



בס"ד, כח בתמוז תשפ"ה
24 ביולי 2025
תיק מס' 85079

פסק דין

לבין	בעניין שבין
שוכר	בעל דירה
להלן הנתבע	להלן התובע

א. רקע

עניינו של פסק דין חלקי זה הוא בתביעה לפינוי דירה. שאר הנושאים הכספיים יידונו בפסק דין משלים, כדלהלן.

התובע הנו בעל דירה באחת מערי ישראל (להלן: "הדירה"). הנתבע שכר ממנו את הדירה. לפני הכניסה לדירה התובע שלח לנתבע חוזה שכירות דירה. מועד תחילת השכירות היה ב- 15/09/2022. באותה עת, הנתבע לא חתם על החוזה, אך כמה חודשים מאוחר יותר, בחודש 02/2023, עקב בקשה של בנו של התובע, הנתבע שלח את החוזה כשהוא חתום. בעת משלוח החוזה החתום, כתב הנתבע לתובע שיש לו הערות על החוזה, אך ההערות הללו לא פורטו בכתב (ועל כל פנים – לפני בית הדין לא הובא תיעוד של ההערות על החוזה).

בחווה מצויין כי מדובר בחוזה לשנה עד יום 14/09/2023. עוד מצויין, כי לשוכר עומדת האפשרות להאריך את השכירות לשנה נוספת (להלן: שנת האופציה).

הנתבע התגורר בדירה במהלך שנת השכירות וגם במהלך שנת האופציה. לאחר מכן המשיכו הנתבע ומשפחתו להתגורר בדירה, מבלי שנעשה משא ומתן חדש על תנאי השכירות, ומבלי שנחתם חוזה חדש.

בהמשך נפלו חילוקי דעות כספיים בין הצדדים. בעקבות אותם חילוקי דעות ביקש התובע שהנתבע יפנה את הדירה, ולאחר שהצדדים לא הצליחו להגיע לעמק השווה – אף הגיש תביעה בעניין זה.

במהלך הדיון ניסינו להביא את הצדדים לידי פשרה אשר תביא להסכמות בעניין מועד פינוי הדירה, אך פשרה כזו לא הושגה. גם בימים שלאחר הדיון הצדדים לא עידכנו שהם הצליחו להגיע להסכמה בעניין זה, ולפיכך עלינו להכריע בעניין המועד לפינוי הדירה.

היות שלפי הדין – כפי שנבאר בהמשך – מועד הפינוי החוזי ממשמש ובא, ועל שני הצדדים להיערך לכך, החלטנו לתת פסק דין בעניין דחוף זה בתחילה, ורק אחר כך לפסוק בעניין המחלוקות הכספיות.



ב. טענות התובע

התובע מבקש את פינוי הדירה. הוא ביקש שהנתבע יפנה את הדירה לאחר שלטענתו הנתבע לא שילם את דמי השכירות במלואם.

לאחר מכן, בתחילת חודש מרץ 2025 התובע ניסה למכור את הדירה, ולשם כך הוא ביקש שהנתבע יתחייב לפנות את הדירה בתוך זמן של שלושה חודשים מעת ההודעה.

בטופס שטר הבוררות, התובע ציין כי התביעה היא "תביעה לפינוי דירה + תשלום הפרשי כספים...", אך לא ציין מתי הוא מבקש שהנתבע יפנה את הדירה. פירוט שכזה – מתי בדיוק התובע מבקש את הפינוי – לא מופיע בכתב התביעה, וגם לא הוזכר בדיון.

ג. טענת הנתבע

הנתבע אמר שהוא ישמח להישאר בדירה אם יגיעו להסכמות, אך בינתיים לא הושגו הסכמות.

ד. מועד סיום השכירות לפי ההלכה

על פי ההלכה, כאשר בין הצדדים היה חוזה שכירות לתקופה מסויימת (כגון חודש או שנה), יכולים השוכר או המשכיר לדרוש את סיום השכירות ללא הודעה מוקדמת ביום סיום השכירות. "והטעם, דהרי ידעו שיכלה הזמן, והוי להו לדבר זה עם זה או עם אחרים באופן שידעו מקום דירתם מסוף הזמן והלאה" (על פי הסמ"ע חו"מ שיב סעיף ח).

כאשר השוכר ממשיך להתגורר בדירה למרות שעבר מועד סוף הסכם השכירות, ומבלי שהצדדים סיכמו על המשך השכירות – הגדרת סוג השכירות, ומועד סיומה, מעתה והלאה ישתנו בהתאם לאומדן דעת הצדדים.

