



ב"ה, ז ניסן התשע"ג

18 במרץ 2013

תיק 73017, ירושלים

פסק דין

בעניין שבין

- התובעים

לבין

- הנתבעת

- הנתבעים

א. הרקע העובדתי

התובעים הינם בעלי דירת מגורים ברחוב ----- . את הבית השכירו לנתבעים בסכום של 100,000 ש"ח לשנה החל מינואר 2011 ועד סוף דצמבר 2011. החוזה נחתם בתאריך 11.11.2010. בחוזה מופיעה אופציה להארכת השכירות ב"שלושה חודשים נוספים מתחדשים". כאשר המילה 'מתחדשים' נוספה בכתב יד.

לקראת תום תקופת השכירות הגיע מר א' (הנתבע מס' 2, להלן הנתבע) וביקש להאריך את תקופת השכירות. הצדדים, כפי שטענו שניהם בבית הדין, ערכו חוזה זהה לחוזה של השנה הראשונה לבד ממספר פרטים. ראשית, התאריכים שונים ותום תקופת השכירות הוא ב-31.12.12. שנית, שם השוכר כפי שמופיע בחוזה השני הוא "ע" ---" (בתם של הנתבעים מס' 2, 3). ובנוסף, הסדר התשלומים שונה (ארבעה תשלומים בניגוד לתשלום אחד מראש). התאריך הנקוב בחוזה הוא 22.12.11.

הנתבעים סבורים שזכותם להאריך את חוזה השכירות ולממש את האופציה המופיעה בחוזה, ואילו לטענת התובעים על הנתבעים לעזוב את הדירה, ומכאן הסכסוך.

לבית דין זה סמכות כבורר, הן לאור העובדה שכך נקבע בהסכם השכירות, ובנוסף – חתמו הצדדים על הסכם בוררות מפורט בפני בית הדין. נציין, ששמה של הנתבעת 1, הוא המצוין על הסכם השכירות, ועל פי טענת שני הצדדים מר א' הוא החתום על הסכם השכירות. על הסכם הבוררות, חתום מר א'.

התקיימו שני דיונים, וכמו כן ביקר בית הדין במושכר.

עמוד 1 מתוך 13

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Brurya St. Main Office:

טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax www.eretzhemdah.org 580120780 bitdin@eretzhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



ג. טענות התובעים ותביעתם

התובעים מפנים את תביעתם ל"ע"י". לטענתם היא הרשומה בחוזה השכירות והיא השוכרת לכל דבר ועניין ועל כן היא הנתבעת. לטענתם, הנתבעת הפרה את החוזה שנכרת עימה. הפרות מהותיות במספר תחומים.

הנתבעת אפשרה מגורי אביה ואמה וכל משפחתה אע"פ שלא הייתה רשאית לכך מכח סעיף 4 להסכם השכירות.

התובעים טוענים להזנחת הטיפול בגינה, דבר שמפריע ופוגע גם בשכנים, ולהזנחת הטיפול והשמירה על הבית.

לטענת התובעים, הנתבעים, אף גרמו נזקים לבית, שברו תריסים, סתמו משאבה בקומת המרתף, שברו מעקה בקומה העליונה ותלו שק איגרוף על קיר חיצוני בבית, דבר שלטענתם מלבד מה שגרם נזק לקיר, נאסר על השוכרים גם מתוקף איסור שינוי במבנה הבית המושכר.

בנוסף הנתבעת לא שמרה על זכויותיהם של התובעים כראוי. הדבר בא לידי ביטוי בשתי חניות שהועמדו לרשות משפחת הנתבעים, אך לטענת התובעים משפחת הנתבעים בחרה לחנות בחניית השכנים, התנהגות שהובילה לכך שגם השכנים חנו בחנייה של התובעים, ובכך גרמו לפגיעה בזכות התובעים בחנייתם.

התובעים, לטענתם, השתדלו ככל שיכלו לתקן את הליקויים שנגרמו בדירה ואף שלא היו חייבים בכך והדבר גרם להם, לטענתם, הפסדים מרובים. בנוסף, טוענים התובעים, שאנשי מקצוע ששלחו לביצוע התיקונים זכו ליחס מחפיר מצד השוכרים ועל כן לא הצליחו לבצע מלאכתם.

כן טענו התובעים שלא יעלה על הדעת לפרש את אופציית השכירות ליותר משלושה חודשים. שכן, אם נפרש שהאופציה מתחדשת ללא הגבלה, נמצא שמדובר על זכות קניינית שדורשת רישום ודיווח לרשויות המס. לאור כל האמור, תביעת התובעים מהנתבעים היא לפנות את הדירה באופן מיידי ולכל הפחות עד סוף מרץ 2013.

תוך כדי התנהלות הדיון, טענו התובעים, להפרת חוזה נוספת בדבר אי תשלום דמי השכירות על התקופה שמסיום החוזה של שנת 2012.

ג. טענות הנתבעים

הנתבעים 2, 3 רואים עצמם כשוכרים הבלעדיים של הבית. לטענתם, בתם – ע' (הנתבעת 1) - נרשמה כצד לחוזה בעקבות דרישת התובעים (על מנת שלא להתחייב בתשלום למתווכים), ובכל מקרה היא לא חלק מהדיון בתיק.

