



ז אדר שני תשע"א  
13 במרץ 2011  
תיק 70073

**פסק דין**

בעניין שבין

דוד – בעל דירה - התובע  
ישי – שוכר דירה לבין

– הנתבע

**א. תיאור המקרה והעובדות המוסכמות**

התובע השכיר את ביתו לנתבע ומשפחתו החל מ-8.06.08. ב-2.4.09 הצדדים חתמו על הסכם שכירות לשנה הרביעית של השכירות המתחילה ב-1.8.09 ומסתיימת ב-31.7.10. דמי השכירות בשנה לפני כן היו 2,800 ₪ לחודש, ובחוזה החדש הם הועלו ל-3,500 ₪ לחודש. החוזה שנחתם ביניהם מפורט ביותר ומכיל התייחסות לנושאים רבים. ב-1.1.10 עזב הנתבע את הבית והבית נשאר ריק עד לתום תקופת השכירות. במהלך תקופה, לטענת התובע נעשו ניסיונות מצידו למצוא שוכר במקום הנתבע, אך ללא הצלחה. הנתבע מצידו לא חיפש כלל שוכר חלופי. רק ב-1.09.10 עלה בידי התובע למצוא שוכר במקום הנתבע וזאת חודש לאחר תום תקופת השכירות.

**ב. טענות התובע ותביעותיו**

התובע טוען שהנתבע לא שילם דמי שכירות על החודש האחרון של השנה הקודמת בסך: 2,800 ₪. וכן מתוך התקופה שהוא גר בבית שולם רק חודש אחד והוא נותר חייב 4 חודשים.

התובע טוען שעל פי החוזה הנתבע מחויב לשלם את כל תקופת השכירות אף אם הוא עוזב את הדירה וכך נאמר בחוזה בסעיף 5:

וממילא הוא תובע את 7 חודשים הנותרים.

סך הכל התביעה על דמי השכירות: 41,300 ₪.

משרד ראשי: רח' ברוריה 2 / פינת ר' חייא Main Office: 2 Brurya St. corner of Rav Chiya St.

ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Jerusalem עמותה רשומה מס' 580282515 עמוד 1 מתוך 22  
טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 פקס 02-5379626 Fax www.erezhemdah.org beitdin@erezhemdah.org

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



כמו כן הועלתה על ידי התובע תביעה לדמי פיגורים, המגיעים לו על פי החוזה. הוא מוכן לוותר על היקף התשלום המגיע לו ומסתפק ב- 5,000 ₪. מלבד זאת בחוזה שנחתם בין הצדדים נקבע (סעיף 29) שעל הנתבע להחזיר את הנכס במצב נקי מסויד ומסודר. בפועל הוא לא עשה זאת ולדברי התובע הוא נאלץ להוציא 10,000 ₪ בכדי להחזיר את הבית לתקנו. כמו כן הוא מציין שנתרו חובות על ועד בית, חשמל, מים וארנונה בסך 4,000 ₪. כמו כן הוא תובע תשלום על מזוזות בסך 1,200 ₪, בהתאם לאמור בחוזה, שהשוכר ישאיר את מזוזות הבית. הוצאות בית דין בסך 500 ₪.

**סיכום התביעות**

דמי שכירות	41,300 ₪
קנסות פיגורים	5,000 ₪
השבת הדירה למצב תקין	10,000 ₪
חובות שונים	4,000 ₪
מזוזות	1,200 ₪
אגרת בית הדין	500 ₪
<b>סך כל התביעות</b>	<b><u>62,000 ₪</u></b>

**הצעת הפשרה**

התובע הציע לנתבע ב-25.4.10 הצעת פשרה שלפיה ישלם הנתבע סך של 24,000 ₪ ב-24 תשלומים ובכך הוא יכסה את החובות שהצטברו עד אז (שכללו 5 חודשי שכירות שלא שולמו בסך 16,800 ₪ ועוד 7,200 על חשבון קנסות פיגורים, שערכם לא ידוע, וכמעט 4 חודשים שהבית היה פנוי בהם שערכם היה קרוב ל-14,000 ₪), באותה הצעה ויותר התובע גם על התביעות בעניין שיפוצים ומזוזות אך הנתבע לא הסכים לקבל את ההצעה.

**ג. טענות הנתבע**

לגבי חובות על דמי השכירות, טוען הנתבע שהוא לא חייב דבר מהשנה הקודמת, והוא יכול להמציא הוכחות על כך שעבור כל צ'ק שחזר ניתן צ'ק אחר שהשלים את החוב. גם על השנה האחרונה הוא שילם 10,000 ₪ שהופקדו בחשבון הבנק של התובע בתאריך 7.12.09 וזאת מלבד חודש או חודשיים שהוא שילם כרגיל, והוא מוכן להשלים את השאר אם יתברר שהוא לא שילם הכל.

משרד ראשי: רח' ברוריה 2 / פינת ר' חייא Main Office: 2 Brurya St. corner of Rav Chiya St.

ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Jerusalem עמותת רשומה מס' 580282515 עמוד 2 מתוך 22 טל' 02-5371485 פקס 02-5379626 Fax www.erezhemdah.org beitdin@erezhemdah.org

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



לגבי חובות על התקופה שלאחר שעזב את הבית הוא טוען שהוא לא חייב לשלם. הוא נאלץ לעזוב את הבית עקב גירושין מאשתו והוא הודיע מראש על העזיבה וכך מקובל בבית שגרים בו בשכירות מספר שנים. לדבריו אף שהוא חתם על החוזה, הוא לא קרא אותו וחשב שמדובר בחוזה רגיל שבו אין חיובים מיוחדים.

לדבריו, ניתן היה להשכיר את הבית בתוך זמן קצר אילו התובע היה דורש מחיר סביר. לגבי השיפוצים הוא טוען שהבית ניתן לו מלוכלך ולא מסויד. על כן מן הדין שכך הוא יוחזר. אף שהחוזה מחייב אותו הוא, כאמור לעיל, לא קרא את החוזה. כמו כן הוא טוען שגם אם העלות מוטלת עליו הרי שעלות השיפוצים מופקעת וניתן לסייד את הבית גם ב-2,000 ₪.

נושא המזוזות מוכחש על ידו כליל. הוא הביא את המזוזות משלו וממילא מותר לו ליטול אותם בחזרה.

#### ד. תשובות התובע

לגבי הניסיון להשכיר- הוא עשה מאמצים רבים, פנה למתווכים ואף פגש במהלך התקופה כ-20 מתעניינים.

בהבהרות ששלח לבית הדין (והגיעו גם לנתבע) לאחר הדיון, טען שהעביר את הדירה לאחר כשבועיים לטיפולו של מתווך (אבי), ולאחר תקופה מסויימת, עשה גם מאמצים בעצמו על ידי תליית מודעות וכד'.

בשלב מאוחר יותר, פנה למשרד תיווך נוסף (אלט נכסים). לטענתו, איתו יצרו קשר כעשרים מתעניינים בדירה. בנוסף, שלח הנתבע מכתב מהאדם ששיפץ את הדירה, המעיד על כך שהתובע חיפש שוכרים, ואף שהוא הראה את הדירה למספר מתעניינים.

נכון שבפרסומים ביקש מחיר גבוה יותר ממה ששילם הנתבע אך היה זה תואם את המחירים באזור באותה תקופה, וגם נועד בכדי להשיג יותר במשא ומתן. בסופו של דבר השוכרים החדשים משלמים 3,400 ₪ שהוא מחיר קרוב לדמי השכירות ששילם הנתבע. הנתבע הודה בדיון, שבחלק מן התקופה, ניסה למכור את הבית, ולא להשכירו.

לגבי השיפוצים הוא טוען שאף אם הבית היה מלוכלך בכניסה עדיין אין זה פוטר את הנתבע מלנקות את הכלוך ולתקן את הנזקים שהוא עשה.

#### ה. השלמת טענות וראיות



שני הצדדים התחייבו לפרט את טענותיהם בכמה עניינים וכן הביא את הראיות לדבריהם בתוך זמן שנקבע. התובע פירט את מאמציו למצוא שוכרים אחרים והביא מסמכים לגבי החובות שנשארו. הנתבע לא המציא בפנינו שום ראיה על התשלומים שביצע לטענתו, וכן לא הרחיב טענותיו או הגיב לטענות התובע.

