



בס"ד, ד' תמוז תשע"ח

17 יוני 2018

תיק 76119

## פסק דין חלקי - איחור בהחזרת מושכר

בעניין שבין

**הנתבעת**

**התובעת**

חברת מ' לשיווק ירקות

חברה לציוד חקלאי

### א. רקע ועובדות מוסכמות

החברה לציוד חקלאי (להלן, **התובעת**) השכירה לחברת מ' שמשווקת ירקות (להלן, **הנתבעת**) חדרי קירור, מחסנים, משרדים ועוד. נחתמו ביניהם שני חוזים: הראשון בחודש אוג' 2005 והשני בחודש יולי 2007. בכל הסיכומים נקבע המחיר להשכרת חדרי קירור על סך 12 ₪ למ"ק.

בתאריך 21/12/09 ערכו הצדדים פגישה על מנת לברר את התנאים להמשך השכירות, ונכתב סיכום של הפגישה ע"י התובעת. כיון שלא הושגה הסכמה לגבי כל הפרטים, נערכה פגישה נוספת בתאריך 25/02/10. שוב נכתב סיכום של הפגישה ע"י התובעת והפעם כל הפרטים הוסכמו ע"י שני הצדדים, אולם לא נחתם חוזה חדש. בשני הסיכומים הני"ל הוסכם ש50% מדמי השכירות יוצמדו למדד החל מחודש 10/09, ו10% יוצמדו למחיר החשמל, אך לא צויין במפורש מה התאריך על פיו יקבע בסיס ההצמדה למחיר החשמל. בין הצדדים מחלוקת בעניין זה.

באף אחד מהחוזים לא צוינו מספר חדרי הקירור שהושכרו, אלא נכתב שבכל חודש התשלום יהיה עפ"י החדרים שהיו בשימוש של השוכרת. במשך השנים החליפה הנתבעת את החדרים אותם שכרה מפעם לפעם, מלבד חדרי 1-6 אותם שכרה ברציפות מתחילת ההתקשרות בין הצדדים.

עבור החדרים 1-6 שילמה מחיר של 12 ₪ למ"ק (להלן **תעריף שכירות קבועה**), ועבור חדרי נוספים ששכרה באופן אקראי שילמה מחיר קבוע אך גבוה יותר, שהופיע בחשבוניות שהוציאה התובעת (להלן **תעריף שכירות מזדמנת**).

בשנת 2015 הודיעה הנתבעת לתובעת כי התברר לה שהיא משלמת יותר מדי עבור ההצמדה למחיר החשמל, וכן עבור שכירת חדרי קירור מעבר לחדרים 1-6.

מאז הפסיקה הנתבעת לשלם עפ"י תעריף שכירות מזדמנת עבור חדרים מסוימים (יפורטו להלן בטענות הנתבעת), שטענה שהם חדרים אותם היא שוכרת ברציפות במשך תקופה ולכן צריכה לשלם עליהם עפ"י תעריף שכירות קבועה.

### עמוד 1 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.erezhemdah.org www.beitdin@erezhemdah.org ע"ר חס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



בשנת 2017 החלה הנתבעת לפנות את חדרי הקירור עקב המעבר למפעל חדש, אך התעכבה בפינוי מקרר 5 עד 07/07/17. התובעת דורשת לקבל פיצוי על האיחור בפינוי.

בנוסף, מצוין בחוזה שכל החיובים למועצה וכדומה מוטלים על הנתבעת. בשנת 2016 המועצה האזורית טענה שהנתבעת הזרימה שפכים חריגים, והשיתה עליה תשלום גבוה. הנתבעת סירבה לשלם כיוון שטענה נגד הרשות שחיוב זה אינו כדין. כיוון שהתובעת היתה צריכה לקבל אישור מסוים מהרשות, היא שילמה את החיוב הנ"ל מכיסה, וכעת היא מבקשת לקבל החזר.

