



בס"ד, כ"ז אב תש"פ

17 אוגוסט 2020

תיק 80107

פסק דין

בעניין שבין

הנתבע

התובעים

שוכר דירה

בעלי דירה

א. רקע

התובעים הם בעלי דירה (להלן, **הדירה**), והם השכירו את דירתם לנתבע. ההשכרה החלה בתאריך 01.08.18 בתמורה לסך 4,700 ₪ לחודש, והוארכה לשנה נוספת מתאריך 01.08.19 למשך שנה (תקרא להלן, **שנה"ל תש"פ**) בתמורה לסך 4,900 ₪ לחודש.

הנתבע שכר את הדירה לצורך מגורי אחיו ולצורך כתיבת סת"ם על ידו (הוא עצמו נשוי וגר בדירה אחרת). בין הצדדים נקבע חוזה (להלן, **החוזה**) שבפרטיו נדון בהמשך.

בתאריך 01.04.20 הודיע הנתבע לתובעים כי הוא מבקש לעזוב את הדירה. לדבריו, בגלל מגפת הקורונה נפגעו המכירות של החנות איתה הוא עובד, ובעקבות כך נפגעו גם ההכנסות שלו, ולכן היה עליו להפסיק את השכירות.

הנתבע ניסה מיד למצוא שוכר במקומו, אולם, לא הצליח, בהמשך נדון במה שאירע. בפועל, עד לדיון בבית הדין בתאריך כ"ח תמוז תש"פ (20.07.2020) הדירה לא הושכרה.

הנתבע שילם שכ"ד עבור חודשים אפריל ומאי 2020, ולטענתו הוא פטור מהמשך התשלומים. לעומת זאת, התובעים דורשים מהנתבע לשלם עד לסוף חודש יולי 2020 את שכר הדירה (4900 ₪ * 2 = 9800 ₪). וכן את התשלומים הנלווים, כגון, דמי וועד הבית, ארנונה וכד'.

הצדדים הסכימו לדיון בפני דיין יחיד.

ב. טענות הצדדים

לטענת התובעים, על פי התנאים בחוזה על הנתבע לשלם את שכר הדירה על כל תקופת השכירות.

לעומת זאת, לטענת התובע הוא פטור מתשלום על החודשיים האחרונים מכמה טעמים:

1. על פי סעיף 23(ג) לחוק השכירות והשאלה.

עמוד 1 מתוך 5

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 bitdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



2. על פי הבנתו את החוזה ועל פי מה שסוכם בעל פה לפני חתימת החוזה.
3. כיוון שנאלץ להפסיק את השכירות בשל הקורונה.

בהמשך נפרט יותר את טענות הצדדים.

ג. נושאי הדיון

1. פרשנות החוזה.
2. טענת פטור מחמת אונס.
3. האחריות למציאת שוכר חלופי.

ד. פרשנות החוזה

כאמור, התובעים טענו כי הם זכאים לתשלום מלא עד סוף תקופת השכירות, ואילו הנתבע טען שהוא פטור מתשלום על החודשיים האחרונים על בסיס החוזה, סיכומים בעל פה, וחוק השכירות והשאלה.

דיון: נפתח בפרשנות החוזה. בסעיף 8(א) לחוזה נקבע שעל השוכר לשלם את דמי השכירות גם אם החליט לעזוב את הדירה. בסעיף 8(ב) נכתב כך (חלק מוקלד וחלק בכתב יד):

**למרות האמור לעיל כל אחד מהצדדים יהא רשאי להביא הסכם זה לכלל סיום
ובלבד שימסור הודעה מוקדמת מראש ובכתב לצד השני [מכאן בכתב יד]
חודשיים מראש ובלבד שימצאו שוכרים המקובלים על המשכירים ויחולו ע"ג
כל סעיפי החוזה הנ"ל.**

להבנתי, למרות טעויות הניסוח בסוף, הסיכום בחוזה ברור מאד: כדי לעזוב את הדירה על הנתבע להודיע על עזיבתו חודשיים מראש; וגם למצוא שוכר חלופי שיהיה מקובל על המשכירים. בפועל, התנאי השני לא התמלא כי לא נמצא שוכר חלופי, ולכן הנתבע לא נפטר מתשלום דמי השכירות.

בדיון טענו התובעים כי הנתבע לא עמד בתנאי נוסף המופיע בסעיף הנ"ל לחוזה, שעל השוכר להודיע בכתב על עזיבתו. אולם, כיוון שאין מחלוקת בין הצדדים שנמסרה הודעה בעל פה, ומדובר בתנאי טכני, כלל לא ברור שאי עמידה בו גוררת חיוב בתשלום (ראו תוספות קידושין מט ע"ב, ד"ה דברים וכן משמע משו"ע חו"מ רז, א-ד, שיש תנאים בהם יש צורך בתנאי כפול ויש תנאים שדי בהם בגילוי דעת). ברוב המקרים, הדרישה להודעה בכתב נועדה למנוע מצב של מחלוקת אם נמסרה הודעה על עזיבה או לא נמסרה, ברם במקרה שלפנינו אין מחלוקת שהיתה הודעה בעל פה.