#### ו. השאלות לדין

1. תשלום דמי שכירות לשוכר שעזב באמצע תקופת השכירות.
2. הפסקת השכירות מחמת אונס.
3. הדין במקרה שיש חוזה מפורש.
4. חתימה על חוזה בלי להבין אותו.
5. מחילת התובע במהלך התקופה.
6. עיכובים מצד התובע להשכרת הבית.
7. ויכוח על תשלום השכירות.
8. אחריות על ניקוי ושיפוץ הבית השכור.
9. הצמדה וחובות

#### ז. תשלום דמי שכירות לשוכר שעזב באמצע תקופת השכירות.

הרמב"ם (שכירות ו, ח) מחייב את השוכר העוזב בלא הודעה מראש, בתשלום על התקופה שלא הודיע עליה, וכך מביא את הדברים בשו"ע (חו"מ שיב, ז):  
 "כשם שהמשכיר חייב להודיעו, כך השוכר חייב להודיעו... ואם לא הודיעו, אינו יכול לצאת, אלא יתן השכר. הגה: או יעמוד לו אחר במקומו. ואם רוצה להעמיד אדם שאינו הגון, אין המשכיר צריך לקבלו (ב"י). וע"ל סי' שט"ז".  
 דברי הרמב"ם מתייחסים לשוכר בית בלא זמן, אך על פי הדין מחוייבים הצדדים להודיע מראש על עזיבת הנכס.  
 כך גם כותב המאירי (ב"מ קא, ב) לגבי השוכר בית לזמן קצוב ומניח באמצע הזמן את הבית פנוי:  
 "צריך שתדע שהשכירות תולדת מכירה הוא אין בין מכירה לשכירות אלא שזה במוחלט וזה לזמן ידוע... וכן השוכר אינו רשאי לצאת ולהניח לו ביתו תוך זמן ואם עשה פורע שכרו משלם..."



כמו כן דן הרא"ש בתשובותיו (א,ז, מובא בטור שיב) במקרה של מי שנשאר בבית והחליט לעזוב לאחר מכן, והובאו הדברים בשו"ע (שיב,ד):

"מקום שנוהגין שיש להם ראש שנה קבוע לשכירות הבתים, וראובן שכר בית משמעון לשנה אחת, ואחר שכלתה השנה נשאר בבית חדש אחד ולא דברו זה עם זה כלום בשכירות שנה הבאה, ורצה ראובן לצאת מהבית ושמעון מעכב על ידו שלא לצאת עד תשלום שנה שניה, הדין עם שמעון".

יש לציין שהנימוק לחיוב כפי שניסח זאת הרא"ש אינו מופיע בשו"ע: "ומדלא אודיעו, ודאי סמך עליו שידור בבית שנה, כמנהג העיר ששוכרים לשנה, ונתחייב בשכירות שנה אחת".

בספר שער משפט (שיב, ב) מעלה את השאלה ממה נובע חיוב התשלום במקרים אלו בהם לא קבעו זמן, הרי השו"ע (שסג, ו) עצמו פוסק להלכה שהמונע מחבירו להשכיר את ביתו פטור מלשלם את הנזק שכן זהו גרמא בעלמא. על כן הסיק שכוונת השו"ע במילים "יתן השכר" היינו לצאת ידי שמים כמו בכל "גרמא" אמנם הוא מסיים "כמדומה לי שהאידינא אין דנין כן" אך הוא חולק על הנוהג המקובל.

פתחי תשובה (שיב, ד) הביא את דבריו וחלק עליו, והרחיב בחיבורו "נחלת צבי" (שם) בביאור הדברים. לדעתו במקרה שגרם הפסד וודאי, כגון ששוכרים אחרים נמנעו מלשכור, חייב משום גרמי. הוא מוסיף ומחדש שמלבד זאת בכל מקרה חייב לשלם הכל כיוון שירד לשם השכירות ובדומה לדברי הנודע ביהודה (חו"מ תנינא נו) לגבי עיכוב שכירות הבהמה שחייב לשלם משום שהתחייב בדמי השכירות, למרות שמצד דיני נזיקין הוא פטור שהרי אין שבת בבהמה<sup>1</sup>.

בשו"ת דברי מלכיאל (ה, ה) (רי) כותב:

"ולענד"נ שחייב מן הדין כי כל השוכר בית מחבירו כוונתו על דעת המנהג וכפי הדין ולזה כיון שלא הודיעו שרוצה לצאת מוכח שרצונו לדור שם עוד ל' יום והמשכיר ג"כ נתרצה וקנה בחזקה על הל' יום הללו או על י"ב חודש בכרכים וחייב לשלם לו בעדם אף שיוצא באמצע הזמן וכדין כל שוכר לזמן כן נלע"ד ברור".

<sup>1</sup> מדבריו משמע שאין חילוק מהותי לעניין זה בין מי ששכר סתם לבין מי ששכר לזמן קצוב. ובספר עמק המשפט (ה, עמ' קמט) משיג על כמה פוסקים (כגון קצות החושן, שו"ת קנין תורה בהלכה ג,סז) שלא הבחינו בין שתי האפשרויות ולדעתו פשוט ששכירות לזמן קצוב היא קנייה גמורה ושכירות "סתם", אינה קנייה גמורה, וצ"ע בדבריו. ויותר נראה שכל שכירות היא קנייה לזמן וההבדל בין שכירות זמן קצוב לשכירות "סתם" הוא בשיעור זמן הקנייה, וכן מוכח בדברי המרדכי (ב"ב תקכט) שעיקר ההבדל הוא בין שילם מראש ללא שילם מראש, אך אם קצב זמן ומוצא אחרים שיהיו במקומו יכול להודיע ולצאת כמו בשוכר "סתם".





גם לדבריו הדין נובע מכך שהוא קונה את השכירות על פי המנהג וחייב לשלם על תקופת השכירות שקנה.

וכן כותב המהרח"ש (שו"ת תורת חיים א,לה) לגבי אדם שהסכים להישאר תקופה מסוימת בשכירות ולאחר מכן התחרט ויצא מן הבית שחייב לשלם את כל התקופה מן הדין: "ובר מן דין הכא בנדון דידן לא הודיעו אפילו שבוע אחד קודם החג, כל שכן שאמר לו בפירוש בר"ח אלול שאם יעמוד בר"ח תשרי שישלם כל ימי החורף וכו', והו"ל כהשכירו לזמן קצוב דלכולי עלמא חייב לשלם שכירות כל הזמן".

המהרח"ש מבסס את דבריו על תשובת הרשב"א (ב,שכח וראה גם א, אלף וכו"ח): "שאלת: ראובן השכיר בית לשמעון לשנה, והחזיק בבית, ודר בו. ועוד נתחייב שמעון לראובן בקנין. ומת שמעון תוך הזמן. והיורש אומר לו: ביתך איני רוצה, ושכירות איני משלם, אלא לפי חשבון שדר בו אבי. הדין עם מי?..."

תשובה: נראה לי, שהדבר ברור, שהדין עם המשכיר. דכיון ששכר שמעון הבית ממנו לשנה, בסך ידוע, וירד בו וקנאו בחזקה, אפילו לא נתחייב על שכירותו בקנין, חייב הוא בדמי שכירותו: בין דר בו כל השנה, בין לא דר בו. דשכירות כמכר, ומכור הוא לו לימי שכירותו. ואפילו מת, אין אומרין בכי הא, טענת אונס. **שזה לא מחמת דירתו שלו ממש מתחייב לו, אלא מפני שזה מכר לו ביתו לשנה. שאם ירצה לדור בו הוא, או הבא מכחו, יעשה. ואם ירצה לסגור הדלת בעדו, ובעד ביתו, ושלא ידור שם לעולם, יעשה. ואילו קנה בית, ונתחייב בדמיו, ומת קודם שידור שם, הנטען בזה טענת אונס, ונאמר: זה באמת לא קנה בתים אלו, אלא כדי שידור בהם. או שאמר כן קודם שיקנה, הנאמר בזה: הרי נאנס, ולא דר, ונתבטל המכר. וכענין שאמרו, באדעתא למיסק לא".** אלא שזה קנה כדי שישתמשו בהן, הוא ובניו אחריו, וכן זה...