## ב. טענות התובעת

ישנם ארבעה סעיפים בכתב התביעה -

א. התובעת טוענת שהמחיר הנמוך עבור שכירות קבועה חל רק על חדרים 1-6 אותם שכרה הנתבעת מתחילת ההתקשרות, אך על שאר החדרים עליה לשלם את המחיר הגבוה, כיוון שחדרים אלו לא נשכרו באופן קבוע ולכן מחירם כתעריף שכירות מזדמנת. התובעת מבקשת מבית הדין הכרעה עקרונית שבעקבותיה יבוצע חישוב מדויק.

ב. התובעת טוענת שבסיס ההצמדה של מחיר החשמל הוא בתאריך בו הסכימו הצדדים באופן סופי על תנאי השכירות החדשים, דהיינו בתאריך 25/2/10 ולא עפ"י התאריך בו נערך סיכום הפגישה בפעם הראשונה ב21/12/09. לטענתה כל עוד לא סוכמו כל הפרטים אין משמעות לסיכום פגישה הראשון ולכן יש ללכת עפ"י התאריך של סיכום הפגישה השני. ישנה משמעות רבה לקביעה זו, כיוון שמחיר החשמל ירד באופן תלול ב15/2/10 ומחיר הבסיס הנמוך של ההצמדה גורם לכך שכל עליות מחירי החשמל אח"כ גורמים לעליה משמעותית בדמי השכירות.

ג. התובעת טוענת שהנתבעת הסבה לה נזק בכך שלא פינתה את מקרר מספר 5 בתאריך 31/5/17 כפי שסוכם. זאת משום שהתובעת נזקקה למקום לאחסון תפוחי אדמה אותם אספה מהשדות, וכיוון שחדר הקירור הנ"ל היה תפוס היא נדרשה לשלוח אותם לאחסון באזור רחוק בחדרי קירור של חברת ש'. מוסכם על הצדדים שהתובעת סיכמה עם הנתבעת שהיא תחייב אותה בתשלום של 5 חודשי שכירות (עד סוף חודש 11/17) במקרה שהיא תפנה את הנכס המושכר באיחור. התובעת טוענת שהיא זכאית לקבל תשלום 5 חודשי שכירות של מקרר 5 עפ"י התעריף של שכירות מזדמנת בניכוי העלויות הנחסכות עקב אי השימוש (כגון, עלויות חשמל וכדומה), או עפ"י התעריף של השכירות הקבועה ללא ניכוי העלויות הנחסכות. בנוסף היא תובעת את העלות של הובלת תפוחי האדמה מהשדות באזור עד האזור שבו הוא אוחסן בחדרי הקירור, ואת עלות הובלתם מחדרי הקירור בחזרה אל האיזור לבית האריזה לשם שיווקם. יש להעיר, שאף שבכתב התביעה התובעת תבעה פיצוי עבור אי-השכרת המסדרון של חדרי הקירור למשך 5 חודשים ע"פ דמי השכירות הקבועה, בבית הדין היא הודתה לדברי

## עמוד 2 מתוך 13

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



הנתבעת שאין מקום לחייב יותר מאשר 66% מסכום זה, שכן ההסכם ביניהם קבע שזה גובה דמי השכירות עבור השימוש במסדרון.

ד. התובעת טוענת שהנתבעת חייבת להשיב את הסכום אותו שילמה התובעת למועצה עבור הזרמת שפכים חריגים, שהרי מצוין בחוזה שתשלום זה מוטל על השוכרת.

### ג. טענות הנתבעת

להלן תגובת הנתבעת ביחס לארבעה סעיפי התביעה-

א. הנתבעת טוענת שכיון שלא מצוין בחוזה מספר החדרים עליהם חל 'תעריף שכירות קבועה', הרי שיש לכלול בתעריף זה כל חדר בו השכירות התקיימה באופן קבוע. בכלל זה יש להכליל את-

1. חדר קירור מספר 8 אותו שכרה לטענתה באופן קבוע משנת 2007 ועד הפינוי של האתר בשנת 2017.

2. חדרי קירור מספר 8-13 אשר נשכרו עבור שנת השמיטה. לטענתה היה ידוע לתובעת שחדרים אלו אינם נשכרים באופן זמני אלא למשך שנה וחצי עד כלות מכירת התוצרת המיוחדת משנת השמיטה. לכן יש לתמחר את החדרים הללו בתעריף שכירות קבועה למשך שנה וחצי עד סוף שנת 2015 (פרו' 1, עמ' 4).

