



בס"ד, יום שני ב' ניסן תשפ"ה

31 במרץ 2025

תיק מס' 85007-4

פסק דין

בעניין שבין	לבין
הנתובעים	הנתבעים
חברה למכירת כלי בית	נתבע 1, נתבע 2
תובע 1, תובע 2 – בעלי חברה, שוכרי החנות	משכירי קרקע החנות
להלן: התובעים	להלן: הנתבעים

א. רקע

תובע 1 ותובע 2 הינם בעלי המניות בחברה בע"מ (להלן: "התובעת", ברבים: "התובעים"). התובעת מפעילה חנות שמתמחה בכלי בית מעוצבים. התובעת ביקשה לשכור מהנתבעים 1,2 (להלן ברבים: "הנתבעים") חנות שבבעלותם (להלן: "הנכס").

ביום י' אדר א' תשפ"ד (19.2.2024) חתמו נתבע 1 והתובעת, באמצעות תובע 2 על הסכם לשכירות הנכס. יצוין כי נתבע 2 מופיע כצד להסכם השכירות, אולם הוא אינו חתום על ההסכם, היות ולא היה בארץ בעת החתימה על ההסכם.

בהסכם נקבע כי תקופת השכירות תהיה ל-60 חודשים, עם אופציה לשוכרים להאריך את תקופת השכירות בעוד 60 חודשים, ולאחר מכן ישנה אופציה לשכור לתקופה של 60 חודשים נוספים (ס"ה: חמש עשרה שנים). בתמורה לשכירות ישלמו התובעים סך של 38,000 ₪ בחודש בתוספת מע"מ (כאשר בתקופת האופציה הראשונה תשלום השכירות עולה ב-10% וכן בתקופת האופציה השנייה התשלום עולה ב-10% נוספים).

הצדדים מודים כי קיומה של מעלית בעסק מסוג זה של התובעת הינו צורך הכרחי להפעלת העסק, ועל כן בסעיף 8 להסכם נקבע כי הנתבעים יפעלו בכל הכלים העומדים לרשותם, בכדי לקדם בניית מעלית בפיר שכבר קיים במבנה, ובכך תהיה גישה לחנות דרך רחוב מרכזי. למרות זאת, בגלל סיבות שונות (שיפורטו בהמשך) המעלית לא הותקנה. התובעים בשלב זה לא משלמים את מלוא דמי שכירות לנתבעים מספר חודשים.

ביום ב' אדר ב' תשפ"ד (12.3.2024) קיבלו התובעים הצעת מחיר מחברת מעליות על התקנת מעלית בסך של 160,000 ש"ח בתוספת מע"מ.

ביום ט' אדר ב' תשפ"ד (19.3.2024) הוסיפו הצדדים נספח להסכם (הנספח שהובא בפנינו אינו חתום), ובו הוסכם כי במקרה של מימוש תוכנית "פינוי בינוי" בנכס, יפנו התובעים מהמקום בתמורה לפיצוי מוסכם, ולאחר שימצא להם מקום חלופי. בנוסף, הוסכם כי אם התובעים ימכרו את החברה לצד שלישי, יעלה מחיר השכירות



בתקופות האופציה ב-15% ולא ב-10% כפי שנקבע בהסכם המקורי. עוד סוכם, שאם החברה תימכר לצד שלישי שישכור את הנכס בסכום הגבוה ממחיר השכירות המוגדל (כולל תוספת 15%), יתחלקו הצדדים בפער בין סכומי השכירות. כמו כן, הוסכם בנספח על הכללת סעיף בורות, לפיו כל סכום יוכרע בבית הדין ארץ חמדה גזית. ביום ח' ניסן תשפ"ד (16.4.2024) נחתם הסכם בין התובעת לבין חברת המעליות, לרכישת מעלית. על פי ההסכם, התחייבה החברה להתקין את המעלית בתוך 6-8 חודשים. התובעת העבירה לחברת המעליות שמונה שיקים בסך 20,000 ש"ח כל אחד, ובהמשך קיזזה סכום זה מתשלומי שכירות הנכס החודשיים.

ב. טענות התובעים

הנכס סובל מבעיה משמעותית והיא שמיקום הכניסה לחנות אינו נגיש מהרחוב, דבר המקשה על לקוחות למצוא אותה. בנוסף, סביבת הכניסה למבנה מוזנחת ומלאה באשפה. התובעים טוענים כי בתחילה הם לא היו מעוניינים לשכור את הנכס, אך הנתבע הציג להם פיר מעלית מהרחוב, והבטיח כי לאחר התקנת מעלית, תהיה גישה ישירה מהרחוב לחנות. לדברי התובעים, הנתבע התחייב להשלים את התקנת המעלית בתוך שלושה שבועות.

ההסכם נחתם ב-י' באדר א' תשפ"ד, במהלך מלחמת "חרבות ברזל". התובעים הביאו בחשבון תרחיש קיצוני של השבתה ממושכת של העסק, אפילו למשך שבעה חודשים, עקב המלחמה.

התובעים הדגישו כי עיקר רווחי העסק מגיעים ממכירות בתקופות החגים. החל משנת 2015 העסק פעל בחנות מושכרת במקום סמוך, ושם המחזור היומי הממוצע עמד על 9,000-12,000 ש"ח, ולקראת החגים הגיע המחזור היומי לכ-50,000 ש"ח. לעומת זאת, במיקום החנות כיום המחזור היומי עומד על 1,500 ש"ח בלבד. התובעים קיוו שהמכירות במהלך חגי תשרי יחזירו את העסק למסלולו.

בנוסף, התובעים שקלו לבנות מדרגות בפיר, אך התברר כי השיפוע חד מדי. לדבריהם, הם הזמינו מסגר לצורך כך, אך הניסיון לא צלח, וכפיצוי לכך שלא היה ניתן להתקין מדרגות, שילמו התובעים סך של 12,000 ₪ בלבד בתמורה לחודש הראשון של השכירות.

לטענת התובעת, הנתבעים עיכבו את החתימה על הזמנת המעלית. בתחילה, התנו הנתבעים את חתימתם על הזמנת המעלית בחתימה של התובעים על נספח להסכם. ואכן לאחר כחודש מחתימת ההסכם המקורי, חתמו התובעים על הנספח, וזאת במטרה להבטיח את חתימת הנתבעים על הזמנת המעלית. אולם, גם לאחר חתימת הנספח, סירבו הנתבעים לחתום על ההסכם מול חברת המעליות, ואילצו את התובעים לחתום בעצמם על ההסכם. הזמנת המעלית שנערך ביום 16.4.2024. עיכוב זה בהזמנת המעלית גרם לתובעים לפספס את המשלוח הקרוב של המעליות והביא לכך שהמעלית התקבלה רק בחודש אוגוסט 2024.

התובעים ציינו כי התקנת המעלית הייתה מורכבת וכללה עבודות תשתית, פינוי אשפה, עבודות חשמל, תקשורת, תאורה, עבודות טיח ובניית פיגומים. לדבריהם, הם פנו לנתבעים בבקשה שיספקו פועלים, אך משלא נענו, ביצעו התובעים את כל העבודות בעצמם.

בחודש אוגוסט 2024 הגיעה המעלית לחנות, הפועלים ניסו להתקין את המעלית, אך התברר כי חלק מהפיר בנוי מבלוקים ולא מבטון, ולכן לא ניתן היה להתקין את המעלית.



לפי הערכות בעלי מקצוע, נדרשת השקעה נוספת של 70,000-100,000 ש"ח על מנת לאפשר את התקנת המעלית. סכום זה מצטרף לעלות התיקונים שבוצעו כבר להכשרת הפיר, בסך של כ-60,000 ש"ח, ולעלות המעלית עצמה, שעמדה על 160,000 ש"ח.

בתחילת ספטמבר 2024, קיימו הצדדים פגישה, בה ביקשו התובעים מהנתבעים להביא קבלן שישלים את הכנת הפיר, זאת על מנת לאפשר את התקנת המעלית. במהלך הפגישה, הביעו התובעים חשש מפני אובדן הרווחים הצפוי ממכירות חגי תשרי, וביקשו שלא לשלם דמי שכירות עד להתקנת המעלית, אך הנתבעים סירבו להפחית ולו שקל אחד מדמי השכירות. מאידך, נתבע 1 טען כי הוא זה שיזם את המפגש, בו העלה את הצורך בתשלום דמי השכירות ובזמן.

התובעים טענו כי הנתבעים הודו בפניהם שהם נתונים בחובות עקב תשלומי משכנתא, וכי מלכתחילה לא יכלו לעמוד בהתחייבותם לבנות מעלית.

לאחר שחלפו שבעה חודשים מתחילת השכירות והתקנת המעלית לא התרחשה, פנו התובעים לבית הדין, ובתאריך י"ט אלול תשפ"ד (22.9.2024) חתמו על הסכם בוררות. הנתבעים חתמו על הסכם הבוררות רק בתאריך י"א תשרי תשפ"ד (13.10.2024).

לאור כל האמור מבקשים התובעים לחייב את הנתבעים בסכומים הבאים:

1. **החזר תשלום השכירות** – וטענתם קיימת הפרה יסודית מלכתחילה של החוזה – ולכן הם דורשים החזר של כל השכירות 291,200 ₪ בתוספת מע"מ.
2. **החזר עלות העברת העסק מהחנות הקודמת לחנות הנוכחית** - 70 אלף ₪ (7,000 ₪ ליום למשך 10 ימים).
3. **עלות פינוי והעברת העסק** - במידה והם עוזבים ומפנים את העסק למחסן - צריך לשלם עוד 100 אלף ש"ח.
4. **החזר עלות השיפוצים** - 60,000 ₪.
5. **הפסד הרווחים** – התובעים נכנסו על דעת כך שיש מעלית וזה לא קרה. לתובעים היה מחזור חודשי בסך של 70 אלף ש"ח ריווח נטו, ועכשיו גרעון חדשי של 20 אלף ש"ח בחודש. לכן הם תובעים סך של 810,000 ₪ בגין מניעת רווח. - הפסד חודשי המשוער לטענתם מחמת אי עמידת הנתבעים בתנאי ההסכם הוא כ-90,000 ₪ לחודש X 9 חודשים.
6. **עלות קמפיין פרסום** – התובעים השקיעו בפרסום סך של 30,000 ש"ח, אך הם שמו לב ש"שבאופן עקבי וקבוע, כאשר ראו הלקוחות את הכניסה הבלתי סימפתית, הם שבו על עקבותיהם ומצאו מקומות חילופיות לקנות. נמצא שקמפיין הפרסומת נפסד כולו".
7. **נזק למוניטין של החברה** – שווי המוניטין של העסק היה כ-1,500,000, (התובע נכנס כשותף לעסק בתשלום של חצי מיליון ש"ח עבור שלישי מהעסק), אך עכשיו החברה שווה לכל היותר 500,000. תביעה על נזק משוער של 1,000,000 ₪.



סכום התביעה הכולל עומד על סך של 2,361,200 ₪.

ג. טענות הנתבעים

נתבע 2 פתח את דבריו בהבהרה כי שותפו, נתבע 1, הוא בעל ניסיון רב בניהול עסקי, כפי שניתן לראות בניהול המוצלח של חנות המכולת שבבעלותו, כולל מערך הספקים המנוהל על ידו. נתבע 2 ציין עוד כי רק נתבע 1 חתם על ההסכם, בעוד הוא עצמו לא חתם עליו. לשיטתו, ההסכם אינו מחייב אותו עד למועד חתימתו על הנספח, כחודש לאחר חתימת ההסכם המקורי.

נתבע 2 התייחס לסעיף הביטחונות בהסכם, אשר כלל, בין היתר, מסירת 12 שיקים בגובה דמי השכירות. לדבריו, התובעים לא מסרו שיקים אלה בעת חתימת ההסכם, כנדרש. נתבע 2 הדגיש כי הוא ונתבע 1 נטלו משכנתאות בסך כולל של 48,000 ש"ח (39,000 ש"ח הלוואה משותפת ועוד סך של 9,000 ש"ח שנטל נתבע 1), ולכן חשיבות הביטחונות היא רבה לצורך הבטחת תשלום דמי השכירות במועד.

נתבע 2 ציין כי הבהיר לשותפו, נתבע 1, שהם לא יממנו את עלות התקנת המעלית כל עוד לא יקבלו את השיקים כנדרש בהסכם. כמו כן, טען שהתשלומים שהתקבלו לא שולמו במועד ואף כאשר שולמו הם היו בסכום חלקי בלבד. לפיכך, הורה נתבע 2 לשותפו שלא לממן את עלות המעלית עד להסדרת נושא הביטחונות.

נתבע 1 סיפר שקיבל טלפון מאדם שמכיר את התובע שאמר לו: "השתגעת עם מי חתמת חוזה? כעת גמרתי איתו דיון הוא השתלט על נכס ולא רוצה לצאת משם". נתבע 1 הוסיף שהוא חתם על ההסכם רק בגלל שגם תובע 2 היה שותף לעסק ולקח על עצמו ערבות אישית.