הנתבע טען שטרם החתימה על החוזה הוא ביקש מהתובעת שתהיה לו אפשרות לעזוב את הדירה במהלך השנה, ובעקבות זאת נוסף המשפט האמור בכתב ידו. אולם, גם אם הנתבע הבין שההסכם מאפשר לו לעזוב את הדירה במהלך החוזה ללא תנאי, הרי שהתובעים הבינו אחרת, וגם לשון החוזה תומכת בהבנת התובעים, כאמור לעיל. על כך נאמרים ש"דברים שבלב אינם דברים" (שוע

עמוד 2 מתוך 5

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 beitdin@eretzhemdah.org www.eretzhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



חוי"מ רז, ד), כלומר, הנתבע אמנם שהוא רוצה אפשרות לעזוב באמצע תקופת השכירות, אולם, הנוסח לו הסכים בסופו של דבר, איפשר לו עזיבה בתנאים מסוימים, וזו ההתחייבות שחלה עליו גם אם הבין את הדברים באופן אחר.

לפיכך, אני קובע שעל פי נוסח החוזה המחייב את הצדדים הנתבע נפטר מתשלום דמי שכירות במקרה של עזיבה רק אם העמיד שוכרים אחרים במקומו.

ה. תוקפו החוקי של החוזה

הנתבע טען שהחוזה אינו עומד בדרישות סעיף 25 (יג) לחוק השכירות והשאלה שבו נאמר כך:

(א) תניה בחוזה שכירות למגורים המאפשרת למשכיר לבטל את החוזה שלא בשל הפרתו בטלה, אלא אם כן קיימת גם לשוכר זכות ביטול כאמור.

(ב) המשכיר יודיע לשוכר על ביטול חוזה שכירות למגורים בהתאם לתניה כאמור בסעיף קטן (א), 90 ימים מראש, לפחות, והשוכר יודיע למשכיר על ביטול החוזה בהתאם לתניה כאמור, 60 ימים מראש, לפחות.

אמנם, כאמור לעיל, בסעיף 8(ב) לחוזה נקבע שהתובעים יכולים להחליט על הפסקת השכירות ללא תנאי, ואילו על הנתבע מוטלים תנאים ואכן הדבר מנוגד לחוק. אלא שהחוק קובע שבמקרה כזה זכותו של המשכיר להפסקת השכירות בטלה, אולם, לא נקבע שלשוכר יש זכות להפסיק את השכירות ללא תנאי.

אשר על כן, דברי החוק (שבתוקפם ההלכתי כלל לא עסקנו) אינם נוגעים לענייננו.

ו. טענת פטור מחמת אונס

הנתבע טען שהוא פטור מהחוזה מחמת אונס, כיוון שההכנסות שלו מכתבת סת"ם נפגעו עקב מגפת הקורונה. אינני מקבל טענה זו.

במקרה זה הדירה הושכרה לנתבע גם לצורך מגורי אחיו, שיכל להמשיך לגור בדירה גם בתקופת הקורונה, ומכאן שבהקשר של שימוש זה לא היה כל הכרח להפסיק את השכירות.

לגבי השימוש לצורך כתיבת סת"ם, אמנם, כאשר ישנו גילוי דעת שעסקה נעשתה לצורך מטרה מסוימת שסוכלה, אזי העסקה בטלה (שו"ע חוי"מ רז, ג). אולם, במקרה זה, לא היה גילוי דעת שהשכירות נעשתה לצורך כתיבת סת"ם עבור חנות מסוימת, כך שהתובעים לא היו אמורים לדעת שמדובר בכתיבת סת"ם שעשויה להיפגע ממגפת הקורונה, שהרי מסתבר שישנם סופרי סת"ם שלא נפגעו כלל מהמגפה.

על כן, טענת האונס שהעלה הנתבע – נדחית.

עמוד 3 מתוך 5

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 beitdin@eretzhemdah.org www.eretzhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



ז. האחריות למציאת שוכר חלופי

בין הצדדים ישנו ויכוח מי אשם בכך שלא נמצא שוכר חלופי. הנתבע טען שמיד לאחר שהחליט לעזוב את הדירה פרסם אותה להשכרה וקיבל עשרות פניות, אולם, אלה לא הבשילו לידי חתימת חוזה כיוון שנדרשו תיקונים בדירה וכן בגלל שהתובעים עמדו על כך שהשוכר החלופי ישלם שכ"ד חודשי של 4,900 ₪ עד לסוף תקופת השכירות של הנתבע, וגם בשנה שלאחר מכן (להלן, **שנה"ל תשפ"א**). לטענת הנתבע, מדובר בשכ"ד שגבוה ממחיר השוק, ולכן כל המתעניינים לא ביקשו לדבר עם התובעים. לדברי הנתבע הוא הציע להשלים את הפער בין שכר הדירה שהשוכר החלופי ישלם, לבין סך 4,900 ₪ עד לסוף תקופת השכירות, אולם, התובעים דרשו 4,900 ₪ גם בשנה"ל תשפ"א, ולכן לא נמצא פתרון.

