



תיק מספר: 162

בס"ד מוצש"ק אור ל ט אדר תשפ"ה

פסק דין ביניים 1

בעניין שבין התובע: ראובן

לבין הנתבעים: שמעון ושמעון

עובדות מוסכמות

משפחת כהן שכרה דירה מראובן, ברחוב בשדרות. המחיר הראשוני היה 4,100 ₪ לחודש, אך לאחר שהותקנו מזגנים בדירה סוכם על שכ"ד של 4,400 ₪ לחודש.

הצדדים חתמו על חוזה למשך שנה וחצי, מ1/1/23 עד 31/7/24, בשכר 4,400 ₪ בנוסף היה חוזה הממשיך את השכירות למשך שנה נוספת מ1/8/24 עד 31/7/25 לפי אותם תנאי השכירות.

בתאריך 24/11/25 ביקשו השוכרים לעזוב את הדירה. הם הבינו שעליהם להשיג שוכרים למשך זמן החוזה ופירסמו את הדירה בדמי שכירות של 4,200 ₪ לחודש. במקביל, גם המשכיר פירסם את הדירה להשכרה אך במחיר של 4,400 ₪ לחודש. השוכרים הביאו למשכיר כמה אפשרויות של שוכרים, וגם המשכיר הביא כמה אנשים לראות את הדירה, אך לבסוף הם לא התאימו לו, אם בגלל המחיר או מסיבות אחרות. השוכרים פירסמו את הדירה באתר 'ד' 2' במחיר 4,200 ₪ לחודש משום שנראה להם שהסכום שהמשכיר דרש 4,400 ₪ הוא יקר והם תיכננו להשלים את ה200 ₪ הנותרים אך המשכיר לא הסכים שיפרסמו בפחות מ4,400 ₪ וביקש מהם להוריד את המודעה. הוא אמר שהוא ידאג לפירסום.

השוכרים עזבו את הדירה בתאריך 13/1/24, שילמו למשכיר על חצי חודש ינואר, והחזירו לו את המפתח.

טענות התובע - ראובן

באתי לקראת השוכרים כמה פשמעוןם במשך תקופת השכירות ואני מרגיש שהם פעלו לא ביושר. הסכמתי לחלק את תשלום חודש ינואר ודחיתי חצי תשלום לאמצע החודש בגלל שהם שהיו בתהליך של מעבר דירה והיו להם הוצאות רבות. ביקשתי מהם שישלמו ב15/1 את החצי השני של השכירות והבנתי מהם שהם ישלמו, אבל הם לא שילמו.

הם הביאו לי שוכרים אפשריים, וגם אני הבאתי כמה שוכרים, אך הם לא התאימו. או בגלל שמדובר במשפחה חד הורית ואני לא בטוח שתוכל לשלם בקביעות, או בגלל שהם לא מתאימים לאופי של הבנין והשכונה. בגלל שהם עוזבים בחדשי החורף קשה יותר למצוא שוכרים.

אני תובע את חצי חודש ינואר ואת כל שכר הדירה שהם התחייבו לשלם, עד שאמצא שוכר חדש לשביעות רצוני. אני גם תובע את תשלום הארנונה ותשלום ועד בית על כל התקופה עד שאמצא שוכר. תשלום ועד בית הוא 200 ₪ לחודש.

אני גם תובע את דמי הוצאות התביעה 550 ₪. וגם דמי עוגמת נפש ודמי ביטול זמן – התובע לא פירט כמה הוא תובע על אלו.

• בית דין לדיני ממונות
• ימי עיון, כנסים וחוגים
• סדנאות במוסדות חינוך
• מכון מחקר ויישום הסברתי



נתבע – משפחת

היו בדירה כמה ליקויים שהמשכיר לא הסכים לתקן או לסדר. כמו המנעול של דלת הכניסה שהיה קשה לפתוח אותו והבת שלנו לא יכלה להיכנס לדירה אחרי בית ספר. קראנו לו אך זה לא תוקן טוב ובסוף תיקנו על חשבוננו. והיו עוד כמה דברים, מסיבה זו, וגם בגלל שהדירה היתה קטנה עבורנו, החלטנו לעזוב.

פירסמנו ביד 2 במחיר 4,200 ₪ לחודש כי 4,400 ₪ זה מחיר יקר. הסכמנו לשלם את ההפרש – 200 ₪ לכל חודש. הוא ביקש להוריד את המודעה ואמר שהוא יפרסם. מבחינתנו, הוא לוקח אחריות על הדירה ולא אנחנו.