נתבע 2 הוסיף כי הסכים לוותר על קבלת חלק מתשלומי שכר הדירה באמצעות קיזוזים, רק עד לחודש השביעי. אבל החל מחודש זה, הוא דורש שהתובעים ישלמו את מלוא דמי השכירות, או לחלופין שיפנו את הנכס ויחזירו אותו לקדמותו. לטענתו, ההסכם מאפשר לתובעים להישאר בנכס שבעה חודשים ללא מעלית, אך לאחר מכן עליהם לפנותו. המשך שהייתם בנכס ללא תשלום, לדעתו, מהווה בריונות.

נתבע 2 טען כי בתחילה הם כן פעלו לקידום התקנת המעלית, אך "עם מפרי חוזה ללא בטחונות ובאיחור תשלומים שלוקים בחסר ואינם מלאים כלל ועיקר לא חל עלינו סעיף 8" (עמ' 1 בקובץ ששלחו הנתבעים). הוא שב והדגיש כי התשלומים לא הועברו במועד ובאופן חלקי, כאשר גם התשלום הראשון היה בסך 12,000 ש"ח בלבד במקום 38,000 ש"ח. הנתבעים הסכימו להפחתה זו בתמורה לכך שהתובעים יממנו את בניית המדרגות בפיר, אך משאלו לא נבנו, דורש נתבע 2 שהתובעים ישלמו את מלוא דמי השכירות גם עבור החודש הראשון.

נתבע 1 הוסיף וטען כי גם אם התובעים היו אחראים להתקנת המעלית מלכתחילה, הם היו מגיעים לאותה תוצאה, שכן לא היה ניתן להתקין את המעלית בשל מבנה הפיר הלקוי (חציו מבלוקים ולא בטון). לדבריו, אי התקנת המעלית היא בגדר אונס שקיים במבנה.



ד. תביעה נגדית

בדיון השני, הציגו הנתבעים מספר טענות להפרות הסכם מצד התובעים. להלן פירוט טענות הנתבעים, לצד תגובות התובעים:

מס' הפרה	טענות הנתבעים להפרה מצד התובעים	תגובת התובעים
1	הנתבעים לא הביאו 12 צ'קים שנקבעו כבטחונות עבור תשלומי השכירות.	הנתבעים ענו כי הוא קיבל רק פנייה אחת מהנתבעים בנושא, והוא ענה להם, שהסיבה לכך שלא העביר את השיקים היא מכיוון ומדובר בחברה בהקמה וכפי שנכתב במפורש בהסכם, ובשלב זה חשבון הבנק שלה לא נפתח וטרם הונפקו לה שיקים. לטענתם, הנתבעים הסכימו להתנהל ללא השיקים, ובכך הראו שזהו אינו תנאי יסודי. כמו כן, לא הוצבה להם דרישה להמצאת השיקים כתנאי לביצוע התקנת המעלית, והתנאי היחיד היה חתימה על נספח, אשר קיים.
2	הנתבעים לא שילמו תשלום מלא של דמי השכירות בחודש ראשון, אלא תשלום חלקי בסך של 12,000 ש"ח בגין התקנת מדרגות, אך למעשה, הנתבעים לא התקינו את המדרגות, ולפיכך עליהם להשלים את דמי השכירות.	בהסכם נקבע כי בחודש הראשון ישולם סך של 12,000 ש"ח בגין התקנת מעלית. התובעים ניסו להתקין אך המסגר לא הצליח להתקין בגלל השיפוע. לדברי התובעים לא מגיע לנתבעים שום תשלום על החודש הראשון, כי לא היה ניתן לעשות מדרגות. כמו כן סכום זה נקבע כהנחה בגלל שבחודש הראשון לא החלו המכירות אלא התובעים עסקו בהכנת העסק.
3	טענת התובעים לקיזוז בגין עבודות ניקיון בפיר – אינה נכונה. לדברי הנתבע יש בידו הסרטה של הפיר לפני ביצוע הניקיון, ושם נראה שיש בפיר רק תנור גדול ושישה קרשים. עבודת ניקיון עולה כמה מאות שקלים וודאי שלא 6,000 ש"ח.	לדברי התובעים התשלום לא היה רק בגין ניקיון, אלא גם בגין עבודות נוספות שכללו: שירותים, פיגומים, טיוח הפיר, פתיחת פתח לשמן ומעבר בבטון.
4	הנתבעים קיזזו סכום כפול עבור עבודות החשמל:	הנתבעים הסתמכו על התובעים שיעשו את העבודה במקומם, ולכן התובעים רשאים לקזז בהתאם להוצאות. מעבר לכך הנכס הושבח והנתבעים ייהנו מעבודת התובעים.



	<p>(א) בתשלום שבוצע ביום 4.6.2024, קוזה סך של 2,615 ש"ח, בגין עבודת פועלים.</p> <p>(ב) בתשלום שבוצע ביום 15.7.2024 קוזה סך של 13,300 ש"ח, בגין עבודות חשמל ופועלים.</p> <p>(ג) בתשלום שבוצע ביום 21.8.2024 קוזה סך של 18,000 ש"ח, בגין עבודות חשמל ופועלים.</p> <p>(ד) בגין התשלום לחודש התשיעי קוזה סך של 3,200 ש"ח, בגין עבודות פועלים.</p>	
לא ניתנה תגובה	התשלום אמור להיות בראשון לחודש, אך למעשה התובעים איחרו בביצוע התשלומים	5
לא ניתנה תגובה	החל מהחודש השמיני התובעים כלל לא משלמים דמי שכירות אלא רק על דרך הקיזוז	6
התובעים טענו שהחשמל רשום על שם, ובנוגע למים וארנונה לא התקבלה מהם דרישת תשלום	לא סופקה הוכחה לכך שהתובעים שילמו מים, חשמל וארנונה.	7
התובעים חתמו על הסכם מול חברת המעליות ואף העבירו להם צ'קים. "הצ'קים שלהם בחוץ. הם לא יכולים לעצור את התשלומים. החברה עשתה חסד לעצור, אבל התשלום בחוץ".	לא סופקה הוכחה לכך שהתובעים שילמו לחברת המעליות את הסכומים אותם הם קיזזו.	8
לא ניתנה תגובה.	על התובעים להחזיר את המקום לקדמותו כך שיוכל לחזור ולשמש כאולם שמחות כפי שהיה לפני כניסתם.	9
לא ניתנה תגובה.	על התובעים להשלים את דמי השכירות כולל ריבית, עד למציאת שוכר חלופי.	10

הנתבעים סיכמו: "אנו מבקשים ודורשים נזק של 800 אלף שקל רק כדי להחזיר המצב לקדמותו".



ה. נושאי הדיון

1. מועד תחילת תוקפו של הסכם השכירות
2. החלטה על פינוי הנכס
3. תשלום על ההובלה
4. גובה דמי השכירות שהתובעים חייבים לשלם
5. תשלום על פגיעה במוניטין.
6. תביעה למניעת רווח וכישלון הפרסום
7. תביעה נגדית: תשלומי דמי השכירות וקזוזים שביצעו התובעים
8. שאר הטענות בתביעה הנגדית

ו. מועד תחילת תוקפו של הסכם השכירות

ביום י' באדר א' תשפ"ד (19 בפברואר 2024) נחתם הסכם שכירות נכס בין נתבע 1 לבין התובעת, באמצעות תובע 2. יצוין כי נתבע 2 מופיע כצד להסכם השכירות, אך אינו חתום עליו, מאחר שלא שהה בישראל בעת החתימה. בדיון הראשון, הביע נתבע 2 את דעתו (פרוטוקול עמ' 7, שורה 34) כי תוקף ההסכם מתחיל רק מיום החתימה על הנספח, ט' באדר ב' תשפ"ד (19 במרץ 2024). בדיון השני הבהיר נתבע 2 (פרוטוקול עמ' 4, שורה 22) כי הוא רואה את ההסכם כתקף מיום חתימת הנספח, משום שהתובעים נענו לדרישותיו. אולם, אנו סבורים שעמדה זו מלמדת שלמעשה, גם לשיטתו של נתבע 2, להסכם יש תוקף רטרואקטיבי ממועד חתימתו המקורי. צריך לציין שעל פי ההלכה, שותף רשאי להשכיר את הנכס המשותף לבדו. וכך כתב כנסת הגדולה (הגהות טור חושן משפט סימן קעו):

שני שותפין בבית אחד - יכול אחד מהם להשכיר בלי רשות חברו, כיון שהבתים עומדים לשכירות. ואם השכירם - קנה השוכר. וכל שכן אם המשכיר נתחייב להעמיד השכירות לשוכר - שחייב לו להעמידו אפילו לא יהיה לו זכות בבתים. (מהרש"ם חלק חושן משפט סימן תי"א, מהר"ר בצלאל סימן מג).

כלומר נכס השייך לשני שותפים, רשאי שותף אחד להשכיר כי הנכס עומד להשכרה, וככל ושותף אחד השכיר יש תוקף לשכירות וקנה השוכר.

יודגש כי במקרה דנן התקיימו כל הקניינים הנדרשים למימוש הסכם השכירות, כפי שמבואר בגמרא (במסכת בבא קמא דף עט עמוד א): "וכשם שהקרקע נקנית בכסף, בשטר ובחזקה - כך שכירות נקנית בכסף, בשטר ובחזקה". כך גם פוסק השולחן ערוך (בסימן קצה סעיף ט): "בדרכים שהקרקע נקנה בהם - שכירות ושאלת קרקע נקנית". וכן בסימן שטו סעיף א: "שכירות קרקע נשכר בדרכים שהוא נקנה בהם". במקרה הנוכחי,



התקיימו מספר קניינים: התובעים שילמו דמי שכירות, הנחשב לקניין כסף¹; הצדדים חתמו על הסכם תקף מדין סיטומתא²; כמו כן, התובעים שיפצו והשתמשו בנכס, פעולה הנחשבת לחזקה³.

לסיכום: הסכם השכירות תקף מיום החתימה על ההסכם דהיינו מיום י' אדר א' תשפ"ד (19.2.2024).

ז. החלטה על פינוי הנכס

כבר בפתח הדברים נדגיש שאילו השוכרים היו מוכנים לשלם את הביטחונות, היה ניתן להכריח את המשכיר להמשיך בשכירות, כי המשכיר משועבד לחיובים שלו בהסכם ולא ניתן להפר את ההתחייבויות הכתובות בהסכם, דבר שיגרום נזק לשוכרים בפינוי העסק והעברתו למקום חלופי, אבל במקרה שלנו, שני הצדדים אמרו בצורה מפורשת שהם לא מעוניינים בהמשך השכירות, ולכן קבענו שיש לסיים את ההתקשרות. לכן, בתאריך כ"ח בכסלו תשפ"ה (29 בדצמבר 2024) הוציא בית הדין החלטה המורה על התובעים לפנות את הנכס (נימוקי החלטה מפורטים בהחלטה הנ"ל):

1. התובעים חייבים לפנות את הנכס המושכר השייך למשכירים.
 2. פינוי הנכס המושכר יבוצע בתוך 21 יום מהמועד הנקוב על פסק הדין.
 3. בית הדין ימנה מומחה שיבוא לנכס לפני הפינוי, בכדי להעריך את עלות הפינוי.
- ובהמשך להחלטה זו, בתאריך י"ח אדר תשפ"ה (18.3.2025) שלח בית הדין את ההודעה הבאה:

'בפסק הדין מיום כ"ח בכסלו תשפ"ה (29 בדצמבר 2024) נקבע כי על התובעים לפנות את הנכס בתוך 21 יום, קרי עד י"ט בטבת תשפ"ה (19 בינואר 2025). למרות זאת, התובעים לא פינו את הנכס במועד זה.

¹ הבית יוסף ציין ששכירות קלה ממכירה, בכך ששכירות נקנה בכסף לבדו גם ללא שטר. ורק במכירה לא סמכה דעתו עד שיכתוב שטר. לכן ברגע שהשוכר משלם למשכיר את הפרוטה הראשונה - קניין השכירות חל. וכ"פ הרמ"א (בסימן קצה בסעיף ט).

² הסכמי השכירות שנעשים היום - אינם לפי גדר דיני שטר (שחלקם מבוארים בסימן קצא), אומנם למעשה, בחוזי שכירות תועיל נוסח שיש בו **התחייבות** של השוכר לשכור את הדירה בזמן מסוים מדין סיטומתא.

³ בסימן קצב מובא, ששלושת החזקות המרכזיות שיש במקח הן: נעל גדר ופרץ. וכן כתב הנתיבות (בסימן קצב ס"ק ו): "יש לעיין בשכירות, במה הוא החזקה שלו? והנה מהרי"ט (ח"א סימן סח) הוכיח, דלשכירות ושאלית קרקע - בעיני ג"כ חזקה שנעל גדר ופרץ". אומנם **קצות החושן** (בסימן קפט ס"ק א) כתב: בשכירות מקום - עצם השימוש בדירה מהווה חזקה, כמובא בתחילת סימן קנג. וכן כתב הנתיבות בשם המחנה אפרים, שבשכירות בתים, ע"י הכנסת כליו לתוך הבית - קנה, זאת מכיוון שאין לו קניין בבית אלא רק לפירות, ודמי לשביל של הילוך כרמים, שזהו תשמישו וקנה ע"י הילוך. (רק לצורך קניין הגוף לא מועיל חזקה בפירות לדעת הרא"ש, אבל לצורך חזקת תשמישים מועיל חזקה בפירות).

