



בס"ד, ו' ניסן תשע"ז

02 אפריל 2017

תיק 76097

## פסק דין

בעניין שבין

### הנתבעת

### התובע

מוסד חינוכי - שוכר דירה לצורך פנימייה

בעל דירה

### א. רקע ועובדות מוסכמות

התובע הוא בעל דירה (להלן, הדירה). הנתבעת היא עמותה שמפעילה מוסד חינוכי. התובע השכיר לנתבעת את הדירה שלו לצורך פנימייה ללא חוזה כתוב. הנתבעת הודיעה על עזיבת הדירה כחודש מראש.

תמצית המחלוקת שבין הצדדים היא, שלטענת התובע היה על הנתבעת להודיע לו מוקדם יותר על עזיבת הדירה, והוא דורש פיצוי על ההודעה המאוחרת. כמו כן, לטענתו הנתבעת התחייבה להחזיר את הדירה במצב בו היא תהיה ראויה למגורי משפחה (ולא כפנימייה) כאשר היא עוזבת, והדבר לא נעשה, ועל כך היא חייבת לפצות את התובע. לעומת זאת, הנתבעת דוחה את רובן המוחלט של התביעות.

כעת לעובדות המוסכמות בפירוט:

הדירה היתה מושכרת לצורך שימוש כפנימייה משנת 85'. הנתבעת שכרה את הדירה, לאחר מכן עמותה אחרת (להלן, השוכר הראשון) שכרה למשך שנים רבות (7-8 שנים לפי טענת הנתבעת), ולאחר מכן שוב שכרה הנתבעת החל מחודש יוני 2012 למשך כשנתיים.

מוסכם שכאשר הנתבעת עזבה היו בחדר האמבטיה 4 מקלחונים במקום האמבטיה המקורית, לצורך שימוש הפנימייה. כמו כן, נבנו קירות גבס בתוך הדירה. בנוסף, הנתבעת התקינה מזגן גדול מחוץ לדירה, ועם עזיבתה את הדירה פרקה אותו ולא סתמה את החורים שנתרו בקירות החיצוניים.

הנתבעת שכרה את הדירה תמורת 12,000 ש"ח לחודש, ושלמה בתחילת כל רבעון (בסעיף 19 לכתב התביעה כתוב 37,440 ש"ח לרבעון).

הנתבעת פינתה את הדירה בתאריך 20.06.14, ושלמה שכ"ד מלא עד לתאריך 30.06.14.

### עמוד 1 מתוך 13

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



## ב. טענות התובע

התובע הגיש כתב תביעה והוסיף טענות בדיון ובמסמכים ששלח לבית הדין, ואלה תמציתן:  
הדירה מושכרת במשך שנים רבות, החל משנת '85. מאז צבע התובע את הדירה פעם אחת. הדירה הושכרה לשוכר הראשון למשך שנים רבות ללא הסכם בכתב.  
לטענת התובע הסיכום עם השוכר הראשון כלל: התחייבות שלא לבצע שינויים בדירה ללא הסכמת הבעלים, הודעה מוקדמת שלושה חודשים לפני עזיבה, והתחייבות להשבת הנכס כפי שהיה – פירוט הטענות יובא תוך כדי הדיון, לקמן.  
הנתבעת הסכימה להיכנס לנעלי השוכר הראשון, והסכימה לבצע את התיקונים שהתחייב לבצע השוכר הראשון כאשר תעזוב את הדירה.  
לטענת התובע, הנתבעת ביצעה בדירה את השינויים הבאים, ללא הסכמתו:

1. הפיכת חדר אמבטיה למקלחונים, כולל שינויים בצנרת.
2. התקנת מזגן מרכזי, שאמנם פורק, אולם, נותרו בקירות החיצוניים שני חורים בגודל אגרוף, ועוד שני חורים שנסתמו באופן חובבני.
3. התקנת מחיצות גבס בדירה תוך גרימת נזק לקירות ולריצוף. וכן שינויים בלוח החשמל.
4. הריסת קיר בלוקים שחצץ בין הדירה המדוברת לדירה סמוכה אותה שכרה הנתבעת מאמו של התובע. כאשר הנתבעת עזבה היא בנתה במקום גיר גבס בלבד.  
תוך כדי השימוש בדירה על ידי הנתבעת נגרמו נזקים רבים לדירה: שבירת שיש באדני חלונות, שבירת ריצוף באריח אחד, הסרת 35 פאנלים בדירה, הריסת דלתות ומשקופים, ועוד.  
הנתבעת הודיעה על עזיבת הדירה בתאריך 10.06.14 בשיחת טלפון, וכאמור, הדירה פונתה בתאריך 20.06.14, ושכר הדירה שולם עד סוף חודש 06.14.  
הנתבעת שלחה פועלים לבצע שיפוץ בדירה, אולם, לאור איכות העבודה הנמוכה הציע התובע כי הוא יבצע את השיפוצים והנתבעת תשלם עליהם. הנתבעת הסכימה.  
התובע מלין על התנהלות הנתבעת: בתחילה היא הסכימה לגישור, ואחר כך חזרה בה. לאחר מכן הסכימה לדיון בפני בית דין זה, אולם, במשך חודשים לא הסכימה לקבוע מועד לדיון.

## טענות משפטיות וסעדים:

1. סעיף 19 לחוק השכירות והשאלה קובע כי משך ההודעה המוקדמת יהיה כאורך משך התקופה עליה משולם שכר הדירה, או שלושה חודשים – הקצר מבין שניהם. כיון ששכ"ד שולם בכל רבעון הרי ששתי התקופות זהות, ומשך ההודעה המוקדמת הוא 3 חודשים.



2. בנוסף, הנתבעת שכרה את דירתה של האם, מהתובע ומאחיו והודיע שלושה חודשים לפני העזיבה. לכן, יש לראות את העסקה הנ"ל כעסקה קודמת, ועל פיה, לפרש את העסקה הזאת בהתאם לסעיף 3 לחוק השכירות והשאלה.
  3. על הנתבעת היתה חובה לשפץ את הדירה ולכן עליה לשלם דמי שכירות על תקופת השיפוצים שארכה מתחילת יולי ועד 20.10.14 (שלושה חודשים ועשרים יום).
  4. על הנתבעת לשלם שכ"ד עבור תקופת הודעה מוקדמת של שלושה חודשים החל מהיום בו הסתיימו השיפוצים בדירה.
  5. על הנתבעת לשלם לתובע שכר עבור ניהול עבודות השיפוץ שהיה מוטל עליה בסך 20,000 ₪ כולל מע"מ.
  6. על הנתבעת לשלם את עלות השיפוצים בסך 46,218 ₪ + 1500 ₪ עבור פינוי פסולת.
  7. סך כל התביעה עומד על 164,408 ₪.
  8. בנוסף דורש התובע פיצוי על עוגמת נפש, שכ"ט עו"ד והוצאות משפט, לאור התנהלות הנתבעת.
- התובע טוען שקיבל 6000 ₪ מהנתבעת בסוף שנת 2015 עבור הדירה של אמו אולם לא קיבל פיצוי עבור הדירה נשואת התביעה.

### ג. טענות הנתבעת

- הנתבעת טוענת כי התחייבה להחזיר את הדירה במצב תקין לשימוש כפנימייה, ולא כדירת מגורים.
- הנתבעת טוענת כי רוב השינויים בדירה לא בוצעו על ידה, אלא היא קבלה את הדירה כך מהשוכר הקודם.
- הנתבעת הודתה שהיא ביצעה בדירה את השינויים הבאים:
1. התקנת מזגן שפורק בינתיים וסתימת שני חורים שהנתבעת קדחה. הנתבעת מכחישה כל קשר לשני חורים נוספים שנותרו בקיר.
  2. קיר גבס אחד בקומה השנייה.
- הנתבעת טוענת שהודיעה על עזיבת הדירה בתאריך 10.06.14 ושילמה עד סוף אותו החודש. הנתבעת טוענת שמאחר ולא נחתם הסכם שכירות היה זה סביר להודיע חודש לפני העזיבה. הנתבעת מודה שהיא הודיעה שלושה חודשים לפני עזיבת דירת אמו של התובע. אולם, היה זה לאחר התעוררות המחלוקת שלפנינו והיא נהגה כך כדי לא להתחיל מחלוקת נוספת.



הנתבעת טוענת כי התובע מנסה לחייב בהוצאות שיפוץ על שנים רבות של שימוש בדירה, כגון, על צביעת סורגים. הנתבעת טוענת כי היא שילמה לתובע 6000 ₪ במזומן לפני משורת הדין עבור עבודות השיפוץ, אולם, מעולם לא התחייבה לשלם עבור כל הוצאות השיפוץ. הנתבעת מתנגדת לשלם לתובע על ניהול עבודות השיפוץ, ומעלה ספק לגבי העלות בפועל של עבודות השיפוץ. הנתבעת דוחה את התביעה ומבקשת לחייב את התובע בהוצאות משפט.

#### ד. נושאי הדיון

1. אחריות הנתבעת להכשיר את הדירה למגורים
2. השינויים שביצעה הנתבעת בדירה
3. האם עמדה הנתבעת בהתחייבויות שלה?
4. משך ההודעה המוקדמת במקרה זה
5. הפיצוי המגיע לתובע על היעדר הודעה מוקדמת
6. הוצאות משפט

#### ה. אחריות הנתבעת להכשיר את הדירה למגורים

אחת המחלוקות המשמעותיות בין הצדדים היא בשאלה האם התחייבה הנתבעת להכשיר את הדירה למגורי משפחה כאשר היא תסיים את השכירות.

