



בס"ד, כ"ב שבט תשע"ט

28 ינואר 2019

תיק 79019

## פסק דין - שוכר שעזב דירה באמצע הזמן

בעניין שבין  
**התובע**

**הנתבע**

בעל דירת חדר

שוכרת חדר לעסק

### א. רקע

בתאריך 16.08.18 התובע השכיר חדר לנתבעת לששה חודשים, עבור עסק של הנתבעת, בתמורה לסך 1250 ₪ לכל חודש, וקיבל ששה צ'קים. בתאריך 15.10.18, בסוף החודש השני לשכירות עזבה הנתבעת את החדר, וביטלה את הצ'קים. המשכיר תובע את השלמת התשלום עבור כל תקופת השכירות, דהיינו, עבור ארבעה חודשים נוספים. לעומת זאת, הנתבעת טוענת שהתגלו ליקויים הגורמים לביטולה של העסקה.

הצדדים קבלו את הח"מ כדן יחיד על פי שיקול דעתו ללא אפשרות ערעור. בין הצדדים מספר מחלוקות נדון בהן בקצרה.

### ב. האם נכרת הסכם בין הצדדים?

**הנתבעת טוענת:** למרות שניתנו צ'קים לא נחתם חוזה מחייב בין הצדדים (פרו' עמוד 6 שורה 32).

**תגובת התובע:** הסיבה שלא נחתם חוזה כי לא היה לי חוזה מותאם לכך שהיא שוכרת משנה (פרו' עמוד 2 שורה 20-21).

**דיון:** ע"פ ההלכה השכרת דירה נכרתת לאחר עשיית קניין, מעשי הקניין העיקריים הם: כסף, שטר, וחזקה (שו"ע חו"מ קצ"ה, ט). במקרה זה היתה חזקה ותשלום על החודש הראשון ולכן נכרת חוזה שכירות מחייב לחצי שנה. גם החוק (סעיף 79א) לחוק המקרקעין תשכט (1969) אינו מחייב הסכם בכתב לשכירות עד חמש שנים.

### ג. האם היה ליקוי בחדר?

**טענות הנתבעת:** היה ליקוי משמעותי בחדר – עובש שנדבק למוצרים. הנתבעת הביאה מכתבים מלקוחות כראיה לדבריה.

**תגובת התובע:**

עמוד 1 מתוך 5



א. יש עובש בארון אבל הוא ישן ומתנקה בקלות (פרוי' עמוד 4 שורה 26)  
ב. אני מוכן לתקן, אם יש תלונה על ליקוי על השוכר לפנות למשכיר, מה שלא נעשה במקרה זה בו הנתבעת דיווחה על הליקוי רק אחרי שבטלה את הצ'קים ועזבה (פרוי' עמוד 6 שורה 13).  
הנתבע עצמו הראה תמונות וסרטון מהחדר, שבהם רואים קילופי צבע ועובש בארונות מטבח.  
דיון: נראה שיש רגליים לטענת הנתבעת, אבל יש ויכוח בין הצדדים עד כמה הליקוי משמעותי, ואין ראיות מספיקות בעניין. לפיכך אין אפשרות להכריע בעניין זה אולם, אין לכך השפעה על פסק הדין כפי שיבואר בהמשך.

#### ד. האם הנתבעת מחלה על הליקוי?

##### 1. מתי העלתה הנתבעת טענות על הליקוי בפני התובע?

**התובע טוען:** במשך שני חודשי השכירות הנתבעת לא הודיעה על בעיות בדירה בכלל, ועל העובש בפרט (פרוי' עמוד 2 שורה 31-32, וכן שם עמוד 4 שורה 17). גם כשכבר בעלה של הנתבעת הודיע שהם רוצים לעזוב (סמוך לסוכות), הנימוק היה שהם לא מרוצים מהמיקום של החדר ולא בגלל ליקויים (פרוי' עמוד 2 שורה 23). רק אחרי שני חודשי שכירות ואחרי שבוטלו הצ'קים (פרוי' עמוד 5 שורה 29) הנתבעת שלחה הודעת וואצאפ עם טענות על עובש.

**תגובת הנתבעת:** מודה שבעלה לא העלה את בעיית העובש (טוענת בשמא כיוון ש"לא הייתי נוכחת בשיחה" פרוי' עמוד 3 שורה 30), ומודה שהיא העלתה את בעיית העובש רק אחרי ביטול הצ'קים. לפני שהוצגה בדיון הודעת הוואצאפ מתאריך 15.10.18 הנתבעת טענה טענות שונות גבי המועד בו העלתה בפני תובע את בעיית העובש: 'אמרתי על בעיית העובש כבר בחודש הראשון' (פרוי' עמוד 3 שורה 33). וכן בהמשך (פרוי' עמוד 4 שורה 11) 'דברנו על העובש לפני סוכות'.