ב. הנתבעת טוענת שבסיס ההצמדה של מחיר החשמל הוא עפ"י מחיר החשמל בחודש 10/09 כיון שזה היה הסיכום בין הצדדים בפגישה הראשונה שהתקיימה ב-21/12/09. לטענתה ההצמדה ב-50% למחיר החשמל לא היתה נתונה במחלוקת וממילא לא השתנתה בעת שנערך הסיכום השני. לפיכך יש להניח שאף התאריך על פיו נקבע בסיס ההצמדה בסיכום השני לא השתנה ונותר כשהיה בסיכום הראשון. בנוסף, טוענת הנתבעת שהיה מוטל על התובעת לערוך חוזה מפורט וכיון שלא עשתה זאת גרמה לחוסר הבנה בין הצדדים ולכן עליה מוטל לשאת בתוצאות.

ג. הנתבעת מודה שאיחרה בפינוי חדר קירור, והיא מודה שסיכמה עם התובעת שהיא תחויב לשלם עבור 5 חודשי שכירות במקרה של איחור. אלא שהנתבעת טוענת -

1. יש לקזז מדמי השכירות עבור 5 חודשים את העלויות הנחסכות, אותם היא אומדת בכ-45% מדמי השכירות (חשמל- 38%, ביטוח- 2%, תפעול ואחזקה- 5%).

2. כיון שמדובר בהתקשרות ארוכה הכוללת תשלומי שכירות בעשרות מיליוני שקלים, יש להפעיל את מידת הרחמים כלפי איחור בפינוי אשר נגרם בעל כורחה של הנתבעת.

### עמוד 3 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 02-5379626 פקס 02-5379626 Fax 580120780 580120780 ע"ר חס' beitdin@eretzhemdah.org www.eretzhemdah.org

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



ד. הנתבעת מודה שמוטל עליה לשלם את כל החיובים שמטילה המועצה האזורית, ועליה להשיב לתובעת את הסכום ששילמה עבורה למועצה, אלא שהנתבעת טוענת שכיון שלתובעת יש קשרים ארוכים עם המועצה עליה לפעול ככל יכולתה לתבוע מן המועצה לבטל את החיוב שכן לטענתה חיוב זה יסודו בטעות ואינו נכון.

#### ד. נושאי הדיון

1. דמי השכירות עבור חדרי הקירור מלבד חדרים מס' 1-6
2. הצמדת שכר הדירה למחיר החשמל
3. פיצוי עבור איחור בחדר קירור מס' 5
4. החזר עבור אגרת ביוב ששלמה התובעת

#### ה. דמי השכירות עבור חדרי הקירור מלבד חדרים מס' 1-6

אמנם בחוזה לא הוגדרו חדרים מסוימים, אלא נכתב באופן כללי שהחדרים יושכרו בתעריף מסוים (המכונה 'תעריף שכירות קבועה'), אך ההתנהלות במשך שנים בין הצדדים הוכיחה שהוסכם על הצדדים שיש תעריף שונה עבור שכירות מזדמנת. ההיגיון בתעריף גבוה עבור שכירות מזדמנת ותעריף נמוך עבור שכירות קבועה הוא שכאשר המשכיר יודע שהנכס שלו יניב תשלום בכל חודשי השנה והוא אינו צריך לטרורח למצוא שוכרים, הוא מוכן לתעריף נמוך. לכן כל עוד אין אמירה ברורה של השוכר שהוא שוכר לתקופה יציבה וקבועה, הדין נותן שהתעריף יהיה תעריף גבוה של שכירות מזדמנת.

