

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

שוכר שממשיך להשתמש בדירה לאחר תום השכירות

תיק ממונות מס' 1290-סט

שבין: א', השוכר

לבין: ב', ע"י ב"כ עו"ד הרב פרדס, המשכיר

נושא הדיון

א' שכר דירה מב' במשך כמה שנים, לפי חוזה שערכו ביניהם מחדש בכל שנה. בחוזה האחרון נקבע מועד לסיום השכירות, וכן נקבע שבאם לא יפנה השוכר את הדירה במועד ישלם פיצוי קבוע ומוערך מראש של \$100 ליום, ובנוסף חתמו שני ערבים על קיום תנאי החוזה ע"י השוכר. כחודש לפני מועד סיום השכירות הודיע המשכיר לשוכר במכתב שבמועד הסיום עליו לפנות את המושכר. למרות זאת, לא פינה השוכר את הדירה, ועד היום, שנה אחרי מועד סיום השכירות, עדיין ממשיך להחזיק בה.

תובע המשכיר שא' יפנה מיד את הדירה, וישלם לו שכ"ד לפי ערכה כיום (שהיא יקרה יותר ממה שהיתה לפני שנתיים), ובנוסף ישלם את הפיצוי שנקבע בחוזה. לטענתו המשך החזקתו של השוכר בדירה גרם לו נזק, וע"כ מניעים לו הפיצויים הקבועים בחוזה.

השוכר טוען שכמה חדשים אחרי תום שנת השכירות הקודמת אמר למשכיר שברצונו להמשיך ולשכור את הדירה, והתווכחו ביניהם על תנאי התשלום, והשוכר הסכים לשלם סך 3.500 לחודש, והוא אכן הכניס לו לחשבון הבנק עבור 3 חדשים, אך סיכמו ביניהם שצריך לכתוב חוזה חדש, אך המשכיר עיכב עד היום את כתיבת החוזה החדש, ולמעשה הוא מוחזק בדירה.

המשכיר מכחיש שהסכים להאריך את השכירות עבור התשלום שהשוכר הציע, והכנסת הכסף עבור 3 חדשים לחשבון הבנק שלו היתה שלא בתיאום אתו, ולכן אינה נחשבת להסכמה מצידו על השכירות. הוא חוזר ודורש מהשוכר לפנות את הדירה ולשלם את כל החוב עד יום היציאה, ומבקש רשות למסור 3 צ'קים של השוכר שהפקיד אצלו כערבות לפרעון בכל צורה שהיא, וכן לתבוע את הערבים.

בסופו של דיון התחייב השוכר לפנות את הדירה בתוך חדשיים וחצי ולשלם עד אז עבור כל

חודש 3.500 ש"ח, אלא שיש לו תביעות נגדיות על קלקולים בדירה שהיו בה לפני כמה שנים - ותוקנו בינתיים - ואשר לטענתו לא היה חייב לשלם אז את מלוא דמי השכירות. המשכיר משיב שאם כך יתבע את התחייבות השוכר לפיצוי במקרים של איחור בתשלום דמי השכירות, שהיו רבים כאלו במשך שנות השכירות, וייצא שכרו בהפסדו, אלא שמ"מ היו ביניהם מחילות הדדיות, וע"כ אין לחזור ולהעלותם היום.

המשכיר תובע הוצאות דיון שהיו לו בשכירת עו"ד שייצג אותו, בשים לב לעובדה שהנתבע הוזמן שלוש פעמים לבית דין ולא הופיע עד שהתובע קבל היתר לפנות לכל מקום, ולבסוף כשהגיע לבית הדין מתברר שאין לשוכר טענות ממשיות בדין.

פסק דין

התחייבות השוכר מקבלת תוקף של פס"ד, ובאם לא יעמוד בהתחייבותו יורשה המשכיר למסור את הצ'קים שניתנו לו לכל מקום שימצא לנכון, או לתבוע את השוכר את הפיצויים הקבועים בחוזה, וכן לתבוע את הערבים. אין צו להוצאות.

(-) טוביה גולדשמידט

(-) דוד יהושע קניג

(-) אברהם דוב לוי, אב"ד

השאלות לדיון

- א. שכירות דירה שהסכימו לכתוב עליה חוזה, האם קונה בכסף או בחזקה.
- ב. פיצוי על הפרת חוזה, האם אין בו משום אסמכתא.
- ג. חיוב הוצאות עו"ד שהזמין התובע אחרי שקבל היתר לפנות לכל מקום.

