



בס"ד, כ"ב תמוז תש"פ

14 יולי 2020

תיק 80076

פסק דין

בעניין שבין

הנתבע

התובעים

שוכר דירה לצורך שימוש בה כבית כנסת

בעלי דירה

א. רקע

התובעים הם בעלי דירה והנתבע שכר מהם את הדירה לצורך הפעלת בית כנסת. בעקבות הנחיות משרד הבריאות היה בית הכנסת סגור במשך חודשיים בשל מגפת הקורונה, והנתבע לא שילם שכ"ד על תקופה זו.

בדיון שהתקיים בבית הדין הגיעו הצדדים להסכמות על תנאי השכירות במקרה שמגפת הקורונה תביא לסגירת בית הכנסת שנית. וביקשו מבית הדין להכריע על פי שיקול דעתו לגבי התשלום על החודשיים בהם בית הכנסת היה סגור.

ב. ההסכמות בין הצדדים

להלן ההסכמות בין הצדדים לאחר שנוסחו בידי בית הדין ונשלחו לצדדים להערות:

1. אם ח"יו תהיה הוראה של משרד הבריאות על סגירת בתי כנסת מחמת מגפת הקורונה, אזי השוכר זכאי להפחתה של 80% משכר הדירה החודשי, למשך תקופת הסגירה, ולא יותר מאשר 30 יום בשנה (גם אם אינם רצופים). לעניין זה, שנה מתחילה מהתאריך שיהיה נקוב על פסק דין זה.

2. בנוסף, אם יוחלט על סגירת בתי הכנסת כנ"ל, השוכר יהיה רשאי להודיע במהלך תקופת הסגירה על עזיבת הדירה בהודעה מוקדמת של 20 יום מראש, עליהם ישלם שכ"ד בהתאם להסכם ובהתאם להסכמות הכתובות כאן.

ג. תשלום שכ"ד על החודשיים בהם בית הכנסת היה סגור

בית הדין הוסמך להחליט בדרך של פשרה, להלן שיקולי הפשרה. הוראות הממשלה בעקבות מגפת הקורונה מוגדרות כ"מכת מדינה" (שו"ת מהר"ם פדואה סימן פו; שו"ת מהרש"ך ח"ב סימן קצח; רמ"א חו"מ שכא, א). ישנה מחלוקת גדולה בין הפוסקים מה הדין לגבי תשלום דמי שכירות שהתבטלה בגלל מכת מדינה (ראו למשל: פסק דין ארץ חמדה-גזית תיק מספר 80047; הרב שלמה

עמוד 1 מתוך 3

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



אישון, "ביטול הזמנת אולם שמחות עקב מגפת הקורונה", אמונת עתיך 128, עמ' 143-150). בין השאר הפוסקים העלו את השיקולים הבאים:

מי היה אנוס – השוכר או המשכיר. במקרה זה יש לכך משמעות רבה כיוון שהיה שלב בו בתי הכנסת נשארו סגורים אך היה מותר להתפלל בחוץ, כלומר, אנוס על המשכיר ולא על השוכר.

מי המוחזק – במקרה זה המשכיר קיבל שכ"ד על החודש האחרון של השכירות מראש, מה שהפך אותו למוחזק בשכ"ד על חודש אחד מתוך שניים שבמחלוקת (ראו רמ"א חו"מ שיב, יז שגם כשהמשכיר מוחזק, השוכר פטור).

זכות הביטול של המשכיר – מהר"ם פדואה (שו"ת מהר"ם פדואה, לט) כתב שבמכת מדינה השוכר רשאי לבטל את השכירות. מהפוסקים האחרים (דרכי משה שכא, א) משמע שהשוכר פטור למרות שהשכירות ממשיכה. אולם, גם לשיטתם, מסתבר שהמשכיר רשאי לבטל את השכירות, במיוחד במקרה זה בו המשכיר יכול להשכיר את הדירה למגורים ללא סיכון.

מעיקר הדין על פי פסק הרמ"א (חו"מ שיב, יז), השוכר פטור מלשלם במכת מדינה, אך מכיוון שהצדדים הסכימו לפשרה, ומכיוון שהתובע הציע הצעה שמיטיבה עם הנתבע, ומגינה על ההשקעה הכספית שהוא השקיע בבית הכנסת למשך עוד שנים ארוכות, לפיכך סבור בית הדין שהנתבע חייב במקרה זה, בגלל כל השיקולים שהוזכרו לשלם כשליש משכר הדירה של כל חודש, (שהם 2/3 משכ"ד של חודש אחד), כלומר סך 4,333 ₪.

ד. הוצאות משפט

התובעים שילמו אגרה בסך 500 ₪. כיוון ששני הצדדים נהגו באופן סביר במהלך הדיון ולפניו, הם יתחלקו באופן שווה באגרה, והנתבע ישלם לתובעים 250 ₪ עבור החזר חצי מהאגרה.

ה. החלטות

1. אנו נותנים תוקף של פסק דין להסכמות בין הצדדים:

א. אם ח"ו תהיה הוראה של משרד הבריאות על סגירת בתי כנסת מחמת מגפת הקורונה, אזי השוכר זכאי להפחתה של 80% משכר הדירה החודשי, למשך תקופת הסגירה, ולא יותר מאשר 30 יום בשנה (גם אם אינם רצופים). לעניין זה, שנה מתחילה מהתאריך שיהיה נקוב על פסק דין זה.

ב. בנוסף, אם יוחלט על סגירת בתי הכנסת כנ"ל, השוכר יהיה רשאי להודיע במהלך תקופת הסגירה על עזיבת הדירה בהודעה מוקדמת של 20 יום מראש, עליהם ישלם שכ"ד בהתאם להסכם ובהתאם להסכמות הכתובות כאן.

2. הנתבע, חייב לשלם לתובעים, סך 4,333 ₪ עבור דמי השכירות בחודשים בהם בית הכנסת היה סגור, ועוד 250 ₪ עבור השתתפות באגרת בית הדין.

עמוד 2 מתוך 3

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



3. התשלום יבוצע בתוך 30 יום מהתאריך הנקוב על פס"ד זה.

4. לא ניתן לערער על החלטה זו שחלקה ניתנה בהסכמת הצדדים, וחלקה הוכרעה על פי שיקול דעת בית הדין.

פסק הדין ניתן ביום כ"ב תמוז תש"פ, 14 יולי 2020.

בזאת באנו על החתום

הרב ישועה רטבי

הרב עדו רכניץ, אב"ד

הרב שמעון גרבוז

עמוד 3 מתוך 3

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois