



י"ח בשבט תשע"ט

24 בינואר 2019

תיק מס' 79004

פסק דין

בעניין שבין:

התובעים

בני זוג שוכרי דירה

הנתבעת

משכירת דירה

א. רקע ועובדות מוסכמות

התובעים שוכרי הדירה (להלן "התובעים") שכרו דירה (להלן "המושכר") השייכת למשכירה (להלן "הנתבעת"). בשלבים מסוימים בתקופת השכירות ייצגו את הנתבעת מול התובעים שלושה אנשים: בעלה של הנתבעת, בנה וכלתה (להלן "באי כוחה" או "בא כוחה").

התובעים והנתבעת ערכו חוזה (להלן "החוזה") ביניהם ובו נקבע שתקופת השכירות תהיה בין התאריך 01.08.17 ל-31.07.18, וכי שכר הדירה יעמוד על 5,400 ₪ לחודש. בפברואר תשע"ח החלו עבודות בניה על ידי העירייה בכביש הסמוך למושכר, בתחילה במרחק מסוים מהמושכר, ובהמשך גם מתחת למושכר ובמקביל לו. באייר תשע"ח הודיע התובע לבא כח הנתבעת על הקושי לגור בדירה עקב הבנייה וכעבור יומיים-שלושה (טז אייר 1 במאי) הודיע התובע כי הם (התובעים) אינם יכולים עוד לגור שם, ושבוונתם לעבור מהמושכר לדירה אחרת. התובעים אכן עזבו את המושכר בתאריך הנזכר (בכ"ט אייר 14 במאי). בכח אייר (13 במאי) התקשר התובע לבא כוח והציע שוכרים חלופיים; הנתבע דחה הצעה זו. הצעה אחרת שעלתה בא' סיון (15 במאי) נדחתה גם היא ע"י הנתבעת. עקב חוסר הסכמה החליטו הצדדים ליישב את המחלוקת בבית הדין. הנתבעת פדתה – על ידי באי כוחה – את השיקים שניתנו לחודשי מאי ויוני למרות שכאמור התובעים לא גרו בדירה רוב הזמן. התובעים ביטלו את השיק שניתן עבור חודש יולי 2018 למנינם, וכן את שיק הביטחון, והודיעו על כך לבאי כח הנתבעת. ב"א תמוז (24 ביוני), כארבעים יום לאחר פינוי המושכר, נכנסו דיירים חדשים למושכר. לאחר שנכנסו שוכרים חדשים קיבלו התובעים החזר של חלק משכירות חודש יוני.

ב. טענות התובעים

בחוזה שנערך בין הצדדים כתוב שהדירה היא לצורך מגורים. לטענת התובעים, בעקבות האבק הרעש והרעידות המושכר לא היה ראוי למגורים, וזהו מקח טעות על החודשים בהם התובעים לא גרו במושכר. התובעים דורשים שיוחזר להם סכום של 7,275 ₪ על חודש וחצי - מכ"ט אייר עד י"א תמוז תשע"ח - תקופה שהתובעים לא דרו במושכר.

עמוד 1 מתוך 7



שנית, בחוזה נכתב:

על אף האמור בסעיף זה לעיל, יהיה השוכר רשאי לסיים את תקופת השכירות טרם סיומה, ובלבד שיציע להנחת דעתו של המשכיר שוכר חלופי, אשר יקבל על עצמו את כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה לתקופת השכירות הנותרת או לתקופת האופציה הנותרת, לפי הענין המשכיר לא יהיה רשאי לסרב לקבל את השוכר החלופי אלא מטעמים סבירים בלבד.

לדעת התובעים המשכיר דחה את השוכרים האפשריים ללא נימוקים סבירים, בניגוד למה שכתוב בחוזה: ההצעה הראשונה הייתה של עמותה ששוכרת דירות לחיילים חרדים, בא כח הנתבעת דחה הצעה זו. ההצעה השנייה הייתה של משפחה שרצתה להוסיף עוד חודש לחוזה, ואולי לשכור לעוד שנה במחיר יותר נמוך, גם הצעה זו נדחתה.

