

בס"ד

החזר שכר דירה בגין רעשי בניה

התובעים זוג והורים לארבעה ילדים, התגוררו בשכירות בדירה בת 4 חדרים, בהתאם להסכם שכירות לשנה. בחלוף פחות משבעה חודשים מעת שנכנסו התובעים להתגורר בדירה, החלו מתחתיה עבודות חציבה, סלילה ובנייה מסיביות להרחבת הכביש שמעליו ממוקמת מרפסת הדירה. העבודות כללו מגוון כלים מכאניים גדולים ומרעשים, ובפרט מכונת קידוח קרקע (בגובה של כ-10 מטרים) שגרמה לרעש חריג ובלתי נסבל במשך היום כולו מהשעה 7:00 בבוקר ועד הערב, לאורך ימי השבוע (א-ה). מלבד הרעש הנוראי, הקידוח הרעיד את בניין הדירות וגרם לענני אבק גדולים שחדרו לדירה באופן שלא מאפשר לנשום. התובעים סבלו קשות מהרעש, הרעידות והאבק, ובפרט סבלה מהם התובעת, אשר הייתה בהריון ושהתה בדירה רוב שעות היום לצורך טיפול בילדם הקטן של התובעים, פעוט בן שנתיים.

לנוכח הרעש והאבק שהחמירו עם הזמן, נאלצו התובעים בשלהי חודש אפריל לארוז את חפציהם ולנסוע לבית הורי התובעת, ובשלב זה נוכחו לדעת כי לא יוכלו להמשיך להתגורר כך בדירה. משום כך הם פנו לנתבעים, בעלי הדירה ועדכנו אותם על מצב העניינים בדירה, על העבודות והקידוחים בקרבתה ועל ניסיונם למצוא פתרונות. התובעים החלו לחפש דירה חלופית למגורים, ועד מהרה הם חתמו על חוזה שכירות חדש בדירה אחרת, אליה הם עברו סמוך לאחר מכן. במקביל הם עשו ניסיונות לאתר שוכרים חליפיים, אולם מרבית המגיעים לראות את הדירה נחרדו מרעשי הקידוח ומהאבק ולא היה מעוניינים בשכירתה.

לבסוף נמצא שוכר חלופי: עמותה הדואגת למגורי חיילים. תוכנן לשכן בדירה חמישה חיילים שישהו בה לצורכי לינה בלבד (משעות הערב עד הבוקר), כאשר במהלך סופי השבוע הם ילוננו בבתי משפחותיהם והדירה תישאר ריקה. העמותה בקשה להיכנס לדירה באופן מידי, בדיוק למשך התקופה של עד סוף החוזה בין הצדדים והייתה נכונה לקבל על עצמה את כל התחייבויות התובעים, אולם הנתבעים סרבו לקבל את העמותה עקב חשש לשלמות הדירה ולבעיות עם השכנים ודרשו כי השוכר החלופי יהיה "רק משפחה נורמטיבית".

התובעים המשיכו לחפש שוכרים חליפיים עד שנמצאה משפחה שהסכימה להיכנס לדירה באופן מידי, בתנאי שהחוזה יוארך בחודש. לחלופין, המשפחה הסכימה לחתום מיידית על חוזה נוסף לשנה, אך בתנאי ששכר הדירה יפחת בחוזה החדש, בשל המפגעים בסביבות הדירה. גם להצעה זו סרבו הנתבעים.

עקב כך הודיעו התובעים לנתבעים כי הם חדלים מחיפושם אחר שוכר חלופי וכי מבחינתם החוזה מבוטל ועליהם להשיב לידיהם את השקים והשטרות שבידיהם וכן את תשלום דמי השכירות היחסיים ששולמו בתקופה שכבר לא התגורר בדירה. הנתבעים סרבו לכך, ובעקבות כך ועל יסוד סעיף בוררות בהסכם השכירות, פנו התובעים לקליניקה בבקשה שתסייע להם להגיש תביעה לבית הדין לממונות שיפסוק בעניין.

בית הדין דן בטענות הצדדים ופסק כי לא ניתן לקבוע בוודאות שהדירה לא הייתה ראויה למגורים, והתמונות והסרטונים שהתובעים העבירו בעניין זה לא שכנעו את בית הדין בטענה זו. לכן, ספק אם הייתה לתובעים עילה לעזוב את הדירה מנימוק זה, ומספק לא ניתן להוציא ממון מהנתבעים על פי הכלל 'המוציא מחברו עליו הראיה'.

עם זאת, לגבי סירוב הנתבעים לקבל את השוכרים החליפיים, נפסק שיש לפרש את הסעיף בחוזה העוסק בשוכר חליפי, באופן שאינו מאפשר לנתבעים להתייחס לנתבעים ב'מידת סדום', כלומר לסרב ללא נימוק מוצדק לכל הצעה מצדם. בנוסף, על פי שו"ע חו"מ סימן סא סעיף טז, יש לפרש את החוזה על פי כוונת הצדדים הנלמדת מהלשון ומההקשר. במקרה דנן את לשון הסעיף המאפשר לנתבעים לדחות הצעות לשוכר חליפי 'מטעמים סבירים', יש לפרש כמחייב מציאת איזון הוגן בין צורכי



הפקולטה למשפטים אוניברסיטת בר אילן

The Civil Legal Aid Clinic
in Jewish Law Tribunals

הקליניקה לסיוע אזרחי
על פי המשפט העברי

השוכר לצורכי המשכיר. סירוב הנתבעים להכניס את העמותה החרדים למספר חודשים בודדים ללא שבדקו את הנושא באופן מעמיק, אינו סביר ומעיד על כך שהם סרבו להכיר במצוקתם של התובעים. לכן נפסק מדין פשרה כי הנתבעים יחזירו לתובעים מחצית מגובה דמי השכירות ששילמו בתקופה שלא התגוררו בדירה ועד שנמצא שוכר חלופי.