ועוד הגע עצמך! אלו הלך לו למקום אחר, לעכבו נהר, או ששמו לו מארבים בדרך, ולא בא ולא גר שם כל אותו הזמן, או מקצתו, היטעון טענת אונס זה? ואם אתה אומר כן, אפי' הלך לשבות אצל בתו, ויעצרנו הגשם יום או יומיים, יפחות משכירותו שכר אותו יום, שהרי הפסיקו נהר או עכבו הגשם. ודברים אלו, בטלים הן מתוקן. וכל שכן זה, שנתחייב לו בשכירותו בקנין".

ואף שהמהר"ם חולק בעניין עכבו אונס (שו"ת ד"פ תתרב מובא במרדכי ב"מ שמה):



"לאה השכירה בית ומתה ועתה היורשי' אינם רוצי' לתן אלא כפי מה שדרה בה או להושיב בו בני אדם שהם רוצים. ובקצרה אשיבכם הנראה בעיני אם לא נתנה אמם כבר כל השכירות היורשי' פטורי' מלתת מה שלא דרה בו כיון דנאנסה שהרי מתה..."  
וראה עוד להלן בעניין.

הרי שבמקרה של שוכר שעוזב ללא אונס כולם מודים שהשוכר חייב לשלם את כל התקופה ולדעת רוב הפוסקים הרי זה חיוב מן הדין ומשתי סיבות: 1. כקונה הבית לזמן. 2. כמי שיורד לשכירות ומתחייב<sup>2</sup>.

### ניכוי "כפועל בטל"

שאלה נוספת שעולה בהקשר לכך האם לנכות מן הבית דמי "פועל בטל", המהר"ם באותה תשובה שהבאנו ממשיך וקובע:

"ואם נתנה כל השכירות יש כח ביד היורשים להושיב בתוכה [\*דיורים] דכוותה אבל לא לדקשה הימנה כדאמרינן התם האי מאן דאגר איגורי ושלים עבידתא בפלגא דיומא אי אית ליה עבידתא דניחא [\*או] דכוותיה מפקיד להו גבייהו אבל לא דקשה מינה ואם [\*לא] ימצאו יחזרו ליורשים כפי חשבון כמה אדם רוצה ליקח פחות כשלא היתה דרה בו כדאשכחן כעין זה בתלמוד בכמה דוכתי כפועל בטל..."

לדברי מהר"ם גם במקרה שהשוכר שילם מראש והוא מפסיד את דמי השכירות, אם הוא עוזב את הבית הוא יכול להביא שוכרים אחרים במקומו ואם הוא לא מוצא מנכים מדמי השכירות סכום מסוים, כפי השווי לבעל הבית שהבית עומד בטל בלא דיירים. הגר"א (שלד, ד) כותב שדברים אלו של המהר"ם מוסכמים גם על הרשב"א ובלשונו: "דבזה ודאי לא פליג הרשב"א". גם מהש"ך (שלד, ב) נראה שמכריע כדברי המהר"ם לגמרי וגם לעניין זה. קצות החושן (שטז, א) סבור שאין לנכות מדמי השכירות לפי שעדיף לבעל הבית שהבית יהיה מיושב מאשר פנוי, אלא אם כן הוא עצמו נהנה מהבית ואז מנכה לו ורק במקרה זה התכוון המהר"ם.

נתיבות המשפט (שטז, ב) חולק על קצות החושן וסובר שהלכה כדברי מהר"ם שצריך לנכות מהשכירות ואינו מקבל אוקימתא בדברי המהר"ם.

יש לציין שדברי מהר"ם אלו, שמנכים כפועל בטל, לא הובאו כלל בשו"ע או ברמ"א. הב"י אמנם הזכיר את תשובת המהר"ם בחיבורו על הטור (שיב, כב) אך כתב שכל דבריה דחויים

<sup>2</sup> הדגשנו שאלו שתי סיבות שונות שכן הראשונים נחלקו האם להלכה שכירות כמכר, הרמב"ם המצוטט בראש דברינו סבור ששכירות כמכר ואילו לדעת התוספות (ב"מ נו, ב ד"ה והאי, ע"ז טו, א ד"ה והשתא) שכירות אינה כמכר לדבריהם אנו זקוקים גם לנימוק השני.



מלבד הסיוע של התשובה שהשוכר לא יכול למנוע מהמשכיר להכניס אנשים אחרים לבית משום שהחזקת הבית ריק מזיקה לו כמבואר בגמרא (ב"ק כב, א). גם הדרכי משה שהביא את התשובה (שטז,א) ופסק אותה גם בהגהותיו, השמיט חלק זה של התשובה. על כן אף שבעל עמק המשפט (ה, עמ' קנב) הסיק שהשוכר יכול לומר "קים ליי" כנתיבות המשפט, נראה שלא ניתן לומר "קים ליי" כיוון שהוא נגד השו"ע והרמ"א (דיני תפיסה לנתיבות ס"ק כ) וגם הפוסקים האחרים כש"ך וגר"א אינם בהכרח חולקים על הקצות, ויתכן שמודים שאם אין למשכיר אפשרות ליהנות מהבית אין סיבה לנכות לשוכר מהתשלום, כל עוד לא מוכח שאכן בעל הבית נהנה מכך שאין דיירים בביתו.

#### ז. הפסקת השכירות מחמת אונס

אמנם במקרה של אונס נחלקו הדעות בין הראשונים (והדברים צוטטו לעיל) לדעת הרשב"א גם אם השוכר נפטר לבית עולמו, חוב השכירות נשאר על מכונן, ולדעת מהר"ם השוכר פטור במקרה של אונס.

נבאר את המחלוקת. המהר"ם מייסד את דבריו על סתירה בין שתי הלכות. מחד השוכר אדם כפועל ואירע אונס שבעקבותיו אין צורך בעבודתו, הפועל ("המשכיר") מפסיד (שלד, א) למרות שהוא מוכן למלא את חלקו. מאידך במשכיר ספינה "סתם" לשוכר שיתן בספינה "יין זה" וטבעה הספינה עם היין נפסק שמשכיר הספינה מקבל את כל השכר כיוון שטוען לשוכר הבא יינך לספינתי (שיא,ג). מהדין בספינה עולה שבמקרה אונס עומדת לטובת המשכיר הטענה שהוא מצידו מוכן למלא את תנאו – להעמיד ספינה לצורך העברת היין. המהר"ם מביא את תירוץ הריב"ן שאכן בדרך כלל המשכיר מפסיד גם אם הוא יכול למלא את חלקו, ובמקרה של ספינה כיוון שהמשכיר הפסיד את ספינתו הדין נוטה לטובתו. ועל כן הוא מסיק שבמקרה של אונס רגיל, המשכיר מפסיד ואינו יכול לטעון לשוכר "הא ביתא קמך".

לעומת זאת הרשב"א סובר ששכירות היא כמכירה לכל דבר ואי אפשר לבטל מכירה בטענת אונס.<sup>3</sup>

הבית יוסף (שיב,כב) הביא את המחלוקת והכריע באופן ברור כרשב"א שמוציאים מהשוכר את דמי השכירות גם במקרה אונס.

הרמ"א (שלד, א) הביא את המחלוקת והכריע ללכת אחר המוחזק:

<sup>3</sup> שיטת הרשב"א לגבי שכירות פועל אינה כריב"ן, המחנה אפרים (שכירות ח) מציין לדברי הרשב"א בתשובותיו (ו,רכד) שאם המעסיק מת חייבים לשלם לפועל דמי עבודתו על כל התקופה הקצובה לו. דהיינו הולכים לטובת המשכיר במקרה של אונס ולדעתו זו גם סברת הרי"ף והרמב"ם (ולא כריב"ן שתולה את הדין דווקא במקרה שטבעה ספינתו). לפי שיטה זו הסיבה שבפועל הולכים באונס לרעת הפועל הוא משום שגם בעל הבית יכול לומר לפועל "לך ועבוד" – והפועל אינו יכול לעבוד מכיוון שהעבודה כבר נעשתה ועל כן הוא מפסיד.