במשך כל השנים לא אמרה הנתבעת לתובעת שהיא רוצה לשכור את חדר קירור מס' 8 באופן קבוע, ולכן הדין נותן שתשלם את השכירות הגבוהה. אמנם בתחילת שנת השמיטה דובר על כך שהנתבעת תשכור את חדרים 8-13 למשך כל שנת השמיטה, ולכן בתאריכים אלו יש לתמחר את השכירות בתעריף השכירות הנמוכה כדין שכירות קבועה. ביחס למקרה 8, לאחר שהתעורר הדיון בתחילת שנת 2015 ביחס למקרים הנוספים של שנת השמיטה הרי שהוברר לתובעת שהנתבעת רוצה לשכור אותו לתקופה ארוכה - עד לפינוי המושכר. לכן מתחילת השכירות של חדרי הקירור הנוספים עבור שנת השמיטה (לטענת הצדדים, בעמ' 4 - מתחילת יוני 2014) ועד פינוי המושכר יש לחייב את הנתבעת בתעריף השכירות הקבועה עבור מקרה 8.

נמצא למסקנה כך:

1. עבור חדרי קירור 9-13 יש לחשב בתעריף שכירות קבועה מתחילת חודש 06/14 עד פינויים.

#### עמוד 4 מתוך 13

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



2. עבור חדר קירור 8 יש לחשב בתעריף שכירות מזדמנת משנת 2005 ועד תחילת חודש 06/14. ויש לחשב בתעריף שכירות קבועה מתחילת חודש 06/14 ועד פינויו.

כיון ששוררת אחווה בין הצדדים וכל הנתונים מוסכמים בין הצדדים והמחלוקת היא רק בפרשנות, בית הדין מטיל את החישוב המדויק על הצדדים עפ"י הכרעת הדין דלעיל. אם תתעורר מחלוקת בין הצדדים, בית הדין יכריע בעניין.

### ו. הצמדת שכר הדירה למחיר החשמל

הנתבעת טענה שברור שבסיכום הראשון הכוונה הייתה להצמיד את מחיר החשמל למחירו בחודש 10/09, ולכן זו הייתה הכוונה גם בסיכום השני.

בית הדין דוחה את הטענה הזו, כיון שהסיכום הראשון לא הגיע לכלל הסכמה בין הצדדים אין לו משמעות, ומעתה הסיכום השני עומד בפני עצמו ויש לדון בו בפני עצמו.

הנתבעת טענה עוד שכיון שמצוין במפורש בשני הסיכומים תאריך להצמדה למדד לצרכן, ע"פ חודש 10/09, ואילו ביחס למחיר החשמל לא צוין בסיס ההצמדה, הרי שמכאן הוכחה שכוונת הצדדים שאף מחיר החשמל יהיה עפ"י התאריך הנ"ל, דהיינו חודש 10/09.

יש להעיר, שיש מקום לומר להיפך, כיון שבסיס המדד צוין ובסיס מחיר החשמל לא צוין, משתמע שמחיר החשמל אינו על פי חודש 10/09, אלא לפי המחיר האחרון שנקבע לפני עריכת הסיכום השני וקבלתו על דעת שני הצדדים.

בית הדין נוטה לומר שלשון השטר מורה יותר כדברי התובעת, שתאריך ההצמדה הוא התאריך הנקוב בסיכום הפגישה 25/2/10, אך בית הדין מכריע לחרוג מעיקר הדין במקרה זה כיון שהיצמדות לעיקר הדין גורמת לעיוות הדין. שכן ההיגיון בהצמדה למחיר החשמל הוא כדי להגן על המשכיר במקרה שרווחיו מההשכרה יצטמקו עקב עליה של מחיר החשמל, המהווה מרכיב משמעותי בעלויות תפעול חדרי הקירור. בנידון דידן, הירידה המשמעותית שאירעה במחיר החשמל בנקודת הזמן שבין הפגישה הראשונה לשנייה, גרמה לכך שכל עליה במחיר החשמל תגרור עליה של מחיר השכירות. זאת, למרות שאין בעליה זו משום הפסד אמיתי למשכיר, ביחס למחירים שהיו ידועים בעת ביצוע הסיכום הראשון.

לכן בית הדין מכריע כפשרה קרובה לדין, על פי הסמכות הנתונה לו בשטר הבוררות כך: **המחיר הקובע יהיה מחיר החשמל בחודש 10/09 אך לא באופן מלא. כל עוד מחיר החשמל היה נמוך מהמחיר בחודש 10/09 לא יופחתו דמי השכירות, אך משעה שהמחיר עלה יותר מאשר המחיר שהיה בחודש 10/09 50% מדמי השכירות יעלו בהתאם.**

גם בעניין זה בית הדין מאפשר לצדדים להגיע לסיכום על פי העיקרון שנקבע, ואם תהיה מחלוקת לגבי אופן החישוב יכריע בית הדין.