לטענת הנתבעים, השימוש בבית הינו שימוש סביר, הוגן וראוי ולא חורג בשום פנים ואופן משימוש ממוצע של משפחה עם ילדים. לטענת הנתבעים, הדבר הוצג להרכב בית הדין בעת ביקורו במושכר וזו ראייה לצדקת טענתם. מנגד, הנתבעים טוענים שישנם מספר ליקויים בדירה המונועים

עמוד 2 מתוך 13



מגורים סבירים בדירה. לדבריהם, על התובעים לבצע תיקונים אלו, מה שלא נעשה בפועל והם דורשים את תיקונם.

לגבי עניין שתי החניות, הנתבעים טוענים שאין כלל בבעלות התובעים שתי חניות. ועל כן אין לבוא בטענה כלפיהם.

לטענתם, על פי החוזה, האופציה מתחדשת, ומשמעות הדברים היא שהם רשאים לחדש את החוזה למשך שלושה חדשים כל פעם מחדש. על הטענה שמדובר על חוזה לתקופה בלתי מוגבלת, השיבו הנתבעים, שיש לפרש את החוזה מתוך ההקשר והאינטרסים שלהם כשוכרים. כיוון שהם נמצאים בתהליך של בניית בית, ולא ניתן לדעת מראש מתי תסתיים בנייתו, הם ביקשו לעגן בחוזה את האפשרות להאריך את החוזה לתקופה קצרה מעת לעת. לא מדובר אם כן על כוונה או צורך למימוש האופציה ללא גבול, אלא על הארכת החוזה עד לכשנה,

על כן, לטענתם, זכותם להישאר במושכר כל שימשיכו להודיע מראש כקבוע בחוזה, על חידוש האופציה מידי שלושה חודשים.

בנוסף, הם דורשים שבית הדין יורה לתובעים לקיים את חובותיהם על פי החוזה, לתקן ליקויים במושכר.

התביעה הנגדית

הנתבעים דורשים סך כולל של 41,700 ₪, בעילות הבאות:

1. הנתבעים ביצעו תיקונים שהיו מוטלים על התובעים, בסך כולל של 1,700 ₪ (הוגשה קבלה על סך 700 ₪).
2. לטענת התובעים הובטחה להם חניה כפולה, והתברר שרשומה על שם התובעים רק חניה אחת. לטענתם התובעים גם קיבלו פיצוי על עניין זה מהקבלן.
3. תמורת הפסד החניה, במשך 24 חודשים, תובעים הנתבעים סך של 1,000 ₪ בחודש, ובסך הכל 24,000 ₪.
4. בדירה נותרו חפצים רבים של התובעים בחדר שבקומה התחתונה. עבור אכסנת חפצים אלו דורשים הנתבעים סך של 500 ₪ לחודש, ובסך הכל 12,000 ₪.
4. פיצוי על עוגמת הנפש בכך שהדירה לא מתוחזקת כראוי, 5,000 ₪.

ד. נושאים לדיון

הנושאים הנדרשים לדיון בתיק זה הם כדלהלן:

1. זכות המגורים של הנתבעים בדירה: מה מעמדו ותוקפו של חוזה השכירות השני (מתאריך 22.12.11), אשר לטענת התובעים והנתבעים כאחד, שונה שם השוכרים מכפי שנכתב בחוזה הראשון על מנת להשיג רווח צדדי כלשהוא? מכוח דיון זה יוגדר גם מי הוא נשוא התביעה, האם

עמוד 3 מתוך 13



- ע' (הנתבעת 1) או שמא הוריה (הנתבעים 2,3)? כמו כן תידון השאלה האם יש כאן הפרת חוזה השכירות במה שגרו בו כל הנתבעים הגם שעל גבי חוזה השכירות מופיעה ע' בלבד?
2. פרשנות סעיף 16 לחוזה השכירות, הכולל בתוכו אופציה להארכת חוזה השכירות בשלושה חודשים מתחדשים.
3. האם חוזה השכירות הופר על ידי הנתבעים בשימוש בלתי סביר בדירה אשר יגרמו בהכרח פינויים מהדירה?
4. התביעה הנגדית.

ה. האם זכאית משפחת הנתבעים כולה לגור בדירה, ומיהו שוכר הדירה

אחת הטענות העיקריות שהוצגו ע"י התובעים היא להפריה יסודית של הסכם השכירות שנחתם בתאריך 22.12.11 בין --- התובעים, לנתבעת 1 בכך שאפשרה את מגוריהם של הוריה ומשפחתה וזאת בניגוד לסעיף 4 להסכם השכירות.

טענה זו שכבר נדחתה ע"י בית הדין בראשית הדיון הראשון, שבה ונשנתה ע"י התובעים בסיכומים שהוגשו על ידם. בית הדין שב ודוחה מכל וכל טענה זו שמוכחשת הן מן המציאות והן מצד הודאות התובעים עצמם.

הדיון בטענה זו, הוא בשני מישורים. האחד – האם במגורי משפחת הנתבעים יש הפרה של החוזה. והשני, מי בעל הזכות לשכירות. נבהיר – ניתן לומר, שהנתבעת 1 היא בעלת הזכות (שכן שמה מופיע בחוזה), אך היא רשאית לשכן גם את הוריה. וכמו כן, ניתן לקבוע, שבעלי הזכות הם בני הזוג הנתבעים 2,3. (השלכה מעשית עשויה היתה להיות, במקום בו הייתה אי הסכמה בין ע' לבין הוריה בעניין הסכסוך שבפנינו, ואז עולה היתה השאלה – מיהו בעל הסמכות לדון בעניין).