יסוד הדברים בתשובת הרא"ש (שו"ת הרא"ש כלל א סימן ז) שפסק כך:

וששאלת על ענין שכירות הבתים. כי בארץ הזאת יש ראשי שנים קבועים לשכירות הבתים והכל יודעים מתי יכלה זמן שכירותו. והנה ראובן שכר בית משמעון לשנה אחת בסכום ידוע ואחר שכלתה שנתו נשאר בבית כחדש או חדשים ולא דברו זה עם זה כלום בשכירות להבא. ואח"כ רצה ראובן ליתן שכירות במה שדר בו עד עתה ורוצה לצאת מן הבית. ושמעון טוען מאחר שלא הודעתני שלא היה רצונך לישראל בבית סמכתי עליך שתשאר בה ולא בקשתי לי שוכר אחר וחייב אתה לי שכר שנה שלמה אף אם תצא מן הבית הזה. הדין עם מי?

תשובה הדין עם שמעון. דתנן בב"מ (קא): המשכיר בית לחבירו בימות הגשמים כו', ואמרינן בגמרא אמר רב יהודה להודיעו קתני והכי קאמר המשכיר בית לחבירו כו', וכשם שהמשכיר צריך להודיע כך השוכר צריך להודיע, מאי טעמא,



דאמר ליה אי אודעתן הוה טרחנא ומותיבנא ביה איניש אחרינא. ואף שכתב הרי"ף ז"ל דכל שמעתין איירי בסתם אבל אם שכרו לזמן ידוע אפילו אם כלה זמנו בחצי החורף אינו צריך להודיע, דכיון שיש לו זמן קבוע כאלו הודיעו דמי. מכל מקום בנדון זה כיון שרגילין לשכור הבתים לשנה אחת וזה נכנס חודש או יותר לשנה השניה נתחייב בשכירות כל השנה כי כבר שכרו הכל בתים ולא ימצא למי להשכירו. דבכהאי גוונא ודאי היה צריך להודיעו איני רוצה לדור בה אלא חודש או שני חדשים השכירהו לאחר, ומדלא אודיעו ודאי סמך עליו שידור בבית שנה כמנהג העיר ששוכרים לשנה ונתחייב בשכירות שנה אחת. ולא דמי למה שכתב רי"ף ז"ל דודאי אם יצא מהבית מיד בסוף השנה לא היה צריך להודיעו אבל זה שנכנס לשנה השנית כסתם דמי והיה צריך הודעה. אשר בן הר' יחיאל יצ"ו.

בעקבות דבריו עסקו הפוסקים במקרים שונים.

(א) במקום שבו יש "ראש השנה לשכירות דירות"

במקום בו יש מועד קבוע שבו כל השכירות מושכרות, ואין משכירים דירות בימים אחרים – אזי היות שהשוכר נשאר אפילו תקופה קצרה בדירה, משמעות הדבר היא שישנה הסכמה שגם בשנת שכירות זו השוכר ידור בדירה. זאת משום שברור לשני הצדדים שאחרי "ראש השנה לשכירות דירות" השוכר לא ימצא דירה חלופית, והמשכיר לא ימצא דיירים חלופיים. כך פסק הרא"ש שהובא לעיל, ובעקבותיו פסק השולחן ערוך חושן משפט סימן שיב סעיף יד:

מקום שנוהגין שיש להם ראש שנה קבוע לשכירות הבתים, וראובן שכר בית משמעון לשנה אחת, ואחר שכלתה השנה נשאר בבית חדש אחד ולא דברו זה עם זה כלום בשכירות שנה הבאה, ורצה ראובן לצאת מהבית ושמעון מעלב על ידו שלא לצאת עד תשלום שנה שניה, הדין עם שמעון.

(ב) במקום שבו אין "ראש השנה לשכירות דירות"

במקום שבו אין "ראש השנה לשכירות דירות" אבל השכירות המקורית הייתה קצובה בזמן (כגון שכירות של שנה). במקרה כזה, משעה שנסתיימה תקופת השכירות הראשונה, נעשית השכירות כ"שכירות סתם", שיכולים להפסיק את השכירות במהלך השנה לאחר שניתנת הודעה מוקדמת של 30 יום, כדי שהשוכר והמשכיר יוכלו להתארגן לסיום השכירות; בנוסף, במועד סוף השנה הנוספת אינם צריכים הודעה מוקדמת, כי אומדן דעת הצדדים הוא שהשכירות השניה היא לתקופה זהה כמו התקופה הראשונה.

כך כתב ערוך השולחן חו"מ סי' שיב:

ומזה למדנו דבמקום שאין זמן קבוע בעיר לשכירות בתים... ובכלות שנתו דר בו עוד מעט זמן ולא דברו זה עם זה –



ביכולת השוכר לצאת קודם כלות השנה השניה וגם ביכולת המשכיר להשכירו
לאחר, רק שיוודיעו זה לזה ל' יום מקודם, כדין שוכר סתם שנתבאר...

אך בכלות שנה שניה יכול השוכר לצאת והמשכיר להשכיר גם בלא הודעה
מקודם, דהוי כשכרו לזמן, דכיון דשנה ראשונה שכרו לזמן – ממילא דגם
השניה והשלישית ולהבא נחשב כשכרו לזמן דעל דעת הראשונה דר בה [נ"ל].