כמו כן, התובעים דורשים הוצאות גז (30 ₪) וחשמל (26.5 ₪) ששילמו לאחר שיצאו מהמושכר, דמי עמלת ביטול שיק (30 ₪), ובנוסף את אגרת בית הדין, סך התביעה: 7,861.5 ₪

ג. תגובות הנתבעת

לטענת באי כוח הנתבעת, הדירה היתה ראויה למגורים. כסימוכין לטענה זו, המציאו הנתבעים מסמך שעליו חתומים 5 מדיירי הבנין (מתוך 8 דיירים כולל התובעים), שהצהירו בפני בא כח הנתבעת שלמרות הקושי שהיה קיים במשך שבועיים קשים – הבנין היה ראוי למגורים, וכן שהם לא העלו על דעתם לעזוב את בתיהם בעקבות הבניה. באי כח הנתבעת מוסיפים שהם היו במושכר לאחר שהתובעים עזבו והוא היה במצב סביר. לטענת הנתבעים, העובדה שהם הצליחו למצוא שוכרים חדשים בקלות ובאותם דמי שכירות מעידה על כך שהמושכר היה ראוי למגורים.

לגבי השוכרים החלופיים שהתובעים הציעו, טוענים ב"כ הנתבעת שהסיבות לדחיית השוכרים החלופיים היו סבירות וכדלהלן. השוכרים החלופיים הראשונים שהוצעו לא היו מתאימים מפני שהיה חשש ממשי לנזק בדירה, כיון שמדובר בחיילים צעירים שהטיפול בדירה ושימורה לא בהכרח נמצאים בראש מעייניהם. בנוסף, היה חשש שהשכנים מהבנין יסבלו מרעש בלילה וכדומה – דברים שמבוססים על תגובות השכנים בעבר למקרים דומים. למרות שהתובעים רצו לקבל על עצמם אחריות לנזק של החיילים – סבר בא כח הנתבעת שאין זה מעשי, כיון שיהיה קשה לקבל תמורה מהתובעים שגרים במקום אחר במקרה של בעיה. כמו כן, ישנם דברים שאי אפשר לקחת עליהם אחריות כגון רעש לשכנים, וכאמור, היו דברים כאלו בעבר וזה הפריע לשכנים.

בנוסף, בעלה של הנתבעת עובד עם עמותות כאלו והכיר את העמותה ששוכרת את הדירות עבור החיילים החרדים, וזה היה גורם לו אי נעימות. עוד סיבה היא הקושי בצורך לעבוד מול עורך דין של עמותה ולא עם השוכרים עצמם.

עמוד 2 מתוך 7



השוכרים החלופיים השניים לא היו מקובלים כיון שהם רצו להוסיף עוד חודש לתקופת השכירות, וזה מקשה על מציאת שוכרים לשנה הבאה, שכן לגבי שכירות לשנה הבאה אמרו שאולי ירצו אבל במחיר נמוך ממה שהנתבעת רצתה. הסיבה שדחו באי כוח הנתבעת הצעה זו היא בגלל שבשכונה אוכלוסיה חרדית והלימודים במוסדות החינוך מתחילים בא' אלול, לכן הוספה של עוד חודש היתה פוגעת בסיכוי למצוא דיירים חדשים כאמור.

העובדה שהתובעים לא מצאו שוכרים חלופיים מקובלים זו רשלנות שלהם, מפני שברגע שבאי כוח הנתבעת התחילו לחפש שוכרים חדשים, הם מצאו תוך זמן קצר.

דין

ד. נושאים לדין

א. האם המושכר היה ראוי למגורים?

ב. האם הנתבעת נהגה באופן סביר בעניין דחיית השוכרים החלופיים?

ה. האם המושכר היה ראוי למגורים?