הבאנו לו כמה אנשים מצויינים להשכרה. חלק מהם הוא בכלל לא רצה להעלות לדירה, אנחנו מרגישים שהוא פסל אנשים סתם בגלל רמה דתית או סיבות לא ענייניות. זו אחריות שלו, אנחנו את שלנו עשינו.

לאחר שעזבנו, מסרנו לו את המפתח של הדירה. הוא קיבל ומבחינתנו אין לנו יותר אחריות.

בירור הדין:

בתחילת הדין, וכן בהמשך הדין, הוצע לצדדים ללכת לפשרה אך שני הצדדים לא הסכימו וביקשו דין.

1. שוכר שעזב באמצע שכירות

המקרה שלפנינו אינו מקרה חדש וכבר הוזכר בהלכה.

השו"ע בחו"מ (סימן שיב סעיף ז) כתב שאם השוכר את הבית רוצה לעזבו, עליו להודיע למשכיר 30 יום בעירות ושנה בכרכים לפני שעוזב, כדי שהמשכיר יוכל למצוא שוכר אחר ולא יפסיד, ואם לא הודיעו אינו יכול לצאת.

הרמ"א הוסיף שהשוכר יכול להשמעון לו מישהו אחר והשני ישלם את השכירות, אך אינו יכול להשמעון לו אדם שאינו הגון.

אך שם מדובר במקרה שלא קבעו זמן, כמבואר שם בסעיף ה, אך במקרה שלפנינו מדובר שקבעו זמן כפי שכתוב בחוזה ולכן לא תועיל הודעה 30 יום קודם, אלא השוכר מחוייב לשלם את השכירות עד סוף התקופה המוסכמת.

וכן משמע בתשובת הרשב"א (ב שכה, הו"ד בב"י סימן שיב) שהשוכר בית מחבירו לשנה בסך ידוע מתחייב על כל השנה אפילו לא דר בו (אא"כ היה לו אונס וכאן לא היה אונס). וכ"מ במאירי (ב"מ דף קא עמוד ב).

כן מבואר שם בסעיף יד, שאם נוהגין להשכיר לשנה, ושכר ממנו שנה והמשיך עוד, השוכר מחוייב להישאר בדירה עד סוף השנה השניה ואינו יכול לצאת קודם. וכ"ש במקרה שיש חוזה עד תאריך מסויים, שחייב לשלם עד אותו תאריך.

בפתחי תשובה (שם ס"ק ד) דן במקרה שהשוכר בכ"ז יצא מן הדירה לפני שנמצא שוכר אחר, האם הוא צריך לשלם על התקופה שלא נמצא שוכר, אולי זה גרמא ופטור מדיני אדם. הפת"ת מסיק שהוא צריך

לשלם

• בית דין לדיני ממונות

• ימי עיון, כנסים וחוגים

• סדנאות במוסדות חינוך

• מכון מחקר ויישום הסברתי



במקרה שלנו שנחתם חוזה, הדבר פשוט שהשוכר חייב לשלם אם לא נמצא שוכר אחר, משום שהחתימה על החוזה יש בה התחייבות לשלם את כל השנה, בין אם השוכר יגור בפועל בדירה ובין אם לא. (יש בזה גם דינא דגרמי לכמה פוסקים, אך אין צורך להאריך בזה).

בשו"ת דברי מלכאל (חלק ה סימן רי) כתב שהמנהג הוא שבכה"ג משלם את הכל.

2. מציאת שוכר אחר

אמנם, יש סעיף בחוזה שמאפשר לשוכרים לצאת בתנאי שימצאו שוכר שמתאים למשכיר. למעשה, הרמ"א (שם) כבר ציין שזכותו של השוכר להביא אדם אחר תחתיו ובתנאי שיהיה הגון.

השוכרים הביאו לפני המשכיר כמה אנשים שמאוד התאימו לדעתם ולא הבינו מדוע המשכיר לא סגר איתם. לדעתם, יש כאן פשיעה של המשכיר שדורש דרישות גבוהות על חשבונם. הם עשו את המוטל עליהם ומה שהוא לא סגר עם אף אחד זה בעיה שלו והם פטורים.

השוכר לעומתם טוען שאכן הפנו אליו כמה אנשים והוא גם הביא מעצמו כמה אנשים, אך אף אחד מהם לא התאים למחיר שהוא דרש 4,400 ₪. הוא היה מוכן להוריד את המחיר ל 4,200 ₪ אם ימצא שוכרים טובים, אך לא באו כאלה.