לטענת התובעים הם אכן רצו לקבל 4,900 ₪ לחודש גם בשנה"ל תשפ"א כדי לממן את שכר הדירה הנוכחית שלהם, והם עדיין לא מצאו שוכר לכך. לדבריהם, הנתבע היה אחראי למצוא שוכר עד לסוף תקופת השכירות תמורת 4,900 ₪, ולגבי שנה"ל תשפ"א הם היו מנהלים משא ומתן. בפועל, אף שוכר פוטנציאלי לא פנה אליהם כך שלא התנהל מו"מ.

דיון: על פי סעיף 8, כדי להיפטר מתשלום שכר הדירה היה על הנתבע להעמיד שוכרים חלופיים, שיהיו מקובלים על התובעים, עד סוף תקופת השכירות. מסתבר שהתובעים לא יכלו להתנגד מטעמים בלתי סבירים לשוכרים שיציע הנתבע (בדומה לסעיף 22 לחוק השכירות והשאלה), כיוון שאילו כך היה, משמעות הדברים היא שהתובעים יכולים להתנגד להחלפה באופן מוחלט, בכך שיעלו דרישות מוגזמות.

אולם, כאשר מדובר על מצב כמו כאן, בו נותרו חודשיים בלבד עד סוף תקופת השכירות, חובת הנתבע היא למצוא שוכר עד תקופת השכירות בלבד. הנתבע לא יכול להתנות את העמדת השוכרים החלופיים בכך שהם ימשיכו לשכור את הדירה לשנה נוספת, שהרי התובעים היו רשאים להחליט שהם חוזרים לגור בדירתם בסוף תקופת השכירות. ממילא, מסתבר שהתובעים היו רשאים לדרוש שכר דירה גבוה באופן בלתי סביר ביחס לתנאי השוק עבור שנה"ל תשפ"א, שהרי היו יכולים פשוט לא להשכיר את הדירה בכלל בתקופה זו.

ובכל זאת, אני סבור שיש לשקול כאן שיקול נוסף, כי שכתב בשו"ת דברי מלכיאל ב, קלג: "לפשר על פי יושר כגון שע"פ דין מגיע לו הכסף, אבל ע"פ יושר אין ראוי שיקחנו". במקרה זה התובעים אכן מעוניינים להמשיך ולהשכיר את הדירה בשנה"ל תשפ"א. אלא שהם מתעקשים על שכ"ד בסך 4,900 ₪ לחודש, אולם, עד לדיון בבית הדין, שהיה כ-10 ימים לפני תום תקופת השכירות הם לא הצליחו למצוא שוכר לשנה"ל תשפ"א, ולדבריהם, גם אין הרבה מתעניינים. לאור זאת, מסתבר שהם יאלצו להוריד את שכר הדירה החודשי. בהינתן כך, קשה לקבל את ההחלטה שלהם להתעקש על שכ"ד גבוה, כאשר בכך הם גורמים נזק לעצמם ולנתבע.

עמוד 4 מתוך 5

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



למעשה, אני סבור שההתעקשות של התובעים היתה סבירה בחודש יוני, כיוון שהיתה זו זכותם לנסות לקבל שכ"ד גבוה ולא להתפשר כל כך מוקדם. אולם אני סבור שההתעקשות לא היתה במקומה בחודש האחרון לשכירות של הנתבע. מסתבר שאילו התובעים היו מוכנים להתפשר בתחילת חודש יולי היה נמצא שוכר לפני י"ז בתמוז תש"פ (09.07.20) והנתבע היה חוסך חצי חודש של השכרה, גם אחרי השלמת ההפרש בין מה שהשוכר היה מוכן לשלם לסך 4,900 ₪ לחודש.

לאור הנסיבות האמורות, ולאור העובדה שהנתבע מוחזק בממונו, אני סבור שיש לחייב את הנתבע בסך 75% מהתביעה, וכן בתשלומים הנלווים עד לתאריך 15.07.20.

ח. החלטה

1. על הנתבע לשלם לתובעים, סך 7,350 ₪. בנוסף, הנתבע ישלם לתובעים 100 ₪ נוספים עבור החזר חצי מאגרת בית הדין.
2. התשלומים יבוצעו בתוך 35 יום מהתאריך הנקוב על פס"ד זה.
3. אם יתברר לצדדים שאין הסכמה לגבי התשלומים הנלווים, כגון, ארנונה, חשמל וכדומה, הם רשאים לפנות לבית הדין בתוך 90 יום מהתאריך הנקוב על פסק דין זה.
4. כיוון שמדובר בדיון בפני דיין יחיד אין אפשרות ערעור על פסק דין זה. פסק הדין ניתן ביום כ"ז אב תש"פ, 17 אוגוסט 2020.

בזאת באתי על החתום

הרב עדו רכניץ, אב"ד

עמוד 5 מתוך 5

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois