



בס"ד, י"ז שבט תש"פ
12 פברואר 2020
תיק 80014

פסק דין

הנתבע
שוכרי דירה

בעניין שבין
התובע
בעל בית

א. רקע

התובע (להלן, **התובע**) הוא בעל בית פרטי (להלן, **הבית**). הבית מחולק לשלוש יחידות נפרדות, אשר שתיים מהן מושכרות. בתאריך 27.9.19 (כז אלול התשע"ט) נחתם חוזה להשכרת אחת היחידות (להלן, **הדירה**, **החוזה**) בין התובע לבין בני הזוג הנתבעים (להלן: **הנתבע**). בחוזה נכתב כי הדירה תושכר לעשרה חדשים, החל מתאריך 1.10.19 ועד לתאריך 30.7.20. שכר הדירה שנקבע הוא 4,100 ₪ לכל חודש, כולל תשלום על ארנונה. הנתבע מסר לתובע בעת חתימת החוזה המחאות עבור כל חודשי השכירות. ביום 4.10.19 הודיע הנתבע לתובע כי אינו מעוניין להיכנס לדירה, וברצונו לבטל את החוזה ולקבל את המחאות בחזרה. התנהל מו"מ בין הצדדים, שיש מחלוקת לגבי תוכנו. בסופו של דבר התובע מצא שוכר חלופי שחתם על חוזה החל מתאריך 5.11.20. דמי השכירות בחוזה זה עומדים על 4200 ₪ לחודש כולל ארנונה.

ב. טענות התובע

התובע דורש שהנתבע ישלם לו דמי שכירות על התקופה שבה הבית עמד ריק (מתאריך חתימת החוזה 27.09.19 ועד לתאריך 5.11.19). התובע לא נקב את סכום התביעה המדויק, וביקש כי בית הדין יבצע את החישוב. על פניו סך התביעה הוא 5290 ₪ (סה"כ 40 ימים, תשלום יומי הוא $132.25 = 4100/31$ ₪).

לדבריו, הדירה המדוברת היא בקומת קרקע, ומערכת הביוב שלה כוללת בריכה בגודל 1.5 מ"ק עם משאבה. המשאבה פועלת באופן אוטומטי, אולם, יש אפשרות לרוקן את הבריכה לפני שבת, ולהפעיל אותה לאחר צאת השבת. הוא טוען שהסביר זאת לנתבע.

בנוסף, הוא טוען שלאחר שהנתבע הודיע שהוא רוצה לבטל את ההסכם, סוכם שהנתבע ישלם 2500 ₪ כמקדמה ולאחר שיימצא שוכר חלופי תתבצע התחשבנות. בכל מקרה הנתבע לא שילם לו דבר עד לרגע זה. התובע הציג בדיון את השיקים שקיבל מהנתבע. התובע הסכים שבית הדין יחליט גם בדרך של פשרה לאור הקשיים של הנתבע.



ג. טענות הנתבע

השוכר העלה מספר טענות:

1. עבריינים איימו על חיי, ולכן נאלצתי לעזוב לאלתר את הדירה הקודמת שגרתי בה, ולחפש במהירות דירה חלופית. באותה עת לא היו דירות רבות להשכרה, ומחוסר ברירה נאלצתי לשכור דירה שכלל איני רוצה בה. נמצא שחתמתי על החוזה באונס, ולכן חתימה זו אינה מחייבת אותי.
2. אני זכאי להנחה גדולה בארנונה ובדירה זו אין אפשרות לקבל אותה.
3. רק במעמד חתימת החוזה המשכיר הודיע לפתע שעלינו לשלם סכום נוסף עבור ארנונה. לא ידענו על כך לפני שהגענו למעמד החתימה והסכמנו לחתום על החוזה מחוסר ברירה.
4. שכר הדירה יקר, ואיננו יכולים לעמוד בו.
5. לאחר החתימה גילינו שיש חפצים שלנו שלא ייכנסו לדירה.
6. ניקוז הביוב מן הדירה מופעל על ידי משאבות ויש בכך חילול שבת. שאלתי על כך את התובע והוא לא אמר שיש פתרון לשימוש ללא הפעלת המשאבה. לדעת הנתבע אין בריכת ביוב בבית.
7. כבר סיכמנו עם המשכיר שנעביר לו 1,000 ₪ ונסיים את הסכסוך ביננו, ולכן איננו רואים מקום להגשת תביעה כנגדנו.
8. איננו יכולים לשלם את הסך הנ"ל כעת אלא רק לאחר חג הפסח ה'תש"ף.

