



בס"ד ז' באדר א' תשע"ט

12 בפברואר 2019

תיק 78074

פסק דין - תביעת משכיר לפיצוי עקב עיכוב במסירת דירה לקונה

בעניין שבין:

הנתבע	התובע
שוכר דירה	משכיר דירה

א. העובדות המוסכמות

בתאריך 01.09.14 השכיר המשכיר (להלן 'התובע') בית במושב א' לשוכר (להלן 'הנתבע'). בין הצדדים נחתמו שני חוזים, האחד חוזה 'רשמי' בו נאמר שדמי השכירות יהיו 6.5 א' ש, והשני 'מעשי', שהוא הקובע מבין שני החוזים, בו נאמר שדמי השכירות יהיו 8.5 א' ש לחודש.

לאחר תום השנה הראשונה, בקיץ 2015 נחתם חוזה חדש ובו המחיר עלה עלה ב-500 ש לחודש ועמד על 9 א' ש, ובקיץ 2016 עלה המחיר ב-200 ש"ח נוספים לחודש, ועמד על 9.2 א' ש"ח.

במאי 2017 התובע פתח בניסיונות למכור את הבית ותלה על הבית שלט מכירה (פרו' 1, עמ' 3). בתאריך 11.06.17 הוא שלח מכתב רשום לנתבע ובו נאמר כי חוזה השכירות יסתיים בסוף אוגוסט 2017 ואין בכוונתו לחדש אותו, כיוון שבכוונתו למכור את הבית. התובע כתב שאם ברצונו של הנתבע להישאר בכל אופן בבית, הרי שלאחר הסיכום על מכירת הבית תנתן לנתבע ארכה של שלושה חדשים לפני פינוי. בפועל, הנתבע נשאר בבית ונתן לתובע 3 שיקים כפי שביקש התובע.

לקראת סוף שנת 2017 ביקש התובע מהנתבע 6-7 שיקים נוספים, והנתבע נתן 5 שיקים עד לסוף חודש מאי 2018. כמה ימים אח"כ, בתאריך 02.01.18 מכר התובע את הבית. בהסכם עם הקונים נכתב כי הם ייכנסו לבית בתאריך 15.05.18. בתאריך 03.01.18 שלח התובע מכתב רשום לנתבע ובו דרש ממנו לפנות את הבית עד התאריך הנ"ל. הוא שלח מכתב דומה בתאריך 25.01.18 (הנתבע טוען שהוא לא קיבל את המכתב האחרון). ב"כ הנתבע הודיע לתובע במכתב מתאריך 30.01.18 כי אין בכוונתו לפנות את הדירה לפני יולי 2018.

מוסכם שהנתבע לא שילם דמי שכירות עבור החדשים יוני ויולי 2018, בנוסף לסך 4800 ש חוב מחודשים קודמים. הנתבע פינה את הבית ב-01.08.18.

בנוסף, יש בין הצדדים מחלוקות נוספות כפי שיפורט בהמשך. בפסק הדין יפורטו רק טענות שנגזרות מהן תביעות כספיות.

עמוד 1 מתוך 17

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



ב. טענות התובע

1. העיכוב בפניו הדירה

התובע טוען כי הודיע לנתבע מראש על אי הארכת החוזה, ועל כך שתינתן לו ארכה של שלושה חדשים התראה לפני פינוי, ולכן אין כל הצדקה לכך שהנתבע נשאר בדירה. התובע מעולם לא הסכים לחוזה חדש אלא הסכים להארכת השהות של הנתבע בדירה למשך שלושה חודשים כל פעם, ולכן דרש וקיבל בקיץ 2017 שיקים מראש רק לשלושה חודשים. אמנם בסוף 2017 הוא ביקש 6 שיקים נוספים (וקיבל רק 5), אבל אין בכך הסכמה להארכת השכירות, וכוונתו היתה להחזיר את השיקים המיותרים אם הדירה תמכר במהלך השנה.

בהמשך, הוא הסכים לתת לנתבע ארכה נוספת עד 30.6.18 מתוך התחשבות בנסיבות האישיות שלו (כפי שמפורט במכתבו של עוה"ד מתאריך 06.05.18 ו-21.06.18), אך מאחר והנתבע לא פינה את הבית במועד הוא תובע את מלוא הפיצוי המגיע לו עקב הימנעות הנתבע מלפנות את הבית בתאריך 15.05.18.

בגין 70 ימי איחור במסירה, החל מתאריך 22.05.18 ועד 01.08.18, הוא שילם לקונים 70 אש"ח לפי תעריף של 1000 ₪ ליום (הוא אמור היה להעביר את הדירה לקונים ב-15.05.18, אולם שבעת ימי האיחור הראשונים לא מחויבים בקנס). קנס זה מפורט בחוזה המכירה בסעיף 6 (ד), ואושר בפני בית הדין במכתב מהקונה. התובע דורש מהנתבע פיצוי בשיעור גובה הקנס עקב האיחור בפניו.

2. תביעות נוספות

1. הנתבע לא שילם דמי שכירות בגובה 23,200 ש"ח.
2. התובע אישר לשכנים להיכנס לשטח חצר הבית עבור שיפוצים. השכנים התחייבו לבנות קיר אבן במקום הקיר הקודם שהיה. מתוך נקמנות, הנתבע מנע מהשכנה לתקן את הקיר, ובגין זה נגרם לתובע נזק בשווי 7 אש"ח.
3. פיצוי עבור מעקה זכוכית במדרגות שנשבר. התובע מודה שהקונים הסכימו לקבל את הדירה כפי שהיא ולא הפחיתו מהתמורה עבר השבר במעקה.
4. פיצוי עבור סולם ארוך בשווי 1,600 ש"ח שהיה שייך לתובע ונעלם. פיצוי עבור ארון משומש שהתובע השאיר בדירה וכמה מחלקיו נעלמו. מכיוון שלהתובע לא היה מה לעשות עם הארון הוא השאיר אותו בדירה, ואח"כ הוא נעלם.

ג. טענות הנתבע

הנתבע דוחה חלק מטענות התובע, ואף הגיש תביעה נגדית כנגד התובע. להלן תמצית טענותיו.



1. העיכוב בפינוי הדירה

הנתבע טוען כי בקיץ 2017, בשיחת טלפון ובמסרונים, התובע הסכים להאריך את החוזה לחצי שנה עם אפשרות להאריך בעוד חצי שנה (פרו' 1, עמ' 8). בסמס מתאריך 9.11.17 התובע כותב כי הקונים, אם יהיו כאלו, ייכנסו לדירה רק בסוף יולי 2018, ובכך הוא הוכיח שבכוונתו להשכיר לנתבע את הבית לשנה שלמה. התובע דרש 6-7 שיקים בתאריך 17.12.17, ובכך הוכיח שבכוונתו להשכיר עד סוף יולי. הנתבע נתן רק 5 שיקים כיוון שלא היו לו מספיק שיקים באותו זמן, ומפני שידע שיש לו תביעות נגדיות כמפורט לקמן. בתחילת ינואר 2018, לאחר שהתובע מצא קונים, הוא חזר בו מכל הסיכומים ובחר להתעלם מהנתבע ומזכויותיו. לפיכך, הנתבע סבור שהוא פטור מכל תשלום על כך שפינה את הדירה בתחילת אוגוסט 2018.