הנתיבות (בסימן קצב ס"ק ו) גם הסכים שבשכירות הקניין מתבצע ע"י השימוש בבית, אלא שלדעתו הגדר של חזקת תשמישים הוא מחילת השעבוד. כאשר יש קניין לגוף, אנו מצריכים קניין, אבל בחזקת תשמישים לא צריך קניין, שכן יש מחילת שעבוד, דהיינו בעל הקרקע משעבד את ביתו או את חצרו לצורך התשמיש, ולכך אין צורך בקניין של נעל גדר ופרץ, שהרי אין השוכר מעוניין לקנות את גוף הבית, אלא הוא מעוניין רק בתשמיש בבית, ותשמיש זה שייך לשוכר כאשר הבעלים מחלו ושעבדו את הקרקע לתשמיש השוכר.



בתאריך כ"ז בטבת תשפ"ה, פנו התובעים לבית הדין בבקשה לקבוע את תאריך הפינוי למועד לא יאוחר מט"ו בשבט תשפ"ה. בקשתם נבעה מהבנתם לפיה 21 ימי הפינוי נספרים מיום קבלת חוות דעת המומחה. בית הדין לא אישר את בקשת התובעים. כמו כן ההסברים לגבי הבנתם את פסק הדין אינם מניחים את הדעת. עם זאת, בית הדין לא מצא לנכון לכתוב מפורשות את עמדתו, מתוך הנחה שהתובעים יעמדו בדיבורם ויפנו את הנכס במועד שאמרו, ובמקרה שכזה היה מקום לשקול בחיוב את בקשתם הראשונית.

אולם, ביום י"ג בשבט תשפ"ה, שינו התובעים את עמדתם ופנו במכתב נוסף, בו ביקשו להאריך את מועד הפינוי באופן בלתי מוגבל, עד למציאת מקום חלופי.

בתאריך כ' בשבט תשפ"ה, הבהיר בית הדין לצדדים, באופן חד משמעי, כי עליהם לפנות את הנכס לכל המאוחר 21 יום מתאריך ביקור המומחה טז שבט תשפ"ה (16 בינואר 2025), ללא כל אפשרות להארכה. חרף זאת, נכון לעכשיו התובעים עדיין לא פינו את הנכס, חדלו לשלם דמי שכירות לנתבעים, ואינם מסדירים את התשלומים השוטפים לרשויות (מים, חשמל וארנונה)

הנתבעים פנו לבית הדין וטענו לנזקים כבדים מאוד כתוצאה מהתנהלות זו, וביקשו לאפשר למוביל מטעמם לפנות את הנכס.

החלטות:

1. בית הדין מבהיר שפסק הדין מיום כ"ח בכסלו תקף ועומד, ועל התובעים [...] לפנות את הנכס לאלתר!
2. ככל שהתובעים לא יקיימו את פסק הדין, רשאים הנתבעים [...] לפעול בכל האמצעים החוקיים העומדים לרשותם על מנת לפנות את התובעים מהנכס, לרבות פניה לרשויות האכיפה וההוצאה לפועל.
3. בית הדין צפוי להוציא פסק דין סופי בנוגע לתביעות ההדדיות בין הצדדים, ומובהר כי התובעים יחויבו בתשלום מלוא דמי השכירות עבור כל תקופת השימוש בנכס לאחר המועד בו היו צריכים לפנותו.

לאור האמור, החל מיום ח' בשבט תשפ"ה (6 בפברואר 2025), שהוא 21 יום לאחר ביקור המומחה שהיה ב-16 בינואר 2025, על התובעים לשאת בתשלום מלוא דמי השכירות עבור התקופה בה הם ממשיכים לשהות בנכס בלא לפנותו.

ה. תשלום על ההובלה

התובעים מבקשים לחייב בסך של 70,000 ש"ח בגין עלות ההובלה מהחנות הקודמת לנכס הנוכחי, וסך נוסף של 100,000 ש"ח בגין עלות המעבר מהנכס הנוכחי למחסן חלופי. השאלה העומדת לדיון היא האם ניתן לחייב את הנתבעים בתשלום עבור ההובלות?



ביום י"ג באדר תשפ"ה (13 במרץ 2025) הוציא בית הדין החלטה בה נקבע כי על הנתבעים לממן סך של 63,000 ש"ח בגין מימון ההובלה מחנות זו למחסן חלופי. עוד נקבע בהחלטה זו כי הנתבעים הפרו את ההסכם בכך שלא קיימו את חובתם לפי סעיף 8, לפעול בכל דרך אפשרית לקידום בניית המעלית בפיר הקיים. בית הדין הדגיש את חומרת הפרה זו, לאור הכרת הנתבעים בחשיבות המכרעת של התקנת המעלית להצלחת העסק. כמו כן, נדחתה טענת האונס של הנתבעים. עוד נקבע כי התובעים אמנם ביצעו באופן חלקי את סעיף הביטחונות, אך אין בכך הפרה המצדיקה את אי מימון התקנת המעלית (נימוקים מפורטים הובאו בהחלטה זו).

כעת נדון בתביעה על עלות ההובלה במעבר הראשוני לחנות הנוכחית בסך 70,000 ש"ח. בעניין זה חלוקות הדעות בין הדיינים. רוב הדיינים סבורים שיש לחייב את הנתבעים בתשלום עבור ההובלה לחנות, מהטעמים הבאים:

1. אמנם התובעים טענו בדיון כי בכל מקרה הסתיימה תקופת השכירות בחנות הקודמת והם נאלצו לעזוב, ולכן ממילא היו צריכים לממן את עלות ההובלה הראשונית לחנות הנוכחית. אולם, לא ניתן להתעלם מהעובדה שאילו הנתבעים היו מקיימים את התחייבותם, המעבר לחנות הנוכחית היה מועיל, ואילו כעת התברר שאין בו כל תועלת. בשכירות עסק, להבדיל משכירות מגורים, השכירות היא לטווח ארוך, לאור עלויות ההקמה הגבוהות, עלויות הפרסום וכו'. במקרה זה, השכירות הייתה עם אופציה לשנים ארוכות (15 שנים), אך עקב רשלנות הנתבעים נאלצו התובעים לעבור. לכן, גם המעבר הראשוני התברר כחסר תועלת לחלוטין, וניתן לחייב את הנתבעים מדין "לך ואבוא אחריך" על ההובלה בסך 37,000 ש"ח (אין חיוב על אריזת תכולה).

2. נוסף על האמור, יש לראות בהתנהלות הנתבעים משום סיכול חוזה. הבטחת המעלית הייתה תנאי יסודי בהסכם, ובלעדיה העסק אינו יכול לפעול כראוי. כשהנתבעים לא קיימו את הבטחתם, הם גרמו לכך שהחוזה סוכל, ולכן עליהם לשאת בנזקים שנגרמו לתובעים כתוצאה מכך, לרבות עלויות ההובלה.

אומנם דעת המיעוט סברה שאין לחייב את הנתבעים בתשלום עבור ההובלה לחנות, מכיוון שבכל מקרה היה צורך להוביל את הציוד מהחנות הישנה למקום חלופי, ולכן הנזק שנגרם לתובעים כתוצאה מהתרשלות הנתבעים הוא רק הובלת הציוד פעם אחת, ולא פעמיים.

לפיכך, בית הדין מכריע ברוב דעות: הנתבעים חייבים לשלם לתובעים סך של 37,000 ש"ח בגין עלות המעבר מהחנות הקודמת לחנות הנוכחית. בנוסף, כפי שקבענו בהחלטה מיום י"ג באדר תשפ"ה (13 במרץ 2025), חייבים הנתבעים לשלם לתובעים סך של 63,000 ש"ח, ובס"ה: 100,000 ש"ח.

ט. גובה דמי השכירות שהתובעים חייבים לשלם

התובעים מבקשים לקבל החזר מלא של כל דמי השכירות ששולמו או שקוזזו בסך של 291,200 ₪ בתוספת מע"מ, בטענה להפרה יסודית של תנאי ההסכם, אשר משמעותה אי-קיומו מלכתחילה וביטולו מדין מקח טעות. כאמור, התקנת המעלית הייתה חובה המוטלת על הנתבעים ומהווה תנאי יסודי בהסכם. על כן, היה על הנתבעים לעשות את מירב המאמצים להתקנתה, דבר שלא נעשה, ויש לראות בכך רשלנות והפרה יסודית של ההסכם.



התובעים מצדם, טוענים שעשו כל מאמץ לתקן את הליקוי, כולל נטילת חוב לשם רכישת המעלית, ולפיכך לא ניתן להעמיס עליהם את מימון המשך תיקון פיר המעלית. בסעיף 8 להסכם נקבע (הדגשות לא במקור):

מובהר בזאת כי **במידה ולא תפעל מעלית בנכס המושכר מכל סיבה שהיא בתוך 7 חודשים** מיום חתימת הסכם זה, אזי השוכר בלבד יהא רשאי **לבטל את הסכם זה ללא כל עלות** או התחייבות כלפי המשכיר, וזאת על פי שיקול דעתו והחלטתו הבלעדית של השוכר.

כלומר ככל ומכל סיבה שהיא לא יותקן מעלית, רשאי התובע לבטל את ההסכם **ללא כל עלות**. כלומר לאחר שיחלפו שבעה חודשים מיום החתימה על ההסכם – לא תהיה כל עלות לשוכר. ההסכם נחתם ביום 19.2.2024, כך שהחל מיום 19.9.2024 – חלפו שבעה חודשים והתובעים לא חייבים לשלם למשכיר דמי שכירות. ואכן לאחר שחלפו שבעה חודשים ללא התקנת המעלית, פנה התובע לבית הדין ביום 22.9.2024 וחתם על הסכם בוררות, כך שניתן לומר שהתובעים החלו בהליך ביטול ההסכם מיד עם תום שבעת החודשים הקבועים בהסכם, ולפיכך אין כל מקום לחייב אותם בתשלום מלא החל מתאריך זה. וכך גם ניתן להבין מדברי הנתבע עצמו (פרוט' דין 2 עמ' 9 שורה 4 ואילך):

אמרתי בפגישה: **פשוט תקומו תצאו**. אני לא אקנוס אתכם בכלום, אבל שהכל יהיה מסודר, תשלמו הכל בזמן, אני לא רוצה לרדוף. [תובע 2] **קם עושה סיבוב, זורק פצצה אומר אני עוזב**, [תובע 1] מראה פנים תמוהות, תראה מה עוללת. אמרתי אין אתה – **אתם הולכים**. אני לא נשאר לבד עם [תובע 1]. הנתבע מתייחס למפגש בין הצדדים שנערך בחודש ספטמבר (כאמור לעיל, חודש ספטמבר הינו החודש השביעי מיום החתימה על ההסכם). במפגש זה מבקש הנתבע מהצדדים לבטל את ההסכם ושיצאו מהחנות. גם תובע 2 שהינו השותף הבכיר בעסק) מסכים לכך ואומר: "אני עוזב". כאמור ביום 22.9.2024 חתם התובע על הסכם בוררות בבית הדין כאן, ולאור כל האמור ניתן לקבוע ששני הצדדים ביקשו לסיים את ההתקשרות בניהם החל מחודש ספטמבר. לאור זאת שעל פי ההסכם ניתן לסיים את ההתקשרות ללא כל עלות, עולה שמתאריך זה התובעים לא חייבים לשלם על פי ההסכם, אומנם הם חייבים לשלם על פי מידת הנאתם מהנכס מדין נהנה עד למועד פינוי העסק וכפי שנסביר בהמשך.

השאלה העומדת לדיון היא, האם ניתן לקבל טענת מקח טעות גם בתוך שבעת החודשים הראשונים להסכם? בית הדין סבור שהתשובה לכך היא חיובית, וניתן לקבל טענת מקח טעות גם בחודשים הראשונים של השכירות כפי שיפורט להלן. נדגיש כי אין לומר שהשוכרים מחלו על המום שבמקח, שכן תכתובות הוואטסאפ שהוצגו, מעידות על דרישתם העקבית להתקנת המעלית, ולפיכך טענת המחילה אינה רלוונטית במקרה זה. לכאורה ניתן לטעון כי לא ניתן להעלות טענת מקח טעות בשבעת החודשים הראשונים, שכן התובעים ידעו על היעדר המעלית והסכימו להיכנס לנכס בידיעה שיידרש זמן עד להתקנתה.