### עמוד 5 מתוך 13

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



## ז. פיצוי עבור איחור בפינוי חדר קירור מס' 5

### 1. מניעת השכרה למשך חמשה חודשים

הנתבעת התעכבה בחודש ושבוע בפינוי חדר קירור מס' 5, ולטענת התובעת גרמה בכך הפסד של אי-השכרה של הנכס למשך חמשה חודשים. יש לדון האם יש מקור בהלכה לתביעה זו כאשר באותם 5 חודשים השוכר כלל לא דר בנכס.

מצינו בשו"ע (ח"מ, סימן ש"ב, סעיף ז) שאם שוכר אינו מודיע מראש על פינוי של הנכס המושכר עליו לשלם למשכיר, כיון שגורם בכך מהשוכר את היכולת להשכיר את הנכס לאחרים -

כשם שהמשכיר חייב להודיעו, כך השוכר חייב להודיעו מקודם שלשים יום בעיירות, או מקודם שנים עשר חדש בכרכים, כדי שיבקש שכן ולא ישאר ביתו פנוי; ואם לא הודיעו, אינו יכול לצאת, אלא יתן השכר<sup>1</sup>.

אף שדין זה נשנה במקרה שהשוכר עזב באופן פתאומי ללא הודעה מראש, ובכך לא איפשר למשכיר לדאוג מראש לשוכר חילופי, נראה שדין זה נכון אף בנידון דידן למרות שהמשכיר ידע מראש מתי השוכר מעוניין לצאת. שכן כאשר השוכר מתעכב ביציאה והמשכיר אינו יודע מתי בדיוק הוא יצא, הרי זה מונע מהמשכיר לחתום על חוזה שכירות עם שוכר אחר.

היות שהצדדים סיכמו שהנתבעת תשלם עבור חמשה חודשי שכירות עקב הפינוי המאוחר, חיוב זה תקף ומוסכם למרות שאינו מעוגן בחוזה חתום אלא בהסכמים שבע"פ שבין הצדדים שבאו לידי ביטוי בדוא"ל ששלחה התובעת לנתבעת ותיאר את הסיכומים (נספח ח' לכתב התביעה). כמו כן כיון שהייתה הסכמה בין הצדדים, אין מרחמים בדין (כתובות פד, ב) ובית הדין אינו יכול להכניס שיקול זה בין שיקוליו למרות בקשת הנתבעת.

### 2. שיעור דמי השכירות בעקבות האיחור: עמדת הרוב

בדוא"ל הנ"ל סוכם בין הצדדים כך:

חדרי הקרור יפונו עד 30/04/2015 חוץ מ4 חדרי קרור שיפונו עד 30/05/2017 (חדרי קרור שלא יפונו עד 15/06/2017 יחויבו מחיר מלא עד 31/11/2017).

כפי שאפשר לראות סוכם שישולם מחיר מלא עבור חדרי קירור שלא יפונו במועד.

<sup>1</sup> עיין בפתחי תשובה שם ס"ק ד שתמה מדוע חייב לשלם הרי זה גרמא. ועיין בספר פתחי חושן שכירות פרק ה, הערה לח שכתב בשם האחרונים שלושה נימוקים לחובת התשלום. ועיין בפס"ד ארץ חמדה גזית 76097 בו הכרענו בס"ד שחייב לשלם הן מחמת הדין והן מחמת המנהג.

## עמוד 6 מתוך 13



בית הדין ביקש מהנתבעת במפורש להסביר את הדוא"ל הנ"ל והיא כתבה בתאריך 14.05.18 שוב שיש להפחית את העלויות הנחסכות. לגבי המסדרון כתבה הנתבעת: "המחיר המלא הינו המחיר שבו חויבנו בעבר".