מצד המציאות, הבית המדובר הינו בית בעל שלושה מפלסים, כ-6 חדרי שינה ונשכר במחיר של 100,000 ₪ לשנה. לא מסתבר, שבחורה צעירה תשכור בית זה לצרכי עצמה ותגור בו לבדה. גם אם היתה מגיעה היא עצמה לבדה לתובעים וחותרת איתם בעצמה על חוזה שכירות לבית זה, היינו מניחים, ובצדק, כי היא שליחה של הוריה או מאן דהו אשר עברו שוכרת היא את הדירה. קל וחומר בנידון דידן שהנתבעים כולם כבר גרו בדירה מתוקף ההסכם הראשון. אף אם מסיבה כלשהיא שאינה ידועה לנו הוחלט לשנות את המוטב בחוזה השכירות, לא מסתבר כלל שהנתבעים חשבו שהדבר מבטא שינוי ביחס למי שיגור בפועל בבית.

מצד הודאות התובעים, הדבר חזר ונשנה בין על ידי מר – התובע 1 בדיון הראשון שטען את כל טענותיו כלפי הנתבע 1, למרות שהנתבעת 1 נכחה בתחילת הדיון, ואם כנים דבריו מדוע לא הפנה אפילו דבר אחד מטענותיו כלפיה? גם התובעת 2 טענה מפורשות במהלך הדיון וכפי שבא הדבר לידי ביטוי בפרוטוקול הדיון (דיון מס' 2, עמוד 2 שורות 33-39, עמוד 3 שורות 1-8) שמר א' הוא

עמוד 4 מתוך 13

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 Jerusalem P.O.B 8178 Brurya St. Main Office:

טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax www.eretzhemdah.org beitdin@eretzhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



זה שחתם איתה על החוזה גם בפעם הראשונה וגם בפעם השניה, כך שאין ספק שהתובעים ידעו שהדירה נועדה לשימוש משפחת הנתבעים.

למען הסר ספק, נצטט מפרוטוקול הדיון השני בעמוד 5, שורה 7-8.

עו"ד וינר: את ידעת כל הזמן שמר --- ומשפחתו גרו בדירה?

פנינה: כן.

אשר על כן, לא ראוי היה שטענה זו כלל תעלה על ידי התובעים. גם הדרישה הבלתי מתפשרת לזמן את ע' לדיון הראשון, ולדרוש גם את המשך שהותה, לוקה בחוסר הגינות. נתייחס לעניין זה, בפרק שידון על הוצאות המשפט.

מי בעל הזכות?

הן אמת שבהסכם, אשר הוגש לבית הדין מצויינת הנתבעת 1 במפורש כשוכרת למרות שבחוזה שנערך כשנה קודם (בסוף שנת 2010) כתובים הנתבעים 2,3 כשוכרי הדירה. מעבר לנדרש על פי דין, יש לדון, מיהו בעל הזכות – הנתבעת 1, או הנתבעים 2,3 (כאמור, גם אם הנתבעת 1 היא בבעלת הזכות – זכותה כוללת את האפשרות למגורי כל המשפחה).

ניגש א"כ לדון בתוקפו של חוזה זה ובשאלה מי אכן נחשב כשוכר על פי הסכם זה.

מעמדו ותוקפו של חוזה השכירות השני (מיום 22.12.11)

העובדות עליהם אין עוררין הן שהנתבעים 2,3 הם שהיו נוכחים בעת חתימת ההסכם והם גם חתמו עליו בפועל.

בגמרא בבא קמא (קב ע"ב) נאמר:

תנו רבנן: הלוקח שדה בשם חבירו אין כופין אותו למכור ואם אמר לו על מנת כופין אותו למכור. מאי קאמר? ... אלא אמר אביי ה"ק הלוקח שדה בשם חבירו ריש גלותא אין כופין את המוכר למכור זימנא אחריתי, ואם אמר לו על מנת כופין את המוכר למכור.

ופירש רש"י:

הלוקח שדה מחברו בשם ריש גלותא - שאמר לו למוכר לצורך ריש גלותא אני לוקחה ונתכוון להטיל אימה שלא יצאו עליה עסיקין וכתב המוכר שטר המכירה בשם ריש גלותא.

אין כופין את המוכר - לחזור ולכתוב שטר מכירה אחר ללוקח, שהיה לו להתנות ולהודיעו כתוב שטרי בשם ריש גלותא שאם יצאו עסיקין אראה להם שהוא של ריש גלותא וכתוב לי שטר אחר בשמי שלא יבואו היום או למחר יורשי ראש הגולה לתובעה ממני.

הגמרא עוסקת באדם שמעוניין לקנות שדה מחברו, אך חושש מערעורים שיכולים לצאת על שדה זו. מחשבתו היתה שאם שטר המכר ייכתב על שם ריש גלותא שהינו אדם בעל כח ושררה אף אחד

עמוד 5 מתוך 13



לא יעיז לערער על המכירה. אחר המכירה רוצה הקונה שייכתב שטר מכר נוסף על שמו. על כך נאמר בברייתא שאי אפשר להכריח את המוכר לכתוב לו שטר מכר נוסף אלא אם כן התנו מפורש בשעת המכירה.