התובע טען שזו היתה ההתחייבות של השוכר הקודם, והנתבעת נכנסה בנעליו. כמו כן הוא טען שסיכם במפורש עם ב"כ הנתבעת כי הנתבעת תחזיר את הדירה למצב "נורמאלי" (פרו' עמ' 8):

תובע: ... אמרתי לו תדע שכאשר תצא מפה אתה תצטרך להחזיר את הדירה למצב ראוי כמות שהיא היתה. לא כמו שקיבלת אותה. אלא כמו שהיתה. זאת אומרת עשו שינויים. כן. הוא התחייב לעשות שינויים אמרתי לו כשאתה תעזוב את המקום אתה תצטרך להחזיר את הדירה למצב נורמלי.

לעומת זאת, הנתבעת הכחישה שהיה סיכום כלשהו, וטענה כי על פי המקובל, היא היתה מחוייבת לבצע בדירה שיפוץ קל בלבד בתום השכירות כך שהיא תמשיך לשמש כפנימייה, כגון, צביעה (פרו' עמ' 8):

נתבע: אין לי שום סיכום. לקחתי את הדירה מהשוכר הראשון. המשכיר לא אמר לי שום דבר.

דיין: נשמע ממה שעשית שחשבת שהיה עליך לעשות צביעה?



נתבע: תמיד כשאתה יוצא מדירה אתה מחזיר אותו נקי ומסודר (צבוע), כשקיבלתי מהשוכר הראשון דומני שהם לא עשו כלום ואני צבעתי.

גם אם נקבל את גרסת התובע לדברים שהוא אמר לב"כ הנתבעת, אזי ידו על התחתונה. כיון שלמילים "להחזיר את הדירה כפי שהיתה" או "במצב נורמלי" יש שתי משמעויות סבירות, כפי שנאמר לתובע בדיון (פרוי' עמ' 9):

דיין: אתה טוען שאמרת שהוא יצטרך להחזיר את הדירה למצב דירה לא לפנימייה. אבל אתה לא אמרת לו שהוא יצטרך להחזיר את כל השינויים שהשוכרים הראשונים עשו, אתה התכוונת לדירת מגורים אבל יכול להיות שהוא הבין שעליו להחזיר את הדירה לכמו שהיא היתה כשקיבל?

תובע: הוא הבין היטב מה הכוונה להחזיר כמו שהיא היתה.

במצב כזה, ידו של התובע על התחתונה, ויש לקבל את הפירוש המינימאלי.

מעבר לכך ישנן שתי סיבות להעדיף את הבנת הנתבעת:

1. מדובר על דירה שמושכרת כפנימייה במשך שנים ארוכות מאד, והנתבעת ידעה על כך, כיון ששכרה את הדירה מספר שנים קודם לכן. לפיכך, ההבנה הסבירה היא שכך יהיה גם בהמשך, אלא אם כן ייאמר במפורש אחרת.

2. בסעיף 15 לכתב התביעה נכתב שהנתבעת החליפה את השוכר הקודם, ולכן היא התבקשה להמתין "עד ש[השוכר הקודם] תכבד את התחייבותה ותשיב את הנכס למצבו לפני כניסתם אליו (צביעה ותיקוני חשמל קלים)". רוצה לומר, לטענת התובע ההתחייבות של השוכר הראשון היתה לבצע עבודות שיפוץ קלות, בדיוק כפי שהבינה הנתבעת את ההתחייבות שלה. אמנם, התובע טען בדיון כי להבנתו הפיכת הדירה לפנימייה נעשתה על ידי הנתבעת, ולכן, היה סביר לבקש מהשוכר הראשון תיקונים קלים, אולם, כפי שנראה בהמשך, בית הדין אינו מקבל הבנה זאת.

**אשר על כן, בית הדין מקבל את הבנת הנתבעת שהיה עליה להחזיר את הדירה ראויה לשימוש כפנימייה, וכן לבצע שיפוץ קל הכולל בעיקר צביעה.**

### ו. השינויים שביצעה הנתבעת בדירה

בין הצדדים ישנה מחלוקת בעניין זה. התובע טוען שהנתבעת הפכה את הדירה מדירת מגורים לפנימייה, ואילו הנתבעת טוענת שביצעה בדירה שני שינויים: בניית קיר גבס בקומה השניה (שפורק כאשר הנתבעת עזבה את הדירה) והתקנת מזגן גדול בקיר החיצוני (שמזה זמן הוסר לבקשת התובע).



