

כא בכסלו, תשע"א  
28 בנובמבר 2010  
תיק 70001

**פסק דין - ביניים**

**א. תמצית העובדות**

עניינה של התביעה הוא דרישת התובע לתשלום שכר דירה, ותשלומים נוספים הנובעים מהסכם השכירות שלטענתו חייבים הנתבעים.

בקיץ 2009 תשס"ט, התובע פרסם במאגר המידע "שא ברכה" את דירתו שבירושלים להשכרה. הנתבעים, שבאותם ימים עדיין גרו בארה"ב, שמעו על הדירה באמצעות ידידה בארץ, גב' ל'. גב' ל' ראתה עבורם את הדירה, ולאחר שביקשו לשכור אותה, העבירה להם את החוזה לחתימה. היא דרשה בשם הנתבעים שיותקן בדירה כיור כפול. הנתבעים שתכננו לעלות לארץ בסוף הקיץ, חתמו על הסכם השכירות בהיותם בחו"ל. מועד תחילת החוזה הוא 1 ביולי 2009, דמי שכירות הדירה לחודש על פי ההסכם הוא 4,800 ₪ ואורכה של תקופת השכירות הוא שנתיים ימים. תחילת החוזה היה כאמור יולי 2009, למרות שהנתבעים ידעו שיגיעו לישראל רק במהלך אוגוסט, וזאת משום שרצו להבטיח את השכרת הדירה. בנוסף לחתימה, הם העבירו לתובע ולאשתו [להלן: "הנתבעים"], בסיועה של ל', שכר דירה עבור חודשיים (יולי, אוגוסט).

על פי ההסכם, עם הגיעם לארץ יפקידו השוכרים (הנתבעים דידן), סכום השווה לשני חודשי שכירות (9,600 ₪), כבטחון.

הנתבעים הגיעו לארץ ולדירה השכורה ביום שלישי, 4 באוגוסט 2009. בהגיעם, הכניסה אותם לדירה הגברת ל'. לטענת התובעים, הם השאירו בדירה עוגה וברכת 'ברוכים הבאים' על מנת להנעים לנתבעים את הכניסה לדירה. עם הגעתם היתה אי הבנה בנושא הכיורים שהותקנו, והם העלו את השאלה האם הם עומדים בדרישות ההלכה. ל' שוחחה עם התובע בנושא זה בטלפון. השיחה היתה לא נעימה. ל' טענה ששני הכיורים אינם נפרדים כנדרש והתובע טען בתוקף, שהם עומדים בכל דרישות ההלכה (ואכן הנתבעים הודו שהתברר שנעשה כראוי). לתובע חשוב היה לשמוע שהדירה עומדת בדרישות השוכרים. לטענת הנתבעים, במהלך שיחת הטלפון פרצה ל' בבכי. לאחר מכן הרגיעה ל' את הנתבעים שהיו נבוכים ואמרה להם שהכל בסדר.

ביום חמישי (6/8/2009) הגיע התובע לדירה המושכרת ופגש את הנתבעים. הוא דרש את אשר הגיע לו על פי החוזה, סך של 9,600 ₪ כפיקדון. הנתבעים בקשו לתת לו צ'ק אמריקאי, אך הוא טען שהם אמורים לתת לו את הסכום במזומן. עניין זה יצר מתח רב בין הצדדים. לטענת הנתבעים לא היה להם כסף וגם לא צ'ק ישראלי, ובסופו של דבר, הנתבעים נתנו לו צ'ק אמריקאי באופן זמני, והבטיחו לארגן כסף בהקדם. באותו מעמד גם הבהיר התובע לנתבעים שהכיוור עשוי כדת וכדין.

בימים הסמוכים יצרו התובעים קשר תכוף עם הנתבעים, תוך שהם חוזרים על הדרישה לקבל כסף מזומן כפיקדון. לטענתם, הם הרגישו שדוחים אותם מיום ליום בטענות שווא. הנתבעים מצידם טוענים שעשו את המקסימום לגייס כסף מזומן בהקדם, אך לא היה להם חשבון בנק ישראלי, ועל כן לא יכלו להשיג את הכסף. בנוסף, עשו מאמצים להעביר כסף מחו"ל.

הנתבעים אומרים שבמהלך השיחות הם הרגישו מאוימים, פגועים ולחוצים, הן מהניסוחים והן מהטון בו דברים נאמרו. הנתבעים טענו עוד שנאמר להם שיצטרכו לצאת מהדירה, ושהתובעים צעקו עליהם. התובעים מכחישים באופן מוחלט שאמרו לנתבעים לצאת וגם את הטענה שצעקו. לטענתם, הם דרשו בתוקף את אשר מגיע להם על פי החוזה, אך ללא צעקות.

הנתבעים שכאמור, לדבריהם, חשו מאוימים, רצו לעזוב את הדירה. ביום שלישי, שבוע לאחר הגיעם לארץ, הם הגיעו למשרדי "ישא ברכה" בירושלים. כיוון שלא היו בטוחים שהם רשאים לעזוב את הדירה על פי ההלכה והחוק, הם חיפשו רב שינחה אותם בעניין.

במשרדי ישא ברכה, פגשו את הרב ד', אותו לא הכירו קודם לכן, אך ראו שהוא בעל חזות רבנית, והוא היה גם דובר שפתם - אנגלית. הם פנו אליו וסיפרו לו את אשר הם חווים.

הרב ד' הוזמן לבית הדין להעיד. לפי עדותו זו, הוא פגש אנשים שהרגישו שבעל הבית מטריד אותם קשות והרגישו מאוימים ומפוחדים. הוא אמר להם שאינו דיין ולא עו"ד, אך יש מושג של הטרדה שהיא הפרת חוזה, והפנה אותם לעו"ד ירא שמים שהוא מכיר. לטענתו, כפי שראה מתגובות הנתבעים, הם סבלו מהטרדה נפשית על ידי התובע.