ד. עדותו של השוכר הקודם

בהסכמת הצדדים העיד השוכר הקודם בשיחת טלפון ברמקול. השוכר הקודם אמר שהוא השתמש במשאבה בשבת על פי היתר הלכתי שקיבל. אולם, פעם אחת היתה תקלה במשאבה והוא ניתק אותה למשך השבת, אבל בגלל שיש בריכת ביוב לא היתה בעיה ובמצאי שבת הוא הפעיל את המשאבה.

ה. דיון

1. טענת מקח טעות

הנתבע טען שאינו מחוייב לחוזה שחתם היות ושכר הדירה יקר; בדירה זו אין באפשרותו לממש את זכאותו להנחה בארנונה; ישנם חפצים שונים שאינם נכנסים לדירה זו. דין טענות אלו להידחות. ההלכה היא (שו"ע חו"מ רלב ג) כי ניתן לטעון לביטול חוזה רק מכח עובדות שהתגלו לאחר חתימת החוזה. אולם מומים וחסרונות שהיו ידועים לצדדים בעת עריכת העסקה – אינם יכולים לשלם עילה לביטולה.



במקרה שלפנינו, מוסכם כי בעת החתימה על החוזה ידע הנתבע מה גובה דמי השכירות שעליו לשלם, וכן ידע שלא יוכל לממש את זכויותו להנחה בארנונה בדירה זו, ואעפ"כ בחר לחתום על החוזה. אשר על כן אין לנתבע זכות לבטל את החוזה מכח הטענות שהוזכרו. גם הטענה לביטול החוזה מפאת החפצים שאינם נכנסים לדירה – דינה להידחות. הנתבע היה בדירה וראה את שטחה לפני שחתם על החוזה, ולכן אינו יכול לבטל את החוזה מכח טענה זו. הנתבע טען כי ניקוז המים מן הדירה כרוך בחילול שבת. נבחן טענה זו: השוכר הקודם שגר בדירה (מדובר באדם שומר שבת שהעיד על עצמו כי הוא מקפיד על קלה כבחמורה) העיד בפני בית הדין כי לדירה יש מערכת שמאפשרת מגורים בדירה ללא שימוש במשאבה. ברמה העובדתית אני מקבל עדות זו. כנגד דברים אלו טען הנתבע גם אם אלה העובדות, הרי שהמשכיר עצמו אמר לו במפורש שאין לדירה מערכת ניקוז המאפשרת שימוש בלא משאבות. המשכיר מכחיש זאת, וטוען שאדרבה, הסביר לשוכר שישנה מערכת ניקוז המונעת חילול שבת. אני מקבל את טענת המשכיר. לא ייתכן שהמשכיר טרח ובנה מערכת ניקוז כשרה למהדרין, אך שיקר לשוכר ואמר לו שאין מערכת כזאת. בפרט כאשר עמד לנגד עיני המשכיר החשש שהשוכר יבטל החוזה מכח טענה זו.

2. הטענה כי ההסכם נחתם באונס

השוכר טען כי חתם על החוזה באונס, וגם טענה זו אין לקבל. השו"ע (חו"מ רה יב) כותב כך: **ואפילו באונס דאתי ליה מאחריני (=שהמכר בטל, זה) דוקא שאנסוהו למכור אבל לא אנסוהו למכור אלא ליתן מעות ומחמת שלא היו לו המעות הוצרך למכור לא הוי אונסא וזביניה זביני.**

כלומר, יש מקום לטעון לביטול מכירת נכס מחמת אונס רק במקרה שהאילוץ היה ישירות על המכירה, וכגון שאיימו על המוכר שיהרגוהו אם לא ימכור. אולם כאשר איימו על המוכר שיהרגוהו במידה ולא ישיג סכום כסף מסויים, ולשם כך מכר את הנכס, אזי המכירה תקפה. במקרה שלפנינו, מוסכם שאיש לא אילץ את השוכר לחתום על החוזה. אמת שהשוכר היה זקוק בדחיפות לדירת מגורים, אולם, זהו אילוץ 'דאתי ליה מנפשיה', כלומר אילוץ שלא הופעל כדי שהנתבע יחתום על החוזה, ולכן אינו מהווה עילה לביטול השכירות. עוד אציין כי השוכר היה יכול לשכור דירה אחרת, או לברוח מדירתו הקודמת ולהתגורר תקופה מסויימת עם בני משפחתו אצל הוריו וחבריו, ולא היה לו הכרח לשכור דווקא דירה זו. לכן אני דוחה טענה זו של השוכר.