2. תביעות נוספות

1. הנתבע לא שילם את דמי השכירות על חדשים יוני-יולי 2018 כיוון שהתובע חייב לו כספים. התובע העלה את דמי השכירות בשנים תשע"ו-תשע"ז בניגוד לנאמר בחוזה ה'מעשי' בין הצדדים. בעותק של החוזה ה'מעשי' שבידי התובע, שנחתם בתאריך 24.8.14, נכתב שלשוכרים שמורה אופציה להארכת חוזה השכירות בשנתיים נוספות באותו המחיר¹, העובדה שהתובע העלה את המחיר עומדת בניגוד לחוזה. הנתבע אמנם שילם את הסכום הנוסף שביקש התובע בתחילת שנת תשע"ו כי שכח את סעיף האופציה, ובתחילת תשע"ז הזכיר את העובדה הזאת לתובע, אך בסופו של דבר שילם מתוך מחשבה שהוא רוצה להישאר בדירה (פרו' 1, עמ' 6).

למעשה, הנתבע דורש 14.4 אש"ח עבור גביית דמי שכירות גבוהים ממה שנחתם בחוזה הראשון ובניגוד לסעיף האופציה.

2. התובע אישר לשכנים לבצע שיפוצים תוך כדי פגיעה בפרטיות של הנתבע ומניעת תשמיש בחצר במשך ארבעה חדשים. תיקון הקיר ע"י השכנים פגע פגיעה קשה עוד יותר בפרטיות הנתבע והפיגומים הגיעו ממש עד חלון חדר השינה שלו, וזו הסיבה שהוא התנגד בתקיפות לכך שהשכנים יתקנו את הקיר. לכן אין שום מקום לתבוע ממנו 7 אש"ח עבור תיקון הקיר. בנוסף השכנה אמרה שלאחר שיעזוב היא תתקן את הקיר, ולכן לא ידע כלל שיש במעשיו נזק לתובע.

הנתבע דורש פיצויים על מניעת שימוש בחצר במשך ארבעה חדשים בזמן השיפוצים של השכנים בסך 5,200 ₪.

3. התובע לא עמד בהתחייבויות שלו כלפי הנתבע. הוא לא פינה חפצים מהבית כפי שהתחייב. בכלל זה, הוא השאיר את הארון מפורק ואת הסולם. הנתבע אינו יודע מה אירע להם. לגבי השבר במעקה – הוא תוצאה של מכשיר כושר שהתובע השאיר בבית ללא הסכמת הנתבע.

¹ התובע הציג בפני בית הדין חוזה אשר ברור לבית הדין כי שינו אותו, והחוזה המקורי נמצא בידי הנתבע. בחוזה שבידי התובע נמחקו המילים באותו המחיר.



3. תביעות נגדיות

הנתבע דורש פיצוי עבור הסעיפים הבאים:

1. תיקונים שונים שהנתבע ביצע במקום התובע - החלפת מסילות בארונות 500 ש"ח, תיקון אינסטלציה 800 ש"ח, תיקון דוד שמש 700 ש"ח, תיקון מעקה שיש בגינה 400 ש"ח, סה"כ 2400 ש"ח.
2. התובע לא תיקן מזגן שהתקלקל. הטכנאי אמר שיש צורך במזגן חדש, והנתבע בחר לקנות מזגן נייד ב2,500 ש"ח ולא לדרוש מהתובע לקנות חדש, מתוך הבנתו שהתובע מתנהל בדרך לא הוגנת. בדיון בבית הדין התובע הסכים לשאת בתשלום של 800 ש"ח עבור המזגן.

ד. נושאי הדיון

1. פרטי הסכם ההשכרה לשנת תשע"ח.
2. מעמדה והשפעתה של דרישת שיקים מהשוכר עד סוף השנה.
3. חובת הנתבע לפצות את התובע עבור הקנס שהושת עליו.
4. סעיף האופציה ואי העמידה בו.
5. תביעות הדדיות בגין העבודות של השכנים ועצירתן.
6. תביעות הנזיקין ההדדיות.
7. הוצאות משפט.

ה. פרטי הסכם ההשכרה לשנת תשע"ח

אחת השאלות העובדתיות המרכזיות בתיק שלפנינו היא מה היו פרטי הסכם ההשכרה של הבית לשנת תשע"ח.

התובע טוען שההסכם היה שהוא רשאי להודיע לנתבע על הפסקת השכירות בהתראה של 3 חודשים, ולמעשה הוא נתן התראה ארוכה יותר. לעומתו טוען הנתבע שסוכם על השכרה למשך שנה שלמה, עד לקיץ תשע"ח.

דיון: מוסכם שלא היה הסכם כתוב וחתום לשנה זאת אלא רק שיחות בין הצדדים.

הנתבע טען שבשיחה שהתקיימה באביב תשע"ז סוכם על כך שיוכל להישאר בדירה. להלן תמלול של חלק מהשיח מתאריך 8.6.17. בדקה 22:4 נאמר:

נתבע: אז זאת אומרת חוזה חדש אם תרצה לעשות, איך תעשה אותו?

תובע: תראה נעשה את זה לשישה חדשים, עם אופציה ש... אתה מבין עם אופציה כל עוד זה לא מכור... יכול להיות שגם כן זה שלוקח ירצה שתישארו, כן.

עמוד 4 מתוך 17



לאחר מכן בדקה 02: 5 שואל שוב הנתבע:

אז נראה לך שאם משהוא לא מתקדם עכשיו תעשה חוזה לשישה חדשים?
תובע: כן.

על סמך שיחת הטלפון הזאת הנתבע טוען שהוא החליט להישאר בדירה.

לדעת בית הדין אין בשיחה זו ראיה לכך שסוכם על השכרה למשך שנה שלמה. וזאת מכמה טעמים:

1. גם אם נקבל את עמדת הנתבע שיש לפנינו התחייבות מפורשת להשכרה לחצי שנה, חצי שנה זו מסתיימת במרץ 2018. בשיחת הטלפון אומר התובע שיש אופציה להארכת השכירות אם הדירה לא תמכר. אולם, הדירה נמכרה כבר בתאריך 3.1.18, ולכן האופציה לא התממשה. יש לציין כי בדרך כלל המונח אופציה בהקשר של השכרת דירה מתאר זכות של השוכר להמשיך את השכירות ללא צורך בהסכמת המשכיר. אולם, מהקשר הדברים כאן ברור שלא זאת היתה הכוונה, שהרי התובע התנה את המשך השכירות בכך שהדירה לא תימכר, ממילא ברור לכל שכוונתו היתה שאם הדירה תימכר השוכר לא יוכל להישאר בה.

2. יש לפקפק בתוקפו המשפטי של הסיכום. מאחר שמדובר על שיחה בלבד ללא מעשה קניין, כגון חתימה על חוזה, מבחינה הלכתית ייתכן ויש פה רק משום 'מחוסר אמנה' (ראו שולחן ערוך חושן משפט סימן רד סעיף ז). דהיינו, שמן הראוי שיעמוד בדיבורו, אך אם לא עמד בדיבורו וחזר בו - השכירות חלה לפי התנאים החדשים.

3. הדעת נותנת שאין באמירות אלו אפילו משום מחוסר אמנה. שהרי הנתבע שאל את התובע האם בכוונתו לחתום על חוזה לחצי שנה והוא השיב בחיוב. אולם, סיכום בעל פה לחתום על חוזה איננו שווה לחוזה חתום. ובפועל מוסכם שלא נחתם חוזה כזה.

חשוב להדגיש, כי העובדה שלא נחתם חוזה על שנת תשע"ח היתה חריגה ביחס למה שעשו הצדדים בשנים הקודמות, שבהן הקפידו לחתום חוזה חדש כל שנה. הדבר אמור היה להבהיר לנתבע כי זכויותיו כשוכר אינן מובטחות.

מספר ימים לאחר השיחה הזאת בתאריך 11.6.17, התובע שלח מכתב רשום (להלן מכתב התראה ראשון), בו הוא מודיע שהחוזה לא יחודש, ותנתן לנתבע ארכה של שלושה חדשים בלבד. מכאן שהתובע חזר בו לחלוטין ממה שהשתמע משיחת הטלפון, ודאג לתעד זאת בכתב וליידע את הנתבע.

הנתבע טוען (פרוטוקול עמוד 8):

מחיתי בשיחת טלפון שהסכמנו על חצי שנה. הוא אמר שהוא ינסה לדחות את הקונים, וסמכתי על טוב הלב שלו ושל הקונים.

עמוד 5 מתוך 17

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



שיחה זו לא הוקלטה. אולם, גם לטענת הנתבע התובע לא התחייב לדבר, אלא אמר שינסה לדחות את הפינוי כמה שיותר, והנתבע סמך על טוב הלב. אם כן ברור היה לנתבע שהתובע התנער משיחת הטלפון הקודמת ומבחינתו אין חוזה גם לא לחצי שנה. כעת הנתבע היה תלוי בטוב הלב של התובע, וחשוב עוד יותר - בטוב הלב של הקונים. לעומת כל זאת התובע טען כי מכתבו הרשום נתקל בשתיקה מצד הנתבע (פרוטוקול עמוד 3).

בסופו של דבר הנתבע נשאר בדירה אחרי תחילת ספטמבר 2017. התובע דרש וקיבל **שלושה** שיקים בלבד עד סוף חודש נובמבר. זאת, בהתאם למכתב ההתראה הראשון, ובניגוד למנהגו במשך כל השנים לקבל את כל השיקים מראש. גם מכך הנתבע היה צריך להבין שמבחינת התובע אין פה השכרה לחצי שנה, ולא חוזה חדש, אלא הסכמה לכך שיששה בדירה כל עוד הדבר אפשרי, ובהודעה מראש של שלושה חודשים יהא עליו לפנות את הדירה (מעמדו של המסרון מחודש 11.17 ידון בהמשך).

לסיכום, מהראיות שלפנינו עולה שהתובע הודיע באופן ברור שהמשך השכרת הדירה מותנה בכך שהוא יוכל להפסיק את השכירות בהתראה של שלושה חודשים מראש. לכל היותר, גם לפי גרסת הנתבע סוכם על השכרה לחצי שנה בלבד (ואכן הנתבע גר בדירה יותר מחצי שנה). בכל מקרה, לא סוכם על כך שהשכרה היא למשך שנה שלמה, ולכן טענת הנתבע בעניין זה נדחית.

1. מעמדה והשפעתה של דרישת שיקים מהשוכר עד סוף השנה

בחודש דצמבר 2017 ביקש התובע מהנתבע שיקים עד סוף חודש יולי 2018, והנתבע נתן לו שיקים עד סוף חודש מאי 2018. התובע טען שההסכם השכירות לא השתנה בכך, ועדיין היתה לו אפשרות להפסיק את השכירות בהתראה של שלושה חודשים מראש. לעומתו, הנתבע טען שדרישת השיקים מצד התובע מהווה הסכמה להארכת החוזה עד סוף יולי 2018. אמנם, בפועל הנתבע לא נתן שיקים על שני החודשים האחרונים, אולם, הסיבה לכך היא שהיו חסרים לו שיקים וכן כי הוא ידע שיש לו תביעות כנגד התובע ולכן החליט שלא לתת שיקים כנגד סכומים אלה. להלן הראיות וטענות הצדדים בעניין.

במסרון מחודש נובמבר 2017, כאשר הקונים התחילו להתעניין בדירה, כתב התובע:

... מתעניין לקנות ואם בעזר ה' הוא יקנה הוא יקח את הדירה רק בסוף יולי 2018...

בהמשך התובע דרש שיקים נוספים מהנתבע באמצעות מסרונים החל מתאריך 3.12.17. בתאריך 7.12.17 הנתבע השיב לראשונה למסרון, והתובע כתב:

הפקד בבקשה צ'ק של 9200 ש"ח לחודש דצמבר... ותכין לי 6 צקים של החדשים הבאים של 9200 ש"ח...

הנתבע לא הפקיד את הסכום, ולכן בתאריך 14.12.17 התובע דרש שוב תשלום, וכתב:

... ואני גם דרשתי להעביר את 6 או 7 צקים...

בתאריך 19.12.17 הנתבע נתן בסופו של דבר **חמישה** שיקים בלבד.

עמוד 6 מתוך 17



לטענת הנתבע יש לראות בדרישת השיקים הסכמה להשכרה עד סוף יולי 2018, ובמסרון מחודש
נובמבר התחייבות שמסירת הדירה לקונה תתבצע גם היא בסוף יולי 2018.

לעומת זאת, התובע טען, שהוא אכן קיווה שיוכל לדחות את מסירת הבית לקונים עד סוף יולי, אך
בסופו של דבר זה לא התאפשר. במסרון הוא כתב שהקונים ייכנסו רק ביולי בכדי שהנתבע לא
יימנע מהמתעניינים לראות את הבית. בנוגע לדרישת השיקים עד הקיץ הוא אמר, שבעקבות
הקשיים בקבלת דמי השכירות מהנתבע, הוא רצה שיהיו לו שיקים ביד עד לסוף שנת השכירות,
אך לא היתה לו שום כוונה להתחייב להשכרה לתקופה זו.

דיון: על פניו, כמעט כל העובדות מוסכמות, אלא שכל צד טוען שכוונתו היתה שונה. בנוסף, יש
לדון בשאלה ההלכתית – האם דרישת שיקים עד סוף יולי ומסירת שיקים עד סוף חודש מאי
מהוות הארכה של השכירות.

הרא"ש (בבא מציעא פרק ח סימן כה) כתב:

...משכיר בית לשנה וצריך למוכרה מחמת דוחקו צריך להניח שוכר בבית עד שישלם
זמנו... והכי נמי איתא בירושלמי דמקום שנהגו. כך כתב לי מורי ר"מ ז"ל בתשובה. **ועוד
כתב דאם הקדים לו שכר אפי' לזמן מרובה אינו יכול להוציאו עד שיכלה זמן כל
השכירות שהקדים לו.** והביא ראיה מירושלמי דפי' מקום שנהגו המשכיר בית לחבירו
ועמד והקדישו הרי זה דר בתוכו ומעלה שכר להקדש. אימתי בזמן שלא הקדים לו שכרו
אבל הקדים לו שכרו הרי זה דר בתוכו חנם והיינו טעמא כיון דהקדים לו שכרו ונשתמש
זה במעותיו מפני דוחקו של משכיר לא יפסיד השוכר.

דהיינו, מכירת דירה אינה מפקיעה את זכות השוכר להמשיך ולגור בדירה עד סוף תקופת
השכירות. כאשר השוכר שילם מראש, תקופת השכירות היא עד סוף התקופה עליה שולם.