"מי ששכר בית לדור בו, ומת בתוך זמן השכירות, אין צריך לשלם לו רק מה שדר בו, דבעל הבית הוא כפועל והוא ליה להתנות (מרדכי פרק האומנין). מיהו יש חולקין (בית יוסף בס"ס שי"ב בשם תשובת רשב"א אלף וכ"ח ובשם תוספות פרק חזקת ות"ה סי' שכ"ט, וכן משמע תשובת רשב"א שהביא הב"י סימן של"ה). לכן אם קבל השכר כולו, אין צריך להחזיר כלום, כן נראה לי".

הש"ך (שלד, ב) פוסק כשיטת מהר"ם מעיקר הדין וזאת משום שלדעתו הלכה כדברי התוספות ששכירות אינה כמכר, וגם אם היא כמכר אינה אלא מכר לכל יום בפני עצמו ולא נוצר מתחילה חיוב לכל התקופה ועוד הוא מוסיף שבמקרה של אונס גם מכר יתבטל. המחנה אפרים (שכירות סימן ה) חולק על הש"ך ומכריע להלכה כדעת הרשב"א. לדעתו רוב הפוסקים סוברים ששכירות כמכר וכן שהיא מכר מייד לכל התקופה, כמו כן הוא חולק על הש"ך בעניין טענת אונס במכר ולדבריו ברור שלא ניתן לטעון טענת אונס במכר. וכן הכריע במנחת פתים (שלד, א) כדעת הרשב"א וכך גם הכריעו חכמי פאס כפי שמופיע בשו"ת שופריה דיעקב (חו"מ ב,ד).

לעומת זאת בשו"ת משפטים ישרים (ב,קצג) כותב שמעשים בכל יום שפוטרים את יורשי השוכר מהשכירות במקרה שמת, כדעת מהר"ם:

"...באופן שששה עמודי הוראה מהר"ם ות"ה ומור"ם ומהרש"ל וב"ח והש"ך ז"ל כולם פוסקים כמהר"ם, והרשב"א ז"ל יחיד בדבר והוא מחייב איך יעלה על הדעת לחייב נגד כמה וכמה פוסקים הפוטרים..."

נראה אפוא שבמקרה אונס כגון מות השוכר קשה להוציא ממון כנגד פוסקים אלו הנמנים על ידי המשפטים ישרים, לפחות במקרה בו השוכר הוא המוחזק בכסף.

### מה המקרה שנכלל ב"אונס"?

בשו"ת תרומת הדשן (שכט, עיין בספר עמק המשפט שכירות ח, ב שדן בדבריו) קבע שמחלת אשתו של הפועל היא אונס המצדיק הימנעות של פועל מלהגיע לעבודתו:

"שמעון טוען טענת אונס מחמת חולי אשתו, נראה אף על גב דתלמודא לא חשיב אונס אלא שמע שמת לו מת או אחזתו לעצמו חמה, מ"מ כה"ג נמי חשיב אונס כדמוכח פ' ארבע נדרים (כז,א)... הא קמן דחלה בנו חשיב אונס שצריך להיות עמו, ואשתו רמיא עליה טפי דכגופו דמיא".

ולעניין שכירות בית, נראה לדעת הרוב שגירושין נראה שנחשב כאונס, משום שיש בו שינוי נסיבות בו צרכי השוכר משתנים באופן מהותי. וראו בשולי פסק הדין, דעת המיעוט.

משרד ראשי: רח' ברוריה 2 / פינת ר' חייא Main Office: 2 Brurya St. corner of Rav Chiya St.

ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Jerusalem 580282515 עמותה רשומה מס' 580282515 עמוד 9 מתוך 22  
טל' 02-5371485 פקס 02-5379626 Fax 02-5379626 www.erezhemdah.org beitdin@erezhemdah.org

Founders: The Bellows Family Chicago, Illinois



ח.

## הדין במקרה שיש חוזה מפורש

אמנם במקרה שהתנו ביניהם מלכתחילה שחיוב השכירות יתקיים גם במקרה של אונס התנאי מחייב. במקרה דנן נחתם הסכם בנוסח הבא (הדגשנו חלק מהמילים):  
כל זמן שאחד השוכרים בחיים, והנכס ראוי למגורים סבירים חייבים השוכרים בכל התחייבויותיהם, **גם אם הם יעזבו את הנכס מחמת אונס** לפני תום תקופת השכירות. ואם כך נפסק להלכה שניתן להתנות כל תנאי בשכירות והתנאי מחייב, כך נאמר בשו"ע (שטו,ב):

"כשם שמתנה אדם כל תנאי שירצה במקח, כך מתנה בשכירות".

אלא שיש לדון האם ההתנאה על האונס מחייבת בכל מקרה, כך כותב השו"ע (רכה,ג-ד) על פי הגמרא בגיטין (עג,א) ופסיקת הרמב"ם (מכירה יט,ו):

"בד"א, בשלא התנה עמו. אבל אם התנה עמו שכל אונס שיולד בקרקע זה יהיה חייב לשלם, אפילו בא עובד כוכבים וגזלה מחמת המוכר, חייב לשלם. אבל אם נפסק הנהר שהיה משקה אותה, או שחזר הנהר לעבור בתוכה ונעשית בריכה, או שבאה זועה והשחית אותה, הרי זה פטור, שאלו וכיוצא בהן אונס שאינו מצוי הוא, ולא עלה על לב המוכר דבר זה הפלא בעת שהתנה. והוא הדין לכל תנאי ממון, שאומדים דעת המתנה ואין כוללין באותו תנאי אלא דברים הידועים שבגללן היה התנאי והם שהיו בדעת המתנה בעת שהתנה. מעשה באחד ששכר מלחים להביא שומשמים למקום פלוני, והתנה עמהם שהם חייבים בכל אונס שאירע להם עד שיגיעו השומשמים למקום פלוני, ונפסק הנהר שהיו מוליכים בו, ואמרו חכמים זה אונס שאינו מצוי ואין חייבין להוליך השומשמים על גבי בהמה עד אותו מקום, וכן כל כיוצא בזה".

וכך כותב הרמב"ם בתשובה (שעג) בעניין מי שהתנה שלא ישא אישה על אשתו ולאחר מכן נפלה לפניו אשת אחיו ליבום ולאחר שמצטט את הגמרא בגיטין הוא מכריע:

"הנה נראה ברור מהמעשה הזה שלא נדון על נוסח לשון התנאי ולחייב כל מה שיראה ממנו **אעפ"י שהתנה עליו כל אונסא דמתיליד** עכ"ז החיוב הוא כפי מה שיראה לנו אומדן דעת האיש המתנה על עצמו במה שאינו מחוייב ולא נחייבהו אלא במה שנאמת ונברר שהיה כונתו ורצונו עת התנאי. וידוע וגלוי מתנאי זה שנהגו העולם לכותבו שהכונה היא שלא ישדך ולא יקדש אשה אחרת וישאנה על אשתו ברצונו או לצרור עליה או שמצא אחרת טובה ומצאה חן בעיניו ולא יוכל שום אדם לומר שזה האיש המתנה עלה על לבו עת הנישואין שימות אחיו בלא ולד ותפול לו אשת אחיו לייבום ועם כל זה התנה על עצמו ואין ספק דדבר זה מילתא

משרד ראשי: רח' ברוריה 2 / פינת ר' חייא Main Office: 2 Brurya St. corner of Rav Chiya St.

ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Jerusalem עמותה רשומה מס' 580282515 עמוד 10 מתוך 22  
טל' 02-5371485 פקס 02-5379626 Fax www.eretzhemdah.org Tel 02-5371485  
beitdin@eretzhemdah.org

Founders: The Bellows Family Chicago, Illinois



דלא שכיח ונתברר מזה המעשה שכל מילתא דלא שכיח היא חוץ מהתנאי **אעפ"י שלשון נוסח התנאי כולל הדבר ההוא**. ומה שיראה לי בבירור מוחלט באמת ששום אדם לא יחלוק על דין זה כי אם מי שיהיה רחוק מההשערה וההקש או שאינו נזכר לזה המעשה".  
עולה השאלה האם ניתן לאדם לקבל על עצמו לקיים חוזה גם ב"אונסא דלא שכיח". בבאר היטב (רכה, ז) פירט את השיטות השונות והעלה בשם הר"מ אלשקר (לב):  
"אבל הכא הא קיבל על עצמו שלא יוכל לטעון שום טענת אונס בעולם ודיקא דקאמר שום ובעולם שהוא כלל הכללים..."