כאמור, הדירה היתה מושכרת כפנימייה מזה שנים רבות. כדי לנסות ולשפוך אור על סוגיה עובדתית זו, פנה בית הדין לשוכר הראשון בכמה שאלות, אולם, ב"כ השוכר הראשון לא ידע להשיב. להלן שתי שאלות ושתי תשובות (טעויות הניסוח – במקור):

ב. אילו שינויים בוצעו על ידכם בדירה של התובע - קירות, אמבטיה וכד'?

**השוכרים לא זכור על שיפוצים חוץ מקירות גבס בקומה עליונה. אבל מודגש שהם זוכרים שכל מה שנעשה בדירה היה בתאום וידעה של [התובע].**

ג. אילו עבודות שיפוץ ביצעתם בדירה כאשר עזבתם אותה והיא הועברה לנתבעת בחודש 06.12? אם לא בוצעו עבודות - הסבירו מדוע.

**עזבנו אם תום ההסכם עם הודעה מראש. לא שיפצנו בגלל הבאנו שזה ממשיך להשתמש כפנימיה.**

מדברי השוכר הראשון נוכל ללמוד שתי נקודות:

1. הדירה שמשה כפנימייה גם אצל השוכר הראשון.

2. השוכר הראשון מודה בביצוע שינוי אחד בדירה, וטוען שהדבר נעשה בתיאום עם התובע.

התובע רצה להוכיח מכאן כי הנתבעת קבלה את הדירה כראויה למגורי משפחה, אולם, בית הדין אינו מקבל זאת, להלן הנימוקים:

התובע עצמו אינו טוען שהוא יודע שהנתבעת בצעה את השינויים בדירה. כך למשל בנוגע להפיכת האמבטיה לארבעה מקלחונים אמר התובע בדיון (עמ' 8):

תובע: אני יודע שהאמבטיה היתה שם. למיטב ידיעתי מי שהפך אותה לסדרת מקלחונים זה הם.

אני לא יכול לענות מתי בדיוק ראיתי את האמבטיה, לא זוכר.

דיין: לפי מה אתה יודע?

תובע: מדרשת הרובע משתמשת תמיד באותו סוג של אריחים.

כך גם לגבי התקנת סורגים לא ידע התובע לומר מי התקין אותם (עמ' 9):

תובע: אני השכרתי דירה ללא סורגים. אני לא יודע אם כל הסורגים שהיו בדירה היו של השוכר הראשון או המוסד החינוכי. אבל אני לא התקנתי סורגים

נתבע: גם אנחנו לא התקנו



כיון שגם השוכר הראשון מודה שהדירה שמשא אצלו כפנימייה, הדעת נותנת שהיא עברה שינויים כבר בתקופתו. שהרי, אין זה סביר שדירה תשמש כפנימייה ללא התאמת תשתיות לכך שגרים בה הרבה יותר אנשים. יתירה מזו, באמצע תקופת השכירות של השוכר הראשון, הדירה הושכרה לנתבעת, ולכן אילו ביצעה הנתבעת שינויים (אף שהדבר בלתי סביר) היה זה בעת אותה השכרת-משנה, ומאז הדירה כבר חזרה לאחריית השוכר הראשון.

בשולי הדברים יש להעיר לתובע, כי במצב בו לא נחתם חוזה שכירות והמשכיר אינו מבקר בנכס שלו במשך שנים, גם כאשר השוכרים מתחלפים, המשכיר יתקשה להטיל על השוכר אחריות כלשהיא למצב הדירה.

התובע טען עוד שמעבר לשינויים בדירה, הדירה היתה גם מאד מוזנחת וברמת תחזוקה נמוכה (עמ' 9):

תובע: יש בלאי סביר. אבל בגלל שיש בנות מחו"ל ללא פיקוח הבלאי הוא פי חמש. עכשיו, כשאני גר בדירה אני יכול לתחזק ואם לא מצליח אז אני מבקש שיטפלו בזה. ויש תחזוקה מינימלית. אבל אצלם התחזוקה היתה אפס.

בית הדין מעיר על כך שהשכרה לפנימייה משמעותה המוכרחת היא בלאי גבוה, ומעבר לכך, בדרך כלל, במצב כזה הדירה במצב ירוד ביחס לדירת מגורים, והיה על התובע לדעת זאת.

זאת ועוד, התובע דרש מהנתבעת לבצע עבודות תחזוקה עבור בלאי של שנים רבות, כגון, צביעה של סורגים או תריסי ברזל (שכאמור לעיל, לא נצבעו במשך שנים רבות מאד). וזאת, בשעה שהיא שכרה את הדירה במשך שנתיים בלבד ללא חוזה שמגדיר את חובותיה. לדעת בית הדין, בנסיבות אלה, זו דרישה בלתי סבירה.