הנתבעים פנו לעו"ד, שהתקשר טלפונית לתובע, והודיע לו שהנתבעים יעזבו את הדירה לאור התנהגותו. התובע התרעם על עורך הדין.

ביום רביעי בערב, דפק התובע על דלת הבית, כשלצידו אדם נוסף. הנתבעת שחשה חרדה, הסתגרה בחדרה וסירבה לפתוח את הדלת. מתוך חדרה התקשרה הנתבעת גם לרב ד' וספרה לו את המצב. בבית הדין הסביר התובע שביקש להגיע לדירה עם תלמיד דובר אנגלית ולהבין האם הנתבעים אכן מתכוונים לעזוב את הדירה. ביום חמישי, 13 באוגוסט, שלח ב"כ הנתבעים עו"ד ב', מכתב בו הוא מודיע לתובעים על ביטול השכירות בשל ליקויים בחוזה, הטרדה, אימים וקיום החוזה שלא בתום לב. הוא ביקש לאפשר לנתבעים להישאר בדירה עד לסוף חודש אוגוסט. 17 באוגוסט, הוציא התובע מכתב באמצעות עו"ד דוד, בו הוא מתנגד להודעתם החד צדדית של הנתבעים, והוא דורש את קיום החוזה. לחילופין, הוא דורש מן הנתבעים להעמיד לו דיירים חלופיים בתנאים זהים. לטענת הנתבעים, עו"ד ב' הודיע לתובע לאחר כמה ימים, כי מפתח הדירה נמצא ברשותו ולא ברשות הנתבעים.

הנתבעים אמרו בבית הדין, שעזבו את הדירה ב-13 לאוגוסט. כשבוע גרו בדיור חלופי, ולאחר מכן מצאו באזור סמוך דירה אחרת שעלותה דומה. הנתבעים ציינו שמיקום הדירה החלופית פחות נוח עבורם (רחוק מהכולל) ואילו המחיר דומה, ולטענתם הדבר מוכיח שעזבו את הדירה באונס ולא ברצון. לאחר שעזבו הנתבעים את הדירה, ניסה התובע לפדות את צ'ק הביטחון שקיבל. הצ'ק חזר, כיוון שבוטל על ידי הנתבעים. למרות שהתובע היה סבור שהנתבעים עדיין חייבים לו את דמי השכירות המלאים, פעל להשכרת הדירה, וזאת על מנת למזער את הנזק של הנתבעים. התובעים הצליחו להשכיר את הדירה רק בחודש פברואר 2010 במחיר 4,350 ₪ לחודש, למשך שנה. כעת, הדירה מושכרת עד תום התקופה אליה התחייבו הנתבעים.

## ב. תמצית תביעות וטענות

### טענות ותביעות התובעים:

1. הנתבעים התחייבו בשכירות של שנתיים במחיר 4,800 ₪ לחודש. בנוסף, הם התחייבו בתשלומי מים, חשמל, ארנונה וועד בית.

2. הנתבעים עזבו את הדירה ללא הצדקה. על כן חובתם היא לשלם את כל חיוביהם על פי החוזה, בניכוי התשלומים שמקבל התובע מן הדיירים החדשים.
3. פירוט התביעות:

סך	חישוב	
₪ 24,000	5 * 4800	1. שכירות בחודשים בהם הדירה לא הושכרה (ספטמבר, 2009-ינואר, 2010)
₪ 7650	₪ 450 * 17	2. השלמת דמי השכירות בחודשים בהם הדירה נן הושכרה, במחיר נמוך ב₪ 450 ממה שסוכם עימם.
₪ 183	תשלום קבוע עבור 7 חודשים : 84 ₪, ועבור הצריכה בתקופה שגרו בדירה בפועל (שלטענתו ארכה 27 יום): 99 ₪.	3. שימוש בחשמל ותשלום קבוע (גם) עבור התקופה שבה הדירה לא הושכרה
₪ 559.42	959 * 7/12	4. ארנונה עבור הזמן שהיו בדירה ועבור התקופה שבה הדירה לא הושכרה
₪ 142	צריכת המים בין התאריכים 15.7.09-30.9.09. היתה 8.52 קוב מים, שעלותה היא 142 ₪.	5. שימוש במים וצריכה משותפת (גם) עבור התקופה שבה הדירה לא הושכרה.
₪ 1680	240 ₪ לחודש. 7 חודשים (5 שלא הושכרה ו 2 חודשים שהיתה הדירה מושכרת לנתבעים)	6. תשלומי וועד בית עבור התקופה שבה הדירה לא הושכרה

133 ₪		7. תשלום עבור הוצאות הצ'ק שחזר
330 ₪	315 ₪ + 15 ₪	8. תשלום עבור הוצאות בבית משפט לתביעות קטנות ולמשרד הפנים
200 ₪		9. אגרת בית הדין ארץ חמדה
<b>34877.42</b>		סך הכל:

### טענות הנתבעים והתביעה שכנגד

הנתבעים טוענים שלאור התנהלות התובעים עם הגיעם לארץ, הם עזבו את הדירה בדין. הופעלו עליהם לחץ ואיומים ואפילו נאמר להם לעזוב את הדירה, ועל כן השתחררו ממחויבותם.

לטענתם, ההטרדה הנפשית גם היא עילה לעזיבת הדירה. כסימוכין לטענה זו הביאו אסמכתא מתשובת 'משפט צדק' ממנה עולה שמטרד נפשי גם הוא מוגדר כמטרד שיש בו בסיס להשתחררות מהסכם השכירות.

