

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

שוכר שהתחייב להפקיד צ'קים לבטחון עבור שנת השכירות ולא הפקיד

תיק ממונות מס' 1155-סח

(מהד' כד כסלו)

צד א': א' ע"י ב"כ עו"ד הרב אברהם רוזנטל
צד ב': ב'

נושא הדיון

א' שכר חנות מב' למשך כמה שנים עם אופציה לכמה שנים נוספות. לקראת תחילת האופציה מבקש ב' להוציא את א' מהמושכר בטענה שהפר תנאי יסודי בחוזה משום שלא הפקיד צ'קים לבטחון עבור כל שנת שכירות מראש כפי שהתחייב בחוזה, וכפי שנתבקש לכך ע"י ב' כמה פעמים, לטענתו.

ב' משיב שאמנם לא הפקיד צ'קים כאלה מראש לבטחון, אך למעשה שילם את השכירות כל חודש במועד, ומה שלא הפקיד את הצ'קים לבטחון משום שחשש שהמשכיר ימשיך בהם כספים מעבר למה שמגיע לו כפי שעשה בצ'ק הראשון. ב' מכחיש שנתבע על הפקדת הצ'קים ע"י ב' כמה פעמים, וטוען שנתבע על כך לראשונה רק אחרי שתבע את ב' על נזילות ורטיבות בחנות (יצוין שבחוזה כתוב שהשוכר יפקיד שטר לבטחון, כך שיש כבר למשכיר בטחונות מהשוכר).

א' מודה שבצ'ק הראשון רשם ומשך אלף ש"ח יותר ממה שהיה מגיע לו וזאת בגלל טעות בחישוב.

ב' מציג את חוזה השכירות שבסעיף הקובע את סכום התשלומים - שהוא אחד הסעיפים שהפרתם מזכה את המשכיר לבטל את ההסכם - נכתב גם שלהבטחת תשלום דמי השכירות יפקיד השוכר המחאות לכיסוי דמי השכירות לכל שנת שכירות מראש.

עוד טוען ב' שהיחסים בינו לבין א' התערערו בעקבות כל מיני דרישות בלתי מוצדקות של א', ואילו היה יודע שכך יהיו היחסים ביניהם לא היה משכיר לו, ובודאי לא היה נותן לו את זכות האופציה. א' משיב שהתביעות שלו מב' היו שתים: 1. לתקן את הנזילות שהיו לתוך החנות שלו מתוך דירה ששייכת לב' ומושכרת לג', דבר שלא תוקן בצורה מושלמת עד היום והוא

ניזוק מזה הרבה. 2. למנוע משוכר חנות אחרת להסתיר לו את הכניסה לחנות ואת השלטים שלו. ב' טוען שלולי שהיתה לו הזכות לאופציה להמשיך את תקופת השכירות לא היה משקיע בחנות כפי שהשקיע, והפסקת השכירות עכשיו תגרום לו הפסד גדול.

על תביעות אלו משיב ב' שכבר תיקן את הנזילות, ולמרות שהנזילות נעשו ע"י השוכר שגר בדירה, הוא דאג לתקן, וכשרצה לתקן את הצבע בתקרה של החנות המושכרת לא נמנע ממנו בגלל סירובו של ב'. עוד הוא טוען שא' ניכה לו פעמיים \$200 מהשכ"ד החדשי בגלל נזקים של הרטיבות, ובכך כבר שילם לו על הנזקים (א' מגיב שלא היה זה תשלום עבור הנזקים, אלא רק לשם לחץ שיתקן את הרטיבות, והנזקים היו גדולים הרבה יותר). ובאשר להסתרת הכניסה והשלטים ע"י שוכר החנות השנוספת משיב ב' שעל כך צריך א' לתבוע את השוכר הנוסף ולא אותו.

פסק דין

א. נדחית תביעת המשכיר לביטול השכירות בגלל הפרת התנאי של הפקדת צ'קים לבטחון מצד השוכר, וכן משום שנתערערו היחסים ביניהם.

ב. השוכר יפקיד צ'קים לבטחון עבור כל שנת שכירות מראש, במזכירות בית הדין, והם ימומשו לפי החלטת בית הדין במקרה של פיגור או עיכוב בתשלומים. השוכר ישלם את שכר הדירה מידי חודש לחשבון הבנק של המשכיר, לפי הפרטים שימסור המשכיר.