אולם, בית הדין סבור כי טענה זו אינה נכונה. התובעים נכנסו לנכס על דעת כך שהמעלית תותקן בתוך שלושה שבועות, כפי שהעידו בדיון הראשון (פרוט' עמ' 2 שורה 3), טענה שהנתבעים לא הכחישו (עיינו בדברי התומים (אורים סימן פ ס"ק ט) שכתב: "ונראה דאם שותק לטענת שכנגדו - הו"ל ג"כ שתיקה כהודאה לכו"ע, דלא שייך



דמיישב עצמו להשיבו, כיון דכל תשובתו נכתבים בספר, והא אפילו אמתלא לא מהני, כך שניתן להניח שהתובעים נכנסו על דעת כך שהמעלית תותקן תוך זמן קצר, ומשזה לא נעשה יש בכך מקח טעות. יתרה מכך, הנתבעים הפסיקו לפעול באופן אקטיבי לקידום התקנת המעלית דבר שמחזק את טענת מקח הטעות. התובעים לא הסכימו לשכור נכס בו המשכירים אינם עושים ככל יכולתם לממש את התחייבותם החוזית. בהחלטה שנתנו ביום י"ג אדר תשפ"ה, 13 במרץ 2025, הסברנו מדוע הנתבעים הפרו את ההסכם בכך שלא קיימו את חובתם לפי סעיף 8 להסכם, המחייב אותם לפעול בכל דרך אפשרית לקידום בניית המעלית בפיר הקיים. (עיינו בעמ' 3-5 וכן בעמ' 8-11 להחלטה הנ"ל).

אף אם נקבל את טענת הנתבעים שבכל מקרה היה לוקח מספר חודשים עד שהמעלית הייתה מגיעה מאיטליה ועד להתקנה – אין בכך בכדי לבטל את טענת מקח הטעות, כי אילו היו הנתבעים מתקינים את המעלית הלכה למעשה, ואפי' ההתקנה הייתה מתעכבת עד תום שבעת החודשים הקבועים בהסכם, היה ניתן לומר שהשוכרים מוחלים על כך ואין כאן מקח טעות, כי מדובר בתקופת שכירות בת 15 שנים, והשוכרים מוכנים לסלוח על רשלנות מסוימת מצד המשכיר ובתנאי שהחנות תפעל עוד שנים קדימה, אך במציאות הנוכחית שהם מפנים את הנכס יש אנו סהדי מובהק שהשוכרים לא היו חותמים על הסכם שכירות על דעת כך שהם יאלצו לעזוב אותו בתוך כשנה, בגלל שהנתבעים התרשלו מלעמוד בהתחייבותם להתקין את המעלית, כך שניתן לבטל את ההסכם מדין מקח טעות.

בנוסף, יש לזכור כי ההסכם נחתם בתקופת מלחמה, לאחר האסון בשמחת תורה תשפ"ד. סביר להניח שהצדדים ראו בשבעת החודשים הראשונים תקופה בה ייתכן ולא ניתן יהיה לתפעל את החנות עקב נסיבות המלחמה. מאידך, לא ניתן להניח שהתובעים הסכימו להשתמש בסעיף זה כתירוץ לאי-התקנת המעלית. טענה זו מתחזקת במיוחד כאשר הנתבעים עדיין לא מוכנים לעשות את כל הנדרש לצורך התקנתה, גם לאחר שחלפה תקופה זו. עוד נוסף ונאמר כי ההתחייבות של הנתבעים להתקין מעלית נחשבת כמו אדם שמתחייב לחברו: "לך ואני אבוא אחריו". ממילא, היות ולמעשה הנתבעים לא השתדלו לעשות את מה שהתחייבו, ניתן לחייב אותם בכל ההוצאות שנגרמו לתובעים, וזה וודאי כולל את הוצאות שכר הדירה.

נוסיף ונאמר כי בדברי הפוסקים ניתן למצוא הגדרות מדויקות לשאלה מתי מקבלים טענת מקח טעות, ועל פי הגדרות אלו ניתן להסיק שגם במקרה שלנו יש לקבל את טענת מקח טעות שטענו התובעים וכדלקמן. המגיד משנה (הלכות חמץ ומצה ב, יח) קובע, כי המשכיר בית לחברו בערב פסח בחזקה שהבית בדוק, אך התברר שהבית אינו בדוק, ומדובר במקום שבודקים חמץ בשכר, כך שהשוכר שילם מעות מכיסו בכדי לבדוק את החמץ, המקח לא בטל, כי נוח לאדם לעשות מצווה בממונו, אומנם זכאי השוכר לקבל החזר כספי עבור התשלום ששילם לבדיקה. הגמ' (במסכת פסחים דף ד עמוד ב) הסתפקה לומר, שגם לאחר שהמשכיר ישלם את המעות - המקח יבטל.

הקשה המגן אברהם (או"ח סימן תלז ס"ק ז): בחושן משפט נפסק, שבמידה וניתן לתקן את המום, שהוא לא בגוף הבית - המקח אינו בטל, ומדוע הגמ' הסתפקה לומר שהמקח בטל, ורק בגלל שעושה מצווה אנו אומרים שהמקח לא בטל?



- א. המגן אברהם הסביר: בחושן משפט מדובר שלא היה תנאי מוקדם, לכן רק כאשר לא ניתן לתקן - המקח בטל, אך כאן היה תנאי מוקדם עם המשכיר, לכן המקח היה צריך להתבטל (אלמלא שמדובר במצווה). מכאן שאם בעת עריכת ההסכם נקבע תנאי מפורש שלא בוצע – ניתן לבטל את ההסכם מדין מקח טעות למרות שניתן לתקן את התקלה.
- ב. האור שמח (הלכות מכירה פרק יז הלכה ט) הסביר: יש ללכת אחר אומדן בני האדם, האם יש הקפדה על המום, והאם יש הצדקה להקפדה. המשכיר דירה בערב פסח ואין לו זמן לבדוק את הבית, וודאי שמקפיד ויש הצדקה להקפדתו, שהרי אדם לא מוכן לגור באיסור, כך שהיה ניתן לומר שנחשב למום והמקח בטל, אבל ככל ואין הצדקה להקפדה, כגון שמדובר בליקוי שניתן לתקנו בקלות, לא תתקבל טענת מקח טעות.
- ג. הגר"י מליסא (בעל נתיבות המשפט) בספרו מקור חיים (ביאורים סימן תלו בס"ק ז) ביאר: "אין המקח קיים רק כשחזי לאותה מלאכה ששכר בשבילה בלי שום הוצאה... אבל כשאינו ראוי לאותה מלאכה ששכר אותה, וצריך להוציא הוצאות שיהיה ראוי לאותה מלאכה - ודאי דהוי כמום בגוף המקח". כלומר אם יש תקלה בגינה לא ניתן להשתמש במוצר שנרכש - המקח מתבטל גם אם ניתן לתקן, אך אם ניתן להשתמש במוצר בלי לשלם - המקח קיים, ויש לשלם עבור התיקונים הנדרשים בכדי להחזיר את המצב לקדמותו.
- לפי דברי הנתיבות, אם מדובר בתקלה מהותית שבגינה לא ניתן להשתמש במוצר ללא הוצאה כספית נוספת לתיקון, זכות התיקון מתבטלת כי הקונה לא יכול להשתמש במקח. אומנם אם ניתן להשתמש במוצר אלא שצריך לשלם בכדי שתהיה ללא ליקויים (כגון דירה שניתן לגור בה אלא שיש להוציא הוצאות עבור שיפוץ הבית) - המקח לא מתבטל ויש לאפשר למוכר את זכות התיקון.
- כאמור, הצדדים התנו בניהם במפורש שתהיה מעלית בנכס, לפיכך על פי דברי המגן אברהם יש לקבוע שמדובר במקח טעות. כמו כן בית הדין סבור שהקפדת התובעים על התקנת המעלית היא מוצדקת, ולפיכך על פי דברי האור שמח יש לקבוע שמדובר במקח טעות. בנוסף, השתכנענו שלא ניתן לקיים את החנות ללא התקנת מעלית, כך שמדובר בתיקון שמצרך הוצאה משמעותית בכדי שהחנות תהיה ראויה להפעלה, ועל פי בעל נתיבות המשפט יש לקבוע שמדובר במקח טעות.
- באופן כללי, ניתן לקבוע כי כל פגם שאילו היה ידוע לתובעים בעת חתימת הסכם השכירות שלא יתוקן, היה מונע מהם לחתום על ההסכם, מהווה עילה מספקת לסיום ההתקשרות. במקרה דנן, בית הדין השתכנע שאילו ידעו התובעים על היעדר מעלית בנכס, הם לא היו מתקשרים בהסכם השכירות עם הנתבעים, ועל כן יש לקבוע כי מדובר במקח טעות.
- אומנם, למעשה התובעים נהנו מהפעלת העסק בזמן הביניים, ולפיכך יש לחייב אותם בתשלום מסוים וכפי שנבאר בהמשך (עיינו שולחן ערוך חושן משפט סימן רלב סעיף טו). בשו"ת הרי"ף (סימן קנג) משמע, שהתשלום יקבע לפי דין זה נהנה וזה חסר או לא חסר. (עיינו גם בדברי הנתיבות בסימן רלב ס"ק ה). במקרה שלנו התובעים היו אמורים להשכיר חנות ולפיכך דינם כדין זה נהנה וזה חסר, ומוטל עליהם לשלם דמי שימוש ראויים.



התובעים לא יכלו לפרק את העסק עד לאחר ביקור של המומחה במקום, שיראה את החנות ואת הכמות הגדולה של הפריטים ויקבע את עלות ההובלה. המומחה סייר במקום ביום 16.1.2025, ורק לאחר סיור המומחה במקום החל הליך פינוי הנכס.

התובעים נהנו מהמקום לכל הפחות כמו מחסן, מעבר לכך התובעים נהנו על פי טענתם ממחזור עסקי של 10%. אומנם בית הדין לא מקבל את מלוא טענת התובעים, שכן יש להתחשב גם במכירות שבוצעו דרך אתר האינטרנט. יתרה מכך, המשך השימוש של התובעים בנכס גם לאחר שהתגלתה הטעות בעסקה מעיד על כך שהפיקו ממנו תועלת מסוימת. לאור דברים אלו, ומכח סמכותו של בית הדין לפשרה, אנו קובעים שעל התובעים לשלם סך של 30% מדמי ההסכם המקורי כלומר סך של 11,400 ש"ח בחודש.

עם יציאת התובעים מהנכס, ימסרו הצדדים הודעה משותפת לבית הדין, בצירוף חישוב מפורט של הסכום הכולל המגיע לתובעים בהתאם לעקרונות שנקבעו בפסק דין זה. לאחר קבלת ההודעה והחישוב, יוציא בית הדין פסיקתא מעודכנת, המפרטת את סכום החוב הסופי והמחייב.

מעבר לכל האמור ניתן להוסיף, שמבחינה הלכתית ניתן היה ללכת גם במסלול של הפחתה מדמי השכירות, כמפורט בנספח א' לפסק הדין. בקצרה נציין כאן את דברי הרשב"א והריטב"א (מסכת בבא מציעא דף עח עמוד א) שכתבו: "לענין השכר - נ"ל שלא יטול אותו, מפני שאינו יכול להשתמש בו כראוי".

לכאורה ניתן לומר, שכשם שבסוגית שוכר חמור שחלה (מסכת בבא מציעא דף עט עמוד א) נפסק להלכה (בסימן שי סעיף ב), שגם אם החמור נחלש והולך לאיטו שהשוכר הפסיד, כך גם בעסק זה למרות הליקויים שיש בנכס, מכיוון שיש מעט פעילות עסקית, על השוכר לשלם דמי שכירות. אך יש לדחות השוואה זו, כי בסוגיה זו מדובר בשוכר שקיבל חמור בריא ותקין, אלא שלאחר מכן אירע אונס לחמור, שאז ניתן לומר שהאונס אירע בגלל מזלו של השוכר הוא והוא מפסיד, אך כאן מלכתחילה השוכר לא קיבל נכס ראוי, שהרי לא היה מעלית והליקוי אירע עוד לפני תחילת השכירות, ולכן לא ניתן לומר שזה בגלל מזלו של השוכר, אלא בגלל התנהגותו של המשכיר, וככל והמשכיר לא מתקן את הליקוי אין חובת תשלום דמי שכירות בצורה מלאה.

כך גם ניתן ללמוד מדברי המשנה (במסכת בבא מציעא דף קג עמוד ב) ממנה ניתן ללמוד, שכאשר מותנה במפורש בהסכם, שמגיע לשוכרים דבר מסוים בנכס וזה לא קורה ניתן להפחית מדמי השכירות. בדוגמה במשנה היה נקבע שאם היה תנאי מפורש שהשכירות תהיה לנכס עם מעיין, ככל והתייבש המעיין - יש להפחית מדמי השכירות. גם במקרה כאן לפי ההסכם מגיע לשוכרים נכס עם מעלית, ומכיוון שאין מעלית יש להפחית מדמי השכירות. עוד הבאנו את דברי ראנ"ח (סימן לח, הביאו הפתחי חושן, שכירות פרק ו הערה לח) שכתב: "והילכך כשבאנו לחייב את השוכר בשכירות, ודאי המשכיר חייב לתקן, ואם לא יתקן - אין לו שכירות".

עוד כתבנו בנספח כי בחלק מדיני שכירות נקבע שהולכים אחר מנהג מדינה, ובסעיף 9 לחוק השכירות והשאיילה נקבע כי "דרש השוכר מהמשכיר לתקן את הפגם או את אי-ההתאמה ולא תיקן המשכיר את הפגם או את אי-ההתאמה בתוך זמן סביר מהמועד שקיבל על כך דרישה מאת השוכר, רשאי השוכר ... להפחית את דמי



השכירות. בית הדין סבור כי יש מקום לקבל סעיף זה כי הוא נועד לתקנת בני המדינה (רמ"א חו"מ שסט, יא; מדיניות הלכתית של בית הדין ארץ חמדה גזית: מעמדם של חוקי המדינה).