בנוסף – הלחץ הגדול של התובעים לקבל את הכסף עם הגיעם לארץ, מכניס מצב זה לגדר "עייל ונפיק אזוזי" – ומשלא עמדו הנתבעים בחובת התשלום – בטל המקח.

לטענת הנתבעים, גם אם לא היתה להם זכות לעזוב את הדירה, מוטלת על התובע, שהוא המשכיר, חובה לפעול להשכרת הנכס במהרה. אומנם התובע פרסם את הנכס להשכרה, אך במחיר מופקע של 5,000 ₪, ובכך הנמיך בצורה משמעותית את הסיכוי להשכרת הדירה. הם ציינו שהשוכר ששהה בדירה לפנייהם שילם סכום של 4300 ₪ בלבד, וזהו המחיר הריאלי להשכרת הדירה.

לגופם של פרטי התביעות הנלוות לדמי השכירות, הם טוענים שהסכומים שנקט התובע הם מופרזים, שכן שהו בדירה 9 ימים בלבד.

הנתבעים תובעים בתביעה נגדית סך של 11,480 ₪ בעבור הנזקים שנגרמו להם בעקבות מעבר הדירה שנכפה עליהם, וכן שכר טרחת עו"ד.

## ג. דיון

### 1. הסכם השכירות - תוקפו

בצדק לא ערערו הנתבעים על עצם תוקפו של הסכם השכירות. קרקע נקנית בכסף, שטר וחזקה, הן לגבי מכירתם (קידושין דף כו ע"א), והן לגבי שכירותם (בבא מציעא דף צט ע"א). נראה שכל שלושת הקניינים בוצעו, וזה מחייב את שני הצדדים לעמוד בהסכם. הדבר ברור שהשוכר בית לזמן קצוב ורוצה לצאת מהמקום המושכר, עליו לשלם את מלוא השכירות (ועיין בשו"ע חושן משפט סי' שיב סע' ז).

עלתה כמה פעמים הטענה שהתובעים לא השאירו חוזה חתום אצל הנתבעים, כפי שהיה אצל התובע. בין אם טענה זאת נכונה או לא, אין היא משפיעה על תוקף ההסכם, ולכל היותר יש בה כדי להסביר את תחושת אי הנוחות של הנתבעים.

### 2. עייל ונפיק אזוזי

בא כח הנתבעים טען שמתקיים בענייננו דין עייל ונפיק אזוזי, המבטל את תוקף ההסכם. לטענתו, הדרישה הבלתי מתפשרת לקבלת תשלום הפיקדון במזומן ומיד, מהווה ביטוי לכך שלא גמר בדעתו להשכיר אלא אם כן יקבל תשלום זה. מקור הדברים, בסוגית הגמ' בבבא מציעא דף עז ע"ב מתייחסת למציאות בה המוכר לחוץ לקבל כספו והקונה דוחה אותו. בתנאים מסוימים המכר בטל למרות שנעשה מעשה קניין, בשל ההנחה שכל תכלית המכירה היתה לקבל את התשלום בזמן, וכיוון שהתשלום לא ניתן, המוכר יכול לחזור בו. במקרה כזה, גם הלוקח יכול לחזור בו מהמכר (שו"ע חו"מ סי' קצ סע' י). אם כן, טוענים הנתבעים, מכיון שהתובע דרש את כספו שוב ושוב, התברר שהקנין תלוי ועומד עד שיקבל התובע כל כסף זה, ואם כן, הנתבעים יכולים גם הם לחזור בהם מהסכמתם לשכור הדירה לשנתיים.

אולם, לא נראה שאפשר להשתמש במושג הזה במקרה שלנו, מכמה סיבות:

א. יש להעיר שלא מוצאים, בשולחן ערוך ובפוסקים הקלאסיים, דיני עייל ונפיק אזוזי עולים בהקשר שכירות אלא בהקשר מכירה.

אפשר להעלות כמה סברות להסביר זאת, ונציע אחדות מהן: דין עייל ונפיק אזוזי יוצא מנקודת הנחה שאדם לא שש למכור קרקעות שלו, ואם כן יש בסיס להניח שאם אינו מקבל את תמורתו בטווח המייד, אדעתא דהכי לא מכר. לעומת זאת, לגבי

שכירות, בה הבעלים אינו מוותר על הנכס, אלא עושה שימוש ברכוש שאינו צריך אותו לצרכיו האישיים כרגע, ומעביר אותו לאחר רק באופן זמני, כדאי לו העסק גם על הצד שתמורתו תתמהמה לבוא.

ב. יתכן גם שמכיון שבשכירות אין הדרך לדרוש את כל הכסף עם או קרוב לביצוע הקניין (אלא מידי חודש בחודשו), אין ענין דחיית התשלום עילה לביטול ההסכם. לפי ההצעה השניה, ניתן לומר שכאשר בשכירות מתאמץ המשכיר לקבל חלק מהתשלום קרוב למועד חתימת החוזה, הדין של עייל ונפיק אזוזי כן יהיה קיים. אולם במקרה הזה, הדבר לא משנה בגלל שאר הסיבות שאנו מונים.

ג. התשלום הראשון, שיש לראותו כהבטחת תקיפותו של ההסכם, שולם. לאחר מכן, תביעת כסף הפיקדון אינה קשורה לגמירת תקפותו של ההסכם אלא לביצוע תנאיו. אם לא נאמר כן, הרי שכל הסכם שכירות יחשב תלוי ועומד לכל תקופת השכירות, למעט מצבים בהם ישלם את השכירות של כל התקופה מראש. באופן כללי המבט ההלכתי הוא ש"אין שכירות משתלמת אלא לבסוף", דהיינו, השכירות קיימת גם ללא תשלום מיידי.