ומכאן שרק בניסוח חד משמעי כזה ניתן לכלול גם אונס "דלא שכיח". וראה בבאר היטב שהביא מ"כנסת הגדולה" שציין לדברי פוסקים שלא ניתן להתנות כלל על אונס דלא שכיח אך טען שאם יהיה נוסח כמו המהר"ם אלשקר כולם יודו שהדבר מחייב.  
במקרה דנן שאין נוסח כזה חוזר הדין למקומו שאין להתחשב באונס לא שכיח (ואף אם היה נוסח כזה יתכן שלאור טענתו בהמשך שלא קרא את השטר יתכן שלעניין הדברים מסוג זה היינו אומרים ש"אנן סהדי" שלא התכוון אליהם וכמבואר בהמשך).  
במהלך הדיון, טען הנתבע, שכיוון שאין מדובר על שנה ראשונה של השכירות, המנהג הוא לעזוב באמצע השנה בלא להעמיד שוכרים חלופיים, למרות הכתוב בהסכם. הנתבע לא ביסס טענה זו בדרך כלשהי. כל עוד אין ראיה למנהג ברור כנגד ההסכם – לא ניתן לתת משקל כלשהו לטענה זו.

**לסיכום, דעת הרוב היא שיש לראות אונס מחמת גירושין בציבור הדתי, כאונס שאינו שכיח, ועל כן, היה רשאי הנתבע לעזוב את הבית עם הגירושין, ואין לחייבו עבור החודשים לאחר שעזב את הבית.**

#### ט. חתימה על חוזה בלי להבין אותו.

לאור זאת אין לדון בשאלה על החתימה על החוזה בלא להבינו שכן החוזה אינו פותר את בעיית האונס.

אמנם לשאלה זו יש נפקותו נוספות ועל כן נדון בה. נגדיר בצורה ברורה את הספק, שהרי לכאורה לפנינו חתימת אדם על מסמך מחייב, ומדוע בכלל יש מקום לערער על הנאמר במסמך. נראה ששתי שאלות עולות במקרה כזה:

1. האם אדם אכן מתכוון לכל הנאמר במסמך, ברור שכוונתו הייתה למסר העיקרי המופיע בו, אך לגבי שאר הפרטים צריך בירור האם הייתה כוונתו גם כן.



2. האם אדם נאמן לטעון שלא הבין, שהרי גם אם יש אפשרות כזו שלא התכוון, מסתבר שעליו להוכיח שכך היה.

השו"ע (חו"מ סא, יג) פוסק:

"מי שטען על כתובת אשתו שהיה עם הארץ ולא הבין כשקרא החזן הכתובה והתנאים, אין שומעין לו. הגה: וה"ה בשאר דקדוקים שיש לדקדק מן השטר, ולא אמרינן דהאי גברא לא דקדק כל כך, וכמו שנתבאר בסמוך (בית יוסף בשם ריב"ש סימן ת"פ).

וחזר על כך בעוד מקומות (שו"ע חו"מ סח, ב; מה, ג) וכן הוא גם ברמ"א (אה"ע סו, יג):

במקום שאין רגילים לחתום בכתובה אלא הראויים להעיד, לא יחתום מי שאינו יודע לקרות. הגה: ולכן עם הארץ שבא לגרש, ואמר אח"כ שלא הבין מה שהיה כתוב בתנאים או בכתובתה, אינו נאמן דודאי העדים לא חתמו מה שלא העידו בפניו תחלה על פה (תשובת הרשב"א סי' תרכ"ט).

הכרעת השו"ע והרמ"א ברורה היא ומשמעותה שאדם שחתם על שטר מחויב בכל הנאמר בו ואינו יכול לטעון שלא הבין או לא התכוון לכל מה שנאמר בשטר.

אך מכיוון שהבסיס להכרעה זו הוא בתשובות הרשב"א המצויינות ברמ"א (א, תרכט) ובעיון בדברים מתברר שבשיטת הרשב"א יש מבוכה, עלינו להרחיב בכך. הרשב"א בתשובה זו כותב:

נשאל ביהודי עם הארץ שבא לגרש את אשתו ואמרו לו בית דין שיפרע לה כתובתה. ואמר שלא הבין כשקרא החזן הכתובה והמתנ' ולא הבין התנאי. ואמר כי שאלו את פי הרב רבי מאיר ז"ל. והשיב דשומעין לו. והוא אומר דאין שומעין לו דחזקה שהעידו עדים בעל פה ועל פיו חתמו בו. ואם אין אתה אומר כן לא הנחת חיוב לעמי הארץ ולא על הנשים דכולן יטענו כן. ואין אלו אלא דברי תמה. אבל מה אעשה שכבר הורה זקן יושב בישיבה חכם עם איש שיבה. דהיינו לדעת רבינו מאיר<sup>4</sup> מי שטענת "לא הבנתי" מתקבלת, והרשב"א חולק מסברה שכל אדם יטען כך ולא יהיה תוקף לאף שטר אך מסיים "כבר הורה זקן". הבית יוסף (אה"ע סו) כותב על כך:

ואיני יודע למה נחבא אל הכלים משום דחזא גברא כיון דתיובתא לא חזא ולענין הלכה נראה לי כדברי הרשב"א משום דאם לא כן לא שבקת חיי דכל עמי הארץ יאמרו כן.

אך למרות דברי הבית יוסף נראה שהרשב"א לא הכריע כך למעשה וכן הוא כותב בתשובה אחרת (א, אלף קנו) לגבי נוסח כתובה שמניסוחו עלה שקרקע מסוימת אינה שייכת לכלה:

<sup>4</sup> הרב גורפינקל במאמרו (הערה 6) ציין למקורות מהם עולה שמדובר ברמ"ה.



ועוד שטענה יפה היא במה שאמרה שלא הבינה בכך ולא שמעה ואנן סהדי שאין כלה מרגשת במה שכתב בכתובתה. ובכיוצא בדברים אלו סומכת היא בכך על אחרים. אמנם במקום אחר (ה, רכח הובא בב"י חו"מ קמז) כותב הרשב"א שדעתו הלכה למעשה כפי אותה הסברה שהעלה בתחילה:

גם מה שטען ראובן: שלא הבין על מה שנתחייב, ועל מה נשבע, אין שומעין לו, שאין העדים חותמים על מה שלא הבינוהו הם, ועדות העדים מכחישתו. שאם אתה אומר כן, אין לך מתחייב בשטר, וכל אחד יטעון כן. סוף דבר מצד זה אין בדבריו כלום, ואין ראייה להאריך בדבר זה.

וכן בעוד מקום (המיוחסות עז נפסק בשו"ע מה, ג) לגבי החותם על שטר בשפה שלא הבין: וכ"ש הכא, שסומך על אחרים. אף על פי שאינו יודע מה שכתבו עליו. ולא חשש לקרותו, וחתם בחותם ידו. שהוא גומר בדעתו להתחייב בכל מה שכתוב בו. והרי הוא חייב בכל אותו חיוב, אף על פי שלא לזה...

יש מי שסובר שהרשב"א חזר בו, וכך כותב בשו"ת דבר משה (ב, סט מובא בפד"ר ט עמ' 160 וצוין שם בטעות נב) וביאר שמכיוון ש"כבר הורה זקן" חזר מסברתו, אלא שניתן לומר גם להיפך שבהמשך חזר בו והורה כסברתו הוא, וכך כותב בשו"ת יביע אומר (ג, אה"ע יג) אם קשה להכריע בנקודה זו איזו הכרעה קדמה.

בכנסת הגדולה (חו"מ קמז, הגהות ב"י אות ח) הציע ליישב בין תשובות הרשב"א בשני אופנים:

[1] ויראה לי דשאני נדון דסי' תרכ"ט שהוא עיקר החיוב והתנאים ומסתמא העדים לא חתמו על השטר אם לא עפ"י המתחייב, אבל בתשו' זו אין ההפרש בעיקר החיוב והתנאים אלא במצרים (=בגבולות) ובהא איכא למימר שלא הרגישה בכך בכיוצא לדברים אלו, וכמו שמראין דברי הרשב"א ז"ל. ולפ"ז גם באיש עם הארץ אם אין ההפרש בעיקר החיוב והתנאים נאמן. וקרוב לזה מצאתי למהר"ש הלוי חי"ד סי' י"ד.

