע מחוסר אוורור ראוי, והוא הציע לתובע להתקין מספר וונטות שיסייעו באוורור הבית, התובע מצידו אמר שיש לקחת בחשבון שאם יהיו וונטות - בחורף הקור יחדור לדירה.

ידוע כי בעיות עובש יכולות להיות בגלל אופן השימוש בבית, כאשר הדיירים לא מאווררים את הבית כראוי, אך גם יכולות להיות בגלל בעיות בידוד בבית. בעיות שקיימות בלי קשר לאופן השימוש בבית. אילו היה מוכח שאין בעיות בידוד בבית, ובעיית העובש נובעת רק מחוסר אוורור מצד התובע - היה מוטל על התובע השוכר לממן את תיקון העובש, אך במצב שבו יש בעיות בידוד, הרי שעלויות תיקון העובש הן על המשכיר.

בנידון כאן, בגלל סכום התביעה הנמוך, לא שייך להביא מומחה שיוודא באשמת מי נגרם העובש, לפיכך בית הדין יוצא מנקודת הנחה, שבעיית העובש נובעת מצירוף שני הגורמים (בעיית בידוד וחוסר אוורור). בהתחשב בזאת ובהתחשב בעדותו של הרב כ... - התובע לא זכאי לקבל שכר מלא על עבודתו.

בהסכם הבוררות הצדדים קיבלו עליהם את בית הדין גם לפשרה, בנוסף בתחילת הדיון בית הדין ביצע קניין שבו הוסבר שהצדדים מקבלים עליהם את החלטות דין יחיד לפי תקנון בית הדין. לאור האמור אני קובע, כי גובה שכר העבודה המגיע לתובע הוא 850 ש"ח.

לסיכום: לתובע מגיע שכר בסך 850 ש"ח עבור צביעת הבית.

יב. דיון בתביעה הנגדית של הנתבע

הנתבע בהודעתו לבית הדין (לאחר הדיון) כתב, שהוא מבקש לחייב את התובע בתשלום עבור העבודה הנוספת שהתובע לא עשה. (כך כתב התובע: "ובכוונתי לתבוע את מלוא עלות התיקונים בדירה שלא נעשו על ידי התובע").

תביעה זו נדחת. השוכר מחויב לצביעה חובבנית והוא אכן צבע את הדירה אף מעבר לכך, לפיכך לא ניתן לחייב את התובע לעבודות נוספות מעבר לעבודות שהוא כבר ביצע. לעיל הרחבנו, שיתכן ותיקון בעיית העובש מוטל על המשכיר, ובנידוננו הנתבע לא הוכיח שבעיית העובש נגרמה רק בגלל התובע, ולפיכך דין תביעה זו להידחות.

לגבי צנרת האינסטלציה של המטבח - העד מציין שיש צורך להחליף את צנרת הביוב של הכיורים, אך מציין "איני יודע מה היה קודם". התובע מצידו טוען בצורה ברורה, כי צינורות אלו היו ליקויים עוד בטרם כניסתו לדירה, וכי הוא יידע את הנתבע על כך.

דברי התובע מתקבלים, שהליקויים בצנרת היו לפני כניסתו לדירה, ומשכך אין הוא חייב בתיקונם. עוד נציין שמעיקר הדין חובת התיקון של ליקויים בתשתית הבית מוטלת על המשכיר ולא על השוכר (שולחן ערוך סימן שיד סעיף א).

לסיכום: התביעה הנגדית של הנתבע - נדחת.



יג. הוצאות משפט

מדיניות בית הדין היא, שכל צד נושא בהוצאותיו, ושני הצדדים נושאים בהוצאות בית הדין בשווה, למעט במקרה בו טענות אחד מהצדדים היו קנטרניות. בנידוננו, מכיוון שטענות הצדדים לא היו קנטרניות כל צד יישא בהוצאותיו, האגרה תתחלק ביניהם באופן שווה.

יד. החלטות

- א. הנתבע חייב לשלם לתובע ₪ 850 עבור צביעת הבית, ועוד 100 ש"ח השתתפות במחצית אגרת בית הדין. סך הכל ישלם הנתבע לתובע סך 950 ש"ח.
- ב. על הנתבע להחזיר לתובע את הצ'ק של חודש מאי 2021, וכן את המחאות הפיקדון (ככל שימצאם).
- ג. הנתבע ישלם את הסכום הנ"ל תוך 30 יום מהתאריך הנקוב על פסק הדין.
- ד. על פי תקנון בית הדין והסכמת הצדדים, אין אפשרות להגיש ערעור על פסק הדין שניתן בסדר דין מהיר.

פסק הדין ניתן בתאריך כ"א באלול תשפ"א, 29 באוגוסט 2021

בזאת באתי על החתום

הרב ישועה רטבי, אב"ד