

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

תקופה של שכירות אולם חתונות

תיק ממונות מס' 1132-סח

(מהד' ה' חשון)

צד א': א', ע"י ב"כ עו"ד שמעון שגיא
צד ב': ש', ע"י ב"כ עו"ד דוד גולדברג

נושא הדיון

א' שכר מבנה לצורך ניהול אולם שמחות. ראשיתה של השכירות היתה בשנת תשנ"ז, לתקופה של 7 שנים. בתום אותה תקופה חידשו הצדדים את השכירות לעוד 6 שנים. בעלי המקום שעמם נעשו הסכמי השכירות היו השותפים ט'. כעבור זמן מכרו השותפים ט' את הבעלות על המקום לחברת ה' בתור נכס תפוס ומושכר, ומאז היו קשרי השכירות על המקום בין א' לבין חב' ה', לפי אותם התנאים שנכרתו עם השותפים ט'. בשנים הראשונות הפעיל א' בעצמו את אולם השמחות, אך מאוחר יותר השכיר אותו לחברת ג' שהפעילה את המקום כאולם שמחות. בתחילה של תקופה זו הפעילה חברת ג' את המקום בעצמה, וכעבור זמן השכירה אותו לש' שהפעיל את המקום (כאשר ש' משלם שכ"ד לחברת ג', חברת ג' משלמת שכ"ד לא', וא' משלם שכ"ד לחב' ה'). שכירותה של חברת ג' ושכירות המשנה של ש' פנו ביום 30.9.07 למרות שש' ידע שתוקף השכירות שלו עומד לפוג, וחברת ג' הזהירה אותו על כך מראש, המשיך למכור אירועים גם מעבר לתקופת השכירות שלו, ולטענתו עשה כן בהסכמת א' שימשיך להפעיל במקום אולם שמחות מטעמו.

א' מכחיש את דברי ש' שהסכים שש' ימשיך להפעיל מטעמו את אולם השמחות אחרי שחזרה השכירות שלו ושל חברת ג' יפוג. הוא מתנגד לכך שש' ימכור אירועים ויפעיל את אולם השמחות, מה גם שהציוד והריהוט במקום שייך לו, ואסור למישהו אחר להשתמש בו ללא רשותו, אך מוכן שהשמחות שכבר נמכרו לחדשים הקרובים ע"י ש' יתקיימו במקום, או ע"י ש', או ע"י קיטרינג אחר, אך זאת בתנאי שישלמו לו עבור שכירות האולם סך של \$4.500 לכל אירוע. המחיר כולל תשלום עבור שימוש בחשמל, מים, ארנונה ונקיון ותחזוקה. ש' משיב שהמחיר גבוה מידי, אך א' מסביר שזה המחיר המקובל לאולם שמחות בגודל הזה. על ענין בעלות על הציוד והריהוט במקום משיב ש' שאינו יודע של מי הם, ועל א' להוכיח שהוא הבעלים עליהם. א' הציג קבלות רכישה על ציוד, שלטענתו, זה הציוד הנמצא כיום באולם.

בעלי השמחות שהזמינו את האירועים אצל ש' - בתום לב - טוענים שבגלל הסכסוך שאינו נוגע להם, מפסידים ממון רב משום שלפי דרישת א' עליהם לשלם עוד \$4.500 עבור המקום, ואם יוחלט לקזז סכום זה מהחוב לש', הם חוששים שבגלל זה יקצץ ש' בהזמנה שלהם לאירוע. לטענתם א' אשם בכך שלא דאג ליידע ולהזהיר את הציבור שאין להזמין אירועים אצל ש' מעבר לתקופת השכירות שלו, שאם היה עושה כן היו נמנעים מלהזמין את האירועים, אך כעת אין להם אפשרות אחרת, והם יוצאים מופסדים בגלל מחדלו של א'. א' משיב שהיה מנוע מלפרסם את הדברים בגלל צו איסור פרסום שניתן בבית הדין לפי בקשתו של ש'.