דעת הרוב: לדעתנו, וכפי שנאמר לצדדים בדיון, קשה לקבוע בוודאות אם בנסיבות הבנייה מול המושכר, יצא המושכר מכלל דירה הראויה למגורים. לא הובאה לפנינו הוכחה חותכת שהדירה לא הייתה ראויה למגורים, ולכל היותר כוחן של הראיות שהומצאו לבית הדין הוא להגדיר את המצב כספק. כלומר, לתובעים ישנה **טענה** ללא הוכחה שהמושכר לא היה ראוי למגורים.

בנסיבות אלו, ההלכה היא כבשאר מקרים של ספק שהמוציא מחבירו עליו הראיה, ולכן אין להוציא ממון מהנתבעת.

ודאי שאין בקביעה זאת לדחות את הרגשת התובעים שהדירה לא הייתה ראויה עבורם למגורים, בייחוד לאור המצב הרגיש בו היו נתונים. אולם, אף אם הדירה לא הייתה ראויה עבורם למגורים בתקופה מסויימת של העבודות, אין בכך ללמד שהדירה לא עומדת בהגדרה אובייקטיבית שהיא צריכה להיות ראויה למגורים.

גם אם בעקבות מצבם לא יכלו להמשיך להישאר בדירה – לא ניתן לומר שאנשים אחרים שכן יכלו לעשות כן נכללים בגדר 'בטלה דעתם'.

מסקנת רוב הדיינים: לא הובאו לפנינו הוכחות שמייצרות ספק אם המושכר היה ראוי למגורים או לא לכן בית הדין מקבל את עמדת הנתבעת.

עמוד 3 מתוך 7



דיין ג': באופן עקרוני, דעתי נוטה מאוד לדברי עמיתי, ואציין רק במה שונה דעתי.

כחיזוק לדברי עמיתי, סרטי הווידאו שהעבירו התובעים לא הדגימו מצב חמור כל כך בעיני כפי שתואר על ידי התובעים. אמנם היה רעש משמעותי, אבל הרושם לא היה שהוא כזה שאי אפשר לתפקד בו. מבחינת לכלוך, לא היה נראה ענן של אבק באוויר, ולא שכבה של אבק על הרצפה והריהוט. זאת עוד אינדיקציה לכך שהתחושה שאי לגור בדירה הייתה בגלל רגישות יתר של התובעים. גם מבחינת המרחק בין אתר העבודות והדירה, לא הייתה קירבה של "מגע יד" וכדומה.

מצד שני, קשה לקבוע בוודאות על סמך סרטונים בודדים באיכות נמוכה. לכן, נשאר אצלי ספק במידת מה. מכיוון שהצדדים וויתרו על הזכות להביא עדים שיכלו לתאר את המצב מבחינתם, יש לתת לדבר משקל מסוים מדין פשרה. אלא שאת המשקל הזה נראה לי נכון יותר לשקלל בתוך הדיון שבהמשך אודות התנהגות המשכירים בעניין השוכרים חלופיים.

למסקנה, לדעת כל הדיינים אין לקבל את טענת התובעים שהדירה לא הייתה ראויה למגורים.

1. האם הנתבעת נהגה באופן סביר בעניין דחיית השוכרים החלופיים?

דיין א': טענתם השנייה של התובעים הייתה שהנתבעת ובאי כוחה לא היו רשאים לדחות את השוכרים החלופיים אלא מטעמים סבירים כמפורט בחוזה. לעומת זאת הנתבעת ע"י באי כוחה טענה באריכות שטענותיה סבירות וכמפורט לעיל. להבנתי, הטענות שקולות, ואין זה מובהק אם הנימוקים לדחיית השוכרים היו סבירים.