מכאן אנו מסיקים שהנתבעת מודה שהדוא"ל הוא מקורי ומשקף את מה שסוכם. יתירה מזו, הנתבעת הודתה שמשמעות המונח "מחיר מלא" הוא המחיר ששולם בעבר, אלא שחלק מהעלויות נחסכו.

כיון שכך עלינו לפרש את המונח "מחיר מלא" על פי משמעותו המקובלת, ולא על פי כוונת אחד מהצדדים שהרי "דברים שבלב אינם דברים" (שו"ע חו"מ סימן ר"ז סעיף ד). למיטב הבנתנו, משמעות הביטוי הוא המחיר ללא ניכוי עלויות נחסכות. להבנתנו, דווקא בגלל שמדובר בדוא"ל קצר, הרי שהצדדים היו מודעים לתוכנו, יותר מאשר במקרה של חוזה מרובה פרטים.

הדרישה לתשלום מחיר מלא במקרה של איחור אינה מופרזת, מפני שהתובעת ידעה שעליה לאחסן כמות גדולה של תפוחי אדמה בזמן מסוים. ולכן אם חדר קירור לא יהיה פנוי במועד יהיה עליה לשכור חדר קירור במקום אחר למשך כמה חודשים בעלויות גדולות הרבה יותר. אשר על כן, הקביעה בדוא"ל היא סבירה ומשקפת פיצוי סביר עבור העלויות של התובעת. לחילופין, הסכום חושב ע"פ עלות שכירות מזדמנת פחות עלויות נחסכות כפי שטען ב"כ התובעת בדיון. הסבר נוסף לסכום זה הוא שמטרתו לתמרץ את השוכר לפנות את המושכר במועד.

התובעת טענה שלגבי מחיר המסדרון יש לחייב במחיר הגבוה מזה ששילמה הנתבעת. כיוון שאילו הנתבעת הייתה מפנה את המסדרון היה ניתן להשתמש בו כחדר קירור רגיל. אנו דוחים טענה זו. כיוון שהיה סיכום על תשלום "מחיר מלא", וכיוון שהמשמעות המינימאלית של מונח זה היא המחיר ששילמה הנתבעת, הרי שלא ניתן להוציא ממון על סמך פרשנות מרחיבה שאינה מובהקת, כלשון חז"ל "יד בעל השטר על התחתונה". מאותה סיבה התובעת לא זכאית לפיצוי עבור ההובלה של תפוחי האדמה - כיוון שבדוא"ל נקבעו התנאים במקרה של איחור, הרי שאלה התנאים המחייבים בלבד ולא ניתן להוסיף עליהם גם אם היו הוצאות נוספות. כדי לסבר את האוזן נאמר, שבדוא"ל סוכם מה יהיו תנאי השכירות מעבר לתאריך הפינוי. ומשעבר תאריך הפינוי והנתבעת השאירה את המלאי שלה בחדרי הקירור התאריך חוזה השכירות בהסכמת שני הצדדים. ממילא, הנתבעת חייבת בדמי שכירות אולם אינה חייבת לפצות את התובעת על ההוצאות שנגרמו לה.

אמנם בדיון (פרו' 1 עמ' 3) אמר התובע: "הזהרנו אותם באופן ברור שהם יידרשו לשלם על חמישה חודשים אם יאחרו בפינוי". דהיינו, התובע הגדיר את הדוא"ל כאזהרה ולא כהסכם מחייב. אולם, כיוון שנציגי שני הצדדים שהופיעו אינם עו"ד או טו"ר אנו סבורים שאין בכך מחילה של התובעת על זכותה לעמוד על הסיכום המפורש המוזכר בדוא"ל והוא המחייב.

## עמוד 7 מתוך 13

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

טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 פקס 02-5379626 Fax 02-5379626 www.erezhemdah.org [beitdin@erezhemdah.org](mailto:beitdin@erezhemdah.org) ע"ר חס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



אלא שכאן יש לשאול: מהו מעשה הקניין המחייב לנהוג על פי סיכום זה? התשובה לכך היא שעצם המשך השכירות הוא מעשה הקניין. כך עולה מדברי השו"ע והרמ"א (ח"מ שיב, ט) הבאים:

אם עמדו בסתם, מסתמא דעתם היה על השכר הראשון.