עוד עיינו בסעיף 15 לחוקי התורה: שכירות מקרקעין: "לא תיקן המשכיר במועד פגם שעליו לתקן, רשאים השוכרים לתקן את הפגם ולנכות מדמי השכירות כגובה עלות תיקון הפגם". כמו כן ניתן להפחית מכח הפשרה כפי שנקבע בסעיף 4 להסכם הבוררות.

לסיכום: עם יציאת התובעים, יגישו הצדדים תחשיב לבית הדין, אשר ינפיק פסיקתא סופית עם גובה דמי השכירות שהתובעים חייבים לשלם.

י. תביעה על פגיעה במוניטין

לדברי התובעים, שווי המוניטין של העסק היה כ- 1,500,000, (התובע נכנס כשותף לעסק בתשלום של חצי מיליון ש"ח עבור שלישי מהעסק), אך עכשיו החברה שווה לכל היותר 500,000. מה שמלמד על נזק משוער של 1,000,000 ש. הנתבעים טוענים כנגד, שמדובר בתביעה מנופחת וכי התובעים המשיכו למכור דרך האינטרנט, ולכן לא נגרם להם כל הפסד מהירידה בערך העסק.

דין: בשו"ת שבט הלוי (חלק י סימן רעה) מובא:

הנה לפי עני"ד פשוט מאד דאין אדם מוכר מוניטין שלו בלי מו"מ על גובה מחיר המוניטין, ומעשים בכל יום בבתי דינים פה, שמלבד כל הפסדים ורווחים, לוקחים מאד בחשבון המוניטין, דהיינו מה שהראשון זכה ע"י שמו הטוב וכה"ג שזה בדרך כלל סכום נכבד.

גם הפתחי חושן (גניבה ואונאה פרק ט הערה כו) כתב שיש למוניטין שווי כספי:

נראה שבזמננו קיים מושג של מוניטין והוא שוה כסף, שכל מפעל שרכש לעצמו שם טוב, הרי זה מגדיל רכשו, ובשעת מכירת המפעל משלם הקונה עבור המוניטין בנכס, ובדאי שאסור להשתמש ברכוש חברו בדבר שהוא מקפיד על זה, ובפרט שנרכש ע"י טירחה ויגיעה של שנים.

על מנת לבסס עילת תביעה בגין פגיעה במוניטין, נדרשים התובעים להניח בפני בית הדין תשתית ראייתית מוצקה המבססת את שלושת היסודות המצטברים הבאים:

- א. **פגיעה במוניטין:** על התובעים להוכיח כי תדמיתו של העסק בעיני קהל לקוחותיו נפגעה באופן ממשי, באופן המשקף ירידה משמעותית בתפישת הערך והאיכות של העסק בהשוואה לתקופה שקדמה למקרה הנדון. אין די בטענות כלליות ובלתי מבוססות, הנסמכות על השערות בלבד.
- ב. **קשר סיבתי:** על התובעים להוכיח קיומו של קשר סיבתי ישיר ומוכח בין מעשי הנתבעים לבין הפגיעה במוניטין. לדוגמה, במקרה של פרסום לשון הרע, יש להוכיח כי הפרסום השלילי הוביל באופן ישיר לירידה במוניטין העסק, סמוך לאחר הפרסום.

יא. תביעה למניעת רווח וכישלון הפרסום

תביעה על מניעת רווח - לדברי התובעים היה להם מחזור חודשי בסך של 70 אלף ש"ח ריווח נטו, ועכשיו גרעון חודשי של 20 אלף ש"ח בחודש. לטענתם מצב זה אירע בשל אי התקנת המעלית ולכן הם תובעים סך של 810,000



נח בגין מניעת רווח. החישוב כדלקמן: הפסד חודשי משוער מחמת אי עמידת הנתבע בתנאי ההסכם הוא כ- 90,000 ₪ לחודש X 9 חודשים, ס"ה: 810,000 ₪.

התובע הגיש חוות דעת מהיועץ העסקי שמלווה אותו ובו נכתב שבשנת 2023 החנות הרוויחה סך של 80 אלף ש"ח בחודש, ולכל הפחות 50-60 אלף ש"ח בשנה שקדמה למעבר העסק.

תביעה על פרסום – התובעים השקיעו בפרסום סך של 30,000 ש"ח, אך הם שמו לב "שבאופן עקבי וקבוע, כאשר ראו הלקוחות את הכניסה הבלתי סימפתית, הם שבו על עקבותיהם ומצאו מקומות חילופיות לקנות. נמצא שקמפיין הפרסומת נפסד כולו".

דין: בירושלמי (מס' בבא מציעא פרק ה הלכה ג) מובא: "אמר ר' יצחק הדא אמרה המבטל כיסו של חברו (המקבל כסף מחבירו בכדי שישקיע וירוויח, והוא לא השקיע, הרי שגרם למניעת רווח) - אין לו עליו אלא תרעומת". כלומר מניעת רווח איננה היזק ישיר אלא גרמא.

כותב רבינו ירוחם (מישרים נתיב לא חלק ב דף צה טור ד):

תשובה לר"מ מי שהשאי לחבירו חביו של יין בביתו ובשעי שרצי למכו' היין סגר הדלת בפניו בודאי לא הוי גירי דידיה אלא גרמי' בנזק ופטור מדיני אדם וחייב בדיני שמים ולא שפיר עבד ומיהו פטור ואין זה אלא כמבטל כיסו של חברו שפטור.

דברים אלה הובאו בבית יוסף (סימן שפ"ו) ללא חולק.

רואים מדברי ר' ירוחם שאדם שמנע מחברו למכור את סחורתו פטור מדיני אדם וחייב בדיני שמים. אמנם היה ניתן לומר שאצלנו המקרה קל יותר כיון שבמקרה שלנו לא מדובר על סגירה הרמטית של הדלת אלא על אי ביצוע התחייבות לייצר "דלת" (דהיינו המעלית) אולם לאידך גיסא יש לומר שאצלנו יש יותר חומרה שכן הבית יוסף דיבר על מקרה של משאיל שלא הייתה לא שום התחייבות והשתעבדות לשואל משא"כ אצלנו שמדובר על משכיר שהתחייב לפעול לטובת "הדלת" ולא עשה זאת.

לקראת סוף הדיון נשאלו התובעים האם רוצים להביא עדים להלך קטע מהפרוטוקול שבו מובאת תשובת הנתבעים: עמוד 7 שורה 10-18:

אב"ד לתובע: אתם רציתם להביא עדים?

טו"ר: יש עדים על פגיעה מהותית במוניטין.

הרב ישועה רטבי: למה אי אפשר להגיש תצהיר?

טו"ר: אם מקובל עליכם בשמחה.

הרב ישועה רטבי לנתבעים: הייתם רוצים לחקור את העדים.

נתבעים: לא.



הרב ישועה רטבי: אז אפשר בתצהיר.

נתבע 2: אנחנו מאמינים לכל מילה שתובע 1 אומר. אנחנו לא חולקים על הפגיעה הנסיבתית.
מדברים אלו של הנתבעים ובפרט מהתשובה האחרונה של נתבע 2 רואים שהם מודים שהם גרמו פגיעה לתובעים.

בעקבות דברים אלו דעת בית הדין שעל הנתבעים לפצות את התובעים כדי לצאת ידי שמים. לגבי גובה הפיצוי, בית הדין ביקש מספר פעמים מהתובעים להגיש מסמכים שמראים את מחזורי ההכנסה, אמנם התובעים לא הגישו שום מסמך כזה. בית הדין משתמש בסמכותו להעריך את גובה הפיצוי כדי לצאת ידי שמים ב-100,000 ₪. יודגש כי חיוב לצאת ידי שמים נתון לרצונם של הנתבעים ולא ניתן לכפות את הנתבעים לשלם סכום זה. בית הדין סבור כי קשה לחייב פיצויים בדיני אדם במקרה זה, מכיוון שקשה להוכיח את רמת הפגיעה במוניטין. ייתכן שירידת המחזור נבעה גם ממיקום החנות, ולא דווקא מבעיה במוניטין. אילו החנות הייתה חוזרת למיקומה המקורי, ניתן להניח שהמחזור היה חוזר לרמתו הקודמת או קרוב לכך. לכן, הנזק העיקרי הוא פגיעה ברווחים בתקופת פעילות החנות במיקום הגרוע, ולא נזק בלתי הפיך למוניטין כתוצאה משם רע או גניבת מוניטין.

בנוגע להוצאה על פרסום, קמפיין הפרסום אינו חלק מהותי מהסכם ההתקשרות בין התובעים לנתבעים וממילא יש לראות את הנזק שלו רק כגרמא ואין חיוב בכה"ג בדיני אדם. כמו כן בנידון זה בית הדין לא מוצא מקום לחיוב בידי שמים כיון שפה מדובר על גרמא יותר רחוקה. בית הדין סבר שלא ניתן לחייב מדין "לך ואני אבוא אחרריך", כי דין זה מתייחס להוצאות ישירות ולא לנזק עקיף כמו מוניטין. עיינו באמרי בינה (דיני דינים סימן כא) שכתב: "וכך הוא המנהג להוציא רק ע"ז ההוצאה וכיון דהיה מחויב בדבר לכך חייבת לשלם מטעם גרמי משא"כ בנידון דמהרי"ק דלא היה חייב בדבר לעשות כתב שפיר דהיה לו לאסוקי אדעתא דדלמא הדר ביה וגרם לו ההיזק לעצמו במה דסמך על שארית ישראל לא יעשו עולה. ולפי"ז באומר לך ואני אחרריך דגם כן ל"ה מחויב בדבר אמאי חייב לשלם היה לאסוקי אדעתא דלמא לא יבא והפסיד לעצמו".

לסיכום: התביעה לפיצוי בגין פגיעה במוניטין, ובגין מניעת רווח ובגין כישלון הפרסום - נדחית. אולם בית הדין מחייב את הנתבעים בחיוב של לצאת ידי שמים בשיעור של 100,000 ₪.

יב. תביעה נגדית: תשלומי דמי השכירות וקיצוזים שביצעו התובעים

הנתבעים הגישו תביעה נגדית, אשר סעיפיה יפורטו להלן. בפרק זה, נתייחס לתביעת הנתבעים כנגד התובעים בגין אי תשלום דמי שכירות, כמפורט בטבלה המצורפת. בנוסף, טוענים הנתבעים כי התובעים קיזזו סכומים כפולים בגין עבודות חשמל שבוצעו במושכר. כמו כן, נטען כי סכומי הקיזוז בגין עבודות פועלים הינם מופרזים, לאור העובדה שמדובר בעבודה פשוטה שאינה מצדיקה הוצאות גבוהות כפי שדיווחו התובעים.

דיון:

על פי ההסכם, על הנתבעים לממן גם את עבודות ההכנה לקראת התקנת המעלית. אומנם הנתבעים טענו שהסכומים נראים כפולים ומופרזים.



ראשית נציין שהנתבעים לא ביקשו מעולם חשבונית עבור ההוצאות כך שהאמינו לתובעים בעלות ההוצאות. בדיון השני אמר נתבע 2 (פרוטוקול עמ' 6 שורה 6):

נתבע 2: ...הגיעו אנשי מקצוע, תובע 2 הביא את אנשי מקצוע ואנחנו מודים לו על כך. אין ספק. מעולם לא אמרתי לתובע 2 תביא ראיות כמה עלה אנשי מקצוע. הוא כיבד אותנו ואמר תביאו אנשים משלכם.

הרב בנימין: והבאתם?

נתבע 2: לא. לא הבאנו. תובע 2 הוא הקבלן אמרתי לנתן תאשר לו מה שצריך. אני לא מבקש את הקבלות.

עוד כתב נתבע 2 (קובץ בשם עטיה 1 עמ' 6): "כל תשלום ששילמו עבור המעלית לא ביקשנו לא קבלה ולא כלום ונתנו להם אפשרות להוריד מהשכירות".

לאור האמור יש לקבוע, שיש לתובעים נאמנות בנוגע לגובה התשלומים שניתנו לצורך הכנת המעלית. אומנם נאמנות זו אינה בלתי מוגבלת ויש לסייגה על פי האמור לקמן.