אם כן כשלכל צד הסבר סביר למשפט מסוים בחוזה, הכלל הוא שכשיש משפט בחוזה שניתן לפרש בשני אופנים אין להוציא ממון על פי הפרשנות התומכת בתובע-המוציא אלא לאמץ את הפירוש המיטיב עם הנתבע-המוחזק. יסוד זה נקרא "יד בעל השטר על התחתונה", לכן במקרה שלנו שהתובעים סבורים שהנתבעת ובאי כוחה נהגו בצורה שאינה סבירה והנתבעת ובאי כוחה סבורים שפעלו בצורה סבירה, אין להוציא ממון מהמוחזק (במקרה זה – הנתבעת).

למסקנתי, כיון שיש ספק אם הנתבעת פעלה בצורה סבירה או לא, והיא מוחזקת בכסף השכירות, אין להוציא ממנה ממון.

דיין ב': לענ"ד יש לחייב את הנתבעת מצד פשרה הקרובה לדין, וכפי שיתבאר.

כל מקרה בו השוכר נאלץ לעזוב לפני תום השכירות מעמיד אותו במצב לא נעים כלל, שכן הוא יהיה חייב לשלם שכירות על דירה שיתכן ולא יהיה לו בה שימוש.

סעיף 5.2 בחוזה, המצוטט לעיל, נכתב עבור מקרים כגון אלו. לכן, לא נכון לומר שעל גבי סעיף זה יש להוסיף שיקול של החובה להתחשב ברגשותיו של השוכר (למשל על כך שיאלץ לשלם שכירות



על שתי דירות; או שאפשר ויאלץ לנסוע למרחקים על מנת להראות את הדירה לשוכרים פוטנציאליים).

לדעתי, אין למצוא ביטוי בסעיף הנ"ל לגבי מצב השוכר והרגשתו שגרמו לו לעזוב באופן מידי את המושכר, שכן סעיף זה מתייחס לכל מצב בו השוכר נאלץ לעזוב בלי לפרוט את הסיבות שגרמו לכך. דהיינו, תהא אשר תהא הסיבה שבגללה נאלץ השוכר לעזוב את הנכס, גם אם היא מוצדקת לגמרי בעיני המשכיר, אף על פי כן השוכר מתחייב לשלם על כל תקופת השכירות שנותרה.

לא נראה שלשון זאת באה למצוא איזון בין השוכר למשכיר, אלא להעדיף את המשכיר על פני השוכר, ורק למנוע מהמשכיר להתנהג כלפי השוכר ב'מידת סדום'. נראה שזו הפרשנות של ניסוח זה בחוזה סטנדרטי שנעשה בין שוכר למשכיר, אשר בדרך כלל מוצע על ידי המשכיר ומנוסח לטובתו.

למרות ניתוח זה של סעיף 5.2 בחוזה, נראה שיש לקבל באופן חלקי את התביעה בנושא זה, מהטעמים הבאים:

לגבי ההצעה של משפחה המעוניינת להוסיף חודש, נראה שמעיקר הדין כיון שלשון הסעיף בחוזה אכן מורה שהשוכר החלופי צריך להיכנס למושכר עד סוף תקופת השכירות או תקופת האופציה, לא הייתה חובה על הנתבעים לקבל הצעה זאת.

עם זאת, כפי שנאמר בדיון, נראה שהיה מקום לנהל משא ומתן הן ביחס לגבי תקופת השכירות והן לגבי גובה השכירות.

לגבי ההצעה של החיילים החרדים, נראה שיש לקבל באופן חלקי את טענת התובעים. שוכרים אלו היו מעוניינים להיכנס עד לתום תקופת השכירות, והתובעים הסכימו להתחייב לשלם בעד כל נזק שיארע בדירה. לכן הצעה זאת הייתה צריכה להישקל בצורה אחרת.

