

בס"ד

תנאי שכירות

התובעים שכרו מהנתבעים בית פרטי ביישוב. לטענתם הבית אינו ראוי למגורים בגלל מכת מכרסמים שיש בו, ולכן הם תובעים את הזכות להפסיק את החוזה ולקבל החזר שכר דירה ופיצוי על הנזק כפי שיפורט בהמשך. כמו כן הם דורשים פיצוי והפחתת שכר דירה בגלל ליקויים שהיו בדירה, כפי שיפורט להלן. התובעים דורשים גם תשלום על אי השקיית הגינה של הנתבעים וכן על הוצאות שהיו להם על פסנתר שלא פעל כראוי. טענה נוספת היא שבני הנתבעים פלשו לשטח שהושכר על ידם ועל כך הם דורשים פיצוי.

הנתבעים פנו לסיוע בניסוח וביסוס כתב הגנה וכתב תביעה שכנגד אל הקליניקה לסיוע אזרחי על פי המשפט העברי. הם דחו מצדם את כל הטענות, ובתביעה נגדית טענו כי התובעים אינם מתנהגים כראוי והפרו את החוזה באי תשלום ארנונה, חשמל ומים ולכן הם רוצים להפסיק איתם את החוזה ולקבל פיצוי על הפסד השכירות עד סוף החוזה. בנוסף, טענו הנתבעים, כי התובעים הוציאו שם רע על ביתם ופגעו בסיכויים שלהם להשכיר אותו בעתיד ולכן הם דורשים פיצוי למקרה שייגרם להם נזק ולא יוכלו להשכיר את הבית. טענה נוספת היא שהתובעים בצעו בדירה שינויים ללא הסכמה וגרמו נזק לשטח שסביב הבית, על ידי הדיר שבנו בו ולכן עליהם לשלם פיצוי על כך.

הדיון בתיק התנהל בפני בית הדין לממונות גוש עציון, הרב שלמה לוי כדן יחיד אשר פסק:

א. **מכת המכרסמים** – טענת התובעים שמבחינתם הבית לא ראוי למגורים מתקבלת. השאלה ההלכתית שיש לשאול הינה במקרה שלנו אומנם ההסכם נכרת לשנה, אולם השכירות הינה חודשית וכן בפועל התשלום מתבצע כל חודש. לכן השוכר מוגדר המוחזק בכסף וממילא יכול לחזור בו מהשכירות ולהפסיק אותה לפני זמנה ללא תשלום החודשים שנשארו. כאשר יש ספק מה גרם לנזק (מכת מדינה/ מזלו של המשכיר) מאחר והמשכיר הוא המוחזק בכסף של דמי השכירות שכבר שולמו, אין לחייבו להשיב את הכסף שקיבל ואין לחייבו להפחית את שכר הדירה למפרע. בפסיקה זו הסתמך הבורר על שו"ע חו"מ סימן שכב סעיף א: "ואם לא פשטה המכה ברוב השדות, אינו מנכה לו מחכירו אף על פי שנשתדפו כל השדות של בעל הקרקע. נשתדפו כל השדות של השוכר או החוכר, אף על פי שפשטה המכה ברוב השדות, אינו מנכה לו מחכירו, שאין זה ההפסד תלוי אלא בשוכר." סיבה נוספת להשאיר את שכר הדירה היא העובדה שהשוכר בכל אופן המשיך להשתמש בבית ולכן כל זמן שלא סוכם אחרת הסכום שנקבע בתחילה הוא הסכום המחייב וכפי שמביא מוה"ר"מ בר ברוך בס' שפ"ח מקרה בו שולם הכסף מראש וישנו ספק ולבסוף פוסק כי "א"כ לדידן דק"ל כל היכא דקיימא ממונא תיקום ואפילו בספיקא דתיקו א"כ הי"נ אין



המשכיר צריך להחזיר כלום". לגבי התשלום על סילוק העכברים, השוכר היה זכאי להביא לוכד עכברים, או לפנות לבורר או להודיע על עזיבת הבית. החלטתו להניח מלכודות באופן עצמאי ולצבור שעות עבודה אינה מחייבת את המשכיר, שהרי זהו דבר שאין לו גבול ואינו מעוגן בחוזה. גם אם נניח שהמשכיר לא נהג כשורה בעניין זה, אין לחייב אותו על כל ההוצאות שהשוכר הוציא כאשר היתה לו אפשרות אחרת. הבורר חיזק דעתו בתשובת השו"ע חו"מ סי' ש"ד באומרו כי "הגבול בין אחריות השוכר למשכיר עוברת בשאלת הצורך באומן. מלאכה שדורשת אומנות היא כנראה פגם במושכר ולכן על המשכיר לתקן, **מלאכה שהיא מלאכת הדיוט היא מעשה שבשגרה פעולת אחזקה שכנראה כל אחד רגיל לעשותה בביתו ולכן מוטלת על השוכר**".

ב. **הנחת הכלוב בשטח השנוי במחלוקת** - מעיקר הדין קרקע בחזקת בעליה עומדת ולכן המשכיר יכול להשתמש בה. יתר על כן, הרי יש הסכמה שהשוכר עוזב את הבית, ולכן אין משמעות לדרישה שיפנו עכשיו את הכלוב. השוכר דרש דמי שכירות על השטח, אך כאמור אין הוכחה שהשטח שלו וקרקע בחזקת בעליה עומדת ולכן דרישה זו נדחית. גם לו הוכח שהשטח כלול בשכירות ניתן היה לדרוש אך ורק פינוי אולם לא היה ניתן לדרוש דמי שכירות, שכן החלק הזה אינו עומד להשכרה כלל ואיש לא שוכר או משכיר חלקים קטנים של המגרש וכפי שכותב השו"ע בחו"מ סי' שס"ג: 'הדר בחצר חבירו שלא מדעתו, שאמר לו: צא, ולא יצא, חייב ליתן לו כל שכרו. ואם לא אמר לו: צא, אם אותה חצר אינה עשויה לשכר, אינו צריך להעלות לו שכר'.

ג. **פסנתר** - שני הצדדים רצו לתקן אותו ועשו ניסיון שלא צלח, ולכן נכון הוא שהמשכיר ישתתף במחצית מעלות הניסיון מכוח ההסכם בין הצדדים.

ד. **השקיה** - לו השוכר היה משקה בפועל והיה מחויב בתשלום המים הייתה מתעוררת שאלה בנושא זה. אולם מאחר שבפועל הוא לא השקה והתוצאה עלולה להתבטא באילנות רק בקיץ (ולא בתקופת השכירות) אין כאן עילה לתביעה.

ה. **תיקונים שלא נעשו במושכר** - ניתנה חו"ד של בעל מקצוע שקבע כי "אין אפשרות להצביע על ליקוי מסוים חמור שמשפיע באופן מהותי על האפשרות להשתמש בבית שבגללו יש להפחית את שכר הדירה". לכן התביעה נדחית.

ו. **תביעות הנגד של המשכירים** - כל תביעות הנגד של הנתבעים נדחו בעיקר בגלל שהן כללו תביעות שאינן ממוניות או נזקים שנגרמו בגרמא (בעקיפין) ואין זכות לפיצוי בגינם. בנוסף ראוי לציין כי מטרתם המרכזית של הנתבעים הייתה לגרום לסיום יחסי שוכר/משכיר בינם לבין התובעים ללא פגיעה בתשלום עבור תקופת השכירות ומטרה זו הושגה.