יש כאן וויכוח על ההתאמה של השוכרים, האם הם מספיק הגונים (חברתית, כלכלית) או שלא.

אם נלך אחר פשטות החוזה, הרי שמפורש כתוב בסעיף 9.5 'שוכר חילופי' 'לשביעות רצון המשכיר' והמשכיר טוען שלא הניחו את דעתו, לכן הם צריכים לשלם.

מאידך, ברור שאין כוונת הסעיף לתת למשכיר דרך לנצל את השוכרים, שהרי הוא 'מכוסה' ויקבל את כספו בטענה לא הוגנת שהשוכרים לא מתאימים. עצם כתיבת הסעיף בחוזה היא ראייה שאם אכן יש שוכרים מתאימים, על המשכיר חלה החובה לסגור איתם ולפטור את השוכרים משם ואילך.

נראה שהסעיף מקנה למשכיר זכות לקבלת תשלום מן השוכרים למשך זמן סביר שניתן למצוא שוכרים.

אם היה מדובר במקום שאין להשיג שוכרים עד סוף זמן החוזה, אז היה צריך לחייב את השוכרים לשלם את כל הסכום, אך המציאות בעיר מלמדת שניתן למצוא שוכרים סבירים, אף שמדובר בחדשי החורף ולא הקיץ.

לדעת בית הדין, זמן סביר למציאת שוכרים בחדשי החורף בעיר הוא כחודשיים, פחות או יותר (יש להעיר שהנתבעים הגישו לבית הדין גזיר עיתון המלמד על הזמן הנדרש למצוא שוכרים. אך אין להסיק ממנו לנידון דידן כיון שהוא עוסק בזמן הנדרש לכך בחדשי הקיץ ולא בחודשים בנידון שלפנינו). הערכה זו מתחזקת מכך שאכן היו לא מעט אנשים שהתעניינו בדירה והיו מוכנים לשכור, וייתכן אף שחלקם היו מתאימים אלא שהמשכיר לא היה מעונין.



מכון משפט לעם

ליישום דיני חובות חוכמים ויעילים

לאחר חודשים מהודעת השוכרים על עזיבתם את הדירה, אין לשוכרים חובת תשלום. זמן זה מחושב מרגע שהם הודיעו למשכיר שהם רוצים לעזוב. כיון שהם הודיעו למשכיר ביום 24/11/24 שהם רוצים לעזוב, בית הדין מחליט שהאחריות שלהם היא עד סוף חודש ינואר שהוא כחודשיים מהודעת העזיבה.

קביעה זו מבוססת על ההערכה שניתן היה למצוא שוכרים בתקופה זו (כחודשיים מזמן ההודעה) בסכום של 4200 ₪, ואנו רואים כאילו נמצאו שוכרים חדשים מתחילת חודש פברואר 2025 בסכום זה, וכיון שלפי החוזה השוכרים שדרו בדירה פטורים כלפי המשכיר רק אם השוכרים החדשים ישלמו לפי סכום

החוזה שהוא 4400 ₪, לכן עליהם לשלם תוספת של 200 ₪ לחודש עד יום 31/7/25, כלומר, סך כולל של 1200 ₪. (לפי האמור, תשלום זה אינו מושפע מדמי השכירות שיקבל המשכיר בעתיד).

למעשה, כיון שכבר שולם על חצי מחודש ינואר, הם צריכים לשלם את חצי חודש ינואר, ולהוסיף ארננה ודמי ועד בית של חודש ינואר. ועוד תוספת של 1200 ₪ כנ"ל.

3. מחילה

השוכרים פירסמו את הדירה ב4,200 ₪ והמשכיר לא הסכים וביקש לפרסם ב4,400 ₪ כמו שהם שכרו או שיורידו את המודעה. לאחר שלא הורידו, המשכיר אמר שיורידו והוא יפרסם. השוכרים טוענים שיש כאן הסכמה שלו לקחת אחריות על ההשכרה והם לא אחראים יותר.

עוד טוענים השוכרים שהמשכיר הסכים לקבל את המפתח לאחר שיצאו וזהו מוכיח שהם כבר לא אחראים על הדירה.

טענת השוכרים אינה מתקבלת. המשכיר לא מחל על שום זכות בזה שפירסם בעצמו ואמר להם לא לפרסם במחיר הנמוך. גם בהסכמתו לקבל את המפתח אין שום מחילה. הדירה ריקה ואין לשוכרים מה לעשות עם המפתח, לכן הוא הסכים לקבלו אך אין לראות בעצם המעשה שום מחילה.