הנתבעים טענו שחששו מפני הפרעות לשכנים ונזקים שעלולים להיגרם למושכר. כיון שהתובעים קיבלו על עצמם אחריות על נזקים לדירה הרי שלחשש זה משקל שונה. לגבי החשש של הפרעות לשכנים, נראה שבמצב הנתון בו מדובר על תקופה של פחות מחצי שנה, וכן על כך שמדובר בחיילים שנמצאים במסגרת צבאית, ונמצאים תחת עמותה, הרי שגם אם קיים חשש כזה – הוא אינו מספיק גדול וממשי כדי לדחות הצעה זאת בלי לנסות לבדוק ולקבל המלצות. כך יש לומר גם לגבי הטענה של חוסר רצון לעבוד מול עמותה, כיון שניתנה הסכמה לקבל אחריות על הנזקים לא היה לדחות את ההצעה כנזכר לעיל.

נראה שהשלב בו ניתנה הסכמה ליצירת קשר עמהם מצד העמותה היה מאוחר מדי מכדי שיהיה ניתן להוציא את הדבר לפועל.

עמוד 5 מתוך 7



ביחס לטענות הנתבעים שבעלה של הנתבעת עובד עם עמותה של חיילים חרדים ולכן אינו מעוניין לערב עסקים פרטיים עם העבודה, נראה שעל אף שיש ממש בטענה זאת, במסגרת הנתונים של השכרה לזמן לא ארוך, ושהמושכר אינו מטופל על ידו, ואף רשמית אינו רשום על שמו, היה מקום לדון בהצעה זאת בצורה יותר רצינית. לכן, נראה שבמקום זה יש להכריע מצד פשרה הקרובה לדין שיש לחייב את הנתבעים להחזיר חצי חודש שכירות, דהיינו 2,700 ₪.

בשולי הדברים יוער, שגם אם הנתבעים הם המוחזקים, צריכה הייתה ההרגשה הסובייקטיבית של התובעים לעמוד לנגד עיני הנתבעים. נראה שהיה מתבקש שהנתבעים ייצרו קשר עם התובעים לפני הפקדת שיק השכירות של חודש יוני.

דין ג': אני מסכים עם חלק ניכר מניתוח דין ב', אבל אני מרחיק לכת בעניין המסקנות.

קודם כל אוסיף, שברור בעיני מעל כל ספק סביר, שהתובעים סבלו וחששו מפני המשך סבל רציני במושכר. לא הועלתה אפשרות אחרת שתסביר את נכונותם לעקור דירה באופן פתאומי בזמן שלא היה נוח להם לעשות כן. אכן, הנתבעים הבינו שהדבר נבע מפזיזות, ויתכן שהם צודקים, אבל יהודי חייב להתחשב ברגשות הכנים של יהודי אחר. ובוודאי כאשר "בני תורה" עורכים הסכם עם "בני תורה" אחרים ומתחייבים לא לסרב לקבל שוכרים חלופיים אלא מטעמים סבירים בלבד, ברור שמבחן הסבירות צריך להתחשב בצרכים של שני הצדדים. אף על פי שיש סיבה חזקה להניח שהחווה הועתק ממקור שלא נבחר בקפדנות לצורכי שוכר ומשכיר בעניין כל סעיף וסעיף, עדיין נראה לי שביטויים יחסיים כמו "סביר" צריכים להתפרש לפי הנסיבות והאנשים המעורבים.