שואל הרא"ש (שו"ת הרא"ש כלל צו סימן ה), כיצד עולה על הדעת, שהקונה רשאי לדרוש זאת:

תיפוק ליה אפילו אם היה המוכר רוצה לכתוב לו שטר אחר, היאך יכתוב לו, והיאך יחתמו העדים, והלוקח כבר זכה בשדה, דזכין לאדם שלא בפניו? כדאמרינן (ב"ב ע"ז): זכה בשדה זו לפלוני וכתבו לו את השטר, חוזר בשטר ואינו חוזר בשדה. ולמה יאמינו לראובן לומר: שקר אמרתי, לעצמי קניתי, ונגזול את לוי?

שאלת הרא"ש נסובה על הדין שאי אפשר לכפות את המוכר לכתוב שטר נוסף על שמו. הרא"ש הבין שאמנם שכפיה אי אפשר לכפות את המוכר אך אם מרצונו ירצה המוכר לכתוב שטר אחר על שם הקונה הוא רשאי. ותמה הרא"ש הרי ריש גלותא כבר זכה בשדה, וכיצד יתכן לקחת אותה ממנו?

הרא"ש הבין אם כן, שברגע שנכתבה השדה על שם ריש גלותא זכה הוא בשדה ושוב לא יוכל הקונה לזכות בשדה אלא אם כן יודה ריש גלותא שאינה שלו ושמעולם לא התכוון הקונה לזכות עבורו השדה, ורק בכי האי גוונא לא זכה בה ריש גלותא.

מאידיך הטור (חו"מ סימן ס סעיף ט) כתב:

ראובן הלוח מעותיו ללוי ובשעת הלואה אמר ללוי שיחייב עצמו בקנין ובשטר על שם שמעון, אך שיתנו העדים השטר ליד ראובן, וכשתבע ראובן מלוי בזמנו טען לאו בעל דברים דידי את...

הכרעת הטור היא, שנותן הכסף, הוא בעל הזכות, וז"ל:

ולא מיבעיא אם הודיע [ראובן] דבר זה ללוח ולעדים שלצורך דבר שבלבו הוא תולה ההלואה בשמעון ושמעון אינו מערער כלל בדבר, אלא אפילו עשה ענינו בסתר ושמעון מערער ואומר אע"פ שלא היה הממון שלי זכיתי בו מאחר שצוית ללוי להשתעבד לי בקנין ונכתב השטר על שמי הרי נתת אותו לי, אין ממש בדבריו הואיל ואמר ראובן שיתנו השטר לידו ולא לשמעון הרי גילה בדעתו שאינו לא לשון זכיה ולא לשון הודאה שיהיה של שמעון

הטור מדבר על מציאות בה ראובן נותן הלואה ללוי אך מכיוון שאינו מעוניין שיתפרסם הדבר הוא מורה שייכתב בשטר שהמלווה הוא שמעון. הדין הראשון הנדון בטור הוא, האם מועילה טענת לוי כלפי ראובן שמאחר ושמעון הוא הכותב בשטר כמלווה אם כן לא לראובן הוא מחויב אלא לשמעון, ובזה פסק הטור שאין דברי לוי מתקבלים. דין שני, גם אם יטען שמעון שהן אמת שהוא לא הלוח כלל כסף ללוי אך מחמת שהוא נכתב כמלווה בשטר הוא זכה מכוח כך בשטר וכעת יהיה לוי חייב לו ולא לראובן. ובזה כתב הטור שלא זכה שמעון בשטר.

עמוד 6 מתוך 13

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 Jerusalem P.O.B 8178 Brurya St. Main Office:

טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax www.eretzhemdah.org beitdin@eretzhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



אם כן אנו רואים שהטור פסק בניגוד לאביו הרא"ש, שלעולם לא יוכל זה שנכתב השטר על שמו לטעון שמחמת ששמו נכתב הוא זה שזכה בזכויות המנויות בשטר, שכן השטר לא נמסר לידו אלא לידי הקונה, ובכך יש ראייה ברורה שלא התכוון הקונה לזכות לו.

על הסתירה בין הרא"ש והטור עמד בספר אורים ותומים (תומים סימן ס' ס"ק יז) ותיירץ שיש לחלק בין שטר קניין לשטר ראייה. בשטר קניין בו מדבר הרא"ש, "זכין לאדם שלא בפניו". דהיינו, לאור העובדה ששטר קניין יוצר את התוצאה המשפטית, יש ללכת אחר לשונו. לעומת זאת שטר הלוואה, שכל עניינו הוא ראייה על ההלוואה שנעשתה, אין בכח השטר ליצור זכות עבור אדם אחר.