4. ניקוי סכום של 'פועל בטל'

במקרה שלנו, הבית עומד ללא דיורים. בית שעמד ללא דיורים, האם נחשב הדבר כ'פועל בטל' ויש לנכות חלק מן בסכום או שמשלם סכום מלא? האם הדירה שעומדת ריקה זה יתרון או חיסרון?

מדברי הרשב"א והמאירי שהוזכרו לעיל, לא נראה שיש לנכות משהו משכר הדירה על מה שהיא היתה ריקה. סתם דבריהם משמע שעל השוכר לשלם את כל מה שהתחייב ולא ציינו שהוא משלם פחות.

אמנם, במרדכי בפרק השוכר את האומנין כתב שיש לנכות מדירה שעומדת פנויה סכום כמו שמנכים לפועל בטל.

האחרונים נחלקו בדבר. הקצות החושן (חו"מ שטז ס"ק א) כתב שאין לנכות מדמי השכירות כי עדיף שהבית יהיה מיושב ואין למשכיר רווח במה שהבית ריק, ואילו הנתיבות המשפט (שטז) פסק שיש לנכות משכר הדירה כפועל בטל (יש לדון כמה יש לנכות בבית העומד ריק).

• בית דין לדיני ממונות

• ימי עיון, כנסים וחוגים

• סדנאות במוסדות חינוך

• מכון מחקר ויישום הסברתי

עמותת משפט לעם מספר: 580589307

mishpatlaam.co.il פלא': 0506451088



מכון משפט לעם

ליישום דמי השכירות ודמי השכירות

מפני שהשוער הנזכר למעלה שאין שום חילוק בדבר ולא הזכיר כלום מהענין ולכן נראה שאין לנכות כלום על מה שהבית עמד ריק. וכן נראה שהמנהג היום הוא שלא לנכות מדמי השכירות.

5. תביעת הוצאות הדין

בית הדין דוחה את התביעה על פי המבואר בשו"ע חו"מ (סי' יד סעי' ה) שהמתחייב לחברו בדין אינו צריך לתת לו דמי הוצאותיו.

6. תביעת עוגמת נפש

בית הדין דוחה את התביעה כיוון שלא מדובר בכוונת זדון של השוכרים לפגוע במשכיר. בנוסף תביעה זו אינה מסתכמת בממון ולכן יש לפטור את השוכרים.

החלטה:

1. הנתבעים ישלמו לתובע סכום של 2,200 ₪ עבור השכירות של חצי חודש ינואר.
2. הנתבעים ישלמו לתובע סכום של 1,200 ₪ השלמת דמי השכירות עד תום מחויבותם לפי החוזה.
3. הנתבעים ישלמו לתובע סכום של 100 ₪ עבור תשלום ועד בית על חצי חודש ינואר.
4. חובת תשלומי הארנונה, המים, החשמל וועד הבית מוטלת על השוכרים עד תאריך 31/1/25, לאחר תאריך זה חובת התשלום היא על המשכיר.
- ה. על המשכיר להעביר את הדירה על שמו לאלתר ולא יאוחר משבועיים ימים מיום מתן פסק הדין היינו עד כג אדר תשפ"ה.
- ו. לאחר שהמשכיר יעביר את הדירה על שמו, הוא ימציא אישורים לבית הדין על סכום תשלום הארנונה לחודש, במידה ונגבתה ארנונה על חשבון השוכרים לאחר 31/1/25, בית הדין יקזז את הסכום הנ"ל מחובם למשכיר.
- ז. לאחר שכל הנ"ל יבוצע, בית הדין יוציא פסק דין סופי על חובת של השוכרים כלפי המשכיר.

'והאמת והשלום אהבו'

הרב אביעד תפוחי

הרב דרור טויל, ראב"ד

בית דין לדין שלמה בן יאיר

• ימי עיון, כנסים וחוגים

• סדנאות במוסדות חינוך

• מכון מחקר ויישום הסברתי

עמותת משפט לעם מספר: 580589307
mishpatlaam.co.il פלא': 0506451088



מכון משפט לעם ליישום דיני ממונות ע"פ תורת ישראל

- בית דין לדיני ממונות
- ימי עיון, כנסים וחוגים
- סדנאות במוסדות חינוך
- מכון מחקר ויישום הסברתי

עמותת משפט לעם מספר: 580589307
mishpatlaam.co.il פלא': 0506451088