להלן התשלומים והקיזוזים שביצעו התובעים:

ס"ה	קיזוז	תשלום	תאריך	
18,000 ש"ח	6,000 ש"ח עבור מסגר	12,000 ש"ח (הועבר אישור תשלום כולל מע"מ)	3.3.2024	1
38,000 ש"ח	-	38,000 ש"ח (הועבר אישור תשלום כולל מע"מ)	2.4.2024	2
38,000 ש"ח	20,000 ש"ח – קיזוז בגין המעלית	18,000 ש"ח (הועבר אישור תשלום כולל מע"מ)	10.5.2024	3
38,000 ש"ח	20,000 ש"ח – קיזוז בגין המעלית 2,615 ש"ח קיזוז עבור עבודת הפועלים	15,385 ש"ח (הועבר אישור תשלום כולל מע"מ)	4.6.2024	4
38,000 ש"ח	20,000 ש"ח – קיזוז בגין המעלית 13,300 ש"ח – עבודות חשמל ופועלים	4,700 ₪ (הועבר אישור תשלום כולל מע"מ)	15.7.2024	5
38,000 ש"ח	20,000 ש"ח – קיזוז בגין המעלית 18,000 ש"ח – עבודות חשמל ופועלים	-	21.8.2024	6
23,200 ש"ח	20,000 ש"ח – קיזוז בגין המעלית	-	חודש 9	7



	3,200 ש"ח – עבודות פועלים			
20,000 ש"ח	20,000 ש"ח – קיזוז בגין המעלית	-	חודש 10	8
20,000 ש"ח	20,000 ש"ח – קיזוז בגין המעלית	-	חודש 11	9
20,000 ש"ח	20,000 ש"ח – קיזוז בגין המעלית	-	חודש 12	10
-	-	-	חודש 1	11

להלן הכרעת בית הדין בנוגע לתשלומי השכירות ולקיזוזים שהובאו בטבלה:

- התובעים שילמו לנתבעים סך של 88,085 ש"ח בתוספת מע"מ כדמי שכירות.
- 6,000 ש"ח עבור מסגר – בית הדין דוחה זאת. התובעים קיבלו הנחה בתשלום דמי השכירות בגין סעיף זה ולא ניתן לתבוע בצורה כפולה.
- התובעים שילמו עבור רכישת המעלית סך של 160,000 ש"ח (בשמונה תשלומים של 20,000 ש"ח) – וסכום זה מתקבל במלואו (התובעים הציגו חשבונית רכישה).
- 2,615 ש"ח קיזוז עבור עבודת הפועלים – בית הדין מקבל את דברי התובעים שהם עבדו עם פועלים ללא קבלה.
- 13,300 ש"ח - בית הדין מקבל זאת בצורה חלקית. התובעים הגישו הצעת מחיר על עבודות החשמל על סך של 12,899 ש"ח, ולפיכך נקבל רק סכום זה.
- 18,000 ש"ח בגין עבודות חשמל ופועלים + 3,200 בגין עבודות פועלים - בית הדין מסופק האם אין כאן תשלום כפול ולפיכך מחייב על כשליש מהסכום בסך של 7,100 ש"ח.
- לסיכום: התובעים שילמו סך של 88,085 ש"ח בגין דמי שכירות. התובעים אמורים לשלם עוד דמי שכירות כפי שנכריע סופית לאחר שהתובעים יצאו מהנכס.
- עם סיום פרק זה נביא את דברי המאירי (מסכת בבא מציעא דף קא עמוד ב) שכתב: "ואם תקן שוכר מעצמו - מנכה לו מן השכירות". עוד עיינו בדברי נתיבות המשפט (בסימן שיב ס"ק יא) שכתב, שכל דמי השכירות משועבדים לתיקונים.

עוד עיינו בדברי הרמ"א (בסימן קפב סעיף ג) שכתב:

הגה: מי שצוה לאחד שיתעסק לו באיזה דבר והוא הוציא עליו הוצאות, אם הוציא עליו יותר מן הרגילות להוציא על עסק כזה א"צ להחזיר, דלא אסיק אדעתיה שיוציא כל כך. אבל אם לא הוציא יותר מן הרגילות, חייב לשלם לו.

כלומר התובעים הזמינו אנשי מקצוע שיכינו את התקנת המעלית, סכומים אלו קוזזו מתוך תשלום דמי השכירות, ולפיכך על הנתבעים להחזיר להם סכומים אלו שהוצאו בשליחותם.



הנתבעים טענו שלא יתכן שהם לא מקבלים דמי שכירות וכל הכספים מקוזזים, אך עיינו בדברי הפתחי חושן (שכירות פרק ו הערה לז) שכתב, שהשוכר רשאי לתקן ולקזוז את כל דמי השכירות: "השוכר אינו יכול לתקן רק חלקו לימי השכירות מבלי לתקן גם חלקו של המשכיר, דהיינו הזמן שלאחר השכירות, לכן צריך המשכיר לשלם לו, ואף על פי שאם נחייב את המשכיר נמצא שהשוכר לא נתן כלום לחלקו, כיון שמשלם השכירות זהו חלקו". המעלית נרכשה בהסכמת המשכירים, הנתבעים אף הודו בדיון שהם מעוניינים במעלית⁴, ולפיכך עליהם לשלם את מלוא ההוצאות שהיו בנוגע להתקנת המעלית.

עוד נעיר, כי אף אילו התובעים היו רוכשים את המעלית ללא הודעה למשכיר, היה ניתן לחייב את הנתבעים בתשלום, וזאת לאחר שמתברר שמדובר בתיקון שמועיל לנכס וודאי לאחר שהנתבעים הודו שיעשו שימוש במעלית⁵. יתר על כן, רכישת המעלית מהווה השבחה של הנכס, גם אם לא הותקנה בפועל. הנתבעים ייהנו מערך זה בעתיד, ולכן מוצדק לחייבם לשאת בעלותה.

לסיכום: עם יציאת התובעים, יגישו הצדדים תחשיב לבית הדין, ובית הדין ינפיק פסיקתא סופית עם גובה דמי השכירות שהתובעים חייבים לשלם.

יג. שאר הטענות בתביעה הנגדית

להלן החלטת בית הדין בנוגע לשאר סעיפי התביעה הנגדית:

החלטה	תביעה נגדית	
ביום כ"ח בכסלו תשפ"ה (29 בדצמבר 2024) הוציא בית הדין החלטה המורה על התובעים לפנות את הנכס. אומנם החלטה זו התעכבה עד לאחר סיום של המומחה במקום. ביום י"ח באדר תשפ"ה, 18 במרץ 2025 חזר בית הדין ואישר את החלטתו מיום כ"ח בכסלו תשפ"ה, לפיה על התובעים לפנות את הנכס לאלתר. החלטה זו נותרה בעינה.	הנתבעים מבקשים מבית הדין שיחייב את התובעים לצאת מהנכס	1
ביום כ"ח בכסלו תשפ"ה (29 בדצמבר 2024) הוציא בית הדין החלטה המורה על התובעים לשלם זאת.	השוכרים לא שילמו עבור מים, חשמל וארנונה	2

⁴ בדיון השני אמרו הנתבעים (פרוטי עמ' 2 שורה 15):

הרב ישועה רטבי: אתה מעוניין במעלית?

נתבע 2: אני מעוניין במעלית לדבר אחד, שכל נכס שברשותי אעשה הכל להשביח אותו בצורה הכי טובה.

⁵ עיינו בדברי כסף קדשים (סימן שיד סעיף א) שכתב: "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". עוד עיינו בדברי הפתחי חושן (גניבה ואונאה פרק ח סעיף כה) שכתב: "השוכר שהכניס תיקונים הכרחיים בבית המושכר, דינו כיורד ברשות". הפתחי חושן למד זאת מדברי הרא"ש (כלל צא סימן א).



<p>בעל כנסת הגדולה (הגהות טור חושן משפט סימן שיז) כתב: השכירו לזמן, ובתוך הזמן אמר השוכר למשכיר: פטרנני מן החיוב, ומשכיר מכחיש - השוכר נאמן. וכל שכן אם עבר הזמן (הראנ"ח ז"ל חלק א' סימן ל"ח).</p> <p>כלומר יש לשוכר נאמנות לטעון שהמשכיר פטר אותו מהתשלום המלא, במיוחד שפטור זה מעוגן בחוזה, ובמיוחד שהדעת נותנת שאכן הצדדים הסכימו לכך, וזאת בשים לב לנקודות הבאות:</p> <p>א. ההסכם נחתם ביום 19.2.2024, אך התשלום הראשוני הועבר כבר לאחר 13 ימים (ביום 3.3.2024), כך שיש היגיון בדברי התובעים שבכל חודש פברואר התובעים עבדו על הכנת המקום הקמת המדפים וסידור המוצרים, והחנות לא הייתה פעילה.</p> <p>ב. בסעיף 6 להסכם נקבע: "בחודש השכירות הראשון ישלם השוכר תשלום שכירות מופחת של 12,000 ש"ח, וזאת בגין תשלומים שישלם עבור התקנת מדרגות זמניות". כלומר הסכום הראשוני לתשלום נקבע במפורש בהסכם וזאת בגין הכנת המדרגות. למעשה לא היה ניתן להתקין את המדרגות, אך התובעים טוענים שהם השקיעו זמן וכסף בניסיון להתקנת מדרגות שהלכו לאיבוד ויש לפצותם על כך.</p> <p>ג. סכום זה נקבע גם כפיצוי על כך שהיה עיכוב גם בהזמנת המעלית.</p> <p>לאור האמור, טענה זו נדחית</p>	<p>3 התובעים שילמו בחודש הראשון 12,000 ש"ח בלבד בגין קיזוז עלות ביצוע מדרגות, אך הם לא התקינו את המדרגות ובכל זאת קיזוז מתשלום דמי השכירות.</p>
<p>אין בחוזה בכלל התייחסות להחזרת הנכס וממילא היה לו להתנות דבר כזה. בסעיף 8 כתוב שאם לא תפעל מעלית בנכס מכל סיבה שהיא, אזי השוכר רשאי לבטל את ההסכם ללא כל עלות או התחייבות כלפי המשכיר, וממילא ברור שלפי החוזה אין מקום לחייב בתשלום על החזרת הנכס לקדמותו. כמו כן השכרת עסק אינה דומה להשכרת בית פרטי. בשכירות עסקית שהיא לטווח ארוך יש יותר גמישות לגבי שינויים בנכס, במיוחד אם הם נעשים באישור המשכיר, ולפיכך התביעה נדחית</p>	<p>4 המקום היה אולם שמחות ועל התובעים לשפץ אותו ולהחזירו לייעודו הראשון שיהיה ניתן להשכירו שוב לאולם שמחות. עוד כתבו הנתבעים: "אנו מבקשים ודורשים נזק של 800 אלף שקל רק כדי להחזיר המצב לקדמותו. רק אגפי השירותים לבד מדובר על 200 אלף שקל"</p>



5	לחייב את התובעים לשלם דמי שכירות גם על כל הזמן שהנכס לא מושכר עד להכנסת שוכר חלופי	נדחית. התובעים רשאים לבטל את ההסכם
6	הנתבעים מבקשים מבית הדין לחייב את התובעים לשלם את כל ההפסדים	טענה כללית ולא מפורטת ולפיכך היא נדחית

יז. סיכום החישובים

התובעים השקיעו במעלית סך של 176,384 ש"ח (160 אש"ח בגין רכישת מעלית; 2,615 ש"ח בגין עבודת פועלים; 12,899 ש"ח בגין עבודות חשמל; 7,100 ש"ח בגין עבודת פועלים). בנוסף, לעיל חייבנו את הנתבעים לשלם לתובעים 100,000 ש"ח בגין עלות ההובלה, כך שהחוב של הנתבעים לתובעים הוא סך של 282,614 ש"ח. לעיל קבענו, שעל התובעים לשלם דמי שכירות בסך של 30% מדמי ההסכם המקורי כלומר סך של 11,400 ש"ח בחודש. עוד קבענו, שהחל מיום ח' בשבט תשפ"ה (6 בפברואר 2025), שהוא 21 יום לאחר ביקור המומחה שהיה ב-16 בינואר 2025, תישא הנתבעת בתשלום מלוא דמי השכירות. התובעים החלו לשלם מחודש מרץ 2024 והם צריכים לשלם עד חודש פברואר 2025, ס"ה 12 חודשים, כך שהתובעים חייבים לשלם לנתבעים סך של 136,800 ₪ (12*11,400). וכן עוד סך של 2,035.71 ש"ח בדין חמישה ימים ראשונים של חודש פברואר (שכירות יומית: 11,400 / 28 = 407.14 ש"ח. תשלום עבור 5 ימים: 5 * 407.14 = 2,035.71 ש"ח). כאמור, החל מיום ח' בשבט תשפ"ה (6 בפברואר 2025), שהוא 21 יום לאחר ביקור המומחה שהיה ב-16 בינואר 2025, יישאו התובעים בתשלום מלוא דמי השכירות. החישוב יהיה אפוא מיום 6 בפברואר 2025 ועד ליום 31 במרץ 2025. התובעים שהו בנכס בחודש פברואר 23 יום, ובחודש מרץ הם שהו בנכס 31 יום. ס"ה 54 ימים. בממוצע דמי שכירות ליום אחד הינם סך של 1,266.67 ש"ח (38,000 ש"ח / 30 ימים). לאור זאת דמי השכירות הינם סך של 68,400.18 ש"ח (54 ימים * 1,266.67 ש"ח). לאור זאת דמי השכירות הינם סך של 207,236 ש"ח דמי שכירות (136,800 ש"ח עבור 12 חודשים + 2,035.71 ש"ח עבור 5 ימים בפברואר + 68,400.18 ש"ח עבור 54 יום דמי שכירות מלאים). כאמור, התובעים היו אמורים לשלם סך של 207,236 ש"ח דמי שכירות. למעשה הם שילמו סך של 88,085 ש"ח דמי שכירות, כך שהחוב של התובעים הוא סך של 119,151 ש"ח. לעומת זאת החוב של הנתבעים לתובעים הוא סך של 282,614 ש"ח, ולאחר קיזוז החובות יוצא שהנתבעים חייבים לשלם לתובעים סך של 163,463 ש"ח. נדגיש כי סכום זה אינו סופי ותלוי במועד שבו יצאו התובעים מהנכס.