הגה: וכן אם שכרו לזמן קצוב, אף על פי שנתייקרו הבתים או הוזלו, אינן יכולין לשנות רק כפי שהתנו.

דהיינו, כאשר שוכר המשיך לגור בדירה לאחר תום תקופת השכירות, הרי שיש בזה הסכמה מכללא להמשיך את השכירות באותם תנאים.

לפיכך, מה שמחייב הוא מה שסוכם ובכך ורק בכך חייבת הנתבעת.

בנוסף, לכך דרשה התובעת לקבל פיצוי עבור עלות השינוע של תפוחי האדמה. את הדרישה הזו יש לדחות כיוון שסוכם על עלות המשך השכירות, ולכן אין מקום לחייב את הנתבעת ביותר מכך. מה גם, שהתובעת היא מגדלת מנוסה וידעה שיש סיכון של עלויות שינוע ובכל זאת הסכימה לפיצוי הנ"ל בלבד.

ע"פ החומרים שהגישו הצדדים נפח חדר קירור מס' 5 הוא 1173 מ"ק, לפי 12 ש"מ למ"ק (התובעת לא דרשה להצמיד חלקית למחיר החשמל), המחיר לחודש הוא 14,076 ש"מ, והמחיר ל-5 חודשים הוא 70,380 ש"מ.

נפח המסדרון הוא 684 מ"ק, לפי 8 ש"מ למ"ק (שני שלישי מהמחיר המלא בגלל שמדובר במסדרון), המחיר לחודש הוא 5472 ש"מ. עבור 5 חודשים המחיר הוא 27,360 ש"מ.

**סה"כ חייבת הנתבעת לשלם 97,740 ש"מ עבור האיחור בפינוי חדר קירור מס' 5 והמסדרון.**

### 3. שיעור דמי השכירות בעקבות האיחור: עמדת דין ב'

בפתח הדברים אני דוחה את הקביעה של דעת הרוב שהיה סיכום מחייב בין הצדדים על המשך דמי שכירות מלאים. להבנתי כאשר צד אחד שולח דוא"ל שאינו מיועד לחתימה, הצד השני אינו מדקדק בניסוחים הכתובים בדוא"ל. בנוסף, ניתן להבין שהנוסח 'מחיר מלא' מתפרש כבא לשלול תשלום שתלוי בהפסדים שיגרמו למשכיר עקב הפינוי המאוחר, ואין הכרח לפרש שהכוונה לשלול ניכוי של נחסכות.

לכן עלינו לדון בסעיף תביעה זה על פי עיקר הדין.

#### א. הבסיס לחיוב על איחור בפינוי

עלינו לדון כיצד לשום את חמשת החודשים הללו -

1. האם לחייב לפי התעריף של שכירות קבועה או של שכירות מזדמנת.

## עמוד 8 מתוך 13

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois





2. האם לנכות מהחיוב את שיעור העלויות נחסכות.

כפי שצוין לעיל, הקביעה שעל הנתבעת לפצות את התובעת בתשלום חודשי שכירות מושתתת על הסכמת הצדדים. כיון שכן הרי שיד בעל השטר על התחתונה, ויש לחייב רק את המיינמום המשתמע מההסכם. לכן יש לחייב את הנתבעת לשלם רק את המחיר לפי תעריף שכירות קבועה וגם לנכות מחיוב זה את העלויות הנחסכות.

בנוסף, כבר הבאנו לעיל שהשו"ע (ח"מ, סימן ש"ב, סעיף ז) פסק שמי שאינו מודיע מראש על הפסקת חוזה השכירות חייב לשלם דמי שכירות עבור החודשים בהם המשכיר לא יכול היה להשכיר את הנכס. ותמה שער המשפט על פסק זה, שכן לכאורה מקרה זה דומה למקרה של מי שנעל את חצר חבירו ולא איפשר לו להשכיר את החצר, שפטור, כמבואר בשו"ע (ח"מ סימן שס"ג, סעיף ו) -

אם לא היה דר בו, אלא שגזלו ממנו, פטור לשלם השכירות.