ד. נחלקו הראשונים במכירה, באופן כללי, האם שייך עייל ונפיק אזוזי, כאשר מוסכם מראש על תשלום דחוי. דהיינו, אם קבעו שישלם בתאריך מסוים מאוחר מהמועד בו עשו את הקניין, והקונה אינו משלם בו, והמוכר מגלה לחץ גדול לקבל את כספו באותו יום דווקא. השו"ע (חו"מ סי' קצ סע' טו) פוסק שאומרים את זה רק אם "הדיין רואה שהוא דחוק למעות". במקרה זה, סיבת דרישותיו של התובע לקבל דמי הביטחונות אינה בגלל צורך חיוני של הכסף ברגע מסוים (שהרי ניתן כפקדון בעלמא), אלא כצעד משפטי מתבקש להבטיח את זכויותיו.

ה. בנוסף לכל הנ"ל, לפי מנהג המדינה ודינא דמלכותא, הסכם שכירות חתום מחייב את הצדדים, ואין איחור קל בתשלום של השוכר עילה לשוכר לבטל את התחייבותו. בעקבות הכרעתינו שחוזה המכירה תקף וחייב את הנתבעים בשעתו לשלם עבור 24 חודשי מגורים בדירה (על פי תנאי התשלום הנקובים בחוזה), יש לדון האם לאחר מכן נוצרה סיבה לבטל את חוזה השכירות.

### 3. ביטול השכירות בגלל התנהגות התובעים

הנתבעים טוענים שזכותם לבטל את הסכם השכירות בעקבות התנהגותם המאיימת והמפחידה של התובעים, וכפי שמתואר בהצגת טענות הצדדים לעיל.

מן הבחינה העובדתית, לא הובאו הוכחות לאיומים או אלימות מצד התובעים. כפי שהתרשמנו בבית הדין, הנתבעים הם עדיני נפש, והם הגיעו ממקום בו התרבות החברתית היא של התנהגות מנומסת ורגישה יותר מהנהוג בארץ. התובעים, כפי שהעידו על עצמם, תבעו את זכויותיהם בצורה תקיפה. הנתבעים שעלו לארץ באותם ימים ממש, כלל לא ציפו להתנהגות כזו שהיא בסגנון שהם אינם רגילים אליו. יתכן מאוד שבעקבות פער זה הם אכן היו מפוחדים, כפי שהעיד הרב ד'. יתכן גם שהתקשו לעמוד בלחץ שהפעיל עליהם התובע, אך השאלה היא האם מצב זה מהווה עילה הלכתית לביטול החוזה.

מצאנו מקרים שבהם שוכר יכול לבטל שכירות בגלל שהמציאות של השכירות מכריחה אותו להתעסק עם אנשים המטילים עליו פחד. באי כח הנתבעים הצביעו על תשובה של ספר משפט צדק ח"ב סי' לא (הו"ד בפתחי חושן פ"ו הע' כו). מדובר שם על מי ששכר דירה מחבירו שהיתה מעל חנות ואחר זמן נכנס גוי אלם לחנות. באותה תשובה היתה לשוכרים דאגה מבוססת שהגוי יעליל עליהם כל מיני טענות של שכנים ובכך יגרם להם סבל רב. בעל משפט צדק קובע שזו סיבה לבטל את השכירות. מובא שם שגם אם אחרים היו יכולים לסבול את הפחד של הגוי, זכותם של השוכרים המסוימים היא לומר שהם חוששים. הנתבעים טוענים שיש לדמות בין המקרים, וכשם שבעל המשפט צדק קבע שחש מהתנהגות אלימה מהווה עילה לביטול השכירות, כך גם החשש של הנתבעים דידן מאפשרות של אלימות והאווירה של איום והטרדה נפשית, מהווה עילה לביטול השכירות.

אולם, למרות המצוקה הסובייקטיבית שכנראה חשו הנתבעים, אין מקום לדמות את המקרה שלנו למקרה של גוי אלם בחוץ לארץ בתקופה של אנטישמיות. הנתבעים תיארו דרישות נוקשות, אבל בעלות בסיס משפטי, שיש בהן שמירה קפדנית על זכויות התובעים לפי הבנתם את ההסכם, שהיתה לפחות סבירה, אם כי לאו דווקא נכונה לגמרי. הנתבעים תיארו צעקות של התובע פעם אחת ברוח שהנתבעים שקרנים, בשעה שהתובעת היתה זאת שדברה בטלפון עם הנתבעים. אירוע כזה ודומים לו, וכן לחץ רציף בטלפון, מהווים בסיס לאי נעימות, אבל לא לביטול חד צדדי של חוזה.



יש לציין שבמקרה שמתואר בתשובה הנ"ל לא היתה כל דרך להתמודד עם החששות מבעל החנות הגוי, שכפי שמתואר בתשובה – כבר סילק שכן אחר מביתו. במקרה שלנו, הנתבעים יכלו לפעול בדרכים שונות לפתרון הבעיה אך הם לא ניסו לערב מישהו אחר להסביר לתובע איך הם מצפים ממנו להתייחס אליהם. יש לציין שדרישת עורך דינים שכל קשר עם הנתבעים יהיה דרכו, היתה יכולה להתבצע כחלק מהמשך השכירות, שכל ענין התשלומים יעבור דרך צד שלישי, במקום לבטל את החוזה בלי לנסות צעד כזה. בנוסף יש לציין שבשוכר ומשכיר שאינם גרים בשכנות, אין צורך שיהיה מגע רציף, וסביר היה לצפות או לפחות לקוות שאחרי שענין תשלום הביטחונות יטופל, המתחים יפוגו והקשרים יהיו ברמה סבירה.