[2] ועוד אפשר דלא כתב הרשב"א ז"ל דטענה יפה היא אלא דוקא בכלה דאנן סהדי דאינה מרגשת במ"ש בכתובה, אבל בעם הארץ או בשאר נשים שאינם כלות אינם נאמנים, ולפי זה כל שאינה כלה לא מיבעיא בעם הארץ אלא אפי' באשה אין שומעים לה...

דהיינו:





א. לפי ההסבר הראשון, יש הבדל בין דברים שהם עיקר ההתחייבות לבין דברים שנלווים לעיקר ההתחייבות ששטר בדרך אגב ועליהם יכול החותם לטעון שלא הבין אותם וממילא לא התכוון אליהם ונאמן על כך.

ב. תלוי במי מדובר, לגבי כלה "אנן סהדי" שאינה מבינה את הנאמר בכתובה ועל כן לא התכוונה לנאמר בה.

ראה בשו"ת מהר"ש לניאדו החדשות יח שהסכים לחילוקים, ובשו"ת גינת ורדים אה"ע ד, ד' שקיבל את החילוק השני (ראה עוד במאמרו של הרב אליהו גורפינקל במשפטי ארץ ב עמ' 299 ואילך, נביא מדבריו בהמשך). ראה גם דברי שו"ת משנה הלכות (יז, צח) לגבי אדם שחתם בשטר בוררות שמקבל את בית הדין גם לטעות בדבר משנה:

נראה לענ"ד דגם באופן זה יש מקום לערער, **דאנן סהדי** שלא הסכים על זה, שאין טעם וריח שיסכים שום איש לפסק שהוא נגד התורה, ולמה ימחול בעל דין את ממונו לאיש ריבו בזמן שהדבר מפורש בשו"ע לזכותו בלי ספק ופקפוק, ועל כרחך שלא הבין מה זה טעות בדבר משנה, ואילו הסבירו לו מה זה טעות בדבר משנה ודאי שלא היה חותם, וסמך על הב"ד שלא יבואו עליו בערמומית ולא יעשו עולה,

לפי חילוקים אלו נראה שבמקרה דידן שמדובר בתנאים עיקריים של החוזה ואין עומדת בפנינו "כלה" וכן אין "אנן סהדי" אחר שהחותם לא הבין את השטר, הרי שלפחות לדעת הרשב"א שנפסקה להלכה אין הנתבע יכול לטעון שלא הבין את השטר.

### חתימת המתחייב על השטר

מלבד זאת במקרה דידן הנתבע חתם בעצמו על החוזה, ועל כך כותב ר"ב אשכנזי (בתשובותיו סימן כד) שבמקרה כזה גם רבינו מאיר יודה שהוא אינו יכול לטעון שלא הבין: איכא למימר דעד כאן לא קאמר אלא בכתובה דעדים הוא דקא מחייבי ליה ואפשר שהעדים חשבו שהיה מבין מה שקראו לפניו ולכך לא הודיעוהו בעל פה אבל כשהוא בעצמו חותם ועל חתימתו אנן מחייבין ליה הא ודאי דחזקה הוא דלא חתים עד שידע מאי דאכתיב עליה אי נמי דגמר בדעתיה להתחייב בכל הכתוב עליו...

הר"א גולדשמידט (פד"ר א עמ' 294) שהביא את דבריו והסכים להם, הסביר את כוונת ר"ב אשכנזי:

הרי שבחותם בעצמו אין שומעין, לכל הדעות, לטענה "לא הבנתי", משני טעמים, א': חזקה שאין אדם חותם אלא אם כן ידוע לו על מה הוא חותם. ולפי טעם זה אם תהיינה הוכחות

משרד ראשי: רח' ברוריה 2 / פינת ר' חייא Main Office: 2 Brurya St. corner of Rav Chiya St.

ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Jerusalem עמותה רשומה מס' 580282515 עמוד 14 מתוך 22  
טל' 02-5371485 פקס 02-5379626 Fax 02-5379626 www.erezhemdah.org beitdin@erezhemdah.org

Founders: The Bellows Family Chicago, Illinois



שהחותם לא ידע על מה הוא חותם, הרי נופלת החזקה והחתימה בטלה; ב': כלל הוא שכל הסומך על מישהו, נותן אימון בו ועושה פעולה על פיו, הרי הפעולה מחייבת אותו כאילו הוא עושה אותה על ידיעתו ודעתו שלו בעצמו... מחדש הרמב"ן שכך הוא גם לענין הודאה והתחייבות על ידי חתימה, אם החותם לא ידע על מה הוא חותם, וברור לנו שאינו יודע את שפת השטר, וגם ברור שלא הסבירו לו לפני החתימה את תוכן השטר, אלא שסמך על הסופר או מישהו אחר שהגיש לו לחתום, ועל פיו הוא חתם, הרי קבל עליו על כל מה שחתם על פי איש אימונו, ורואים כאילו הודה והתחייב בידיעה על כל החתום.

דהיינו כאמור בתחילת דברינו הבעיות במקרה של חתימת עדים הן: האם המתחייב התכוון לאמור בשטר והאם הוא נאמן בטענתו שלא התכוון. במקרה של חתימת האדם עצמו על השטר הרי שברור שהתכוון לשטר זה שעליו חתם וכן אם הוא סומך על אדם אחר קיימות אותן חזקות שקיבל על עצמו את החתימה לפי שסמך על מי שהתייעץ עמו. לפי דברים אלו ברור שבמקרה דידן הנתבע קיבל את השטר וחתם עליו אין לו טענה על כך שלא הבין את הנאמר בו.

#### שטר מצד אחד

אציין כאן סברה נוספת שהועלתה בפוסקים ולפיה יש לנתבע טענה טובה. ר"א שרמן בפס"ד (תחומין ח עמ' 164) מציין לדברי המהרי"א ענזיל (תלמיד קצות החושן, בתשובותיו סימן מט) שאדם שסמך על בעל דינו שהביא את השטר יכול לטעון שלא ידע מה בדיוק היה כתוב שם, ולפיכך הר"א שרמן פטר אדם שחתם מול הבנק מלעמוד בתנאים החתומים על השטר. אמנם המעיין בתשובה (המצוטטת במאמרו של ר"א גורפינקל) יגלה שמדובר באדם עיוור שסמך על בעל דינו שהביא את השטר, אך מנין לנו שאדם רגיל שיכול לקרא ולברר, אף אם סמך על בעל דינו ייפטר בכך? במאמרו של ר"א גורפינקל ציין גם לפס"ד של ב"ד לממונות ירושלים (ב, רכה) שפטרו בטענה דומה אשה שחתמה על שטר, אך נראה ששם הייתה טעות ברורה ובמקרה כזה יש בסיס לאי ההבנה (ועדיין צ"ע גם על הפסיקה שם וראה בפס"ד אחר באותו ב"ד, הרלז שפסקו אחרת).

ואילו נבחן דבר זה בסברה אין מקום לחילוק זה ואינו יכול להתקבל. דבריו של הרשב"א על כך שלא יהיה קיום לדיני ממונות עם תתקבל טענת "לא הבנתי" יפים גם מול טענה זו.



נמצא אפוא שהכרעת הרשב"א לפי הבנת הפוסקים, וכן דעת השו"ע ורמ"א לחייב אדם רגיל החותם על שטר בכל הנאמר בשטר, ושלא לקבל טענת "לא הבנתי". בוודאי הדברים אמורים לגבי דברים שהם גופו של שטר ממש. דנו בנושא זה אף שלדעתנו אין הדבר נחוץ לפסיקה בעניין התשלום לאחר היציאה מן הבית כי אם לצורך הסעיפים שלאחר מכן. לסיכום, הנתבע חייב בכל החיובים הכתובים בשטר, ואינו יכול להשתחרר מהם, בטענה שלא ידע על מה הוא חותם

#### י. מחילת התובע במהלך התקופה

במהלך התקופה הציע התובע פשרה שבה היה וויתור על חלק גדול מהתביעה. אך מכיוון שהתביעה לא נתקבלה אי אפשר לראות בה מחילה על התביעות.