תשובה

- א. פסק צו"ע ס"י קל"ז סעי' טז: חזקה לחודה צלח כסף וצלח שטר לא קניא כל היכא דלא עייל ונפיק אזורי. וצרמ"א: ואפילו במקום שנהגו לכתוב שטר. ומיהו אם התנו הכל לפי תנאו. ועיי' רמב"ם שכירות פ"ז ה"א: כשם שמתנה אדם כל תנאי שירלה במקח וממכר כך מתנה בשכירות.
- וצנידון דידן שהתנו לכתוב שטר ולא כתבו, אין השוכר קונה השכירות לא בכסף שהכניס לחשבון הצנח

של המשכיר, וגם לא בחזקה שהמשיך להחזיק בדירה. ועיי' פס"ד ירושלים כרך ח עמ' רפז בשם שו"ת מהר"י באמן סי' לא בשם הראנ"ח שאע"פ שהסכימו רוב הפוסקים שבחזקה קנה מיד אפילו במקום שכותבין שטר, מ"מ אם התנו שיכתוב הצית בספרי המותיבילי כל זמן שלא כתב אינו קונה כלום אפילו החזיק. ועיי' תועפות ראם חו"מ סי' יג ודברי מלכיאל ח"ד סי' קמג ועוד.

ב. עיי' פס"ד ירושלים כרך א' עמ' סז שכל שהתחייבות לתשלום פילוי במקרה של הפרת החוזה היא הדדית, הרי לדעת תוס' ז"מ סו א' וסנהדרין כה א', ההתחייבות תופסת, דבהיא הנאה שהוא ירויח כשחזירו יחוייב בקנס גמר ומקנה. והוצאה דעה זו ברמ"א בשו"ע סי' רז סעי' יד. זאת ועוד. כיון שמנהג מדינה בכל החוזים של עיסקאות כאלה להתחייב פילווי במקרה של הפרת חוזה, דינו כסיטומתא וגמר ומקנה, כמו שאמרו לענין קנס שידוכין, עיי' תוס' ז"מ שם ותוס' הרא"ש שם, ומרדכי שם סי' שכז ואו"ז ז"מ פ"ה סי' קפח והגמ"י מכירה פי"א, וכן הביא הב"י אבהע"ז סי' נ. וכתב בשו"ת חת"ס חו"מ סי' סו שאם מנהג הסוחרים לחייב בדבר שיש בו אסמכתא, מהני כמו שמועיל סיטומתא בדשל"ל, וק"ו שיועיל במקום אסמכתא, והוצא להלכה בקוצן תשובות למרן הגרי"ש אלישיב שליט"א ח"א עמ' תג. ועיי' "פסקים וכתבים" חו"מ סי' נט.

ג. עיי' פס"ד ירושלים כרך ז עמ' יח שם תבע התובע את הנתבע תביעה שהוגדרה כקנטרנית, והנתבע תבע הולאות הדיון, נכתב בפס"ד (לפי הוראת הגרשז"א זל"ל) שהתובע חייב לז"ש להחזיר לנתבע את הולאות הדיון שהוליא, והוצאו שם דברי הפד"ר כרך ג עמ' 19 עפ"י שו"ע סי' יד שאם התובע בא בעלילות דברים בעלמא, על המפסיד צדין לשאת בהולאות המשפט ובכלל זה גם שכר עו"ד.

בנידון דידן אין מדובר בנתבע שמשך את בעל דינו לזי"ד באופן "קנטרני" "שלא בתום לב", שהרי בתמימותו ונגיעותו סבר שהלדק ההלכתי עמו, למרות שמתברר שאין לו טענות ממשיות להיפטר, אך מאידך מדובר בנתבע שהוזמן שלוש פעמים לזי"ד ולא הופיע עד שהתובע קבל היתר לתובעו בכל מקום, ופסק בשו"ע סי' יד סעי' ה בדעה ראשונה: אם היה מסרב לבוא לזי"ד והולרך התובע להוליא הולאות לכופו לירד לדין, חייב לפרוע לו כל הולאותיו שהוליא, והוסיף הרמ"א: משעה שנעשה סרבן, ועוד פסק הרמ"א שם דאם הולרך להוליא עליו הולאות לכופו ע"י ערכאות של עכו"ם חייב לשלם לו, וכתב בלבוש שם סעי' ד שחייב גם בהולאות שכירת מלינים מדינא דגרמי, וכ"כ בהגר"א שם ס"ק ל שהוא מדין גרמי וכדעת הרי"ז"א דדבר השכיח קנסינן, עיי"ש, אך דבר זה עלמו תלוי במחלוקת ראשונים, וכמו שהביא המחבר דעת יש מי שאומר דאפילו אם תבעו בערכאות והוליא הולאות צדיינים וטוענים אע"פ שמתוך סירובו הולרך להוליכו בערכאות אין הנתבע חייב לשלם הולאותיו (ועיי' "משפטי שלמה" סי' יז צירור הדין בזה למעשה).

וכתב במאזניים למשפט על השו"ע שם שגם לדעת המחייבים בהולאות טוענים זה דוקא אם נהוג לשכור טוענים במקרים כאלו. ובצית הדין הרי אין מנהג קבוע בזה, יש הנוהגים לשכור טוענים ויש הנוהגים

לטעון בעלמס (ובמקרה זה שכר התוצע את העו"ד צלי קשר לסירוז של הנתצע, שהרי כבר צהזמנה הראשונה הופיע עם עו"ד), ע"כ הורה צית הדין ש"אין לו להולאות", גם מתוך התחשבות מיוחדת צמלצו של הנתצע.