**אשר על כן, כיוון שהוכרע לעיל שהנתבעת התחייבה להחזיר את הדירה כפי שקבלה אותה בתוספת שיפוץ קל, הרי שלא הוכח שהנתבעת בצעה בדירה שינויים או גרמה לבלאי בלתי סביר מעבר לאלה שהודתה בהם והוזכרו לעיל.**

### ז. האם עמדה הנתבעת בהתחייבות שלה?

כאמור, הכרעתנו היא שהנתבעת התחייבה להחזיר את הדירה כפי שקבלה אותה בתוספת שיפוץ קל. הנתבעת הודתה שבנתה קיר גבס וכן שהתקינה מזגן חיצוני, שניהם ללא אישור של התובע.

לגבי קיר הגבס ב"כ הנתבעת אמר (עמ' 10) שלמיטב זכרונו הקיר נעשה על ידי הנתבעת ובוודאות פורק כאשר הנתבעת עזבה. אולם, השוכר הראשון כתב לבית הדין (הובא לעיל) שהוא ביצע קירות גבס בקומה העליונה. אם כך, אין להאשים את הנתבעת בנוזק לריצוף עקב ביצוע קירות הגבס.

למעשה הנתבעת הסכימה (מבחינתה, לפני משורת הדין) לבצע תיקונים בדירה כדי להשמישה למגורים, ובכלל זה להרוס את המקלחונים ולהתקין אמבטיה, וכן פירוק קירות גבס וצביעה. לאחר כשבועיים של עבודה, התובע אמר שהוא לא מרוצה והציע לבצע את העבודות בעצמו.



הנתבעת הסכימה בתחילה, ולטענתה, העבירה לתובע 6000 ₪ במזומן. אולם, כאשר התובע דרש סכומים גדולים הנתבעת חזרה בה. התובע טען שאת הסכום הנ"ל קיבל עבור הדירה של אמו, שנה לאחר מכן.

אם כן, אמנם התובע טוען שהנתבעת הסכימה לשלם עבור העבודות שהוא יבצע. אולם, כיון שלא הובאה לכך ראיה והנתבעת טוענת שהסכימה לשלם 6,000 ₪ בלבד ולטענתה אכן שלמה אותם, אין לחייב את הנתבעת בתשלום נוסף. כיון שכך, ההתחייבות התקפה היחידה של הנתבעת היתה להחזיר את הדירה כפי שקבלה אותה ולבצע שיפוץ קל, והיא עמדה בכך.

לגבי החורים לצורך המזגן – התובע טוען שנקדחו ארבע חורים על ידי הנתבעת, שניים עדיין פתוחים, ושניים נסתמו באופן חובבני. הנתבעת טוענת שהיא קדחה שני חורים בלבד וסתמה אותם כראוי. כדי להכריע במחלוקת יש צורך בדיון הוכחות וכן במומחה, וביחס לגודל המחלוקת הדבר אינו סביר. ולכן ביה"ד מכריע בדרך פשרה לחייב את הנתבעת בסך 1,000 ₪. זאת, במיוחד לאור העובדה שהנתבעת התקינה מזגן ללא רשות, ולכן ידה על התחתונה.

**אשר על כן, הנתבעת פטורה מלשלם על עלות השיפוץ שביצע התובע, ובכלל זה עלות הפיקוח, וכן על הזמן שבו הדירה שופצה. הנתבעת תשלם 1,000 ₪ עבור קדיחת החורים בקירות.**

### ח. משך ההודעה המוקדמת במקרה זה

פסק השו"ע (ח"מ סימן שי"ב, סעיפים ז-ח):

כשם שהמשכיר חייב להודיעו, כך השוכר חייב להודיעו מקודם שלשים יום בעיירות, או מקודם שנים עשר בחדש בכרכים, כדי שיבקש שכן ולא ישאר ביתו פנוי; 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.

אם שכרו לזמן קצוב, כיון שכלה הזמן יכול להוציאו מיד, אפילו כלה הזמן באמצע ימות הגשמים.

עולה מדברי השו"ע שבדין זה צריך להבחין בין שני מקרים:

א. בשכירות לזמן קצוב אין חובת הודעה מוקדמת.

ב. בשכירות לזמן שאינו קצוב, ישנה חובת הודעה מוקדמת (אורכה יתבאר לקמן) ואם לא הודיע ויצא עליו לשלם את דמי השכירות באותם החודשים או להעמיד שוכר אחר שיהיה הגון בעיני בעה"ב.