הטור (חושן משפט סימן שיב) כתב:

המשכיר לחבירו בית או חצר או מרחץ או חנות **לזמן קצוב** אינו יכול לחזור בו ולהוציאו
תוך זמנו... ואפילו העני וצריך למכרו לאחר אינו יכול להוציאו והמקח קיים והלוקח
צריך להניחו ביד השוכר עד שישלם זמנו. **ואם הקדים לו השכר אפילו לזמן מרובה אינו
יכול להוציאו עד שיכלה זמן כל השכירות שהקדים לו.**

לכאורה דברי הטור לא מובנים. בתחילת דבריו כתב הטור שאם השכיר לזמן קצוב אין אפשרות
להוציא את השוכר מהבית, ואח"כ תלה את הדבר בהקדמת התשלום?

הבית יוסף יישב את הדברים:

וצריך לומר דבסיפא מיירי בשכר ממנו סתם ולא לזמן קצוב והקדים לו מעות, וקא משמע
לן שאף על פי שלא קצב עמו זמן, כנגד מעותיו קנה, ואינו יכול להוציאו עד שיכלה זמן כל
השכירות שהקדים לו.



כלומר, הטור בתחילת דבריו כתב שאם השכיר בית לזמן קצוב, יד השוכר על העליונה ואין אפשרות להוציאו מהבית עד סוף תקופת השכירות. לעומת זאת, בסוף דבריו הטור דן במי שהשכיר 'סתם' ללא זמן קצוב, וכתב שתקופת השכירות היא זו שעליה שילם השוכר מראש.

השולחן ערוך (חושן משפט סימן שיב סעיף א) פסק:

המשכיר לחבירו בית... לזמן קצוב אינו יכול לחזור בו ולהוציאו תוך זמנו... ואפילו העני וצריך למכרו לאחר, אינו יכול להוציאו, והמקח קיים, ולוקח צריך להניחו ביד השוכר עד שישלים זמנו... ואם הקדים לו השכר, אפילו לזמן מרובה, אינו יכול להוציאו עד שיכלה זמן כל השכירות שהקדים לו.

הגה: ואפילו לא קצב לו זמן, אפילו הכי מסתמא שכרו נגד מעותיו.

כלומר, הרמ"א ביאר שכוונת השולחן ערוך היא כמו דבריו בבית יוסף, שתשלום מראש מבטיח את זכותו של השוכר לשכור את הדירה בתקופה עליה שילם.

הסמ"ע (שם, ס"ק ב) והש"ך (שם, ס"ק ד) כתבו הסבר אחר בדברי הטור: מדובר במקרה של שכירות לזמן קצוב, והמשכיר מכר את הבית. הדין הוא שהשוכר משלם את דמי השכירות לקונה החדש. על כך מחדש הטור, שגם אם השוכר שילם מראש את כל דמי השכירות למוכר והוא אינו משלם כלום לקונה החדש, עדיין אין לקונה זכות להוציא את השוכר מהבית.

אמנם כתב הסמ"ע על עצם דינו של הרמ"א:

מיהו הדין יכול להיות נכון מצד עצמו בלא הוכחה מהטור.

הש"ך (שם, ס"ק ד) ונתיבות המשפט (שם, ס"ק ד) חלקו על הסמ"ע והרמ"א, כיוון שאין דמים מודיעים' דהיינו סכום הכסף ששולם אינו מהווה ראיה להיקף העסקה, כך גם במקרה שלנו העובדה שהשוכר שילם מראש סכום מסוים אינה מהווה ראיה לתקופת השכירות.

בשו"ת שבות יעקב (ח"א סימן קעה, הובא ע"י פתחי תשובה חו"מ שיב, ס"ק ג) תמך בפסיקת הסמ"ע הרמ"א והב"י, והסביר שכאן 'דמים מודיעים' כיוון שחסר פרט משמעותי בהסכם השכירות – שהרי הצדדים לא הגדירו במפורש את תקופת השכירות. על כרחנו כוונת הצדדים היתה שפרט זה יתברר ע"י דמי השכירות שישולמו.

קצות החושן (שם, ס"ק ב) גם הוא סובר כמו הרמ"א, וביאר שאין דמים מודיעים' רק כאשר הדמים סותרים את לשון ההסכם, אך כאשר הדמים לא סותרים את לשון ההסכם - בהחלט יש בכוחו של סכום התשלום להודיע לנו מה היה היקף ההסכם.

יש פוסקים (ראו ספר 'עמק המשפט' שכירות עמודים קכט-קלז) שביארו שלדעת כל הפוסקים אם הצדדים סיכמו את גובה התשלום החודשי והשוכר נתן לידי המשכיר סכום גדול - ברור שכוונתם היתה לקצוב את זמן השכירות כפי הסכום ששולם. לדבריו, לא נחלקו הש"ך ונתיבות המשפט אלא באופן שלא סיכמו את דמי השכירות החודשיים והשוכר נתן למשכיר מיד סכום גדול, ובזה אמר הש"ך שלא ניתן לקבוע את תקופת השכירות על פי התשלום, ולא ניתן להסתמך על גובה דמי



השכירות המקובלים בשוק. אולם ערוך השולחן (ח"מ סימן שיב סעיף ה) לא חילק בין המקרים, ולדינא פסק כפי דעת הסמ"ע הרמ"א והבית יוסף.

לסיכום, כאשר לא נקצבה תקופת השכירות אלא מדובר בשכירות 'סתם', לדעת הרבה פוסקים הקדמת תשלום מהווה ראיה לקציבת זמן השכירות, ובפרט כאשר הצדדים סיכמו ביניהם על מחיר השכירות החודשית.

אולם, המקרה שלפנינו שונה מהדיון בשולחן ערוך בכך שהיה סיכום בין הצדדים, שהרי המשכיר כתב במפורש שהוא יוכל לדרוש את הפסקת השכירות בהתראה של שלושה חודשים מראש. ממילא, הדעת נותנת שדרישת שיקים עד סוף השנה אינה דוחה סיכום זה. במקרה כזה כל הפוסקים יודו לש"ך ש"אין דמים מודיעים". ראיה לדבר, הישבות יעקב' שהוזכר לעיל כתב שבהקדמת תשלום 'דמים מודיעים' כי לא ייתכן שישימיטו פרט כה מרכזי בחוזה שביניהם. אבל במקרה שלפנינו לא הושמט שום פרט, התנאים היו כתובים (במכתב הרשום) וברורים ולכן דרישת התשלום של שיקים נוספים לא מהווה ראיה לחזרה מההסכם המקורי.

לשון אחרת, הדיון בו עסקו הפוסקים הוא במשמעות הפרשנית שיש לתשלום מוקדם כאשר יש פריטים מהותיים שחסרים בהסכם, ואילו במקרה שלנו החוזה אינו חסר ואינו דורש השלמה. לכן, אין לראות בדרישה למסירת שיקים מראש כחזרה מהסיכומים הברורים.

הדרישה של התובע לתשלום מוקדם של שישה-שבעה שיקים יכולה בהחלט להתפרש כרצון להחזיק בידיו שיקים לזמן ארוך מראש. כפי שהראנו לעיל (במסרונים) היו לתובע קשיים בקבלת הכסף מהנתבע (16 ימים מזמן הדרישה הראשונה ועד שהנתבע העביר לידי את השיקים), וסביר מאוד שהלקח של התובע מהדברים היתה שעליו להחזיק בידיו שיקים רבים מראש לכל צרה שלא תבוא. גם אם ניתן להבין את הדברים אחרת, מכל מקום המשכיר הוא מוחזק בדירה (שולחן ערוך ח"מ סימן שיב, סעיף טו), והמוציא מחברו עליו הראיה. נוסף את דברי הסמ"ע (סימן שיב ס"ק ו) המדגישים שידו של המשכיר על העליונה והפרשנות שלו גוברת על זו של השוכר: "נראה דהאי סתם לאו דוקא קאמר, דא"כ אחר יום אחד או פחות יכול להוציא כשיאמר המשכיר שאין דעתו היתה על יותר".