חברת ה' שהיא הבעלים המשכיר של המקום לא', הודיעה לא' שהיא מבטלת את הסכם השכירות שלו על המקום בגלל שזה הפר - לטענתה - כמה מסעיפי היסוד של חוזה השכירות, ועל כן דורשת את פינויו מהמקום, והיא מרשה לש' להמשיך ולהפעיל במקום את האירועים. א' השיב לחברת ה' שהוא מכחיש את טענות ההפרה, ומבקש לדון אתה בבית דין על טענותיה, וכל עוד לא הוכחו והובררו טענותיה, הרי שחוזה השכירות שלו על המקום לעוד שנתיים ימים, הוא בתוקף, והמקום בחזקת שכירותו. חברת ה' משיבה שגם אם טענות ההפרה לא יוכרו ע"י ביהמ"ש, על א' לפנות את המושכר בגלל דרישת חברת ה' והודעתה על ביטול השכירות, משום שלפי החוק יכול הבעלים לבטל את השכירות בתוך תקופת השכירות, גם ללא עילה מוצדקת, אלא שיש לשוכר אפשרות לתבוע פיצוי עבור ביטול השכירות, והיא מבטיחה להציג על כך אסמכתאות חוקיות. לטענתה, מכיון שא' לא שילם שכ"ד עבור חודש זה והלאה, אין לו עוד זכות של שוכר על המקום. א' משיב על טענה זו שלא שילם שכ"ד על חודש זה מכיון שהבעלים "הוציאו" אותו מהמקום, ואינם מוכנים להמשיך את שכירותו ולקבל ממנו שכ"ד, ולכן לא שילם את שכר הדירה, אך מכיון שלפי החוזה הוא עדיין השוכר, עומדים לו כל זכויותיו כשוכר.

עוד אומרת חברת ה' שאינה מעונינת לדון עם א' בבית דין אלא בביהמ"ש, וזאת על סמך היתר שניתן לה ע"י ביד"צ מחזיקי הדת, משום שא' פנה לביהמ"ש כנגד ש'. א' משיב שפנייתו לביהמ"ש כנגד א' נעשתה רק לצורך צו מניעה כפי שנתן לו בית הדין, אך לא כדי לדון שם. והפניה נעשתה "בשעת חירום" בימי החג שבית הדין אינו פועל, וא' השתמש נגדו באלימות בניגוד לצו המניעה של בית הדין. לדבריו ההיתר שקבלה חברת ה' מביד"צ מחזיקי הדת, ניתן על סמך דברים לא נכונים של חברת ה', והוא עומד על כך שהדיון יהיה בבית דין על פי דין תורה.

טוען ש' שמכיון שחברת ה' ביטלה את השכירות של א', איבד א' את זכותו למנוע מש' את הפעלת המקום, ומכיון שחברת ה' מסכימה שימשיך להפעיל את המקום מטעמה, הוא ממשיך

להפעיל את המקום. על טענת המוחזקות שטוען א' מכח חוזה השכירות, משיב ש' שמכיון שא' לא היה במקום ורק השכיר אותו לאחרים, אינו נחשב למוחזק, ואילו, הוא, ש', כן מוחזק במקום, שהרי הוא הפעיל אותו כשוכר במשך כמה שנים. א' משיב שהוא היה מוחזק במקום מכח קנין השכירות שלו, ובשנים הראשונות לשכירותו הפעיל בעצמו את אולם השמחות. א' טוען שחברת ה' עשתה יד אחת עם ש' כדי לסלקו מהמקום, וזאת משום שלאחרונה נתקבלה תכנית חדשה של תב"ע על המקום, וחברת ה' מעונינת להרוס את המבנה הקיים ולבנות שם בנין רב קומות, עוד לפני תום תקופת השכירות, והיא נעזרת בש' שיכנס למקום כדי לאלץ את א' להתפנות.

החלטת ביניים

- א. מקבלים את הצהרת ש' שעד היום קבל הזמנות ל-29 אירועים, כאשר 2 מהם כבר נערכו בימים הקודמים.
- ב. על ש' להציג לבית הדין בתוך 12 שעות את רשימת 29 האירועים האמורים, ואת פירוט דמי הקדימה שכבר שילמו לו וכן את יתרת החוב שטרם שילמו.
- ג. מאחר ולא יש חוזה שכירות עד שנת 2010, ובעלי המקום מסרבים לדון בדין תורה בבית הדין (בניגוד למה שהסכימו בפני בית המשפט), ולא הוכחה טענתם שהחוזה עם א' בוטל, ולטענת א' החוזה קיים ולא הופר ואין עילה לביטולו, ע"כ מנוע בית הדין מלהתייחס לטענת הבעלים.
- ד. לפי מצב הדברים שלפנינו, א' הוא בעלי הזכות על המקום כשוכר.
- ה. נענים לבקשת א' לצוות על הבעלים ו/או על כל מישהו אחר מכוחם ו/או שלא מכוחם, שלא לדחוק את רגליו של א' מהמקום, ולא להכניס מישהו אחר למקום, בטרם בירור בדין תורה בין שני הצדדים.
- ו. מקבלים את הצהרת א' שהוא מעונין מאז ומעולם לדון בענין רק בדין תורה בבית הדין, ובקשתו לצו מניעה בימי חג הסוכות בערכאות אינו מהווה הוכחה להיפך. וע"כ נאסר על הבעלים לפנות לערכאות בנידון, מה גם שכבר הסכימו בפני ביהמ"ש - הסכמה שקבלה תוקף של פס"ד - לדון בבית הדין.
- ז. זכותו של א' לדרוש תשלום עבור השימוש במקום, כשהתשלום הוא סך \$4.500 לכל חתונה.
- ח. עבור האירועים שש' גבה את מלוא המחיר מהמזמינים, על ש' לשלם לא' סך של \$4.500 עבור כל חתונה, וזאת לאלתר. תשלום זה כולל את ההוצאות הבאות: חשמל; מים; ארנונה