ג. המשכיר חייב לתקן את הפגמים שנתהוו בחנות שלא באשמת השוכר, כך עפ"י סעיף 7 של החוזה, אך סעיף זה אינו מחייב אותו לתקן את האיטום מתחת לרצפות של הדירה העליונה שבגללו עלול להגרם נזק רטיבות לשוכר.

ד. תיקון הפגמים בחנות ייעשה ע"י המשכיר, לאלתר, ובתיאום המועד עם השוכר.

ה. הטענות כנגד השוכר של החנות הנוספת שמסתיר בשלטים שלו את הכניסה לחנות שלו, אינן כלפי המשכיר אלא כלפי השוכר השכן.

(-) מרדכי אהרן הייזלר

(-) יהושע ווייס

(-) אברהם דוב לזין, אב"ד

השאלות לדיון

א. אומדנא למשכיר לבטל השכירות של השוכר.

ב. התחייבות לתיקון פגמים במושכר, האם כוללת גם תיקונים למניעת נזקים בעתיד.
ג. גרם לשוכר הפסדים ברווחים משום שנמנע ממנו להכניס קונים לחנות בזמן שהיו נזילות במקום; האם חייב לשלם לו הנזקים.

תשובה

א. קיי"ל שאומדנא להוליא ממון מהמוחזק לא אמרינן, אבל להחזיק אזלינן בתר אומדנא. עיי' פס"ד ירושלים כרך ז עמ' סא.

וכשיש ויכוח צין המשכיר לשוכר על ציטול השכירות, מי נחשב המוחזק, עיי' פס"ד ירושלים כרך ט עמ' רח שצעה"צ נחשב המוחזק דקרקע בחזקת בעליה עומדת.

לפי"ז צנידון דידן שלטענת המשכיר יש אומדנא שחזרה השכירות בטל משום דאדעתא דהכי שיתערערו היחסים ציניהם ויאצדו אימון אחד בשני, לא השכיר לו ודאי לא נתן לו את זכות האופליה לעוד כמה שנים, אם אכן זו אומדנא דמוכח לצטול את החוזה, כי אז היה החוזה בטל, כיון שהמשכיר הוא המוחזק, ולהחזיק הולכים אחר האומדנא. אבל באמת נראה שאין זו אומדנא דמוכח לצטול את החוזה, כיון שעל ויכוחים כאלה ואחרים "לא שוצרים את הכלים", וניתן לגשר ולמצוא פתרון שיניח את דעת שני הצדדים.

ומה שטען המשכיר שיש לצטול השכירות בגלל הפרת התנאי של הפקדת ל'קים לצטחון, שכלול בסעיף המנוי צין הסעיפים שהפרתם מזכה את המשכיר לצטול את השכירות, נראה שלא לחלק זה של הסעיף נתכוונו, אלא להפרת התשלומים עלמס, שהרי ה'קים לצטחון נועדו לרווחא דמילתא בתוספת לשטר הצטחון שהפקיד השוכר, ולא מסתבר שגלל אי הפקדת הצטחונות הנוספים הללו יתצטל כל החוזה.

ב. נראה שהתחייבות המשכיר לתקן פגמים במושכר אינה כוללת גם לעשות מניעה שלא יהיו פגמים בעתיד, אלא רק את הנזקים שקרו במושכר, וע"כ נדחית התביעה של השוכר מהמשכיר לצדוק את האיטום צדירה העליונה כדי לתקנה. ורק אם יהיו נזקים בחנות המושכרת לשוכר יוכל לתבוע מהמשכיר לתקנם.

ג. קיי"ל שזקקים של הפסד רווחים כמו מצטל כיסו של חצירו, פטור מפני שאינו אלא גרמא, עיי' פס"ד ירושלים כרך ט עמ' סז וצמלויין סס. וע"כ אין לחייב את המשכיר לשלם לשוכר עבור הפסדי רווחים שנמנעו להכניס קונים לחנות בזמן שיש שם נזילת מים.

ובאמת מה שניכר לו מדמי השכירות פעמיים סכום של \$200 בגלל נזקים כאלו, אילו היה תוצעו צצית הדין לא היו מחייבים אותו, וצודאי שלא היה ראוי לנכות מהשכ"ד למטרת לחן, אך מכיון שהמשכיר אינו תוצע כסף זה בחזרה כבר מחל על כך.