**לאחר הצגת הודעת הוואצאפ הנתבעת הודתה שרק במשלוח ההודעה העלתה את בעיית העובש בפני התובע.**

##### 2. האם השכירות הופסקה בעקבות הליקוי?

**התובע טוען:** בעלה של הנתבעת הודיע בשיחה טלפונית יומיים לפני סוכות שהם רוצה לעזוב כי החדר לא נמצא במקום מרכזי (פרוי' עמוד 2 שורה 21) ולא בגלל בעיית הריח והעובש.

##### תגובת הנתבעת:

א. לא הודעתי מיד שאני לא ממשיכה מכיוון שצריך למצוא מקום חלופי (פרוי' עמוד 3 שורה 29).  
ובעלי הציע לנסות ולהסתדר (פרוי' עמוד 6 שורה 16).



**ב.** בשיחת הטלפון בעלי לא הגדיר נכון את הבעיה, אני לא הייתי נוכחת בשיחה הזו. (פרוי' עמוד 3 שורה 20) והוא לא ידע מהבעיה (פרוי' עמוד 4 שורה 2).

**ג.** בחודש השני אמרתי לתובע שאני רוצה לעזוב ולקחתי את הדברים שלי (פרוי' עמוד שורה 4).

**ד.** אני מבינה את הטענה שלא הודעתי מיד, אבל ציפיתי שיבוא לקראתי (פרוי' עמוד 5 שורה 33-34).

**דיון:** היה שיהוי גדול בהודעה על הליקוי, וע"פ שורת הדין, גם אם היה ליקוי משמעותי (כאמור, הנושא לא הוכרע), מכיוון שהנתבעת ידעה עליו ושתקה במשך כמעט חודשיים, ממילא זו מחילה (שו"ע חו"מ רלב, ג). כמו כן, ישנו חשש סביר שהיא עזבה בעיקר בגלל בעיית המיקום כפי שבעלה אמר לתובע ולא בגלל הליקוי.

### **ה. מהו גובה הפיצוי המגיע לתובע?**

**טענת התובע:** התובע מבקש את הסכום המלא עבור כל ששת החודשים כפי שסוכם (פרוי' עמוד 3 שורה 3) - אמנם מתוכם מודה שעבור החודש הראשון כבר שולם, אמנם באיחור (פרוי' עמוד 2 שורה 19).

**תגובת הנתבעת:** היתה מוכנה לשלם על החודש השני (פרוי' עמוד 4 שורה 5), אולם, לאור הנזקים שנגרמו לה אינה מוכנה כעת לשלם (פרוי' עמוד 4 שורה 15; עמוד 7 שורה 24). בנוגע לשאר החודשים טוענת שגם אם תחויב, אין לחייב אותה בסכום מלא, שכן יש להתחשב בטענות כדלקמן:

**1.** מראש התובע רצה להשכיר רק לחצי יום ב-800 ₪ (עמוד 4 שורה 14-13), וכיוון שהנתבעת עזבה הרי שהחדר היה פנוי מהצהרים.

**2.** התובע יכל להשכיר את החדר לאחרים (פרוי' עמוד 6 שורה 33) – הנתבעת טוענת שלא חיפשה שוכרים חלופיים משתי סיבות (פרוי' עמוד 5 שורה 15-14): **א.** לפני סוכות התובע לקח על עצמו את חיפוש השוכרים האחרים, ואמר שהוא יפרסם את הדירה. **ב.** חשבה שאין זה מוסרי להשכיר לאחרים חדר שהיא יודעת שיש בו ליקויים.

### **תגובות התובע:**

**1.** אין סיבה שהנתבעת תשלם פחות מהמחיר המלא על כל חודש, כי בסופו של דבר סוכם שתשלם 1250 ₪ (עמוד 7 שורה 2-1). האפשרות לשכור לחצי יום בסכום מופחת עלתה במו"מ, אולם, היא לא נשארה כאופציה לנתבעת לאחר שנכרת ההסכם.

**2.** חובת חיפוש שוכרים אחרים מוטלת על שוכר שעזב באמצע התקופה, אני הסכמתי לפני משורת הדין לסייע בפרסום, אבל לאחר שהנתבעת ביטלה את הצ'קים והפרה את ההסכם, לא מגיע לה שאבוא לקראתה (פרוי' עמוד 5 שורה 13-12).

### **עמוד 3 מתוך 5**

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

טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 פקס 02-5379626 Fax [www.erezhemdah.org](http://www.erezhemdah.org) [beitdin@erezhemdah.org](mailto:beitdin@erezhemdah.org) ע"ר מס' 580120780

**Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois**



## דיון:

**לגבי החודש השני** - ברור שעל פי ההסכם המחייב בין הצדדים הנתבעת צריכה לשלם על החודש השני כיוון שהחזיקה בדירה והשתמשה בה, ולא החזירה את המפתח. כאמור לעיל טענת הליקוי אינה מתקבלת לאור השימוש של הנתבעת בדירה.

**לגבי ארבעת החודשים הנותרים** - שוכר שעזב באמצע תקופת השכירת חייב לשלם על כל זמן השכירות, כיוון שבתקופת השכירות הנכס קנוי לו לצורך שימוש (שו"ת הרשב"א ח"ב סי' שכח; שו"ע חו"מ שיב, ז). חובה זו קיימת אף במקרה שלמשכיר לא היה שוכר חלופי במקום השוכר. סיבת החיוב אינה פיצוי על נזק ועל מניעת רווח של המשכיר, אלא שהשוכר קנה וזכה בזכות השימוש בנכס המושכר לתקופה קצובה, ובתמורה התחייב בתשלום תמורתה (עמק המשפט ח"ה סי' ח' עמ' קמט).

שוכר שעזב באמצע תקופת השכירות, יכול לנכות מהתשלום עבור התקופה בה הדירה היתה ריקה כשיעור "פועל בטל", כלומר כסכום שהיה בעל-הדירה מוכן לקבל כדי להשאיר את הדירה ריקה, (מרדכי ב"מ סי' שמה). נחלקו האחרונים האם הפחתת התשלום היא רק כאשר עזיבת השוכר היתה מאונס (קצות החושן שטז, א) או שמא גם כאשר השוכר עזב מרצונו שלא מתוך אונס (נתיבות המשפט שטז, ב). אף כשהעזיבה היתה באונס כתב מהר"ם טקטין (הובאו דבריו בקצות החושן שם) שאין לנכות כפועל בטל אלא רק באופן שהמשכיר יכל להשתמש בזמן שהשוכר פינה את הדירה.

ביחס לחישוב סכום ניכוי התשלום "פועל בטל" נחלקו האחרונים: לט"ז (חו"מ שלג, א) מדובר בשיעור קבוע של חצי מדמי השכירות, אך לש"ך (חו"מ שלג, ח) הדבר תלוי לפי אומדן דעת הדיין. למעשה צריך לבחון בכל מקרה לגופו (עמק המשפט ח"ה, סימן ח, עמ' קנב-קנג). להבנתי, במקרה זה אין מקום לשלם יותר מ"פועל בטל", דהיינו התובע אמור לקבל פחות מהתשלום ההחודשי המלא של השכירות, לאור העובדה שהחדר היה ריק, והוא יכול היה להשתמש בו בעצמו ואף להשכיר אותו.

יש להעיר שביחס לפועל שנכרת עמו חוזה עבודה ופוטר מעבודתו באמצע היום, נחלקו האחרונים האם יש עליו חובה למצוא עבודה חלופית כדי לצמצם את החיוב המוטל על המעסיק הראשון (שו"ת חו"מ שלג, ט) או שאין עליו חובה זו (בי"ח חו"מ שלג, א). יש לעיין האם אותה מחלוקת קיימת גם בשוכר שעזב באמצע זמן שכירותו, דהיינו, האם המשכיר חייב למצוא שוכר חלופי.

למעשה אני מחייב את הנתבעת עבור ארבעת החודשים האחרונים במחצית הסכום כ"פועל בטל", קרי על חודשיים (עם התשלום על החודש השני, תחויב הנתבעת בשלושה חודשים בסה"כ). הפחתה זו כוללת התחשבות גם בעלויות נחסכות (חשמל).

לגבי טענת הנתבעת שהתובע הסכים להשכיר לחצי יום בתשלום מופחת. כאמור, התובע אמר שאמנם במו"מ הסכים להסכים לחצי יום תמורת 800 ₪, אבל בסופו של דבר סוכם על השכרה

## עמוד 4 מתוך 5



לכל היום ללא אפשרות הפחתה באמצע תקופת השכירות – הנתבעת הודתה לכך. ולכן טענה זו מצד הנתבעת אינה רלבנטית עוד.

הואיל והנתבעת המשיכה מרצונה להישאר בחדר, ולא התריעה על הליקוי של העובש, אין מקום לקזז נזקים שלטענתה נגרמו לה מהמשך שהותה בדירה.

באופן עקרוני יש לבצע את פסק הדין תוך שלושים יום, אולם התובע הסכים לתשלום תוך שישים יום (פרוי' עמוד 7 שורה 31), וכך ייעשה.

### ו. הוצאות משפט

שני הצדדים נהגו באופן ראוי במהלך הדיון, וע"פ מדיניות בית הדין במקרה כזה יש לחלק את האגרה בין הצדדים באופן שווה. במקרה זה התובע שילם אגרה בסך 200 ₪, ולכן הנתבעת תשלם לו 100 ₪ עבור הוצאות משפט.

### ז. החלטות

1. הנתבעת תשלם לתובע 3750 ₪ עבור שלושה חודשי שכירות.
2. הנתבעת תשלם לתובע 100 ₪ נוספים עבור החזר הוצאות משפט.
3. יש לבצע את התשלום עד לתאריך כ"ד אדר ב' תשע"ט, 31.03.19.
4. לא ניתן לערער על פסק דין זה.

החלטה זו ניתנה ביום כ"ב שבט תשע"ט, 28 ינואר 2019.

והאמת והשלום אהבו

בזאת באתי על החתום

\_\_\_\_\_

הרב עדו רכניץ, אב"ד