ומסים; נקיון ותחזוקה.

ט. עבור האירועים שש' מכר למזמינים וטרם קבל עליהם את מלוא המחיר, על המזמינים לשלם לא' את הסכום של \$4.500 לפני השמחה, וסכום זה ינוכה מהחוב לש'. ובאם לא נותרו חייבים את מלוא הסכום הנ"ל לש', ישלמו לא' את יתרת החוב שלהם לש', וש' ישלם לא' את היתרה - עד לסכום של \$4.500 - לאלתר.

י. ש' מחוייב לקזז מהמחיר של האירוע את הסכום שנקבע לעיל שיש לשלם לא' עבור המקום, ולבצע ולקיים את האירוע למזמינים באותה רמה כפי שנכלל בהזמנה שהזמינו אצלו. אם יסרב לבצע את האירוע כאמור, יחוייב להחזיר למזמין את כל כספו לאלתר.

יא. נאסר על ש' לקבל הזמנות לאירועים נוספים מלבד הכלולים ברשימה שיציג לבית הדין (כאמור לעיל בסעיף ב').

יב. על א' להוכיח לבית הדין - בתוך 24 שעות - למי שייכים המטלטלין והציוד הנמצא במקום. ואם אכן יוכיח את הדברים, נאסר על ש' ו/או כל מי שיבוא מטעמו, להשתמש/ במטלטלין בלי רשות מפורשת בכתב מבעלי המטלטלין והציוד.

(-) דוד יהושע קניג

(-) יהושע ווייס

(-) אברהם דוב לוי, אב"ד

התפתחות לאחר מתן פסק דין הביניים

למרות שעברו שבעה ימים מאז מתן פסק הדין, לא העביר ש' לבית הדין את רשימת ההזמנות שקבל, ולטענת א' גם לא שילם לו אף לא אנורה אחת עבור האירועים שכבר קבל את כל התשלום עבורם, למרות החלטת בית הדין.

א' מבקש היתר לפרסם ברבים את החלטת בית הדין האוסרת על ש' לקבל הזמנות לאירועים, ולאסור עליו להכנס למקום בטרם ישלם לא' את מה שנפסק לו בבית הדין, וכן לאסור על כל אדם להשתמש בכלים ובציוד המצוי במקום ללא רשותו.

הופיעו כמה אנשים שטענו שהזמינו אירועים אצל ש', כאשר אחד מהם טוען שהזמין את המקום ליום ט"ז בתמוז! הם תבעו לבטל את ההזמנות שעשו אצל ש' ולקבל את כספם בחזרה, בגלל החשש שש' לא יוכל לעמוד בהתחייבותו לבצע את האירועים כפי שהתחייב.

החלטת ביניים

א. א' רשאי לפרסם את החלטות בית הדין, ואת מהלך הדיון והנימוקים כפי שנדפסו ע"י בית הדין, זאת כדי למנוע נזק נוסף מהציבור.

ב. מאחר ושי' לא ציית עד היום להחלטות בית הדין, ולא שילם לא' את מה שנפסק עליו, וגם לא העביר לבית הדין את רשימת ההזמנות שקבל ואת פירוט התשלומים, ובכך מנע את ביצוע החלטות בית הדין, רשאי א' לפנות לכל מקום שימצא לנכון כדי לאכוף את החלטות בית הדין.