דעת בית הדין היא שהשכירות בנידון שלפנינו מוגדרת כשכירות לזמן שאינו קצוב. אמנם, הנתבעת טענה בדיון שהשכירות היא לתקופות של שנה, ולכן היה מותר לה לעזוב בתום השנה





השניה. אולם, אין לכך כל בסיס בסיכום בכתב או בעל פה. יתר על כך, כאשר נשאלה הנתבעת כיצד התבצע המעבר בין השנה הראשונה לשניה, היא ענתה שלא היה סיכום מיוחד אלא היא פשוט המשיכה להשתמש ולשלם, ולכן טענה זו נדחת.

כיון שמדובר בשכירות שאינה קצובה בזמן, הרי שתקופת ההודעה המוקדמת מפורטת בשו"ע שהובא לעיל: בכפרים חודש, ובכרכים 12 חודש. בביאור החילוק כתב רש"י (בבא מציעא קא, ב, ד"ה ובכרכין):

ובכרכים – שהן מקום השווקים, שהכל נמשכים שם לגור שם, והבתים אין מצויין לשכור.

דהיינו כיון שרבים רוצים לגור בכרכים, יש הרבה ביקוש ומעט היצע ולכן נדרש זמן הודעה מראש ארוך יותר כדי שהשוכר יוכל למצוא דירה חילופית. מטעם זה גם השוכר צריך להודיע י"ב חודש קודם עזיבתו כפי שביאר ערוך השולחן (ח"מ סימן ש"ב, סעיף י"ז):

ואף על גב דבכרכים השוכרים נדחקים לדירות ולא בעלי הבתים המשכירים ולמה צריך השוכר להודיעו י"ב חדש מקודם? אמנם ממילא כיון שהשוכרים דחוקים כל אחד מכין לו דירה על זמן רב וממילא דבלא הכנה זמן מרובה אינו מוצא למי להשכיר.

קעת יש לדון, האם העיר העתיקה בירושלים, בה שוכנת הדירה, מוגדרת ככרך?

ניתן ללמוד מדברי הרדב"ז (חלק ד סימן לח) שעסק בשאלה זו בזמנו-

שאלה. אם ירושלים נקרא כרך בזמן הזה לענין השוכר בית בה אם יכול להוציאו עד שנים עשר חדש או לא?

תשובה. מילתא דפשיטא היא דחשובה כרך שהרי באין לה מכל הלשונות מסוף העולם.

ונראה שהדברים קל וחומר, אם בזמנו בסביבות שנת ש' (המאה ה-16) ירושלים הוגדרה ככרך, על אחת כמה וכמה בזמנו שירושלים מיושבת הרבה יותר, ורבים רוצים לזכות לדור בה. ועל אחת כמה וכמה, בעיר העתיקה בירושלים שהדירות בה ספורות. וכן פסק למעשה בשו"ת ציץ אליעזר חלק י' סימן נ"ב.

בסעיף הקודם עלה מדברי הגמרא שיש צורך במתן התראה של 12 חודש. אמנם המנהג המוקבל כיום אינו כך. וכבר כתב הרדב"ז בתשובה הנ"ל:

ואם נהגו להוציא צריך לראות אם המנהג הוא בטעות שטעו בדין אינו מנהג, ואם נהגו ככה שלא בטעות, הכל כמנהג המדינה.



והביאו למעשה הציץ אליעזר שם. ואכן למיטב ידיעתו של בית הדין תקופת ההודעה המוקדמת המקובל כיום אינה עומדת על שנה גם בכרכים. בנוגע לסוגיה זו כתב בשו"ת ציץ אליעזר הנ"ל שיש לקבל את השיעור שקבע החוק, כיון שהצדדים גמרו בדעתם על פיו:

ויעוין גם בספר ערך שי על חו"מ סימן שי"ב סעי' ה' שכותב נמי עפ"י ד התומים בסי' ע"ג סעי' י"ד סקט"ו דאזלינן בזה בתר דינא דמלכותא אם זמן ההודעה אינו כדיני ישראל וכו', דמתחילה סתמא השכיר אדעת כן ע"ש.

וכדאי לציין שגם לדעות הפוסקים הסוברים לומר דבכה"ג דשכירות בתים לא אמרינן דינא דמלכותא, מכל מקום בכגון הצורה נהוגה שהחוקים נקבעים ע"י נבחרים המדינה יש מקום לומר דבכה"ג כו"ע יודו דמהני.

אגב כך יש להעיר כי הסיבה לקבל את חוק המדינה יכולה להיות או בגלל שהצדדים הכירו אותו וגמרו בדעתם על פיו (ראו בעניין זה: הרב דניאל כ"ץ, נייר עמדה מס' 10: מעמדו של מנהג שיצר החוק, מכון משפטי ארץ<sup>1</sup>) או בגלל שמדובר בעניין כמותי (ולא מהותי) שמטבעו נתון להסכמת הצדדים ולכן החוק מפזר את הערפל בנוגע למנהג ומגדיר באופן ברור את משך ההודעה המוקדמת, ובכגון זה, גם חכמים היו מתקנים תקנה כזו (שו"ת חתם סופר חו"מ, מד).