אף אם נקבל את דברי הנתבע שתשלום מוקדם מהווה ראיה לזמן השכירות, במקרה זה ניתנו שיקים ולא תשלום, וכיוון שניתן להחזיר אותם או לבטל אותם טרם הפקדתם יתכן שהם לא מהווים ראיה למשך תקופת השכירות.

יתירה מזו, בסופו של דבר לא נתן הנתבע שבעה שיקים, אלא חמישה בלבד. לפיכך, גם לפי דרכו, השכירות מסתיימת בסוף חודש מאי 2017.

על כך טען הנתבע שלא מסר לידי התובע שבעה שיקים כיוון שנגמרו לו השיקים, ובנוסף כיוון שרצה להתחשבן עם התובע על כל הסכומים שהתובע חייב לו בגין נזקים ובגין הפרת סעיף האופציה (ידון לקמן).



גם אם נקבל טענות אלה, אין בכך כדי להאריך את הסכם השכירות מעבר לתקופה עליה ניתנו השיקים. כפי שהראנו לעיל באריכות, השולחן ערוך שרואה בהקדמת התשלום ראייה לקציבת זמן השכירות, מסתמך על אומדנא של שני הצדדים שלכך התכוונו, כיוון שלא קבעו את משך השכירות מן הסתם סמכו על התשלום המוקדם. אך במקרה בו לא היה תשלום, תהא הסיבה אשר תהא, אין לנו שום אומדנא לזמן שכירות מוסכם. אם כן אף לפי סברת הנתבע השכירות הסתיימה בסוף חודש מאי 2018 (וליתר דיוק באמצע חודש מאי, כיוון שהנתבע היה חייב לתובע 4,800 ₪ עבור דמי שכירות), ומאותו הרגע הוא נשאר בדירה שלא כדין.

הנתבע (בתגובתו לבית הדין מתאריך 16.8.18) ביקש לדמות את המקרה שלפנינו למקרה בו שכר את הבית 'סתם' שלא ניתן לסלק את השוכר בימות הגשמים (ראו שולחן ערוך חו"מ שיב, ה-ו). אולם דבר זה אינו נוגע למקרה שלפנינו. שכירות 'סתם' היא שכירות שלא נקבעה תקופתה ורק סוכם גובה התשלום החודשי (ראו שו"ע חו"מ שיב, ה; סמ"ע שם, ס"ק ו, טז, ש"ך שם, ס"ק ז). בניגוד לכך, המקרה שלפנינו הוא שכירות לזמן קצוב, שבה ניתן לסלק את השוכר בתום הזמן אפילו בימות הגשמים, כפי שכתב הרא"ש (בבא מציעא פרק ח סימן כה), וכפי שנפסק בשולחן ערוך (חו"מ סימן שיב, סעיף ח). בנוסף, כבר כתבו הרבה פוסקים שבזמננו ברוב חלקי ארץ ישראל אין הבדל בין קיץ לחורף, ובהתראה של חודש מראש ניתן למצוא דירה אחרת כיוון שהדירה החדשה לא אמורה להתאים לכל צרכיו של השוכר, אלא די בכך שהיא ראויה למגורים (ראו לדוגמא שו"ת איש מצליח חלק א, חו"מ, סימן כ).

למסקנה, מסתבר שמתן השיקים לא האריך את תקופת השכירות בכלל, ובוודאי שלא האריך את תקופת השכירות מעבר לחודש מאי 2018. ממילא, סירובו של הנתבע לפנות את הבית לאחר אמצע חודש מאי 2018 היה שלא כדין.

ז. חובת הנתבע לפצות את התובע עבור הקנס שהושת עליו

בעקבות העובדה שהנתבע לא פינה את הדירה בזמן, התובע נקנס בסכום של 70 אלף ש"ח (לפי 1000 ₪ לכל יום) בגין איחור במסירת הדירה. התובע דורש מהנתבע לשלם את הקנס הזה.

דין: ראשית, ברור שעל הנתבע לשלם דמי שכירות על החודשיים בהם גר בדירה, סה"כ 18,400 ₪.

לגבי הקנס - בית הדין מניח שקנס כזה אכן הושת על התובע. הוצג בפנינו החוזה שבין התובע לבין הקונים ובו נכתב שעל כל יום איחור ישלם התובע קנס של 1000 ₪, כמו כן, הוצגה תכתובת בין ב"כ הקונים והתובע בעניין זה.

לאור הקביעה שהנתבע איחר בפינוי המושכר, עולה השאלה ההלכתית האם הוא אחראי לנוקד שנגרם לתובע עקב האיחור.

מבדיקת החוזים שבין הצדדים נמצא כי בחוזה הרשמי הופיע סעיף סטנדרטי של התחייבות לתשלום קנס במקרה של איחור בפינוי, אולם, הצדדים לא מילאו את השורה הריקה שבה אמור



להיות רשום סכום הקנס. לפיכך, נראה שאין כאן התחייבות לשלם קנס על איחור בפינוי (מה גם שניכר כי ההסכם הרשמי לא היה ההסכם המחייב).

מסתבר כי שוכר שמאחר בפינוי בית דומה לאדם שנועל את בית חברו בפניו. בעניין זה דעת התוספות (בבא קמא כ ע"א, ד"ה זה) היא שאם אדם מנע מחברו להשכיר חצר העומדת להשכרה ודר בה (אך לא נהנה ממנה כי יכול היה לגור במקום אחר בחינם) הוא פטור מתשלום. ואף אם גירש באלימות את חברו מביתו ודר באותו הבית – הוא פטור מתשלום לניזק, כיוון שמדובר בגרמא בלבד.

הרי"ף (בבא קמא ט ע"א) והרמב"ם (גזלה ואבדה ג, ט) חלקו על כך ולדעתם המזיק חייב לשלם. אלא שנחלקו הראשונים באילו מקרים חייב המזיק לשלם. הרא"ש (בבא קמא פרק ב סימן ו) כתב שהחיוב נובע מהעובדה שנהנה המזיק מחסרונו של הניזק: "...איכא לחיוביה משום שאכל חסרונו של זה". אך במקרים אחרים אינו חייב לשלם.

לעומת זאת הנימוקי יוסף בשם הרמ"ה (בבא קמא ח ע"ב, מדפי הרי"ף) כתב שאפילו לא נהנה מחיסרון חברו חייב לשלם:

וכל היכא דקיימא לאגרא וגרם לאפסודיה כגון דגזלה מיניה אף על גב דלא דר בה חייב ואפילו למאן דלא דאין דינא דגרמי, וכל שכן למאן דדאין.

המחנה אפרים (גזלה סימן יא) דן בשיטות השונות, וכתב בדעת הרי"ף והרמב"ם שיש חיוב לשלם אפילו במקרה של מניעת רווח אם הרווח הוא ודאי, ובו במקום יש אפשרות לניזק להרוויח:

ולכאורה נראה דלא דמי לההיא דהמבטל כיסו דהתם לאו ברי היזקא דאפשר שלא ירויח, ועוד דבאותה שעה עדיין לא היה שם מי שהיה לוקחה בריוח. לא כן בדר בחצר חברו דע"י שזה נכנס ודר בה אינה נשכרת לאחרים נמצא שע"י מפסיד לחברו ובריא היזקא, ונראה דכל כה"ג חייב מדינא דגרמי.