מהפוסקים עולה, שכדי לבטל שכירות במהלך הזמן הקצוב, צריכים לעבור רף חמור מאוד. הרמ"א בחו"מ סי' שיב סע' ט כותב (על פי הנמוקי יוסף):

מי ששכר בית לחבירו והיה אוהבו ונעשה שונאו, אינו יכול להוציא מן הבית, ואם א"ל

מלכתחילה שאינו משכיר לו רק משום שהוא אוהבו ונעשה שונאו יכול להוציא.

זאת אומרת, אם לא הזכירו בצורה מובהקת את חשיבות היחסים ביניהם, התדרדרות הקשר לכדי שנאה אינה עילה לבטל את השכירות. גם במקרה שגילה דעתו לפני השכירות, אין הדבר פשוט, ועיין בקצות החושן סי' שיט ס"ק א שמביא מקורות וסברות לטענה שאין לבטל שכירות ע"פ גילוי דעת שעשה בגלל שהם אוהבים, אלא בתנאי גמור. יש לשאול על הרמ"א: מדוע חשוב אם גילה בשעת השכירות מה היתה דעתו, הרי אם הם עכשיו שונאים היינו צריכים לומר שקשה להמשיך ב"עסקים כרגיל" במצב של שנאה. אם כן רואים שאין השנאה ביניהם עילה מספקת לבטל את השכירות. אפילו שונאים יכולים להסתדר ביניהם כאשר צריך!

בסע' יד, הרמ"א אמנם פוסק כמו הדעה המוזכרת בב"י חו"מ סי' שיב בשם "מצאתי כתוב" שכאשר היה דין תורה בין המשכיר לשוכר על בעלות בחלק מהבית והמשכיר ניצח, שיכול להוציא את השוכר מהבית באמצע הזמן בגלל שאינו יכול לחיות איתו ביחד בעקבות היחסים הקשים ביניהם. יש פוסקים (ביניהם הב"ח בחו"מ סי' שיב) שראו בזה מחלוקת בין הנימוקי יוסף למהרי"ל (שו"ת סי' עז, שהוא המקור ל"מצאתי כתוב"), אבל בצדק העירו אחרונים שהרמ"א לא סובר כן מכיון שמביא את ב' ההלכות. הגיוני בעיני בית הדין חילוק הפתחי חושן שכירות פרק ה' הע' טו בין מקרה הנימוקי יוסף המתייחס להשכרה רגילה – ואז סכסוך אישי

אינו יכול להוות עילה לביטול ההסכם – לבין מקרה המהרי"ל, ששם השוכר והמשכיר חיו זה ליד זה, ושם סכסוך אישי יכול להוות סיבה לביטול השכירות. לחלופין, אפשר לומר שזה ענין של חומרת המריבה והציפייה לעתיד, וא"כ הכל לפי ראות עיני הדיין.

למרות שבעל משפט צדק התייחס להיבט הסובייקטיבי כרלוונטי, וקבע שגם אם אדם אחר יכול לעמוד בלחצים אלו, זכותו של מי שלא יכול לעמוד בהם היא לבטל את החוזה, ההיבט הסובייקטיבי מבוסס על מצב אובייקטיבי של חשש מפני הגוי: מדובר שם בגוי אלם שסילק באלימות יהודי שגר בדירה תחתם ופלש שלא כדין לדירה. בשונה מכך, בנדון דידן, למרות שיתכן שמן הבחינה הסובייקטיבית הנתבעים, שכפי הנראה הם אנשים מאוד רגישים, התקשו לעמוד בלחץ שהפעילו עליהם התובעים בעמידתם התקיפה על זכויותיהם, אנו לא רואים בסיס אובייקטיבי שקובע שיש בהתנהגות התובעים כדי לבטל את החוזה.

יתכן מאוד שהכוונה אחרת של יועציהם כיצד להתמודד עם הלחץ של התובעים, שעדיין היה במסגרת החוקי (גם אם לא הראוי, וראו להלן), היתה מאפשרת להם להתמודד איתו. זאת ועוד, כחלופה למגורים ותשלום שכר הדירה, יכלו הנתבעים להעמיד לתובע שוכרים חלופיים. את זאת יכלו לעשות באמצעות נציגם – עורך הדין. אלא שלצערנו קיבלו עצה רעה מיועציהם, וניתקו את הקשר עם המשכירים להם התחייבו בשכר דירה עבור שנתיים שלמות.

#### 4. טענת הנתבעים שנאמר להם לעזוב את הדירה

הנתבעים אמרו שאשת התובע אמרה להם לצאת מן הדירה, טענה שהתובעים מכחישים. מדברי הנתבעים בבית הדין, מתוך מכתבו של עורך דינם מ 13/08/09 ומעדות הרב ד', ברור לבית הדין שלא היתה הוראה חד משמעית של התובעים, אלא שלכל היותר הבינו את הדבר כאיום אם לא יסדרו את ענין תשלום דמי הביטחון. העניין לא נזכר במכתב שנשלח על ידי עורך דינם של הנתבעים. מה שנאמר שם הוא שהנתבעים "מודיעים בזאת על ביטול חוזה השכירות" - בגלל שבעל הדירה - "מאיים ומפחיד אותם כל הזמן".

[אילו באמת היתה הודעת ביטול של המשכירים, נחלקו הפוסקים אם משכיר יכול לוותר על זכותו בשכר דירה במשך תקופת השכירות ע"י דיבור בלבד, ועיין בארוכה בפתחי חושן, שכירות פרק ד הע' ז.]