בספר נתיבות המשפט (שם ס"ק יט) חולק, ומבחין בין ההלכות באופן אחר. לדעתו, בתשובת הרא"ש מדובר שהקונה שילם את מלוא הסכום עבור השדה, וכשאומר שקונה עבור שמעון ממילא מזכה הוא את הכסף עבור שמעון ובוה נאמר שזכין לאדם שלא בפניו ועל כן זכה שמעון בכסף ומכח כך גם בשטר. לעומת זאת, הטור מדבר בשטר הלוואה וכשאומר המלווה שהשטר ייכתב על שם שמעון במה יזכה שמעון בחוב? ואפילו אם יתכוון ראובן להקנות את הכסף שהוא מלווה ללוי עבור שמעון, הרי קיימא לן שאי אפשר לזכות אדם אלא אם כן זיכה על ידי אחר.

היוצא מכל מה שראינו שעל מנת שיזכה אדם בשטר ובמקח שנכתב על שמו (כשלא היה שותף לעסקה) צריכה להיות כוונה ברורה לזכות את אותו אדם בשטר ובמקח, וכן צריך שיתבצע מעשה קניין. גם באורים ותומים וגם בנתיבות המשפט שכתבו מפורשות (כל אחד על פי תרוצו) שהזיכוי נעשה על ידי כך שהקונה זוכה עבורו בשטר או בכסף, ומכוח כך זוכה שמעון בכסף שיזכה לו ראובן.

גם בתשובת הרא"ש עצמה הדברים מפורשים שהמציאות בה נוכל לכופף את המוכר לכתוב שטר לקונה היא רק אם יודה ריש גלותא שלא התכוונו כלל לזכות עבורו. וכך לשונו: "אלא על כרחך צריך לפרש הברייתא שבא לוי לפני שמעון ולפני העדים והודה שכן הוא כדברי ראובן", כלומר לוי, שהוא מי שנכתב השטר על שמו, מודה שלא התכוון ראובן כלל להקנות לו אלא מסיבות שונות רצה ראובן להזכיר את שמו.

במקרה דנן הודו התובעים והנתבעים שהנתבעת 1, נכתבה בחוזה רק כדי להרוויח רווח צדדי ולא היתה כל כוונה על ידי אביה לזכות אותה בשכירות ולכן לית מאן דפליג שלא היא בעלת זכות השכירות אלה הנתבעים 2,3.

לסיכום, לא רק שהנתבעים 2,3, זכאים לגור בדירה ואין במגוריהם משום הפרת חוזה, אלא שנראה שהם גם בעלי הזכות המשפטית.

האם לחוזה זה מעמד של שטר

יש להוסיף שהסכם זה, כפי שהוצג לבית הדין, קשה מאוד להחשיבו כשטר כשר העומד בדיני השטרות. ההסכם מלא במחיקות (יטיפקסי), ואחר כך צולם. והרי זה כשטר הנכתב על דבר שיכול

עמוד 7 מתוך 13



להזדייף שהוא פסול (שולחן ערוך חו"מ מב,א). לא הוגש לבית הדין חוזה עם חתימות מקוריות (שאינן מצולמות, אלא כתובות בעט) עבור השנה השניה. מעיון בחוזה, נראה שכלל לא חתמו על החוזה בשנה השניה, אלא צילמו גם את עמוד החתימות.

למרות זאת, השכירות תקפה על פי התנאים הכתובים בחוזה, לא מכוח השטר, אלא מטעמים אחרים. במקרה שכזה היות והיה גילוי דעת בין הצדדים שהם רוצים בהמשכו של החוזה הקודם ובהארכתו לעוד שנה, אם כן יש לראות את עצם המגורים במושכר כמעשה הקניין שעל ידו נקנית השכירות לשוכר (שולחן ערוך חו"מ קצב,ג), ואת תנאי השכירות כפי שבאו לידי ביטוי בחוזה הקודם ועליהם היתה הסכמה שבעל פה לתת להם תוקף לעוד שנה, כחוזה שבעל פה. כמו כן, התשלום מהווה קניין כסף.

ו. פרשנות זכות האופציה להארכת השכירות

כפי שבא הדבר לידי ביטוי במהלך הדיון כולו, אחת מנקודות המחלוקת העיקריות בין הצדדים בתיק זה היא פרוש האופציה להארכה כפי שנכתבה בסעיף 16 לחוזה השכירות: "לשוכר ניתנה הזכות להאריך תקופת הסכם זה ל-3 חודשים נוספים מתחדשים".

כלל נקוט הוא בכל התורה כולה ש"המוציא מחבירו עליו הראיה" (בבא קמא מו ע"ב), ומכח כלל זה נקבע הדין ש"יד בעל השטר על התחתונה" וכך פירש רש"י (כתובות פג ע"ב):

יד בעל השטר על התחתונה - כל המוציא שטר על המוחזק בדבר מה שמפורש בשטר יכול לתבוע עליו ואם השטר סתום מורידים אותו לפחות שבמשמעות השטר.

הרי שכל עוד לא ברור מהשטר מה כוונתו, יש לפרשו באופן מצמצם, שיוציא את המינימום מהמוחזק.

לעניין שוכר ומשכיר, גם בשעה שהשוכר גר בדירה, בכל מחלוקת לגבי המשך השכירות, דינו של השוכר כמוציא. וכפי שהסבירו התוספות (בבא בתרא סא ע"ב) "הואיל וסופה לחזור לבעליה הוי משאיל מוחזק כדאמר רב נחמן (שם דף קב:): קרקע בחזקת בעליה עומדת הואיל וסופה לחזור לבעליה".