אם כן עולה מהדברים, שבמקום בו יש נזק ודאי (ברי היזקא) ניתן לחייב אפילו על מניעת רווח וכל שכן על הפסד (ראו דיון בנושא זה: הרב חיים בלוך, "נייר עמדה מספר 13: חיוב על מניעת רווח", אתר דין תורה). אף הנתבע שלפנינו היה יכול לשער שיש קנס על איחור במסירה של דירה כמו שנהוג לעשות כמעט בכל חוזה, ומכל מקום במהלך חודש יוני כבר ידע על כך בוודאות וידע מה שיעור הקנס, ואם כן יש פה נזק ודאי, ועליו לשלם.

נעיר גם שלא ניתן לומר שהתובע אשם בכך שקיבל על עצמו מרצונו קנס בחוזה המכירה, ולכן אין זה נזק. שהרי בכל חוזה ישנו קנס על איחור במסירה ומכאן שאם התובע היה מסרב לקבל על עצמו קנס ממילא לא היה יכול למכור את הדירה. אשר על כן, כיוון שזכותו היתה למכור את הדירה, ממילא הוא היה רשאי גם לנהוג כמקובל ולקבל על עצמו קנס סביר. במקרה זה מדובר בקנס של 1000 ₪ ביום שהם 30,000 ₪ בחודש, קרי, קצת יותר מפי שלוש משכר הדירה. להבנתנו זהו קנס סביר לחוזה מכר דירה.

עמוד 11 מתוך 17

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

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



התובע טען שהצדדים ויתרו על הקנס עד סוף חודש יוני. להבנתנו, גם אם הצדדים ויתרו על הקנס עד חודש יוני הדבר היה מותנה בכך שהנתבע היה מפנה את הדירה באותו הזמן. אבל מאחר ולא פינה, הם לא מחויבים לדבריהם הקודמים.

מצד שני נראה שאין מקום לחייב. לדעת הש"ך בשם ראשונים (ח"מ שפו, ס"ק א, ושם, ס"ק ו) אין לחייב בדינא דגרמי בשוגג, כיוון שגרמי הוא מעין קנס, ואף אם אין צורך בכוונה להזיק במזיד, יש צורך ברשלנות. במקרה שלפנינו הנתבע סבר שמותר לו להישאר בדירה. מקרה כזה דומה למה שנאמר בגמרא בבא קמא ק ע"א-ע"ב:

מחיצת הכרם שנפרצה אומר לו גדור, נפרצה - אומר לו גדור, נתיאש ממנה ולא גדרה - הרי זה קידש וחייב באחריותו.

מדובר על אדם שנמנע מלתקן את מחיצת הכרם וגרם לכך שהכרם נאסר בגלל כלאיים, ודינו שהוא חייב על הנזק.

ר"י (תוספות בבא קמא ק ע"ב) ביאר שיש צורך להתרות במזיק לגדור את הגדר כדי לוודא שהוא מזיד ולא שוגג. ויש להתרות בו פעמיים משום -

דאף פעם שנית דנפרצה צריך להתרות בו ואם לא התרו בו לגדור אין חייב באחריותו שאין סבור להיות חייב לגדור כל שעה שנפרצה.

כלומר, גם אחרי ההתראה הראשונה יש צורך בהתראה נוספת כיוון שיתכן והמזיק חשב שאין עליו חובה לגדור יותר מפעם אחת. אם כן, יתכן שגם הנתבע שלפנינו סבר שאין לו שום חובה לפנות את הדירה, ולדעתו נשאר בדירה כדין, וודאי שלא התכוון להזיק למישהו, אלא ליטול את מה שלדעתו שייך לו. הנתבע פעל בהתאם להבנתו הנ"ל, ושלח מכתב בתאריך 28.1.18 בו הוא מודיע על כך שלא יפנה את הדירה במועד, והתובע שתק זמן ארוך ולא הגיב לדברי הנתבע.

לכן נראה שאין לחייב את הנתבע כמזיק בגרמי, אלא רק כמזיק בגרמא. מזיק בגרמא חייב לצאת ידי שמים (בבא קמא נה ע"ב). אמנם, הצדדים התחייבו בהסכם הבוררות לשלם גם נזקי גרמא ע"פ שיקול דעתו של בית הדין. להלן השיקולים שעמדו לפנינו:

1. הנתבע היה אמור לפנות את הבית בסוף חודש מאי 2018.
2. מסתבר שהנתבע חשב בטעות שהוא נוהג כדין כאשר לא פינה את הבית.
3. שני הצדדים אחראים לכך שהם לא פנו מיד לבית דין לבירור המצב המשפטי למרות שידעו שיש ביניהם מחלוקת. אולם, בהלכה הכלל הוא ש"יותר יש לאדם לזהר עצמו שלא יזיק אחרים משלא יזיק" (תוספות בבא קמא כג ע"א, ד"ה ולחייב), ולכן עיקר החובה לפנות לבית הדין היתה מוטלת על הנתבע שידע שהוא עלול לגרום נזק גדול לתובע, גם אם הורה לעצמו היתר, כאמור.
4. אילו הדירה היתה נמסרת במועדה היה התובע מפסיד את שכר הדירה עבור חודשים יוני-יולי 2018, ולכן אינו יכול לדרוש גם שכר דירה וגם פיצוי על הקנס.

עמוד 12 מתוך 17



לאור כל האמור אנו מחייבים את הנתבע בכשני שלישי מהקנס, סכום זה כולל גם את שכר הדירה עבור חודשים יוני-יולי 2018, סה"כ 47,000 ₪, בנוסף לסך 4800 ₪ חוב מוסכם שטרם שולם.

ח. סעיף האופציה ואי העמידה בו

לשם השלמת נושא דמי השכירות נדון בתביעה הנגדית של הנתבע בעניין זה. הנתבע טען כי התובע העלה את שכר הדירה בתחילת שנת תשע"ו ותשע"ז בניגוד לסעיף האופציה שהופיע בחוזה הימעשי שבין הצדדים. על כך הוא דורש החזר בסך 14,400 ₪.

דין: לבית הדין כמה ראיות בעניין כפי שנפרט. בחוזה שבידי הנתבע נכתב:

הסכם לשנה עם אופציה לעוד שנה באותו מחיר ואופציה לעוד שנה (שלישית) כנ"ל.

החוזה שבידי התובע זהה, אך המילים "באותו מחיר" מחוקות.

לדינא, אין נפקא מינה בין הגרסאות, כיוון שמשמעותה הרגילה של אופציה, היא מתן זכות לשוכר להמשיך את השכירות באותם תנאים אם הוא ירצה ללא צורך בהסכמת המשכיר. דהיינו גם לפי גרסת התובע המחיר אמור להישאר זהה (ראו בספר עמק המשפט שכירות סימן יח), ולכן ברור שהתובע העלה את המחיר שלא כדין. מעבר לכך, לבית הדין יש חשש שהתובע מחק את המילים "באותו מחיר" בעותק החוזה שבידו לאחר החתימה.

ממילא משמעות הדברים היא שהחוזים תומכים בגרסתו ובתביעתו הנגדית של הנתבע.