#### יא. עיכובים מצד התובע להשכרת הבית.

הנתבע העלה טענה שהעיכובים במציאת שוכר נבעו מחמת הדרישות הלא מציאותיות של התובע. התובע הביא בפנינו ראיות רבות לכך שעשה מאמצים מרובים וכך תכנן את מעשיו על פי הדרכת אנשי מקצוע. ועל כן אין בידינו הוכחה לטענה זו אך בדעת הרוב לפוטרו מטעם אחר.

#### יב. ויכוח על תשלום השכירות.

כאמור לעיל, בין הצדדים יש מחלוקת האם 10,000 ₪ ששולמו עובר התקופה עד אוגוסט 2009, או עובר התקופה שלאחר חתימת החוזה ב-1/8/09. בעניין זה, נראה שעומדת לזכות התובע חתימת הנתבע על השטר שכן בחוזה נאמר במפורש (סעיף 41): כל אחד מהצדדים אשר הצד השני חייב לו חוב לפי חוזה זה, והבורר לא השתכנע שהחוב נפרע, נאמן כשני עדים על הצד השני, יורשיו או חליפיו, לטעון שהחוב טרם נפרע. במקרה כזה, יפרע הנתבע את החוב באופן מיידי, בלא חרם, שבועה וכדומה. כאמור לעיל סעיף זה מחייב ומשמעותו שיש נאמנות על החוב לתובע ועל כן מכיוון שהנתבע לא הביא בפנינו שום אסמכתא לדבריו שפרע את הצ'קים מהתקופה הקודמת על אף שאמורה להיות אסמכתא כזו ולעומת זאת התובע הציג בפנינו את כל התשלומים ששילמו ואת כל הצ'קים שחזרו, הרי שדברי הנתבע דינם להידחות אלא אם כן ישוב ויוכיח את דבריו.

משרד ראשי: רח' ברוריה 2 / פינת ר' חייא Main Office: 2 Brurya St. corner of Rav Chiya St.

ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Jerusalem עמותה רשומה מס' 580282515 עמוד 16 מתוך 22 טל' 02-5371485 פקס 02-5379626 Fax www.eretzhemdah.org beitdin@eretzhemdah.org

Founders: The Bellows Family Chicago, Illinois



על כן אנו מקבלים טענת התובע, שסכום זה לא שולם עבור החודשים 8-10 2009, אלא עבור חודשים קודמים.

התובע הראה צ'קים שחזרו עבור החודשים שלפני אוגוסט 2009, והנתבע טען ששולם כסף תמורתם, ועל כך יביא ראיות, הוא לא עשה כן. לכן, הצ'קים שחזרו, מהווים ראיה לחיוב.

**לסיכום, אנו מקבלים את טענת התובע שנתר חודש אחד לתשלום מהחוצה הראשון, בסכום של 2,800 ₪, ועוד 3,500 ₪ עבור 4 חודשים על פי החוצה החדש. סך הכל – 16,800 ₪.**

#### י.ג. אחריות על ניקוי ושיפוץ הבית השכור.

גם עניין זה נתפרש בחוצה (סעיף 29):

"השוכרים מתחייבים להחזיר את הנכס למשכירים: במצב נקי ומסודר"

ועל כן אין מקום לטענה שהבית היה לא נקי בזמן הכניסה. . ההתובע טוען שעלות הניקיון והשיפוץ עומדת על 10,000 ₪, הוא העביר לבית הדין מכתב בעניין, אך לא העביר קבלות המוכיחות כי שילם סכום זה.

גם אם שילם סכום זה, אין זה מוכיח, שזה הסכום שהוטל על הנתבע להשקיע בניכוי הבית ובשיפוצו. על השוכר לא מוטל שיפוץ ברמה גבוהה, אלא ברמה הבסיסית ביותר. בהערכת העלות של סעיף זה, התחשבנו גם בטענת הנתבע שלא הכחשה, שהוא קיבל בית לא נקי.

תיקון ספציפי עליו הצביע התובע, והעביר קבלה – החלפת הדלת בשל נזקים לגוף הדלת. הנתבע לא הגיב לפניית בית הדין בעניין זה, ולאור קיומה של קבלה, אנו מחייבים את הנתבע בפריט זה, בסכום של 1,700 ₪.

על כן, אנו מעריכים את החיוב על כלל השיפוצים, כולל הדלת, בסכום של **4,500 ₪**.

#### י.ד. חובות קודמים, הצמדתם, קנסות פיגורין

חיובי הצמדה צריכים להיות מוטלים על אותם תשלומים שהנתבע חייב. וכן תשלומי מים, ארנונה וכו'

להלן עלויות אותם אנו מקבלים, על פי מסמכים שהגיש התובע

משרד ראשי: רח' ברוריה 2 / פינת ר' חייא Main Office: 2 Brurya St. corner of Rav Chiya St.

ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Jerusalem עמותה רשומה מס' 580282515 עמוד 17 מתוך 22  
טל' 02-5371485 פקס 02-5379626 Fax www.erezhemdah.org beitedin@erezhemdah.org

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

**חשמל**

757.49	אוקטובר – נובמבר 2009
1083.56	דצמבר 09, ינואר 2010

משעזב הנתבע את הדירה, אין לחייבו בתשלומים. מאידך, החיוב על חודש ינואר, כולל מן הסתם שימוש בחשמל לצרכי השיפוצים, ועל כן תשלום זה מוטל על הנתבע.

אנו מחייבים בסעיף זה בסכום של 1840 ₪.

**מים**

על פי המסמכים שהוגשו, אנו מחייבים בסכום של – 469.21 ₪ זאת על פי הנקוב בחשבונית מיום 28.2.10. שלושה חודשים אחר שעזב הנתבע את הדירה. החשבונות הנוספות שהוגשו, מבוססת על שימוש נוסף במים, בתקופה בה התובע כבר לא נכח בדירה, והתובע לא הסביר את העילה לתביעה נוספת זו. כמו כן, הכרעת הרוב היא שלא לחייב שהנתבע זכאי לעזוב את הדירה על כן אין לחייב כל תשלום נוסף.

**ארנונה, וועד בית:**

ביחס לארנונה לא נתבעו חובות ארנונה עבור שנת 2009. עבור 2010, בית הדין פוטר את הנתבע אין חיוב על וועד בית. בנושא וועד בית – לא הוגשו מסמכים.

**גז:**

התובע הגיש חשבון מתאריך הכולל חיובים על שנת 2009, וגם על שנת 2010. בהתאם לאמור לעיל, בית הדין מחייב רק עבור השימוש בשנת 2009 ואילו על חשבונות מאוחרים יותר – אין חיוב.

החיוב בסוף שנת 2009, עמד על סך 217.30 ₪.

**הצמדת חובות- קנסות פיגורים**

תביעת התובע בעניין זה עומדת על 5,000 ₪.





בחוזת סעיף 10 נאמר שעלות יום שכירות במקרה של עיכוב בתשלומים מעל 7 ימים, הוא המחיר הרגיל בתוספת 200 ₪. בסעיף 17 נאמר שיש תשלום של 1000 ₪ על איחור של 90 יום בתשלומי החשמל, המים וכדומה, לאחר תום השכירות. על פי סעיפים אלו, יש בסיס לחיוב של למעלה מ-5000 ₪. בתביעתו, התובע מוחל על הסכום שמעבר ל-5000 ש"ח. בהקשר הדברים, תביעה זו נראית גם סבירה. **לסיכום, אנו מחייבים על סעיף זה 5,000 ₪**

### טו. דעת המיעוט – השוכר חייב בתשלום כל החודשים עליהם התחייב

דעת הרוב היא, שגירושין הוא מצב של "אונס שאינו שכיח", ועל כן יש לפטור את הנתבע מתשלום דמי השכירות לאחר שהפסיק השוכר להתגורר בה, דהיינו, החל מ-1/1/2010. דעת המיעוט היא, שעל פי ההסכם עליו חתמו הצדדים, ואפשר אף ללא התניה המפורשת בהסכם, על השוכר, הנתבע, לשלם את דמי השכירות. ראשית, יש להבחין בין שני היבטים של אונס: חומרת האונס, שכיחות האונס. חומרת האונס היא השאלה עד כמה המתחייב אינו יכול לעמוד בהתחייבותו, או עד כמה השירות אותו ביקש לרכוש, אינו רלוונטי עוד לגביו. שכיחות האונס, היא השאלה עד כמה, בעת שהתחייב אדם לתשלום או לרכישת שירות, העלה על דעתו, או היה עליו להעלות על דעתו את אותו מאורע שבפועל מונע ממנו לקיים את התחייבותו.