ג. זכותם של מזמיני האירועים אצל שי', לבטל את הזמנתם ולתבוע את כספם בחזרה, בגלל חששם שלא יוכל לעמוד בהתחייבותו לביצוע האירועים.

(-) טוביה גולדשמיד

(-) דוד יהושע קניג

(-) אברהם דוב לוי, אב"ד

השאלות לדיון

א. השכיר את ביתו לתקופה קצובה, ומבקש לפנות את השוכר בתוך הזמן מפני שרוצה להרויח על המקום.

ב. מי נחשב המוחזק על הבית ועל המטלטלין שבתוכו, המשכיר או השוכר.

ג. הפר השוכר כמה מתנאי החוזה במשך כמה שנים בלי שהמשכיר תבע אותו על כך, האם נחשב הדבר כמחילה על התנאים.

ד. האם זכותו של מזמין אירוע לבטל את הזמנתו ולתבוע את כספו בחזרה בגלל חשש שמפעיל המקום לא יוכל לעמוד בהתחייבותו לקיום האירוע.

תשובה

א. פסק צו"ע סי' שיז סעי' א' עפ"י רא"ש צ"מ פ"ח סי' כד: המשכיר לחצירו בית או חצר או מרחץ או חנות לזמן קצוב אינו יכול לחזור בו ולהוליאו תוך זמנו, אפילו נפל ביתו של משכיר שאין לו מקום לדור בו, ואפילו העני וצריך למכרו לאחר אינו יכול להוליאו והמקח קיים ולוקח צריך להניחו ביד השוכר עד שיסלים זמנו. וצ"מ"א: ואם היה מושכר בענין שלא היה יכול לפדותו לעולם אם לא מכרו, יכול למכרו ולהוליאו מיד. ומקורו צ"מ"א שם סי' כה ומרדכי סי' שפג. והקשה צ"מ"א ס"ק ג' שהרי המרדכי מדמה לנפל, וצ"מ"א קיי"ל להיפך, עיי"ש. וכתב צ"מ"א שערך השלחן ערוך ג' דעת הרמ"א, דאע"ג דצ"מ"א צ"מ"א

משכיר אינו יכול להוציאו, מ"מ היבא דפסדו לגמרי כופין אותו ללאת, דאומדנא גדולה היא שלא השכירו על מנת כן, ולא גרע מכל האומדנות דסי' רמו. אמנם זה דוקא אם הסיצה מאוּצדן הצית היתה כבר צעת שהשכירו, שאז אומדנא גדולה היא והוי כשכירות בטעות דגם צמכר היה מתבטל בגלוי דעת כה"ג, אבל אם הסיצה נתהוותה אח"כ אינו יכול להוציאו. ע"כ.

בנידון דידן שציתו של המשכיר לא נפל, ולא העני ח"ו, וגם לא הפסיד את הצית לגמרי כמו צאופן שלא יכול לפדותו לעולם אם לא מכרו, אין כאן אומדנא גדולה לומר שלא השכירו על דעת כן, מה גם שהסיצה לכך (שיש תצ"ע חדשה על המקום לצנות צית גדול יותר שאפשר להרויח עליו הרבה) נולדה אחרי השכירות. ע"כ להלכה אין המשכיר יכול להוציא את השוכר בתוך תקופת השכירות אלא אח"כ הפר השוכר את תנאי השכירות כפי שנכתב בחוזה השכירות, שאז גם המשכיר אינו מחוייב להמשיך מלידו את השכירות, וכמו שכתב הש"ך סי' כא ס"ק ג שאם לא קיבל על עצמו חיוב זה אלא על תנאי זה, כיון שלא קיים חצירו התנאי אף שהוא מחמת אונס למה יתחייב הוא. וכן סברת התוס' כתובות קג א ד"ה ולא אמרן, עיי' סמ"ע סי' שיח ס"ק ג (ולהצדיל, כך הוא עפ"י חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א-1970 סעיף 18). אלא שעל טענה זו של הפרת החוזה טוען השוכר שיש לו תשובות שלא הפר, ומוכן לדון על כך עם המשכיר בצית הדין אלא שהמשכיר אינו מוכן לדון עמו בצית הדין, וכל עוד לא הוצררו הדברים אי אפשר להוציא את השוכר ממוחזקתו על עולם קיום השכירות, ועיי' להלן.