אולם, לקראת תשע"ו כאשר הצדדים עמדו לחדש את השכירות, הנתבע, לפי דבריו בבית הדין, לא זכר שישנו סעיף אופציה בחוזה ולכן הסכים לבקשת התובע להעלות את המחיר ב-500 ₪ לחודש. לקראת שנת תשע"ז כאשר התובע ביקש להעלות שוב את המחיר הנתבע אמר לו שזה נוגד את סעיף האופציה, הם דנו בדבר, ובסופו של דבר הנתבע שילם את מלוא הסכום כולל ההעלאה החדשה של 200 ₪.

בדיון אמר הנתבע כך (פרוי' עמ' 6):

נתבע: כאשר ישבנו לחתום על הארכת החוזה, הוא ביקש העלאה. שכחתי שהוא התחייב לאופציה, והסכמתי. בסוף שנת האופציה, קיץ 2016 מחיתי ואמרתי שכתוב בחוזה אחרת. הוא אמר שאם כך, הוא יחזיר. סדר ההעלאה היה בשנה הראשונה ב-500 ש"ח ובשנה ב-200 ש"ח.

אב"ד: למה שילמת לו?

נתבע: אמרתי לו – בסוף נתחשבן. הראיתי לו בחוזה שיש לי אופציה, אבל הייתי בעמדת נחיתות שהתוצאה שלה שאני אצא מהבית.

לעומת זאת, התובע טען אחרת (שם, עמ' 10):

הרב רכניץ: לגבי ההסכמה על האופציה.



תובע: הוא הסכים להעלאות שכ"ד בלי ויכוח.

בסיכומי תשובה מהתובע שנשלחו בדוא"ל לבית הדין הוא הסביר:

בשנה השניה... הוא קיבל את זה וגם אמר שזה סביר ומקובל. בשנה השלישית רק אז הוא הזכיר שלפי החוזה שאשתו כתבה... כתוב שלא תהיה העלאת... ואם כל זה הסכמת שתהיה העלאת רק ב200 ש"ח.

כלומר התובע מודה כי היה דיון וויכוח על גובה שכר הדירה, ובעקבות הדיון הזה העלו את שכר הדירה רק ב-200 שקלים. טענה זו סותרת את מה שנאמר בדיון ע"י התובע עצמו, כאמור.

דיון: בשנת תשע"ו לפי גרסת הנתבע הוא שכח מהאופציה, התובע לא הכחיש את גרסתו, ואמר שהנתבע שילם ברצון. כיוון שגרסת הנתבע לא מוכחשת, היא מתקבלת, ומדובר בחוזה שנחתם בטעות, ועל התובע להשיב לנתבע את הסכום היתר שקיבל ממנו בטעות עבור השנה השניה (שהרי מדובר במחילה בטעות, רמ"א חו"מ רמא, ב).

בשנת תשע"ז לפי גרסת הנתבע הוא לא מחל על החוב אלא אמר שיתחשבן בסוף, וממילא לאחר שהתברר שהוא צודק יש לקבל את תביעתו הנגדית. מצד שני, בסיכום ששלח התובע לבית הדין, הוא טען שהיה דיון על האופציה ולא נאמר שבסוף יתחשבנו. לגרסא זו יש סיוע מסויים מהתנהגות הצדדים במהלך התקופה. מידי חודש שילם הנתבע במזומן 700 ש"ח יותר ממה שהוא צריך, כאשר ברור לו שתשלום זה אינו מוצדק, ויש מקום סביר מאוד לראות בכך מחילה (ראו בשו"ת חקרי לב מהדורה בתרא חושן משפט סימן לט). לכן כפשרה הקרובה לדין התובע צריך להחזיר לנתבע שני שלישי מסכום התוספת עבור שנת תשע"ז. התוספת היתה 700 ₪ ושני שלישי ממנה הם 470 ₪.

ממילא הנתבע זכאי להחזר על פי הפירוט הבא:

$$\text{עבור תשע"ו} - 12 \times 500 = 6000 \text{ ₪}$$

$$\text{עבור תשע"ז} - 12 \times 470 = 5640 \text{ ₪}$$

סה"כ 11,640 ₪.

למסקנה, הנתבע זכאי להחזר של 11,640 ש"ח עבור תשלומי שכר דירה יתירים ששילם.

ט. תביעות הדדיות בגין העבודות של השכנים ועצירתן

מוסכם כי התובע אישר לשכנים לבצע עבודות שיפוץ שכללו כניסה לחצר הבית המושכר. כמו כן, מוסכם שהתובע ביקש מהשכנים בתמורה לבצע ציפוי של הקיר המפריד בין הבית המושכר לבית של השכנים. כל העבודות בוצעו ללא אישור של הנתבע.

הנתבע אפשר את ביצוע העבודות למרות הכניסה לחצר, אולם, סירב לאפשר את ביצוע הציפוי של הקיר בגלל שהעבודה חייבה הקמת פיגומים הצופים לחדרי השינה שלו.



התובע דרש פיצוי בסך 7000 ₪ לפי עלות הביצוע של הציפוי, כיוון שכעת השכנים מסרבים לבצע את הציפוי לאחר שהעבודות הסתיימו. לעומת זאת, הנתבע דוחה את התביעה ודורש פיצוי על מניעת השימוש בחצר במשך מספר חודשים בגלל העבודות.

דין: בעניין משכיר שרוצה לבצע (בעצמו או על ידי שלוחו) שיפוצים במושכר כתב הרמ"א (חוי"מ שיב, א):

המשכיר בית לחבירו, ובתוך הזמן רוצה לבנותו, אין יכול לכופו לצאת אפילו לבית יפה ממנו, גם להכניס פועלים לבית לבנותו. מיהו מבקשים מן השוכר לעשות לפנים משורת הדין.

דהיינו, למשכיר אין זכות לחייב את הנתבע להסכים לכניסת פועלים לצורך ביצוע שיפוצים. אולם, ראוי שהנתבע יסכים לכך לפנים משורת הדין.

במקרה זה, התובע לא ביקש את הסכמתו של הנתבע, ולכן בוודאי אינו יכול לדרוש פיצוי על כך שהנתבע עמד על זכותו להתנגד לשיפוצים. מה גם שטענתו של הנתבע נראית עניינית וסבירה כאשר לא רצה שהפועלים יעבדו בסמוך לחלונות חדרי השינה.

לגבי התביעה הנגדית של הנתבע לקבל פיצוי של 15% לחודש משכר הדירה (בסך 1104 ש"ח לחודש) בגין אי שימוש בחצר. הראנ"ח (סימן ל"ח) פסק שהשוכר פטור מתשלום דמי שכירות במקרה בו הבית מקולקל ולא ראוי למגורים, וכן פסק בית יהודה (עייאש), ענייני מנהיגי שכירות, וכ"פ עמק המשפט (א: שכירות בתים, סימן נא). עמק המשפט (שם, סימן לה אות מ) כתב שאם נמנע שימוש בחדר אחד, יכול להוריד את דמי השכירות לפי ערך הפגיעה, כפי שישומו השמאים או כפי שמשכירים דירה בת פחות חדרים.