**חומרת האונס:** דעת המיעוט היא, שלא הוכח שבמקרה זה האונס הוא "אונס גמור" מבחינת חומרתו. בחוזת נאמר במפורש, שהשוכר מתחייב בדמי השכירות גם במצב של אונס, ומתואר מצב קיצוני אחד בו השוכר נפטר מחיובו, וזה לשון החוזת (שכבר צוטט לעיל): **כל זמן שאחד השוכרים בחיים, והנכס ראוי למגורים סבירים חייבים השוכרים בכל התחייבויותיהם, גם אם הם יעזבו את הנכס מחמת אונס לפני תום תקופת השכירות.** ונדייק דווקא ברישא של הסעיף – אף אם אחד השוכרים (לדוגמא במצב של שני בני זוג החתומים על החוזת) מת – השכירות עדיין קיימת.

ייתכן, שבמצבים קיצוניים, ניתן לפרש את החוזת ולדמות מילתא למילתא, כך שאם ישתכנע בית הדין שמדובר באונס גמור הקרוב למצב בו מתו שני השוכרים יפטור בית הדין את השוכר מתשלום דמי השכירות. אך לא כן המצב בנדון דידן. ייתכן מאוד שהנתבע, או לחילופין אשתו וילדיו היו יכולים להמשיך ולהתגורר בדירה. העובדה שהעלויות המשפחתיות

משרד ראשי: רח' ברוריה 2 / פינת ר' חייא Main Office: 2 Brurya St. corner of Rav Chiya St.

ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Jerusalem 580282515 עמותת רשומה מס' עמוד 19 מתוך 22  
טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax www.erezhemdah.org beitdin@erezhemdah.org

Founders: The Bellows Family Chicago, Illinois



גדלות – לא יכולה להיות מוגדרת כ"אונס גמור". גם לפני הגירושין – היה לתובע קושי לעמוד בשכירות מן הבחינה הכלכלית, וכך גם לאחר הגירושין. בוודאי שמצב כלכלי רעוע אינו מונע מן התובע להשתדל ולהעמיד שוכרים חלופיים, אפשרות שנתונה לו על פי החוזה. על כן, הוא אינו אנוס, וודאי לא באונס גמור, מלקיים את חיוביו בחוזה. טענת הרוב בעניין זה: כיוון שנאמר בחוזה 'אונס', ולא 'כל אונס', סימן שזה אינו כלל אונסים נוספים מלבד מוות, ולכן נראה שאילו שני סעיפים נפרדים.

**שכיחות האונס:** כפי שנאמר בגוף פסק הדין – גם כשמתחייב אדם "באונס", אין התחייבות זו כוללת "אונס שאינו שכיח", אלא אם כן ציין זאת במפורש. לדעת המיעוט, אין לפטור את הנתבע מחמת שיקול זה בנדון דידן.

לדעת המיעוט, אין להסכים עם הקביעה שמדובר באונס שאינו שכיח. שכן, הפטור מחמת "שאינו שכיח" הוא משום שגם אם קיבל עליו המתחייב לשלם באונס, אנו אומרים שיש מצבים שכלל לא העלה על דעתו. אך הנתבע התגרש 4 חודשים לאחר חידוש החוזה. כפי שהכל יודעים – גירושין אינו אירוע שמתרחש בין רגע. מסתבר שבעת חידוש החוזה, היה הנתבע מודע למצבו המשפחתי המעורער. גם אם אדם מקווה שיחסיו עם אשתו יוסדרו ומשפחתו תשמור על אחדותה, בהתחייבויות כלפי צד ג', עליו לשקול את כל האפשרויות, ובוודאי אין זכותו לטעון שמצב זה כלל לא עלה על דעתו.

לסיכום, לדעת המיעוט – על פי חוזה השכירות, התובע חייב בתשלום דמי שכירות עבור כל החודשים.

דעת הרוב בעניין זה, שטענת הנתבע יכולה להיות שלא עלה בדעתו שמשמעות אונס היא גם גירושין.

מאידך, לדעת המיעוט ניתן היה להעלות שיקול אחר – מחמתו יש עילה לבית הדין לצמצם את החיוב של הנתבע. כפי שהוסכם בבית הדין, לאחר שעזב הנתבע את הדירה ומסר אותה לתובע, ידע התובע שהנתבע אינו עוסק כלל בחיפוש שוכרים. הנתבע הראה לתובע את הבית והעביר לתובע את מפתח הבית (לא ברור שהמפתח הגיע אליו בפועל, אך היה סיכום על הנחת המפתח במקום מסוים, כך על פי הנאמר בדיון). כלומר, היה ברור שהוא ורק הוא פועל למצוא שוכרים חלופיים.

בעת שפעל התובע לחיפוש שוכרים – הוא למעשה עמד בניגוד אינטרסים בין האינטרס שלו, לאינטרס של השוכר.



מבחינת השוכר, הטוב ביותר הוא להעמיד שוכר גם במחיר נמוך מזה שהוא משלם, כך שעל הנתבע תהיה החובה רק להשלים את הפער שנוצר. אילו היה פועל התובע מנקודת מבט זו, כ"משיב אבידה" בדאגה עיקרית לצמצם את נזקיו של הנתבע, מסתבר שהיה מוצא שוכרים במחיר נמוך.

אומנם, על פי הדין, אדם שנמנע מלהשיב אבידת חבירו, אינו חייב בתשלומים. בנוסף – יתכן שיש בכך פגיעה באינטרסים ארוכי הטווח של התובע. על כן, ברור ששיקול זה אינו מהווה עילה להפחתה של התשלום מעיקר הדין. אך, במסגרת סמכות בית הדין לפשרה, דומה שיש בסיס להפחית מחובת הנתבע סכום מסוים, עד כשליש מדמי השכירות לאותה תקופה. בכל מקרה חברי פוטרים את התובע מתשלום השכירות, כאנוס, על כן אין משמעות בקביעה של הסכום להפחתה.

[עד כאן דעת המיעוט]

#### טז. סיכום הסכומים לתשלום

שכירות:	₪ 16,800
ניקוי הדירה, סיוד ותיקון תקלות חובות קודמים	₪ 4,500
מים	₪ 496.2
חשמל	₪ 1841
גז	₪ 217.28
ארנונה	0
וועד בית	0
פיצוי על עיכוב בתשלומים	₪ 5,000
השתתפות באגרת בית הדין	₪ 250

29104.48

סך הכל

משרד ראשי: רח' ברוריה 2 / פינת ר' חייא Main Office: 2 Brurya St. corner of Rav Chiya St.

ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Jerusalem עמותה רשומה מס' 580282515 עמוד 21 מתוך 22  
טל' 02-5371485 פקס 02-5379626 Fax 02-5379626 www.erezhemdah.org beitdin@erezhemdah.org

Founders: The Bellows Family Chicago, Illinois



י.ז. החלטה:

1. על הנתבע לשלם לתובע סך של 29,104.50 ₪ עד לתאריך י"ד בניסן תשע"א.
2. הנתבע רשאי לפנות לבית הדין בבקשה למתן הוראות בעניין פריסת התשלומים, תוך 7 ימים ממתן פסק הדין, ועל פי שיקול דעת בית הדין.
3. באם לא ישולם הסכום על פי הוראות בית הדין, רשאי התובע לפתוח בהליכי הוצאה לפועל.
4. פסק הדין ניתן בתאריך ז' באדר שני תשע"א.

הרב דניאל כ"ץ

הרב משה ארנרייך, אב"ד

הרב סיני לוי