3. הטענה כי היה הסכם פשרה בין הצדדים

הנתבע טען כי התובע מחל לו על תביעתו תמורת תשלום של 1000 ₪. בשלב אחר טען הנתבע כי המחילה הייתה תמורת תשלום של 2,000 ₪. התובע הכחיש טענות אלו. בנוסף, הנתבע הודה בבית הדין כי לא שילם לתובע סכום זה וכי בכוונתו לשלם סכום זה רק לאחר חג הפסח הקרוב.

עמוד 3 מתוך 4



דיון: הדעת נותנת שגם אם התובע הסכים להסדר כספי הכולל מחילה על חלק מחובו, הרי שעשה זאת רק תמורת תשלום מיידי. ולכן אני דוחה את טענות הנתבע בנושא זה.
מהאמור עולה בבירור כי אין מקום לקבל את טענות הנתבע, ועל הנתבע לשלם לתובע דמי שכירות עד למועד בו מצא התובע שוכר חדש.

4. הפיצוי המגיע לתובע

תחילת השכירות על פי החוזה היתה ביום 1/10/19. אמנם, התובע טוען שמסר את המפתחות קודם לכן. אולם, המועד שקובע זה החוזה ולא מועד מסירת המפתחות. ממועד זה ועד מציאת השוכר החדש ב-5.11.19 חלפו 35 ימים (*132.25=4628 ₪).
תקופת השכירות היתה למשך 10 חודשים, כלומר, עד לתאריך 30.7.20. דמי השכירות עמדו על 4,100 ₪. נמצא שעבור כל תקופת השכירות היה התובע אמור לקבל 41,000 ₪.
לאחר ביטול החוזה חתם המשכיר על חוזה חדש מתאריך 5.11.19, אשר דמי השכירות החודשיים הנקובים בו הם 4,200 ₪. ממילא, דמי השכירות שהמשכיר יקבל במסגרת החוזה החדש עד לתאריך 30.7.20 הם בסך 37,100 ₪.
נמצא שהמשכיר הפסיד בגין הפרת החוזה של השוכר 3,900 ₪ וזהו הסכום שעל השוכר לשלם למשכיר.

אמנם, היה מקום לדון האם על הנתבע לשלם דמי שכירות עד למועד בו הושכרה הדירה מחדש, או רק עבור הנזק שנגרם לתובע. אולם, כיוון שהתובע הסכים שאקבל החלטה שיש בה רכיב של פשרה, אני בוחר באפשרות הראשונה.
בנוסף, במסגרת סמכותי לפשרה אני קובע כי לאור מצבו של הנתבע הוא ישלם לתובע 2500 ₪ עד לתאריך ב' אייר התש"ף (26.4.20). במידה והנתבע לא ישלם את הסכום במלואו עד לתאריך זה – יהיה עליו לשלם לתובע לאלתר את מלוח הפיצוי: 3,900 ₪ ועוד 200 ₪ עבור הוצאות משפט, סה"כ 4,100 ₪.

5. החלטות

1. על הנתבע, לשלם לתובע סה"כ 2500 ₪. סכום זה ישולם עד לתאריך ב' אייר התש"ף (26.4.20).
2. במידה והסכום הנ"ל לא ישולם במלואו התובע עד לתאריך הנ"ל, ייזקף החוב במלואו לתשלום, והנתבע ישלם לתובע 4100 ₪ ללא דיחוי. התובע יהיה רשאי לפנות להוצאה לפועל כדי לממש פסק דין זה.

והאמת השלום אהבו

פסק הדין ניתן ביום י"ז שבט תש"פ, 12 פברואר 2020.

בזאת באתי על החתום

הרב עדו רכניץ