לא כתוב בפירוש בהסכם אם "הטעמים הסבירים" נבחנים מנקודת מבטו של המשכיר, להוציא מקרים של חוסר הגיון או נקמנות בלבד; או שהכוונה סבירים בהתחשב בנסיבות כולן, כולל מנקודת מבטו של השוכר. עיין בשולחן ערוך חו"מ סי' סא סע' טז שהולכים אחרי הכוונה. למרות שיש סתירות לכאורה בעניין הזה, מקובל שכאשר אפשר לפרש ביטוי בשני אופנים והכוונה ברורה לצד אחד, הולכים לפי הכוונה. ברור גם מהלשון וגם מההקשר שכוונת סעיף זה בהסכם למצוא איזון הוגן בין צורכי המשכיר לצורכי השוכר במקרה שהשוכר ירצה לפנות את המושכר לפני תום תקופת השכירות. אם הייתה דחיפות למצוא דיוור חלופי בגלל נסיבות קשות, הדבר מלמד שהיה קושי למצוא שוכר חלופי בגלל נסיבות שאין התובעים אשמים בהן (הבנייה מסביב, שלכל הדעות הייתה מטרד משמעותי). למי שרק עכשיו עבר למקום לא קרוב קשה להראות את הדירה שוב ושוב לדיירים פוטנציאליים שעלולים להירתע, ועלולים לא להתקבל על ידי המשכירים בבחינת "כולי האי ואולי". מתקבל הרושם שהנתבעים לא טרחו (אולי בגלל לחץ של נסיבות משפחתיות שלהם) לראות את מצוקתם של התובעים, גם אם המצוקה בחלקה סובייקטיבית, והחליטו שאין חובה להתחשב בצרכיהם.

לכן, לדעתי מעיקר הדין, לא הייתה זכות לנתבעים לסרב להשכרה לחיילים החרדיים, ומדינא יש לקבל את התביעה במלואה. אבל אין בכוונתי לחייב את הנתבעים במלוא הסכום בגלל הסיבות

עמוד 6 מתוך 7



הבאות: 1. אין אני דוחה מכל וכל את הכרעות עמיתי, ומדין פשרה הקרובה בדין יש להוריד משהו מהסכום עקב הספק הקטן הנשאר אצלי. 2. למרות התסכול המובן של התובעים מחוסר שיתוף הפעולה של הנתבעים, הם היו צריכים להודיע בפירוש ומיד שהם מפסיקים לחפש שוכרים חלופיים. **בשקלול כל השיקולים, עמדתי היא שעל הנתבעים להחזיר לתובעים 5,000 ₪.**

לסיכום, הוחלט על פי רוב לחייב את הנתבעים להחזיר לתובעים סכום של 2,700 ₪ מדין פשרה הקרובה לדין.

הסכומים הקטנים על החשמל והגז קשורים בשאלה אם האחריות במשך תקופת התביעה הם של התובעים או של הנתבעים. מכיוון שממילא כל סכומי הפשרה הם הערכה, החלטנו לכלול אותם בסכום הפשרה. בעניין דמי ביטול השיק, ההחלטה לבטל את השיק התקבלה ע"י התובעים כדי לשמור על האינטרסים שלהם. הם לא הראו שהתנהגות הנתבעים הייתה בלתי ראויה, באופן שיחייב אותם לפעול כך. לכן, נידון הדבר כהוצאות משפטיות, בהן נדון להלן.

ז. הוצאות משפט

יש לציין שבדיון בבית הדין שהתנהל בצורה מכובדת, נתגלו לשני הצדדים נתונים שלא היו ידועים להם, ואפשר שידיעתם בזמן אמת הייתה משפיעה על אופן ההתנהלות של שני הצדדים.

מדיניות בית הדין היא שכאשר שני הצדדים התנהלו בדיון המשפטי באופן סביר הם מתחלקים באגרת ביה"ד וכל צד נושא ביתר הוצאותיו (שו"ת הריב"ש, תעה; שו"ת תשובות והנהגות ב, תרצו, בסופו). כיון שהצדדים אכן התנהלו באופן סביר הנתבעת תשלם לתובעים חצי מאגרת בית הדין.

ח. החלטה

1. הנתבעת תשלם לתובעים 2,700 ש"ח.
2. בנוסף, על הנתבעת לשלם חצי מאגרת בית הדין בסך 150 ₪.
3. התשלומים יבוצעו עד 30 יום מהמועד הנקוב על פסק דין זה.

פסק הדין ניתן ביום י"ח בשבט תשע"ט, 24 בינואר 2019

בזאת באנו על החתום

הרב מבורך טויטו

הרב דניאל מן, אב"ד

הרב שמעון ב. הלוי גרבוז