טו. הוצאות משפט

על פי המדיניות ההלכתית של רשת בתי הדין ארץ חמדה גזית, כאשר הצדדים התנהלו באופן הוגן בהליך הדיון המשפטי, בית הדין רואה את פנייתם כפנייה משותפת, ולכן הם מתחלקים ביניהם בשווה בתשלום אגרת בית הדין (אודות נושא זה ניתן לעיין באתר בית הדין). כך היה במקרה זה.

התובעים שילמו סך של 30,630 ₪ עבור אגרת בית הדין והנתבעים שילמו סך של 4,260 ש"ח, בכדי לאזן את תשלום האגרה בשווה בין הצדדים, על הנתבעים לשלם לתובעים סך של 13,185 ₪ עבור השתתפות באגרת בית הדין.



טז. החלטות

1. על התובעים לפנות את הנכס המושכר לאלתר! עניין זה נפסק כבר בעבר ולא ניתן עוד לערער עליו.
2. הנתבעים חייבים לשלם לתובעים סך של 163,463 ש"ח. נדגיש כי סכום זה אינו סופי ותלוי במועד שבו יצאו התובעים מהנכס.
3. בנוסף, הנתבעים חייבים לשלם לתובעים סך של 13,185 ₪ עבור השתתפות באגרת בית הדין.
4. על פי החוזה על התובעים לשלם עבור חשמל, מים וארנונה, במידה ויתברר שהתובעים לא שלמו תשלומים, אזי החוב עבור תשלומים אלו יקוזז מחוב הנתבעים.
5. עם יציאת התובעים, יגישו הצדדים תחשיב לבית הדין, ובית הדין ינפיק פסיקתא סופית עם סכום החיוב הסופי.
6. שני הצדדים רשאים לכתוב לבית הדין עד ליום 07.04.25 האם יש תביעות שלא הוכרעו בפסק דין זה, או אם יש טעות חישובית.
7. ניתן לערער על החלטה זו עד לתאריך ו' אייר תשפ"ה, 04.05.25 (למעט סעיף 1).
8. הזמנים נקבעו בהתחשב בחג הפסח.

החלטה זו ניתנה ביום שני ב' ניסן תשפ"ה, 31 במרץ 2025

בזאת באנו על החתום

הרב בנימין פלהיימר

הרב דניאל לונצר, אב"ד

הרב ישועה רטבי



יז. נספח א': האם ניתן להפחית מגובה דמי השכירות?

במקרים בהם מדובר על ליקוי משמעותי שהמשכיר חייב לתקנו, אך המשכיר מסרב לתקן, האם ניתן להפחית מדמי השכירות? כאמור הנתבעים טענו טענת אונס, ובמקרים הבאים נביא את דברי הגמ' והפוסקים שמתייחסים לכך. ישנן שתי סוגיות בגמרא מהן ניתן ללמוד, שניתן להפחית מתשלום דמי השכירות וכדלקמן.

א. סוגית שוכר חמור

הגמ' (מסכת בבא מציעא דף עט עמוד א) קבעה שאם אדם ששכר חמור והחמור מת באמצע הדרך - השוכר צריך לשלם עבור מחצית הדרך, גם אם השוכר לא מוצא חמור אחר להשכרה, משום שיכול המשכיר לומר לשוכר, אילו היית מזמין נסיעה לחצי מהדרך, וודאי שהיית משלם על הנסיעה, א"כ תשלם לי על החצי הנסיעה שהרי יש לך הנאה מנסיעה זו.

הטור (סימן שי) למד מדברי התוס' (דף עט. ד"ה אילו), שהשוכר צריך לשלם למשכיר את דמי מחצית הדרך, רק בתנאי שיכול למצוא חמור אחר להמשך הנסיעה, או שיכול למכור את סחורתו במעט רווח באותו מקום, רק במקרים אלו צריך לשלם על מחצית הדרך, שהרי נהנה ממקום זה, אבל אם לא מצא חמור אחר להשכירו, או שאינו יכול למכור באותו מקום כלום - לא משלם למשכיר כלום.

וכך גם כתב הרשב"א (מסכת בבא מציעא דף עח עמוד א): "לענין השכר - נ"ל שלא יטול אותו, מפני שאינו יכול להשתמש בו כראוי". וכך כתבו הריטב"א (מסכת בבא מציעא דף עח עמוד א) בשם הראב"ד והנמוקי יוסף (מסכת בבא מציעא דף מח עמוד ב) כמובא במגיד משנה (הלכות שכירות פרק ה הלכה א) ובבית יוסף (חושן משפט סימן שי).

וכך פסק הרמ"א (בסימן שי סעיף ב):

והא דאמרינן דנותן לו שכרו מחצי הדרך, היינו שיכול למכור סחורתו שם, או שיכול לשכור חמור אחר עד מקום שרוצה לילך, אבל בלאו הכי - אינו נותן לו כלום משכרו, דהא לא מהני ליה מידי.

וכך פסק גם ערוך השולחן (סימן שי סעיף ג).

מכאן שיש חיוב לשוכר לשלם למשכיר על חצי הדרך שעבר, רק אם השוכר נהנה בצורה מסוימת מהנסיעה בחצי הדרך, אבל אם לא נהנה - לא משלם עבור חצי מהנסיעה שלא נהנה ממנה.

נתיבות המשפט (בסימן שי ס"ק א) העיר, שמדובר שאירעה תקלה (בחמור או ברכב) לאחר ההשכרה בזמן הנסיעה, שרק אז יש חיוב לשלם על מחצית הדרך, אך אם הייתה תקלה כבר מהתחלה - נחשב למקח טעות והשוכר לא צריך לשלם כלום.

הגר"א (בסימן שי ס"ק ט) כתב כי מדברי הרמב"ם (הלכות שכירות פרק ה הלכה ב) משמע, שהשוכר תמיד צריך לשלם מחצית הדרך, שהרי הרמב"ם לא התייחס לסייגים שהביאו התוס', אלא כתב שעל השוכר לשלם "ואין לו עליו אלא תרעומת". מאידך הגר"א (בס"ק ד) העיר, שהחיוב בתשלום דמי השכירות נובע רק בגלל שהמשכיר



יכול לטעון שמזלו של השוכר גרם לאונס, ומכאן שבמקום שלא שייך לומר מזלך גרם (כגון דברי התיבות שהאונס אירע לפני תחילת השכירות), שגם לדעת הרמב"ם השוכר לא חייב לשלם דמי שכירות.

לכאורה ניתן לומר, שכשם שבסוגית חמור שחלה, אנו אומרים שגם אם החמור נחלש והולך לאיטו שהשוכר הפסיד, כך גם בעסק זה למרות הליקויים שיש בנכס, מכיוון שיש מעט פעילות עסקית, על השוכר לשלם דמי שכירות. אך יש לדחות השוואה זו, כי בסוגיה זו מדובר בשוכר שקיבל חמור בריא ותקין, אלא שלאחר מכן אירע אונס לחמור, שאז ניתן לומר שהאונס אירע בגלל מזלו של השוכר הוא והוא מפסיד, אך כאן מלכתחילה השוכר לא קיבל נכס ראוי, שהרי לא היה מעלית והליקוי אירע עוד לפני תחילת השכירות, ולכן לא ניתן לומר שזה בגלל מזלו של השוכר, אלא בגלל מזלו של המשכיר, וככל והמשכיר לא מתקן את הליקוי אין חובת תשלום דמי שכירות בצורה מלאה.

ב. סוגית שוכר קרקע

המשנה (במסכת בבא מציעא דף קג עמוד ב) עוסקת באריס⁶ או חוכר⁷ שקיבלו שדה שלא מסתפקת בהשקיה טבעית (גשמים), אלא השדה זקוקה גם להשקיה נוספת ממעין שנמצא בסמיכות לשדה⁸. לאחר זמן המעיין יבש, והאריס או החוכר מבקשים לבטל את ההסכם בשדה בית השלחין, כי קשה מאוד לעבוד בשדה זו ללא מעיין.

המשנה פסקה, שאם לא התנה מראש שההסכם יהיה תקף רק כל עוד ויש מעיין, לא ניתן לבטל את החוזה, אלא החוכר מחויב לתת לבעל השדה כפי האמור בהסכם שהם קבעו בניהם. אומנם ככל והשוכר אמר במפורש בשעת עריכת ההסכם, שהוא שוכר את הנכס בגלל סיבה מסוימת, ניתן לבטל את ההסכם ולא לשלם דמי שכירות, כי **היה גילוי דעת שהוא נכנס לעסק רק בגלל המעיין**. כעת שאין מעיין - השוכר רשאי לבטל את ההסכם.

מכאן ניתן ללמוד שכאשר מותנה במפורש בהסכם, שמגיע לשוכרים נכס עם מעיין, ככל והתייבש המעיין - יש להפחית מדמי השכירות. גם במקרה כאן לפי ההסכם מגיע לשוכרים נכס עם מעלית, ומכיוון שאין מעלית יש להפחית מדמי השכירות.

⁶ לאריס יש הסכם עם בעל השדה, לפיו האריס יעבוד בשדה, ובתמורה האריס מתחייב לתת לבעל השדה שלישי או חצי מתפוקת השדה. האריס מוגדר כשותף באחוזים מסוימים מכל הרווחים שיהיו בשדה. האריס נחשב לשותף ברווחים ובהפסדים, ולכן אם לא יהיו רווחים, כלומר השדה לא תפיק פירות - האריס לא מחויב לשלם לבעל השדה דבר.

⁷ חכירה זה שכירות לזמן ארוך. החוכר צריך לשלם כמות פירות מסוימת ללא קשר לרווחים או להפסדים שיהיו בשדה. (כלומר החוכר משלם כמות פירות מוגדרת ולא משלם לפי אחוזים, אבל אריס משלם לפי אחוזי תפוקה). באופן כללי לשכירות ולחכירות יש אותם דינים. בדרך כלל המקובל היה, שבשכירות השוכר משלם **בכסף**, ובחכירה החוכר משלם **פירות**. (בנוסף, שכירות היא לזמן קצר, וחכירה לזמן ארוך).

⁸ הסמ"ע בסימן שכא ס"ק א ביאר: שדה שלא מסתפקת ממי הגשמים - נקראת בית השלחין, ע"פ הפסוק (איוב פרק ה פסוק י): **"הַגֵּתָן מִטֵּר עַל פְּנֵי אֶרֶץ, וְיִשְׁלַח מַיִם עַל פְּנֵי חִצּוֹת"**. יש שדה שמסתפקת בגשם (מטר), ויש שדה שצריך לשלח בה מים (בית השלחין).



ג. דברי הפוסקים שהתייחסו להפחתה מתשלום דמי השכירות

בשו"ת ראנ"ח (סימן לח, הביאו הפתחי חושן, שכירות פרק ו הערה לח) מובא:

והילכך כשבאנו לחייב את השוכר בשכירות, ודאי המשכיר חייב לתקן, ואם לא יתקן - אין לו שכירות.

...נלע"ד שחייב השכירות אינו אלא כל זמן שהבית בתקונו, וכל שחסר ממנו תקון שהמשכיר חייב לתקן - אין שם חיוב שכירות וכאלו אינו בשכירות אצלו. ומעתה העכבה שעכבו השוכרים את המשכירים מלתקן החנות, אינו אלא גרמא בעלמא, שגרמו למשכירים הפסד הנאת השכירות והם פטורים.

ראנ"ח התייחס לשוכרים שעכבו את המשכיר מלתקן, ובכל זאת קבע שהעכוב מצד השוכרים הינו גרמא, ומכיוון שלמעשה הנכס אינו מתוקן ניתן להפחית מתשלום דמי השכירות.

בשו"ת מהרש"ם (חלק ד סימן קח, הביאו הפתחי חושן, שכירות פרק ו הערה כז), דן בשוכר חנות לתקופה מסוימת, ובאמצע תקופת השכירות הרשויות דרשו מבעל החנות לתקן את החומה שבתוכה נמצאת החנות. השיפוץ ארך שלושה חודשים שבמהלכם הונחו חומרי בנייה בכניסה לחנות. כתוצאה מכך הכניסה לחנות הייתה קשה ולא נוחה, ולפיכך ביקש השוכר לא לשלם דמי שכירות בכל התקופה. מהרש"ם הביא בשלב ראשון סברא לחלק בין טענה על גוף הנכס ובין טענה לנזק חיצוני (המעבר לחנות לא תקין) כאשר אין כל נזק לגוף הנכס, ועטן שבמצב שמדובר בנזק חיצוני מוטלת על השוכר חובת תשלום.

אומנם מהרש"ם העיר שמדברי ראנ"ח משמע, שכל דבר שהוא צורך לחנות יש לראות בו כקלקול בגוף החנות, וניתן להפחית את תשלום דמי השכירות.

