

# פסקי דין ממו"ר הגאון רבי ברוך יצחק לוי זצ"ל

רב ור"מ "מקור חיים"

מייסד וראש בית הדין לממונות בירושלים

## בנידון

שוכרת דירה שעזבה בתוך הזמן

## הנידון

גב' א' שכרה דירה מהגב' ב' בבית וגן לתקופה של שנה לפי \$260 לחודש בשער יציג בשני תשלומים למפרע. אחרי השנה הראשונה שילם למפרע לעוד ארבעה חדשים לפי המחיר של השנה הראשונה. לאחר ארבעת החדשים הוסכם בין הצדדים להאריך את השכירות בששה חדשים נוספים באותו מחיר בתשלום מראש, ובאם לא תפנה השוכרת את הדירה בתום ששה חדשים אלה, תצטרך לשלם \$30 ליום. כעבור שלושה חדשים פינתה השוכרת את הדירה באמצע הלילה בלי שום הודעה מוקדמת, והמשכירה תובעת שכר דירה עבור החדשים שנותרו עד תום תקופת השכירות.

בחווה נכתבו הסעיפים דלהלן: בסעיף 13 של החווה ביניהם כתוב: השוכרת תשלם דמי שכירות בין אם תשתמש בפועל במושכר ובין אם לא תשתמש בו. ובסעיף 14 (ג) כתוב: למרות האמור בכל מקום אחר תהא המשכירה זכאית לפיצוי בשיעור של \$30 לכל יום שהשוכרת תחזיק במושכר לאחר תום תקופת השכירות. ובסעיף 16 (א) כתוב: אם השוכרת לא תשלם דמי שכירות במועדם תשלם תוספת הפרשי הצמדה למדד בין יום החיוב ליום התשלום בפועל.

(יש לציין כי אין סתירה כלל וכלל בין סעיף 14 (ג) ובין סעיף 16 (א), כי סעיף 14 אומר באם השוכרת תחזיק במושכר לאחר תום תקופת השכירות ואז זכאית המשכירה לפיצוי של \$30 לכל יום, אבל סעיף 16 אומר שבתוך תקופת השכירות אם יש פיגור בתשלום דמי השכירות תשלם השוכרת רק הפרשי הצמדה למדד בין אם החיוב ובין יום התשלום לבין יום התשלום בפועל. ומה שנשתרבב בהסכם שעד יום התשלום בפועל צריכה השוכרת לשלם \$15 ליום מלבד דמי השכירות החדשיים, אין זה אלא סתירה לחווה בסעיף 16, וכיון שזה סותר את החווה, המוציא מחבירו עליו הראיה).

בסעיף 11 כתוב: השוכרת מתחייבת להחזיר את המושכר למשכיר בתום תקופת השכירות כשהיא במצב תקין וללא כל נזק כפי שקבל אותו. ובסעיף 19(ב) כתוב: כמו כן תתקן השוכרת כל קלקול הדרוש לשמוש שוטף, למעט קלקול שנבע מבלאי טבעי והדרוש תקון יסודי.

## המקורות להלכה

צו"ע חו"מ סי' שיז סעי' ז: כשם שהמשכיר חייב להודיעו כך השוכר חייב להודיעו וכו' כדי שיצקש שכן ולא ישאר ביתו פנוי, ואם לא הודיעו אינו יכול לנאת אלא יתן השכר, עכ"ל. ולכאורה למה לריך טעמים כדי שיצקש שכר ולא ישאר ביתו פנוי דאין זה אלא גרמא ומצטל כיסו של חצירו, הלא אם שכירות קניא הרי זה כמי שקנה את דירת הצית שלרריך לשלם לפי הפסיקה. וצ"ע"כ דסובר הצו"ע דשכירות לא קניא ורק אם דר לריך לשלם שכר השימוש מה שנהנה מחסרונו של המשכיר, אבל כשילא באמצע הזמן אין זה אלא גרמא ומצטל כיסו של חצירו שאין מי שיסכור, למה ילטרך השוכר לשלם. וזה באמת הקשה בשער המשפט שם, ויותר מזה קשה דהלא בהודעה מספיק שלושים יום צעיירות ולמה כשילא אחרי חודש של תחילת השנה ילטרך לשלם בשביל כל השנה, יטרח צעה"כ למלא שכן בתוך חודש ימים, ואם צעה"כ אינו טורח מי לריך לחוש לו. ונראה צפשיטות דאפילו אם נאמר דזוהי תקנת חכמים, מספיק שישלם השוכר רק בשביל חודש אחד צעיירות, וכן הצנתי מהגהת עמודי אש מהגאון מה' אברהם שמואל מראסיין שצער המשפט שלו. וצנחלת לצי כתב צדין זה דהנכון עם הרצ שער המשפט דאין מוליאין ממנו צ"ד דלא צרי כ"כ שהי' משכירו לאחר, ומי"מ הכל לפי ראות צ"ד אם הדבר צרור שהי' מולא להשכיר הרי זה גרמי דצרי היזקא, ולצסוף מסיק דיותר נראה דמחוייב מלד הדין לשלם ומוליאין ממנו צ"ד משום דירד מתחילה בתורת שכירות, וכמ"ש צנוצי"ת סי' נו. וצאמת צבר דייקנו דמדצרי הצו"ע מוכח להדיא דמדין שכירות אין לחייבו, דאל"כ למה לריך לטעם הפסד שיסאר ביתו פנוי, ואם מטעם הפסד לריכיס לצבר כמה מפסיד כדי שיהי' צרי היזקא שיתחייב מדין גרמי. צכל אופן איני רואה שום טעם לפי הצו"ע כשצב השוכר את הצית ומסר את המפתח למשכיר אם ישלם לו בשביל חודש אחד ילא ידי צ"ד ואין צ"ד יכולים להוליא מהשוכר יותר מלד הדין.

אמנם צנידון דיין שהשוכרת התחייבה צחוזה צסעיף 13 שתשלם דמי שכירות צין אם תשתמש צפועל וצין אם לא תשתמש צו, הרי זו התחייבות מפורשת שאפילו אם לא תשתמש צמושכר תלטרך לשלם דמי שכירות. אמנם נראה שכוונת הסעיף שהשוכרת מחזיקה עדיין צמושכר ואין רשות לצעה"כ להשכירה לאחר, אלא דאינה משתמשת צו, ע"ז התחייבה שאין חוצ השכירות משום השימוש צפועל אלא מחמת הזכות להשתמשות צכל עת שתרצה, משא"כ כשסילקה עצמה מהמושכר ומסרה מפתחות לצעה"כ הרי אין לה לשוכרת שום זכויות צמושכר, ולמה תשלם שכר דירה, אלא צע"כ דגרמה הפסד לצעה"כ שלא הודיעה מקודם שעומדת לפנות את הדירה אחר חודש. צכל אופן, הואיל והדירה המושכרת נמלאת צצית וגן ישנס צודאי הרצה קופליס לשכור אותה, ואם הוצלו הדירות ואין מי שמוכן לשלם את המחיר שצבקשת המשכירה, הלא אם אין משלמים יותר, זה המחיר, ולא יכול לצוא צטענות על השוכר. ונראה עוד שצצביל החודש שלא הודיעה לא תשלם השוכרת אלא לפי המחיר של השוק. ומה שנוגע לתיקונים, הלא השוכרת התחייבה לתקן כל התיקונים.