כן נפסק בשולחן ערוך (חו"מ שיב, טו):

הזכיר לו חדשים ושנה, בין שאמר לו: דינר לחדש שנים עשר דינר בשנה, בין שאמר לו: שנים עשר דינר לשנה דינר בכל חדש, הרי חדש העיבור של משכיר, שהקרקע בחזקת בעליה.

ואם כן המשכיר הוא המוחזק בקרקע, ובכל ספק בפרשנות השטר נעדיף את הפרשנות המצמצמת את ההוצאה מחזקת הבעלים של הבית שהרי "יד בעל השטר על התחתונה".



האם יש ספק בפירוש היקף הזכות?

מכאן ניגש לדיון בפרשנות המילה "מתחדשים". המילה "מתחדשים", פרושה באופן פשוט, שיכולה תקופה זו של שלושה חודשים לשוב ולחזור על עצמה. אלא שכאן נשאלת השאלה עד מתי תוכל פעולה זו לחזור על עצמה?

בתחילת הדיון, טען הנתבע 2, שבאופן עקרוני הוא יכול לחדש את חוזה השכירות ללא הגבלה. לאחר מכן, הסביר כאמור, שהוא מתכוון לחדש את החוזה, על פי צרכיו, עד להשלמת בניית ביתו. לדעת בית הדין, אין ספק שלא ניתן לרש את הזכות של הנתבע לחדש את האופציה, כזכות לחידוש האופציה ללא הגבלה.

ראשית, כפי שכתבו התובעים, הסכם השכירות הוא "לתקופה קצובה". בנוסף מן הבחינה המשפטית, יתכן שזכות כזו דורשת דיווח ורישום, כעסקת מכר במקרקעין (ראו בעניין זה פסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה עא 1163/05; שם פירש בית המשפט את כתב האופציה ככזה שתלוי ברצון הצדדים לאור לשון החוזה המסוים, וכמו כן הועלתה האפשרות שיש לפרש אופציה ללא הגבלה, כחוזה שלא נקצב לו זמן לסיומו, אשר על פי חוק ניתן לסיימו בהודעה סבירה מראש).

על כן, אין ספק שלא מדובר על אופציה בלתי מוגבלת, ומאידך, לא נקבע כמה ניתן לחדש את האופציה.

פרשנות הסעיף

הכלל, שבמקום ספק, יש לפרש את השטר באופן מצומם, מיושם גם במקום שחסר פרט מספרי בחוזה. כך נפסק בשו"ע חושן משפט הלכות הלואה סימן מב:

כתוב בשטר: סלעים, מלוח אומר: חמש, ולוח אומר: שתיים, נותן לו שתיים, ונשבע לו היסת על השאר; ואי תפיס, מפקינן מיניה.

בנדון דידן, פרוש הלשון "3 חודשים נוספים מתחדשים" מכיל בתוכו שני דברים. האחד, שיכול השוכר להאריך את חוזה השכירות בשלושה חודשים נוספים. אם היה נכתב בחוזה רק הביטוי "3 חודשים נוספים", היינו אומרים שאין באפשרות השוכר להאריך את חוזה השכירות אלא לשלושה חודשים ותו לא. המילה "מתחדשים", באה ללמדנו דבר נוסף, שאותם שלושה חודשים יכולים להתחדש. משלא נתבאר בהסכם, כמה פעמים יש לאפשר את חידוש האופציה, יש לנקוט בפירוש המצומצם ולאפשר חידוש האופציה פעם נוספת אחת בלבד.

סיבה נוספת, מחמתה לא נכון לפרש את הזכות האמורה, ככזו הנותנת לנתבעים זכות בלתי מוגבלת, יש לבסס על האמור ב שולחן ערוך (חו"מ מב, ט):

עמוד 9 מתוך 13



לא אמרינן יד בעל השטר על התחתונה, אלא בכל כי הני גוויי דלעיל, שאין השטר בטל לגמרי. אבל בדבר שהשטר בטל בו, לא. כגון שכתוב בשטר: פלוני נתחייב לפלוני מנה לפרעו בפסח, צריך לפרעו בפסח הבא ראשון, ואינו יכול לומר: לא אפרענו אלא לפסח שאחר כמה שנים. וכן כל כיוצא בזה.

הרי שהכלל הוא שאין לתת פרשנות מצמצמת למה שכתוב בשטר אם כתוצאה מכך יתבטל השטר, ולכן כתב השולחן ערוך שאם נכתב זמן הפירעון בפסח, ולא צוין באיזה שנה, הרי שעומדות בפנינו שתי אפשרויות, אפשרות אחת, שמדובר בפסח הקרוב, ואפשרות שניה, בפסח הרחוק ביותר שיתכן. אם נפרש כאפשרות השנייה, פירושו של דבר שיתבטל השטר ולעולם יוכל הלווה לדחות את המלווה מעליו בטענה שטרם הגיע זמן הפירעון, ועל כן נפרש כאפשרות הראשונה שזמן הפירעון הוא בפסח הקרוב.

בדומה, בנידון דידן, אפשרות מימוש האופציה עד אין קץ, הופכת את חוזה השכירות לחוזה המפקיע את זכויות המשכירים לטווח ארוך, והוא דומה למכר. על כן, פרשנות זו אינה סבירה, אלא ודאי הוא שיש לצמצם את אפשרות מימוש האופציה.