ב. כתב הנתה"מ סי' קלא ס"ק צ שהשוכר צית מחצירו, כיון דהוי קנין הוי מוחזק, ואם גר המשכיר עם השוכר ביחד שניהם מוחזקים בשוה, דשכירות ליומא ממכר, ודלא כהסמ"ע ס"ק ד. ועיי"ש צפת"ש ס"ק א בשם עבודת הגרשוני סי' קכא. ועיי' פס"ד ירושלים כרך ח עמ' קמד צמחלוקת הראשונים והאחרונים בגדרה של השכירות.

ובנידון דידן שאי' ואי' מחולקים של מי הכלים והליוד צאולם, אי' טוען צרי שהם שלו, ואי' טוען שמהם הם של צעה"צ או של חצרת ג' שהפעילה את האולם בשנים האחרונות, וצעה"צ מודה שהם אינם שלו, כיון שגם אי' וגם אי' אינם אלא שוכרים, הרי לדעת הסוברים שהשוכר אינו נחשב מוחזק על מה שצצית, אין לדון אף אחד מהם כמוחזק, וכיון שאי' טוען צרי ואי' טוען שמהם, יש עדיפות לאי', וכמו שכתבו הרמב"ן צ"צ לד צ וריטב"א צ"מ צ סוף ע"ב שאם אין לאחד מצעלי הדין חזקת ממון יותר מלחצירו, צאופן זה אומרים צרי עדיף לדברי הכל, ונראה הציאור צזה עפ"י מש"כ הגרש"ש בחידושים לצ"צ סי' ח (ובקיאר בשע"י ש"ו פי"ד) שאם אינו צא להוציא ממוחזק וטוען צרי שהדבר שלו ואין אחר מכחישו, זוכה הוא צדצר משום שיש לו טענה ולאחר אין טענה, ומקורו מתוס' כתובות סוף פ"ק, והיינו שצדיני ממונות יש כח לצעל הטענה - כשאין אחר מכחישו - מחמת עולם הטענה, ואע"פ שאין צכח הטענה לצדה להוציא ממוחזק, מ"מ כשאין מוחזק זוכה הוא מכח הטענה. עיי"ש. ואין להקשות, כיון שהדברים מוגחים צציתו של צעה"צ, איך יוכל אי' להוציא ממנו עיי' טענה, דכיון שצעה"צ מחזיקו עזור מי שהוא שלו עפ"י דין, אין לו דין מוחזק

ולא דין של בע"ד, וכמו שכתב הפני"י צ"מ כז' א' לגבי מולא אבידה, ועיי' פס"ד ירושלים כרך א' עמ' רכג.
ולדעת הסוברים שהשוכר מוחזק עם בעה"ב, כיון שבעה"ב מודה שאינו שלו, הרי הכל בחזקת השוכר,
וכאן שיש כמה שוכרים יש לדון כל אחד מהם כמוחזק, ואין בטענת צרי של א' להוליא מהמוחזקות של
חצרת ג'. ול"ע.

ג. פסק הרמב"ם מכירה פט"ו ה"ג שאם נשתמש הלוקח במקח אחר שראה המוס הרי זה מחל ואינו יכול
להחזיר. וכתב המ"מ שילא לו כן מדין מקדש את האשה וצא עליה ונמלאו זה מומין, וכן הם דיני מקח
וממכר שוים לאשה כדינין אלו כדאיתא פרק המדיר (כתובות עה ב.). וכן פסק בשו"ת הרא"ח סי' מא.

ד. כתב צכס"ף הקדשים סי' שיז סעי' א' בסופו: משכיר ביתו שידור עמו אחד שנה וצאלמע המשך הלך
השוכר למרחוק ואשתו אינה בטוחה שתוכל לשלם השכירות, אולי יכול לדחותה כיון שכן הוא דרך
השכירות שגם שאינה משתלמת אלא בסוף מ"מ לריך להיות בטוח על הממון וכו'. ע"כ.

ואם בשכירות יכול המשכיר לפנות את השוכר בתוך זמן השכירות מחמת שאינו בטוח שהשוכר יוכל לשלם
לו את דמי השכירות, כ"ש מזמין אירוע אלל מפעיל אולם אירועים ששילם לו דמי קדימה ניכרים, שאם
חושש שצהגיע מועד האירוע לא יוכל המפעיל לקיים את האירוע כפי שהזמין בגלל קושיים כספיים שיש
לו, בודאי שרשאי לבטל את ההזמנה ולקבל את כספו בחזרה, שהרי מפעיל האירועים אין דינו אלא
כפועל שנשכר לזמן עתיד, ובעה"ב חוזר בו בחלי היום, וכ"ש לפני תחילת היום.