(ג) כאשר השכירות נמשכה מספר שנים ללא הסכם

כאשר השכירות נמשכה מספר שנים מבלי שחווה השכירות חודש בכל שנה, ומבלי שהצדדים
דיברו ביניהם בכל שנה על הארכת השכירות – אומדן הדעת הוא שהשכירות תמשיך גם בשנה
שלאחר מכן. ולכן אי אפשר לסיים את השכירות במהלך השנה, וניתן לסיימה רק בסוף השנה.
בנוסף, גם כאשר רוצים לסיים את השכירות בסוף השנה – יש להודיע על כך מראש, כדין שכירות
סתם, כדי שלשוכר ולמשכיר תהיה אפשרות להתארגן לסיום השכירות.

כך כתב בהגהות חכמת שלמה חו"מ שיב:

ראובן שדר בבית שמעון דשכר לשנה [בשכירות שהתחילה 19 שנים לפני
המאורע]... וקיבל המשכיר שכירותו בכל שנה ושנה, אבל לא דיברו זה מזה בכל
שנה אם יהיה נשאר, רק דרו סתם בלי דיבור מאומה כי סמכו על דיבור
הראשון...

כיון שמתחילה היתה השכירות לזמן ובכל שנה הוי על תנאי הראשון, וכן קיבל
המשכיר השכירות בזמן ההוא, ודאי הוי כשוכר לזמן, ואף דאין למשכיר [מקום]
לדור – אינו יכול להוציא את השוכר מביתו עד זמנו (=עד מועד סוף שנת
השכירות).

אך נראה דגם אחר הזמן... גם כן אינו יכול לדחותו... באם דר בו כמה שנים ולא
דיברו זה עם זה מאומה כלל, אם כן לא הוה ליה להשוכר לאסוקי אדעתיה
ולשואלו, אם כן בזה לענין הודעה מקודם הוה ליה להמשכיר להודיעו ואם לא
הודיעו הוי זה מן הסתם כאילו השכירו לו עוד להבא.

(להרחבות ולמקרים נוספים העוסקים בהפסקת השכירות בשכירות שהתחילה כשכירות קצובה
המשיכה בלי סיכום, ראו פסקי דין ארץ חמדה 74091 ו- 83043-2, 83043-3).

ומכאן לנדון דידן.

הצדדים חתמו על הסכם שכירות לשנה אחת, וכן שתינתן לנתבע אופציה להמשיך את השכירות
לשנה נוספת. הנתבע המשיך להתגורר בדירה (בהסכמת התובע), בשנה שלאחר תקופת האופציה,
ובמהלך אותה שנה התובע ביקש להחתיים את הנתבע על הסכמתו לכך שהדירה תפונה בתוך 3
חודשים מעת הודעה על כך. מעת לעת שלח התובע לנתבע דרישות לפינוי הדירה, בגלל אי-עמידה
בתשלומים.

עמוד 4 מתוך 6

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 1878 Brurya St. Main Office:

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



על פי האמור לעיל, מדובר על מקרה מסוג (ב), שבו די בהודעה מוקדמת של 30 יום, ובמועד סיום השנה אין צורך בהודעה מוקדמת כלל. למרות זאת, היות שאנו עומדים כבר לקראת סיום השנה השלישית, אנו קובעים שהשכירות לא תסתיים בתוך 30 יום, אלא כמה ימים אחר כך (בעוד כחודש ושלושה שבועות מיום מתן פסק הדין).

היות ששנת השכירות הראשונה התחילה ב- 15/09/22 ונגמרה ב- 14/09/23, ושנת השכירות השנייה התחילה ב- 15/09/23 ונגמרה ב- 14/09/24, הרי ששנת השכירות השלישית התחילה ב- 15/09/24 ותיגמר ב- 14/09/25.

לסיכום: השכירות תסתיים בתאריך 14/09/25, ועד ליום זה על הנתבע לפנות את הדירה, אלא אם הצדדים יגיעו להסכמות אחרות.



ה. החלטות

1. השכירות תסתיים בתאריך 14/09/25. עד מועד זה הנתבע חייב לפנות את הדירה של התובע.
2. על הנתבע להחזיר את הדירה בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם השכירות, דהיינו להחזיר אותה כשהיא נקיה ופנויה מכל מכל אדם ו/או חפץ השייכים לנתבע, ולהחזיר את כל המפתחות לתובע. יש להחזיר את הדירה לתובע כשהיא מסויידת וצבועה והינה באותו המצב שהייתה בשעת תחילת השכירות, למעט בלאי סביר כמפורט בהסכם השכירות.
3. לאור הזמן הקצר עד המועד לביצוע פסק הדין, והצורך של הצדדים להיערך בהתאם, ניתן לערער על פסק זה בתוך 21 יום מהתאריך הנקוב על פסק הדין.
פסק הדין ניתן ביום כח בתמוז תשפ"ה, 24/07/2025.

והאמת והשלום אהבו

בזאת באנו על החתום

יונתן גלינסקי, דיין

אהרן פלדמן, דיין

עקיבא גרין, דיין