במקרה שלפנינו אין פגיעה באחד החדרים אלא פגיעה בחצר. ועל כן צריך לשום מה שווי הפגיעה בחצר. מדובר על בית בן שבעה חדרים וחצר עבורו שילם הנתבע 9200 ש"ח, כלומר 1314 ₪ עבור כל חדר. לכן מסתבר שהפגיעה בחצר בעיקר למשך שעות היום (שעות בהן רוב האנשים אינם בבית) היא קטנה יותר משווי של כל חדר. לכן נראה על דרך הפשרה לזכות את הנתבע בהחזר בסך 5% בקירוב, כלומר, בסך 460 ₪ לכל חודש שיפוצים.

לפיכך, הנתבע זכאי להחזר בסך, 460 ₪ לחודש כפול 4 חודשים, סה"כ 1920 ₪.

י. תביעות הנזיקין ההדדיות

תיקונים בבית – הנתבע טען כי התובע לא ביצע תיקונים נדרשים בבית, ולכן הוא ביצע על חשבונו תיקונים בבית בשווי של 2400 ₪. הנתבע הצליח להציג אסמכתאות רק לתיקון בשווי 700 ש"ח. בדיון עצמו התובע הסכים לשלם 800 ₪ נוספים עבור מזגן שלא עבד. התובע הכחיש את כל הטענות בדבר שאר התיקונים – לדבריו הנתבע לא ביקש ממנו מעולם לתקן ליקויים אלה.



דין: בין הצדדים יש הכחשה, ולכן יש להכריע על פי כללי ההלכה. כיוון שהשוכר חייב כסף עבור האיחור בפינוי הבית, וכנגד זה הוא תובע החזר עבור תיקונים מסויימים שהיו נצרכים לבית, דומה הדין למה שמבואר בשולחן ערוך (חו"מ עה, ז):

מנה לי בידך, אין לך בידי כלום; או שטען: יש לי בידך כנגדו כסות או כלים, או שאמר: אמת היה לך בידי אבל אתה מחלתו או נתתו לי במתנה, כיון שכופר בכל, פטור משבועת התורה ונשבע היסת. ואפילו שנים מעידים שהלווה, ואינם יודעים שפרעו, נאמן בשבועת היסת לומר: יש לי בידך כנגדן או מחלת לי.

כלומר, מלווה התובע לווה לשלם, והלווה עונה שהמלווה חייב לו כנגד זה כסף בגין עילות אחרות, כגון שהפקיד אצלו כלים – הלווה נאמן בטענתו וחייב שבועת היסת.

ומכאן, שבמקרה שלפנינו, הנתבע חייב לשלם עבור האיחור בפינוי, והוא טוען כי התובע חייב לו כנגד זה עבור התיקונים, הדין הוא שהנתבע צריך להישבע היסת. היסת היא שבועה קלה מאד, ומשמעות הדברים היא שיד הנתבע על עליונה, ולכן בדרך פשרה נזכה אותו בשני שליש מהסכומים אותם הוא מבקש.

לכן, עבור התיקון שהנתבע המציא ראיה על ביצועו ועבור התשלום המוסכם על המזגן הוא יקבל תשלום מלא (1500 ₪), עבור שאר התיקונים הנתבע יקבל זיכוי בסך שני שליש. התביעה עבור שאר התיקונים עומדת על 1400 ₪, וממנה יקבל הנתבע שני שליש, קרי 930 ₪.

סה"כ יזוכה הנתבע בסך 2433 ₪ עבור תיקונים.

אובדן סולם של התובע – התובע דרש תשלום עבור סולם ארוך שאבד, אשר התובע העריך את שווי ב-1,600 ₪. בנספח לחוזה השכירות נכתב כי "סולם ארוך 4 מטר נשאר בגינה." מכאן שהתובע לא ציפה שהנתבע יכניס את הסולם לביתו וינעל את הדלת, אלא שהסולם ישאר בגינה. סולם שמושאר בחצר עלול להיגנב, ובכל זאת התובע לקח את הסיכון על עצמו, לכן נראה שאין לחייב את הנתבע דבר בגין הסולם.

מעקה הזכוכית שנשבר – בנוגע למעקה הזכוכית שנשבר, כיוון שהתובע לא ניזוק משבירתו, כי מכר את הדירה והקונים לא חייבו אותו על שבירת המעקה, אין לחייב את הנתבע ממון.

חלקים חסרים בארון הישן שהתובע השאיר בבית – כיוון שמדובר על ארון ישן ומספר החלקים שנעלמו אינו ברור, אין לחייב את השוכר בכך.

הנתבע הוסיף וטען כי העובדה שהתובע השאיר חפצים שלו בבית גם היא נחשבת להפרת הסכם בעלת שווי ממוני כיוון שהשארית החפצים מנעה ממנו להשתמש בדירה. התובע מנגד טען, כי הנתבע פתח חדר שבו היו חפצים שלו, ובהסכם השכירות נכתב כי החדר יישאר נעול, ועשה בו שימוש. כיוון שנראה ששני הצדדים לא מילאו את ההסכם ככתבו וכלשונו ובגלל הקושי לאמוד את השווי המדויק של הנזק בית הדין לא מחייב דבר עבור הפרות ההסכם הללו.

למסקנה, התובע חייב לנתבע 2433 ש"ח בגין תיקון הנזקים השוטפים בדירה.



יא. תשלום הוצאות משפט

על פי ההלכה כאשר שני הצדדים התנהלו בדיון המשפטי באופן סביר הם מתחלקים באגרת ביה"ד (שו"ת הריב"ש, תעה; שו"ת תשובות והנהגות ב, תרצו, בסופו). להבנתנו שני הצדדים התנהלו באופן סביר במסגרת הדיון בבית הדין, ולכן שורת הדין היא לחלק את הוצאות המשפט באופן שווה. במקרה זה התובע שילם 1503 ₪ אגרה עבור התביעה שלו והנתבע שילם 500 ₪ עבור התביעה הנגדית. ולכן, יש לחלק את האגרות באופן שווה, משמעות הדברים היא שהנתבע ישלם לתובע 500 ₪ עבור הוצאות משפט.

יב. מסקנות והחלטות

1. מסקנות:

- א. הנתבע ישלם לתובע 47,000 ש"ח תשלום עבור הנזק שנגרם לו בשל הישארותו בדירה מעבר לתקופת השכירות, סכום זה כולל גם את תשלום דמי השכירות בתקופה זו.
 - ב. הנתבע זכאי להחזר בסך 11,640 ₪ עבור תשלומי יתר בשנים תשע"ו-תשע"ז.
 - ג. הנתבע פטור מתשלום עבור התנגדותו לציפוי הקיר, ואילו הנתבע זכאי לפיצוי בסך 1920 ₪ עבור הפגיעה בשימוש בחצר בזמן העבודות של השכנים.
 - ד. התובע ישלם לנתבע 2433 ₪ עבור ליקויים שתוקנו בדירה במהלך השנים.
 - ה. הנתבע ישלם לתובע 4,800 ש"ח עבור דמי שכירות שלא שולמו.
 - ו. הנתבע ישלם לתובע 500 ₪ עבור הוצאות משפט.
2. בסה"כ הנתבע ישלם לתובע סך **36,307** ₪ עד לתאריך כ"א באדר ב' תשע"ט, 28.3.19.
 3. ניתן לערער על פס"ד זה עד לתאריך ו' באדר ב' תשע"ט, 13.3.19.
- פסק דין זה ניתן ביום ז' באדר א' תשע"ט, 12 בפברואר 2019

והאמת והשלום אהבו

בזאת באנו על החתום

הרב אופיר שירה

הרב עמוס ראבילון, אב"ד

הרב עדו רכניץ