ואכן, כפי שצינו התובעים בסעיף 19 לחוק שאלה ושכירות, תשל"א-1971) נקבע כך:

(א) לא הוסכם על תקופת השכירות, או שהצדדים המשיכו לקיימה לאחר תום התקופה שהוסכם עליה בלי לקבוע תקופה חדשה, רשאי כל צד לסיים את השכירות על ידי מתן הודעה לצד השני.

(ב) ניתנה הודעה כאמור בסעיף קטן (א), תסתיים השכירות -

(1) כשנקבעו דמי השכירות בסכום מסויים לתקופות קצובות - בתום התקופה המתחילה בסמוך לאחר מתן ההודעה, או כעבור שלושה חדשים לאחר מתן ההודעה, הכל לפי המועד הקצר יותר.

(2) בכל מקרה אחר - במועד שנקבע לכך בהודעה, ואם מועד זה היה בלתי סביר - תוך זמן סביר לאחר מתן ההודעה.

**בנידון שלפנינו הסכימו הצדדים שהתשלום היה פעם בשלושה חודשים. ממילא על פי האמור בחוק תקופת ההודעה המוקדמת במקרה שלפנינו היא שלושה חודשים.**

<sup>1</sup> ראו בכתובת: <http://www.dintora.org/publication/20>



### ט. הפיצוי המגיע לתובע על היעדר הודעה מוקדמת

במקרה זה ברור שהנתבעת לא הודיעה במועד על פינוי הדירה. לטענתה היא הודיעה חודש לפני הפינוי, ואילו התובע טוען שהיא הודיעה 20 יום לפני הפינוי.

קעת נדון בשאלה מהו הסעד העומד למשכיר במקרה בו השוכר לא הודיע במועד על עזיבת המושכר?

בספר פתחי תשובה (חושן משפט סימן שיב ס"ק ד) כתב כך:

כתב בספר שער משפט [סק"ב] וז"ל, מפשטא דלישנא משמע דאף שיצא מהבית חייב ליתן השכר ומוציאין מידו בבית דין, וקשה טובא... ובעל כרחך צ"ל דמ"ש הטור [סעיף ח'] והמחבר אינו יכול לצאת אלא יתן השכר, היינו דאינו יוצא ידי שמים עד שישלם ומשמתין אותו על כך, דכל הגרמות משמתין אותו עד דמסלק הזיקא כמבואר בסימן נ"ה סעיף א' בהג"ה ובסימן קע"ה סעיף מ', אבל אם יצא מהבית ולא הודיעו אין מוציאין ממנו בב"ד דאינו אלא גרמא דפטור... ולענ"ד לא נראה כן, עיין בנחלת צבי מה שכתבתי בזה:

דהיינו, בספר שער משפט כתב שאמנם פשט לשון השולחן ערוך הוא שאם השוכר עזב את המושכר בלא הודעה מוקדמת הוא חייב לשלם שכר דירה על תקופת ההודעה המוקדמת.

אולם, שער המשפט סבר שמדובר בנזק עקיף (גרמא) ולכן כתב שיש לפרש את השולחן ערוך רק כהוראה לכתחילה, אבל אם השוכר כבר עזב לא ניתן לחייבו. מחבר פתחי תשובה מעיר שהוא עצמו חולק על כך, ואכן מצאנו שלושה נימוקים באחרונים לחייב את השוכר לשלם על תקופת ההודעה המוקדמת (הובאו דבריהם בספר פתחי חושן שכירות פרק ה, הערה לח):

א. בגלל דינא דגרמי – כך כתב בתחילה בספר נחלת צבי (על שו"ע חו"מ שיב, ז) וזאת בתנאי שאכן המשכיר איבד שוכר חלופי בגלל התנהלות השוכר (כגון, כשעזב באמצע השנה).

ב. בגלל שהשכירות ממשיכה – כך כתב למסקנה בספר נחלת צבי (שם), דהיינו, תקופת ההודעה המוקדמת היא חלק מחוזה השכירות, ועל השוכר לשלם עליה גם אם לא היה למשכיר שוכר חלופי. [יש להעיר כי הנחלת צבי כתב שכך כתב בשו"ת נודע ביהודה תניינא חו"מ, נו. אולם, הנודע ביהודה עסק במקרה בו אדם שכר סוס ועקב אונס נמנע ממנו להשיב את הסוס במועד. במקרה זה הוא כתב שיש לחייב את השוכר בגלל המשך השכירות. אלא שהנודע ביהודה עסק במקרה בו השוכר מחזיק במושכר מעבר לתקופת השכירות, ואילו הנחלת צבי עסק במקרה בו השוכר עזב את המושכר. ובכל זאת, דבריו של הנחלת צבי מסתברים].