בית הדין קובע, בצער, שהנתבעים פעלו כפי הנראה בהתאם לעצות לא נבונות שקיבלו, עצות אשר הרחיבו את הסכסוך ואת היקף התביעה. הם ניסו לבטל את ההתקשרות ההסכמית באופן חד צדדי, בלא שנעשה מאמץ לבוא לידי הסכמה עם המשכירים על המשך השכירות או על ביטולה. לאחר שבחרו לעזוב את הבית, לא הבינו וגם לא הוסבר להם על ידי יועציהם השונים, שמוטל עליהם למצוא שוכרים חלופיים אשר יכנסו בנעליהם בתשלום השכירות והעלויות הנוספות: ארנונה, ועד בית, תשלום הקבוע של חשמל ושל מים.

### 5. חיפוש אחרי שוכרים חדשים

השולחן ערוך חושן משפט סי' שיב סע' ז עוסק בחיובי המשכיר והשוכר בשכירות לתקופה בלתי מוגדרת. במצב כזה, על פי ההלכה יש לתת התראה של פרק זמן מסוים (שמשתנה לפי הנסיבות), לפני היציאה מן הדירה המושכרת. ובעניין זה, קובע השו"ע:

כשם שהמשכיר חייב להודיע, כך השוכר חייב להודיעו מקודם ... ולא ישאיר ביתו פנוי, ואם לא הודיעו אינו יכול לצאת אלא יתן שכר.

הרמ"א שם מוסיף:

או יעמיד לו אחר במקומו.

כלולים בדברי הרמ"א שני חידושים להלכה:

הראשון, שזכותו של השוכר למצוא מחליף ועל ידי כן להפטר מהתשלום על הזמן שלא השתמש בנכס. דבר זה נלמד מהגמ' בבא מציעא דף עט ע"ב:

תנו רבנן: השוכר את הספינה ופרקה לה בחצי הדרך, נותן לו שכרו של חצי הדרך

ואין לו עליו אלא תרעומת. היכי דמי?

אילימא דהא משכח לאגורה, אמאי אית ליה תרעומת ואי דלא משכח לאגורה, כוליה

אגרא בעי שלומי.

הרמב"ם (פ"ה מהל' שכירות הל' ה) לומד מכאן לגבי משכיר בית לחבירו עד זמן קצוב, שהשוכר יכול להביא שוכר אחר לשלם את דמי השכירות במקומו. כך נפסק גם בשולחן ערוך, חושן משפט סי' שטז סע' א, ובלבד שמספר הנפשות של השוכרים החדשים אינו עולה על מספר הנפשות בבית השוכר הראשון.

החידוש השני שבדברי הרמ"א הוא, שהשוכר הוא זה שצריך לדאוג לטרוח למצוא את השוכר החלופי, שהרי הוא לטובתו. אם הדבר כן במקרה הרמ"א, ששכר לזמן לא קצוב ורק לא נתן מספיק התראה מראש על עזיבתו, כל שכן הדבר במקרה ששכר לזמן קצוב. אמנם את לשון הגמ' בבבא מציעא אפשר להבין כמחייבת את המשכיר במקום שאפשר למצוא שוכרים, אבל השולחן ערוך (חושן משפט סי' שיא סע' ו) בהביאו את ההלכה הזאת אומר:

נותן לו שכר כל הדרך ואם מצא השוכר מי שישכיר אותה לו עד המקום שפסק, שוכר. גם החזון איש (בבא קמא סי' כג ס"ק ח) הבין שהטרוח הוא על השוכר ובשונה מהדין אצל שכירות פועלים שכאשר המעסיק חוזר בו, אם הפועל יכול למצוא עבודה אחרת, על הפועל לטרוח בדבר לעשות כן. וז"ל:

דבפועל, כל זמן שמוצא להשתכר, אינו יכול לתבוע לבעל הבית... אבל בבית חייב לשלם כל השכירות אלא שיש לו רשות להכניס אחר במקומו, וכמו שכתבתי בס"ק ז. ולאור דבריו בס"ק ז מבואר הטעם, שבשוכר בית – הבית נקנה לשוכר לכל תקופת השכירות, ממילא קיים עליו חוב ממוני בלתי מותנה. אלא שזכותו להכניס תחתיו שוכר אחר ולכן הדבר מוטל עליו (משא"כ בפועל).

#### המשכירים השתדלו באיתור שוכרים חלופיים.

גם אילו היינו אומרים שמוטל על המשכיר לחפש שוכרים חלופיים (עיין פתחי חושן, שכירות פרק ב' הע' נח), הרי התובעים במקרה שלנו כן טרחו בדבר. טענת הנתבעים שהתובע דרש מחיר מוגזם, אינה מתקבלת במידה כזו שתחייב את המשכיר, מכיוון שבפרסום העלה את המחיר רק בפחות מ-4% וידוע הוא שמה שמשכיר מפרסם במחיר מסוים אינו אומר שלא יתפשר עם המעוניינים במחיר נמוך יותר. בנוסף, בהנחה שבדרך כלל עובר זמן עד שמוצאים שוכר אחר, הריווח הנוסף היה יכול לכסות את ההפסדים של (חלק) מהזמן שהדירה היתה ריקה. לפי הנסיבות שבהן התובעים לא קיבלו כל הבטחה מהנתבעים לשלם, אין סיבה להעריך שנסיונם להשכיר לא היה כן ואמיתי. על כן, בית הדין דוחה את טענת הנתבעים שהם פטורים מלשלם בגלל פשיעת התובעים בחיפושם אחר שוכר אחר.