הנתבעים אומנם טענו, שיש לפרש את האופציה על פי האינטרסים שלהם, דהיינו עד להשלמת הבניה של ביתם. ואכן, נפסק בשו"ע, שבמקום בו ברורה הכוונה, יש ללכת אחריה וז"ל השו"ע בסימן סא סעיף טז (ומקורו, בדברי רבינו ירוחם (מישרים נתיב כג חלק י דף סג טור ד)):

יש מי שאומר שתנאי שאדם מתנה עם חבריו אין הולכים אחר הלשון הכתוב, אלא אחר הכוונה.

על כך יש להשיב, שראשית, כלל לא הוכח שהייתה התייחסות מפורשת לנושא האופציה בהסכמה בעל פה בשנה השניה. על כן, אין כאן "כוונה" ברורה שבכוחה לפרשת את לשון השטר, ועל כן אין לחייב את התובעים להשכיר את הדירה מעבר לעולה מתוך החוזה. ולגופו של עניין, כיוון שאין כל ביטחון מתי תסתיים הבניה, פירוש זה אינו סביר הרבה יותר מהפירוש שניתן בתחילה, כאילו האופציה היא בלתי מוגבלת. על כן, משלא נכתב הדבר בשטר ולא הוצגו עדים שיאשרו דברי הנתבע אין לנו אלא להתייחס למה שכתוב בשטר ככתבו ועל פי הכלל, שיד בעל השטר על התחתונה.

המסקנה המתקבלת מכל האמור היא, שהשוכרים זכאים לדרוש את הארכת השכירות עד סוף יוני 2013 בלבד.

ז. הפרות יסודיות של החוזה בגין שימוש לא הולם במושכר

התובעים טענו להפרה יסודית של ההסכם. שכן, לטענתם השוכרים לא משתמשים באופן ראוי והגון במושכר וגורמים לו נזקים שעל פי טענתם יש בהם כדי לדרוש את פינוים מהמושכר.

עמוד 10 מתוך 13



בביקור בית הדין במושכר מיום יא' בטבת תשע"ג (24.12.2012) בנוכחות שני הצדדים, התרשם בית הדין שהנתבעים מתחזקים באופן הולם והגון את המושכר.

בית הדין התרשם שהנזקים, שנטען על ידי התובעים שאחראים להם הנתבעים, מקורם בבלאי סביר שוודאי אין בו מן הנזק במתכוון, בעקבותיו אפשר לטעון להפרה יסודית של ההסכם.

באשר לטענה על קדיחת חור בקיר חיצוני, אשר משמעותה לטענת התובעים הפרה יסודית של ההסכם, דעת בית הדין שכל עוד לא נגרם נזק בלתי הפיך והשימוש הוא בגדר הסביר אין כאן טענה להפרה יסודית (גם אם נעשה הדבר שלא כדין). לא נראה סביר שמעשה זה הינו נזק בלתי הפיך שאין אפשרות לתקנו ועל כן, מה שמוטל על הנתבעים זה תיקון החור בעוזבם את הבית בסיום תקופת השכירות.

טענה נוספת שנטענה על ידי התובעים היא, שבעלי מקצוע שנשלחו על ידם, זכו ליחס מחפיר מצד הנתבעים וגם בזה יש הפרה יסודית של ההסכם. הרכב בית הדין שמע את טענות שני הצדדים, ושוב לא התרשם שיש כאן דברים החורגים ממשא ומתן רגיל שיש בין שני בעלי דין.

כל הטענות בדבר התנהגות בלתי סבירה וחריגה של הנתבעים, הן בשימוש במושכר הן ביחס לבעלי מקצוע, נדחות על ידי בית הדין.

טענה נוספת שהובאה לפני בית הדין, היא שהנתבעים לא עשו שימוש במקומות החניה שעומדים לרשותם אלא חנו בחניות של השכנים, מה שגורם לטענתם לחניית השכנים בחנייה של התובעים. גם אם נקבל את טענת התובעים ככתבה וכלשונה, קשה לראות בטענה זו נזק מוכח שנגרם לתובעים מהתנהגות הנתבעים. לכל היותר יש כאן דין ודברים בין הנתבעים והשכנים לבית, וספק גדול אם בכלל ניתן לכמת נזק זה לכדי שווי ממוני. שכן עם עזיבתם של הנתבעים את הבית בתום תקופת השכירות ניתן בקלות להשיב את המצב לקדמותו באמצעים שעלותם אפסית. על כן בית הדין דוחה גם טענה זו.

אשר על כן, דינה של התביעה לפינוי המושכר, לאור הפרה יסודית של ההסכם להידחות.

ה. התביעות הנגדיות

אנו דוחים את רוב התביעות הנגדיות.

התביעות על זיכוי בשל העדרן של שתי חניות רשמיות, וכן בשל השארת חפצים בדירה, דינן להידחות לאור העובדה שהחווה חודש לשנה נוספת, לאחר שעובדות אלו כבר היו ידועות. אם כן, ביחס לשנה השניה, אין כל בסיס להעלות תביעות אלו. ואף ביחס לשנה הראשונה יש לראות את התנהגות הנתבעים כמחילה על התביעות שיש להם על השנה הראשונה.