ג. בגלל דין ערב – כך כתב בספר משפט שלום (סימן קעו, סעיף יד) שהשוכר מקבל על עצמו ערבות לאבדן הרווח של המשכיר.



לדעת בית הדין במקרה רגיל של עזיבה בלא הודעה מוקדמת יש להכריע כדעות אחרונים אלה, הן בגלל שהם תואמים את פשט לשון השו"ע, והן בגלל שלמיטב ידיעתו של בית הדין זהו גם המנהג, אך בנידון שלפנינו אין הדין כן.

במקרה שלפנינו דעת בית הדין היא שהנתבעת פטורה מלשלם. וזאת, בגלל שהתובע בחר שלא להשכיר את הדירה באופן מידי, אלא לבצע בה שיפוץ מקיף, שיפוץ שהנתבעת אינה אחראית לו, כמו שנקבע לעיל. כיון שכך, לפי שלושת הנימוקים הנ"ל הנתבעת פטורה:

לפי הנימוק הראשון והשלישי השוכר אחראי לנזק שנגרם למשכיר מכך שלא הצליח להשכיר את דירתו – אולם, כאן המשכיר בחר שלא להשכיר, ולכן לא נגרם לו כל נזק מחמת השוכר.

לפי הנימוק השני השכירות ממשיכה, אולם, אם כך זכותה של הנתבעת היתה להמשיך ולהחזיק בדירה. הנתבעת בחרה לעזוב את הדירה, והתובע בחר להשתמש בה לצרכיו, במקרה זה לבצע בה שיפוצים. לכן, התובע אינו יכול לאחוז את החבל משני קצותיו, גם לדרוש את המשך השכירות, וגם לעשות שימוש בדירה. המשמעות של השימוש בדירה היא ביטול השכירות.

**אשר על כן, הנתבעת פטורה מתשלום על תקופת ההודעה המוקדמת.**

#### **י. הוצאות משפט**

כלל נקוט בבית דין זה שכאשר שני הצדדים נוהגים כראוי הם מתחלקים בשווה באגרת בית הדין ומעבר לכך אין צו להוצאות, ובוודאי שאין חיוב על עגמת נפש. במקרה זה התביעה המקורית שהוגשה לבית הדין עמדה על סך 150,000 ₪ בקירוב. בהמשך, התובע הגדיל את התביעה לסך 164,000 ₪ בקירוב בגלל תוספת תביעה של 15,000 ₪ עבור עגמת נפש. אולם, בפועל שולמה אגרה לפי התביעה המקורית (והיא חולקה בשווה בין הצדדים). התביעה המקורית היתה סבירה, והיא הוגשה על רקע של אי הבנה בין הצדדים, ולכן אין צו להוצאות בגין האגרה ששולמה וחולקה בשווה.

בנוסף, הנתבעת הודתה שבמשך מספר חודשים התעלמה מפניות בית הדין לקבוע מועד לדיון (פרו' עמ' 14) כיון שב"כ הנתבעת היה בחו"ל. בית הדין אינו מקבל מצב של התעלמות מפניות. ניתן היה להשיב לבית הדין ולבקש דחייה.

לאור זאת, בית הדין מחייב את הנתבעת בהוצאות משפט בסך 1000 ₪ נוספים.

בשולי הדברים בית הדין מעיר לעו"ד של הנתבעת שנקט בסיכומים שלו בלשון תוקפנית ומשתלחת, והאשים את התובע ב"ניסיון נואל להוציא כסף במרמה". וכן כתב "תובענה זו כל כולה בחטא, וכל כולה נסיון סחיטה". בית הדין דוחה בתוקף את הסגנון הזה, וסבור שהוא אינו משקף את עמדתה של הנתבעת מתוך היכרותה עם התובע כפי שעלה בדיון בפנינו. על אף שגם ב"כ התובע לא בחר בניסוחים עדינים, דבריו של ב"כ הנתבעת חמורים ומחייבים התנצלות.



### יא. החלטות

1. הנתבעת, תשלם לתובע, 1,000 ₪ עבור החורים שקדחה בקיר החיצוני.
  2. הנתבעת תשלם לתובע עבור הוצאות משפט סך 1000 ₪ נוספים.
  3. כל התשלומים יבוצעו תוך 35 יום מהתאריך הנקוב על פסק הדין.
  4. ניתן לערער על פסק דין זה תוך 30 יום מהתאריך הנקוב עליו.
- פסק הדין ניתן ביום ו' ניסן תשע"ז, 02 אפריל 2017.

בזאת באנו על החתום

הרב מבורך טויטו

הרב עדו רכניץ, אב"ד

הרב אביעד תפוחי