#### ד. חישוב הסכומים לתשלום

על רקע הדברים לעיל, על פי שורת הדין אנו מקבלים את עיקרה של התביעה:  
הסכומים אותם מחייב בית הדין עבור כל סעיף בתביעה הינם:

סך	חישוב

24,000 ₪	5 * 4800	1. שכירות בחודשים בהם הדירה לא הושכרה
7650 ₪	450*17 ₪ [בעניין זה, חלק מהתשלום יהיה מאוחר, שכן החובה מתגבשת רק עם הגיע המועד לתשלום כל חודש.]	2. השלמת דמי השכירות בחודשים בהם הדירה נ הושכרה, במחיר נמוך ב450 ₪ ממה שסוכם עימם
89 ₪	תשלום קבוע עבור 7 חודשים : 84 ₪, עבור צריכת החשמל, מדין המוציא מחבירו עליו הראיה, אנו מחיבים בסך של 5 ₪	3. שימוש בחשמל ותשלום קבוע עבור התקופה שלא שהו בדירה
559.42 ₪	959 * 7/12	4. ארנונה עבור התקופה שהדירה לא הושכרה
125 ש"ח	לא הומצאו נתונים מדויקים. עיין בהסבר למטה.	5. שימוש במים ובנוסף תשלום קבוע (צריכה משותפת) עבור התקופה שבה הדירה לא הושכרה
1,680 ₪	7 * 240	6. תשלומי וועד בית עבור התקופה שבה הדירה לא הושכרה
133 ₪		7. תשלום עבור הוצאות הצ'ק שחזר
330 ₪	315 ₪ + 15 ₪ .	8. תשלום עבור הוצאות בבית משפט לתביעות קטנות ולמשרד הפנים
100 ₪	הצדדים ישאו בעלויות באופן שווה.	9. אגרת בית הדין ארץ חמדה
34666.42 ₪		סך הכל

### הסבר תשלומי מים וחשמל

התובע הציג לפני בית הדין חשבונות מים וחשמל שאמורים היו להוכיח את היקפי שימוש הנתבעים במוצרים אלה. אולם, למרות שהחשבונות התייחסו לתקופה זו באופן כללי, אין הם מוכיחים בכמה השתמשו הנתבעים. התובע טוען שאף אחד חוץ מהנתבעים לא השתמש במים וחשמל בתקופה הזאת, אבל אין לו ולא יכולות להיות לו הוכחות בעניין הזה. מכיוון שהסכומים שהציג בתחילה בפני בית דין היו בלתי הגיוניים (וכנראה היו קשורים לשימוש לפני כניסת הנתבעים) ומכיון שהתובעים לא עשו את מה שמתבקש ממשכיר הרוצה להסדיר את העניין הזה, שהוא החתמת השוכרים על קריאת מונה אישית, בית הדין פעל על פי הכלל של המוציא מחבירו עליו הראיה וקבע מחירים על בסיס השימוש המזערי ביותר המתקבל על הדעת. יש לציין שטענת הנתבעים שלא נסתרה על ידי התובעים היא, שעם הגיעם ארצה, כמעט ולא היו ברשותם מכשירי חשמל מתקבלת על הדעת.

נקודה חשובה בעניין הנ"ל היא משך השהות בדירה. לדברי הנתבעים, שהו בדירה תשעה או עשרה ימים בלבד. לדברי התובעים נעשה שימוש בדירה עד סוף חודש אוגוסט. התובע הביא כהוכחה להודאת הנתבעים בעובדה זו, את המכתב של עורך דינם מיום 13 באוגוסט, בו הוא ביקש שהנתבעים יישארו בדירה עד סוף אוגוסט. מכיוון שהתובעים לא אישרו בקשה זו והתובעים לא הביאו שום ראיה שאמנם נשארו הנתבעים בדירה לכל תקופה זו (ואינם אפילו טוענים שידעו בעצמם שנשארו), אין לנו בסיס לדחות את דברי הנתבעים שעזבו את הדירה תוך יומיים מהודעתם שמתכוונים לצאת. אף שגם הם לא הוכיחו את טענתם, יש ליישם כאן את הכלל שהמוציא מחבירו עליו הראיה.

במכתב שנשלח אחרי הדיון האחרון, הוסיף התובע שיש לחייב על אגרת הביוב במשך שבעת החודשים שבתוך אחריות הנתבעים. אין הדברים מדויקים, כי את אגרת הביוב משלמים לפי כמות השימוש. החלק הקבוע של התשלום שאליו אולי התכוון התובע, הוא הצריכה המשותפת. התובעים לא סיפקו מידע על הסכום שהיה בחודשים אלה, אבל בשנה שקדמה, נעה הצריכה בין 2.5 ל 4 מ"ק לחודש והעלות (על פי שני מרכיביו) היתה קצת פחות מ 7 ₪ למ"ק, ולכן נחייב על זה כ 119 ₪. לגבי השימוש הפרטי, נחייב כ 6 ₪ המקביל לבערך 1 מ"ק, ובסך הכל 125 ₪ למים.

טענת הנתבעים לפיצוי על העלויות בקשר להשכרת דירה חלופית אינן רלוונטיות, מכיוון שנקבע שעזיבתם את הדירה, שהיתה ביוזמתם, היתה לא מוכרחת ולא מוצדקת.

### תשלום הוצאות בית המשפט

בלי להיכנס לכל פרטי השתלשלות העניינים, נאלצו התובעים לנסות שוב ושוב למצוא את המסגרת בה יסכימו הנתבעים לבוא לדין תורה. הגיעו הדברים אל פתחי בית הדין של ארץ חמדה ועלתה שאלה האם בית הדין של ארץ חמדה עומד בדרישת הנתבעים לבית דין של דוברי אנגלית מלידה.

מכיוון שהיה עיכוב רב במתן תשובה דרך עורך דינם של הנתבעים (הנתבעים לא השאירו כתובת או דרך אחרת ליצור קשר איתם), נאלץ בית הדין להתיר פנייה לבית המשפט, מה שעלה כסף לתובעים. על אף שהנתבעים הסבירו באופן המתקבל על הדעת שעורך דינם לא העביר לידיעתם את התכתבות בית הדין במועד ושחששו שיהיה לתובעים מידע על מקום המצאם, אין זה פוטר אותם מאחריות לדאוג לכך (למשל, על ידי הרמת טלפון לעורך דין) שתביעותיהם הלגיטימיות של התובעים תשמענה בבית דין. על כל פנים הם בחרו בדרך הטיפול בבעיה באמצעות עורך דינם ועליהם לשאת בתוצאות.