בעניין תחזוקת הדירה על ידי התובעים, אכן התרשמנו בסיוור, שישנם עניינים שהתובעים לא תקנו, והיו קשיי תקשורת בין הצדדים.

התביעה היתה על סך של 1,700 ₪. הוגשה קבלה על סך 700 ₪.

עמוד 11 מתוך 13

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 Jerusalem P.O.B 8178 Brurya St. 2 Main Office:

טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax www.erezhemdah.org beidtin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



אנו מאשרים תשלום בסך 700 ₪ לזכות הנתבעים.

ט. תביעת הוצאות

שני הצדדים תבעו הוצאות משפט. לאור המורכבות ההלכתית בחיוב בהוצאות משפט, נקבע במפורש בהסכם הבוררות שעליו חתמו הצדדים (סעיף 7), שלבית הדין סמכות לחייב בהוצאות משפט על פי שיקול דעתו.

התביעה לא נדחתה כליל, וגם לא התקבלה במלואה. למרות זאת, חלק מן ההליך שנוהל על ידי התובעים, היה הליך סרק, ויש לחייב בעניינו את התובעים בתשלום.

מדיניות בית הדין בעניין הוצאות משפט, התבארה בפסק הדין בתיק 71023 (טרם פורסם). שם מסביר בית הדין את מדיניותו:

בית הדין יחייב מעיקר הדין בהוצאות משפט בתביעה קנטרנית או בהליכים של מי שמסרב לירד לדין או לבצע פסק דין. או אף שלא משורת הדין – אלא מכוח ההתחייבות בהסכם, בהליך בו היה על התובע להימנע מהגשת התביעה כיוון שאין בסיס סביר לתביעתו, או על הנתבע היה מוטל שלא להוביל את הסכסוך להליך משפטי (כך חייב בית הדין את הנתבע בתיק 70075 בהוצאות משפט – טרם פורסם). חיוב זה, מבטא את חובתו של כל צד לשקול בדעתו האם יש בסיס סביר לטענותיו, ואם אינו עושה כך, הוא נוהג ברשלנות וגורם לצד שכנגד הוצאות מיותרות.

טענת התובעים, שהתבעת 1 היא בלבד בעלת הדין, ונהגה שלא כדין והפרה את ההסכם הפרה מהותית בכך שאפשרה לכל משפחתה לגור בדירה, היא טענת סרק ולוקה בחוסר הגינות חמור. לא זו אף זו, התובעים אף ביקשו לאלץ את גבי' ע' לשהות בדיון ללא כל הצדקה.

אומנם, מדובר על טענה אחת מתוך מכלול טענות, אך גם טענה זו דרשה התייחסות וזמן עבודה של עורך דינם של הנתבעים, ובזבזה זמן דיון יקר של כל המעורבים. אנו רואים לנכון, לחייב את התובעים בסכום סמלי על כך.

התובעים ישלמו לנתבעים סך של 500 ₪ הוצאות משפט.

י. המשך השכירות עד לסיומה

כיוון שנקבע שהשוכר יכול להאריך את החוזה על פי רצונו עד סוף יוני 2013. הרי שחלים על תקופה זו כל דיני החוזה המפורטים בו:

1. השוכר ישלם דמי השכירות כל תחילת רבעון

2. המשכיר יאפשר דיור השוכר באופן הראוי ויתקן את הדברים הדורשים תיקון עליהם הודה בביקור הרכב בית הדין המוזכר לעיל:

עמוד 12 מתוך 13



א. רטיבות בקומת המרתף ובחדר המדרגות (היות והמשך השכירות הוא בחודשי האביב והקיץ נדרש המשכיר לתיקון חיצוני בלבד אם חפץ בכך). העובש במקלחת הוא תוצר שימוש שוטף ולכן באחריות השוכר.

ב. תיקון המזגנים הדורשים תיקון.

ג. תיקון המעקה בקומה השניה.

3. היות והיחסים בין התובעים והנתבעים עלו על שרטון, התאום יעשה על ידי באי כוח התובעים והנתבעים.

4. על השוכר להחזיר את הדירה בתום תקופת השכירות כפי שהתחייב בחוזה - צבועה ונקייה, ועליו לתקן הנזקים שנגרמו על ידו משימוש סביר בדירה (כולל הסרת שק האיגרוף ותיקון הקיר מהחורים שנוצרו בו).

יא. החלטות

1. הנתבעים רשאים לחדש את האופציה למגורים, עד לתאריך 30/6/2013, ולא יותר מכך.

2. תשלומי השכירות, יתבצעו בתחילת כל רבעון, כפי שהתבצע בשנת 2012.

3. התובעים ישלמו לנתבעים סך כולל של 1,200 ₪ (700 ₪ עבור תיקונים, ו 500 ₪ הוצאות משפט)

4. על התובעים לעמוד בחובותיהם לתחזוקה של הדירה, וכמפורט בפרק י' של פסק הדין. תיאום בעניין התיקונים שנדרשים יעשה על ידי באי כוח הצדדים.

5. פסק הדין ניתן ביום שני ז' בניסן תשע"ג, 18 במרץ 2013.

הרב דורון אלון

הרב סיני לוי

הרב אריה כץ