עוד כתב מהרש"ם, שאם לא מדובר בדרישה שבאה באמצע תקופת השכירות, אלא בדרישה שהייתה בטרם החלה השכירות, כאן יש לומר שמדובר במקח טעות ואין חובת תשלום דמי שכירות. ואין לומר שמכיוון שהשוכר המשיך בשכירות שיש לראות בכך כמחילה על המום, כי יש קושי משמעותי בפינוי כל הסחורה, ולכן המשך השכירות כלל לא מוכיח על מחילה של המום, וכפי שכתב הפתחי תשובה (בסימן רלב ס"ק א) בשם אורחות משפט (נתיב לב סימן יז), שאם אירע מום למקח באמצע הדרך ובגלל אונס הוא ממשיך להשתמש במקח (שם מדובר על קונה סוס ובאמצע הדרך מצא מום בסוס, שהמשך הרכיבה על הסוס הינה מאונס, שהרי הוא באמצע הדרך), אין לראות בשימוש זה מחילה על המום. גם כאן יש תביעה מצד השוכרים לתקן את הליקויים שבנכס ולכן לא ניתן לומר שהם מחלו על הליקוי.

כתב החקרי לב (חוו"מ ח"ב סי' מח להלי שוכר סי' שיב ד"ה הכלל העולה): אי טען השוכר, איני יכול לדור בבית כזה - אין ביד המשכיר לעכב, ונותן לו שכר כנגד מה שדר בו לבד".

בפסקי דין - ירושלים (ח עמוד קמט) הביאו את דברי החקרי לב ולאחר מכן העירו:

נמצא לפי דברי החקרי לב, שבנידון דין שהשוכר עזב את המושכר בגלל צו פינוי של הרשויות, ובעה"ב התרשל מלתקן את הבית משום שסבר שאינו חייב לתקן, אין השוכר חייב לשלם עבור תקופה זו דמי



שכירות, אף לא שכר בטלה. ולפיכך גם אם דייר המשנה שילם מראש עבור כל השנה, יש להחזיר לו עבור הזמן שיצא מהדירה ובעה"ב לא תיקנה.

כלומר ככל ומוטלת חובה על המשכיר לתקן והוא מתרשל ולא מתקן, אין חובה לשלם לו דמי שכירות מלאים, אלא יש לשלם רק על התקופה שבה השוכר גר בנכס ללא ליקוי.

בפסקי דין - ירושלים עוד התייחסו לדברי מהרש"ם:

שבנידון דידן לא אמר המהרש"ם לחייב את השוכר בשכירות המשנה בשכ"ד, כיון שהמשכיר שלו משועבד לתקן לו את הקלקולים בדירה, **ואם לא תיקן לו אינו חייב בדמי השכירות, ואם שילם צריך להחזיר לו מה ששילם**, משא"כ בנידון המהרש"ם לא היה ראובן משועבד כלפי שמעון על תקינות החומה.

כלומר הסתייגות של מהרש"ם נובעת מכך שבמקרה הספציפי שם, המשכיר לא היה מחויב לתקן את הליקויים שהיו בחומה, ולכן ככל והדרישה לתיקון הגיעה רק לאחר תחילת השכירות, לא ניתן לחייב את המשכיר לתקן, אבל במקרה שלנו מדובר על חיוב מפורש שכתוב בהסכם שהמשכיר משועבד לבצע, ולכן ככל והמשכיר לא ביצע את התיקון - הוא לא זכאי לקבל את תשלום שכירות לפי החוזה.

כתב הפתחי חושן (שכירות פרק ו סעיף טו):

במקום שחייב המשכיר לתקן, אם לא היה הבית ראוי לדור בו בזמן שהיה מקולקל - מנכה מדמי השכירות עבור הזמן שלא דר בו.

גם בעל עמק המשפט (חלק ה, עמ' תלד ואילך) הבין שניתן להפחית מדמי השכירות. עמק המשפט ביסס את דבריו על דברי רש"י (מסכת בבא מציעא דף עח עמוד א ד"ה הרי) לפי הסבר הגר"א (בסימן שי ס"ק ד); שיטה מקובצת (מסכת בבא מציעא דף עח עמוד א) בשם הראב"ד; הרשב"א (שם); חקרי לב (שם); עוד הובאו דברי הגר"ש ברדוגו (די השב-אם למסורת, מערכת שכירות סימן ז) שכתב: "אם רצה לדור בו כמות שהוא מקולקל ינכה לו משכירות כשיעור שישומו השמאים כמה פחת בית זה ע"י קלקול".

ד. הפחתה בגלל חוק השכירות והשאלה

בחלק מדיני שכירות נקבע שהולכים אחר מנהג מדינה⁹. בסעיף 9 לחוק השכירות והשאלה נקבע כי "דרש השוכר מהמשכיר לתקן את הפגם או את אי-ההתאמה ולא תיקן המשכיר את הפגם או את אי-ההתאמה בתוך זמן סביר מהמועד שקיבל על כך דרישה מאת השוכר, רשאי השוכר ... להפחית את דמי השכירות, כל עוד לא תוקן הפגם או אי-ההתאמה, לפי היחס שבו פחת שווי השכירות עקב הפגם לעומת שווייה לפי החוזה".

⁹ עיינו בדברי השולחן ערוך (בסימן שח סעיף ג) שכתב: "ובמקום שאין מנהג ידוע; אבל במקום שיש מנהג - הכל לפי מנהג". וכן בסימן שיג סעיף א. וכך כתב גם הרמ"א (בסימן שיד סעיף ב): "ובכל אלו העניינים הולכים אחר מנהג המדינה".



השכירות מחשש מהגוי האלים שגר כעת מתחתיו. הוא הסביר שהוא חושש שמא יפלו מים מהמרפסת שלו לקומה התחתונה והגוי יעליל עליו שגרם לו נזק.

לעומת זאת, המשכיר טען שמדובר בשכירות לתקופה קצובה ולכן השוכר לא רשאי לחזור בו באמצע התקופה. בנוסף, השוכר יכול להשתמש בכל הבית למעט החלק שמעל החנות. עוד טוען המשכיר שיש באזור עוד חנויות ששכורות לגוי, ואנשים אחרים לא חוששים כמו ששוכר זה חושש, כך שאין עילה לסיים את הסכם השכירות. השוכר ענה על כך, שלמרות שיש כאלו שלא חוששים הוא כן חושש כי מדובר בגוי שהוא "גבר אלם שנכנס בחזקה וגם ידוע שהוא רשע ומעליל עלילות".

המשפט צדק הביא מספר פוסקים שהתייחסו למקרה זה:

א. שיטת המשפט צדק

השוכר בית נכנס להסכם על דעת כך שהוא ישתמש בכל הבית, ולא על דעת כך שיש חששות וסיכונים בנכס השוכר, ומכיוון שיש אמת בחששות של השוכר, לפיכך יש לדון זאת כדין "נפל הבית", שעל השוכר לשלם רק עד הזמן שהבית נפל ולא מעבר לכך. המשפט צדק העיר, שאין לומר שנפל הבית הכוונה דווקא שהבית נפל ולא כמו במקרה שהוא דן לגביו שיש חששות אך הבית פיזית לא נפל, שהרי הגמי הבינה שהשוכר חמור עבור העברת כלי זכוכית והחמור חלה, למרות שהחמור לא מת מכיוון שהוא לא יכול לעשות את המטרה לשמה הוא נשכר חלים עליו דיני חמור שמת (שולחן ערוך סימן שי סעיף א), גם כאן מכיוון שלא ניתן להשתמש בנכס למטרה לשמה נשכר הנכס, יש לדון זאת כבית שנפל.

ב. שיטת מהרש"ך

מהרש"ך (חלק ד סימן יג) סבור¹⁰ שאין להשוות מקרה זה לבית שנפל, אלא לבית שהתקלקל, שהמשכיר חייב לתקן את הליקויים (כמבואר בשולחן ערוך שיב, יז). למעשה הסכים מהרש"ך לפסק המשפט צדק, שניתן לבטל את השכירות.

¹⁰ מהרש"ך פתח בהערה אישית על דברי המשפט צדק הרב מאיר מלמד: "ראיתי פסק שכתב הבחור הנחמד להשכיל נבון וחכם כהר' מאיר מלמד נר"ו, והאמת כי לכבוד החכם השלם הכולל חסיד ועניו אביו כמוהר"ר שם טוב מלמד זלה"ה יש חיוב עלי לטרוח להשיב אליו על כל פרטי דבריו, אבל מה אעשה כי חולשתי ותשות כחי גדלה מאד כי זקנתי ושבתי, והלואי ואולי אספיק לעסוק ולעיין בדברים המוכרחים לי לעיין בהם, לכן לא אוכל לטרוח לעיין ולכתוב בכל הפרטים שכתב החכם הנחמד נר"ו, שהוא כתב והאריך להגדיל תורה ולהאדיר כמו שראוי לעוסקים בתורה כמוהו, אמנם אני כעת לא אכתוב רק מה שצריך בנדון דידן בטענות השוכר והמשכיר לדעת הדין עם מיי".



מהרש"ך בפתח דבריו כתב, שניתן לקבל את החשש של השוכר, וכפי שניתן ללמוד מדברי הרשב"א (מס' ב"ב כג, א), שאם בית הדין משתכנע שיש סבל סובייקטיבי, יש להרחיק את הנזק¹¹, גם אם אחרים לא סובלים מנזק זה. לכן, ככל ובית הדין משתכנע שהשוכר אכן חושש באמת מהגוי האלים, שניתן לבטל את השכירות, גם אם אחרים לא חוששים מהגוי, והשוכר זכאי לקבל את כספו בחזרה על הימים שהוא לא גר במקום.

ג. שיטת מהר"ש הלוי

המשפט צדק עוד הביא את תשובת מהר"ש הלוי שסבור, שניתן לסיים את ההתקשרות, כי הוא לא שכר את הנכס על דעת כך שיהיה גוי אלים שגר מתחתיו, וזאת בתנאי שנראה לבית הדין שברי היזקא, כלומר שיש חשש ממשי לנזק משכנות הגוי. (בהמשך הביא המשפט צדק את תשובת מהר"ש חיון שסבור, שבכל שכנות עם גוי ניתן לבקש מהמשכיר ערבויות ולא דווקא בגוי אלים).

מהר"ש הלוי הוכיח זאת מדברי הגמ' (במסכת בבא מציעא קח, ב) שדנה במוכר שדה לגוי ויש חשש שייגרם נזק, שיש לנדות את המוכר עד שיפצה את השכן על האונסים שיגרמו לו בגין שכנותו לגוי אלים. וכך פסק השולחן ערוך (קעה, מ).

ד. שיטת מהר"א חסון

כל אונס שמתרחש על השוכר זה באשמתו ומזלו גרם ולא ניתן לתבוע את המשכיר (כשם שאם אירע אונס לחפץ קנוי ביד הקונה, שאנו אומרים שזה בגין מזלו של הקונה ולא מטילים את האחריות על המוכר [ככל ומדובר בליקוי שהתרחש לאחר הקנייה]).

אומנם כאשר נופל הבית אנו לא אומרים שזה מזלו של השוכר, אלא "יש לתלות יותר במזלו של משכיר שהפסיד ביתו לעולם, מאשר במזלו של שוכר שאינו אלא לזמן". מהר"א חסון פסק, שניתן לסיים את ההתקשרות, אך לא ניתן לתבוע על סכומי כסף שכבר מוחזקים בידי המשכיר.

ה. שיטת הרב יוסף בן עזרא

יש חילוק בין נזק שאירע לגוף הבית כמו בית שנפל, שאז השוכר לא חייב לשלם ובין נזק חיצוני כמו מגורים בשכנות לגוי כאשר אין כל נזק לגוף הנכס. למעשה מסכים הרב יוסף בן עזרא שאין להוציא מידי מי שמוחזק בכספים, וניתן לסיים את ההתקשרות.

¹¹ כך כתב הרשב"א (מסכת בבא בתרא דף כג עמוד א): "דכל מי שנודע ומוחזק שאינו יכול לסבול נזק אחד ידוע מן הנזקים שהנפש קצה בהם - אין לו חזקה, כי הא דרב יוסף דאע"פ ששאר בני אדם אין נמאסין בו כל כך, כיון שהוא מוחזק ונודע שאין דעתו סובלתו - אין מחזיקין עליו בכך, ולא אמרו קוטרא ובית הכסא, אלא מפני שהן נזקין ידועין אצל הכל".



הפתחי חושן סיכם את השיטות: "ונראה שדעת רובם להלכה, שמעיקר הדין דמיא לנפל הבית, אלא שדעת הר"א חסון שגם בנפל נחלקו הפוסקים, ואין להוציא מיד המוחזק, ומהר"ש הלוי סובר, שאם אין הנזק ברור - אין להוציא מיד המוחזק, ורק מהר"י בן עזרא מצדד לחלק בין אונס בגוף הבית לאונס מבחוץ".

וכן נראה מדברי המבי"ט (חלק א סימן מ), שאם גויים הוציאו את השוכר מהבית - השוכר לא צריך לשלם דמי שכירות מרגע שהוציאוהו מהבית. המבי"ט השווה גירוש זה לדין נפל הבית. מכאן שגם אם הבית לא נפל בפועל, אלא שלא ניתן לגור בבית בגלל שגרשו את השוכר - נחשב לאונס.