### ה. לא תהיה לו כנושה ; וגר לא תונה ולא תלחצנו

טענתם העקבית של התובעים היא שהם לא איימו על הנתבעים, אלא רק עמדו בתקיפות על זכויותיהם הלגיטימיות.

על פי תורתנו הקדושה גם בשעה שבא אדם למצות את זכויותיו, יש לפעול בדרך עדינה ולהיזהר שלא לפגוע בחייב. וכך היא לשון הגמרא במסכת בבא מציעא דף עה עמוד ב:

מנין לנושה בחבירו מנה, ויודע שאין לו, שאסור לעבור לפניו - תלמוד לומר לא תהיה

לו כנושה.

מסתבר הוא שדרישה חוזרת מן החייב, מהווה לחץ המעודד אותו לגיוס הכסף, ובכל אופן התורה אסרה זאת. (לגבי מקרה שספק לו אם יש מה לשלם, עיין במנחת חינוך מצ' סז שמתלבט בעניין.)

בגר צדק, נזכר האיסור ללחוץ את הגר לקיים את חיוביו המשפטיים במפורש בפסוקים (שמות פרק כב, כ):

וְגַר לֹא תִזְנֶה וְלֹא תִלְחָצֶנּוּ כִּי גֵרִים הֵייתֶם בְּאֶרֶץ מִצְרָיִם:  
וכפי שמונה הגמרא (בבא מציעא דף נט עמוד ב), יש בלחיצת הגר שלושה לאוים:  
לוחצו נמי, שלשה כתיבי: ולא תלחצנו (שמות כב, כ), וגר לא תלחץ (שם כג, ט), ולא  
תהיה לו כנשה (שם כב, כד) - וגר בכלל הוא!

מעבר לאמור, מצאנו בראשונים שאיסור לא תלחצנו עניינו דרישה הלכתית לנהוג עם הגר  
לפנים משורת הדין. וכך היא לשון בעל ספר יראים (סימן קפא):

גר לא תלחץ. .... למדנו פי' הלחיצה שילך עם [הגר] לפנים משורת הדין ולא יעמיד  
עצמו לדין ולא יבקש עקיפין וענינין להכאיב ללבבו.  
וכן כתב בסמ"ג (לאוין קעב):

וכן אם לחצו ממון כו' שעובר משום לא תלחצנו.... וילך עם הגר לפני משורת הדין ולא  
יעמוד עצמו על דין תורה.

איננו יודעים האם ידעו התובעים כי הנתבע הינו גר צדק, אך התרשמותנו היא שהתובעים  
נהגו עם הנתבעים שלא כראוי גם ביחס למי שאינו גר צדק, ובמיוחד כאשר מדובר בזוג עולים  
שזה עתה הגיעו לארץ כשהשפה העברית אינה רוטה בפיהם. בדיעבד, מוטל עליהם לנסות  
ולפייס את מי שפגעו בו. בדיון שמנו לב שהתובעים מתקשים לראות את הצד השני של  
המטבע, ולפתוח את עיניהם וליבם לפגמים שבהתנהגותם, גם אם הם דייקו בתיאורם את  
העובדות. בית הדין רואה עצמו מחויב להדגיש את הדברים ולפנות את תשומת לב התובעים  
לכך שנהגו באופן לא ראוי, ושהתנהגותם זו, היא שגררה את התגובה הרגשית של הנתבעים  
והנזקים שבאו בעקבותיה.

למרות כל האמור, לא ניתן על פי שורת הדין לפטור את הנתבעים מחובתם החוזית.

אנו ממליצים לתובעים, שכחלק מתהליך הפיוס המתבקש של הנתבעים, יוותרו על סכום של  
**לפחות שליש** מהסכום אותו נפסוק לטובתם, זאת בנוסף לפיוס בדברים.



בעניין הפיוס, יש גם לציין שהתובעים קיבלו מהנתבעים דמי שכירות גבוהים יותר משקיבלו ממי שקדמו להם וגם ממי שבאו אחריהם, כך שלא כל הסכום שנפסק לטובתם הוא פיצוי על הפסד במלוא מובן המילה. על אף שהתובעים הפסידו הרבה זמן ועברו גם הם חוויה לא נעימה, את זה הם הביאו על עצמם. כדאי להפנים לעתיד שהתחשבות ורצון טוב מהווים לרוב בטחונות טובים יותר מהפקדת בטחונות ממשיים.

**בית הדין מבקש מהנתבעים להודיע על הסכום עליו הם מסכימים למחול, ואחר כך יקבע בית הדין הסדר תשלומים מפורט.**

**ו. החלטה – (ביניים)**

1. חובת הנתבעים לתובעים על פי שורת הדין עומדת על סך של 34,666 ש"ח.
2. על התובעים לפייס את הנתבעים על התנהגות שלא כראוי. כחלק מחובת תיקון המעוות וריצוי הנתבעים, ההמלצה הברורה של בית הדין לתובעים היא להפחית מהסכום בו זכו, לפחות שלישי.
3. על התובעים להודיע תוך שבועיים על הסכום שהחליטו לנכות מהתביעה, ואחר כך יקבע בית הדין את פריסת התשלומים, וימסור לצדדים פסק דין סופי.
4. פסק הדין ניתן ביום כא בכסלו תשע"א, 28 בנובמבר 2010.

הרב סיני לוי

הרב דניאל מן, אב"ד

הרב מנחם יעקבוביץ