דהיינו שאם אדם מונע מחבירו אפשרות להשכיר את הבית אך אינו דר בבית, פטור כיון שזה גרמא.

אמנם האחרונים יישבו את דברי השו"ע בשלושה אופנים שונים -

א. מדינא דגרמי - כך כתב בתחילה בספר נחלת צבי (על שו"ע ח"מ שיב, ז) וזאת בתנאי שאכן המשכיר איבד את האפשרות להשכיר לשוכר חלופי בגלל התנהלות השוכר (כגון כשעזב באמצע השנה).

ב. מצד שהשכירות ממשיכה - כך כתב למסקנה בספר נחלת צבי (שם), דהיינו, תקופת ההודעה המוקדמת היא חלק מחוזה השכירות, ועל השוכר לשלם עליה גם אם לא היה למשכיר שוכר חלופי.

ג. מדין ערב - כך כתב בספר משפט שלום (סימן קעו, סעיף יד) שהשוכר מקבל על עצמו ערבות לאבדן הרווח של המשכיר.

והנה לפי כל תירוצי האחרונים נראה שאין לחייב אלא בתעריף השכירות הקבועה. אם החיוב מצד דינא דגרמי או דין ערב נראה שיש לחייב רק על הפסד ודאי וממילא יש לחייב רק על עפ"י התעריף של שכירות קבועה שכן אף אם מסתבר שנמנעה מהתובעת האפשרות להשכיר אין הכרח שנמנעה ממנה אפשרות להשכיר שכירות מזדמנת בתעריף גבוה. וכל שכן אם החיוב מצד שהשכירות ממשיכה, כיון שדמי השכירות עד עתה היו בתעריף של שכירות קבועה כך יש לחייב גם בחמשת החודשים שאח"כ.

אמנם לעניין השאלה האם לנכות את הנחסכות, דין זה תלוי בטעמי החיוב. שאם החיוב נובע מצד גרמי או ערב הרי שהוא חיוב רק על עבור ההפסדים שנגרמו לתובעת ולכן יש לנכות את ההפסדים. אך אם החיוב נובע מכך שאנו רואים את השכירות כממשיכה, אין לנכות את הנחסכות כפי שאין

## עמוד 9 מתוך 13

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



לנכות נחסכות במקרה שהשוכר לא משתמש בדירה בחלק מתקופת השכירות. כיון שזה ספק, אין לחייב את הנתבעת לשלם את הנחסכות.

נמצא עפ"י האמור עד כה שעל הנתבעת לשלם 70,380 ₪ עבור חדר קירור 5, 27,360 ₪ עבור המסדרון. סה"כ 97,740 ₪. מתביעה זו יש לנכות עלויות נחסכות. בין הצדדים ישנה מחלוקת האם עלות החשמל החודשית היא כ-20% מדמי השכירות או כ-38% מדמי השכירות. כיון שמסתבר שנתון זה משתנה מחודש לחודש ותלוי בגורמים שונים יש לפשר חצי חצי ולקבוע את עלות החשמל בכ-29% אחוז. בנוסף מודים הצדדים שיש 5% עלות של תפעול ואחזקה. לבסוף, למרות שלדברי הנתבע נחסכת העלות של הביטוח, מסתבר כדברי התובע שבכל מקרה יש לבטח את המבנה. לכן יש לנכות עלויות נחסכות של 34%. נמצא סה"כ לתשלום עבור סעיף תביעה זה 64,508 ₪. אמנם אין זה סוף פסוק, כפי שיבואר להלן.

### **ב. הוצאות לשכירת חדרי קירור אחרים**

אמנם כל זה אם נדון לחייב מצד מניעת הרווח של אי-השכרה במשך חמשה חודשים. אך בנידון דידן מעבר למניעת הרווח שבאי-השכרת חדר הקירור, נגרם לתובעת גם נזק עקיף שכן היא הייתה צריכה לשכור חדר קירור מרוחק מחברת ש' ולהוביל לשם את היבול וכן להוביל בחזרה משם. עלות האחסון בחברת ש' היה 210,600 ₪ (עפ"י קבלות שהגישה התובעת אחר הדיון, לבקשת בית הדין).

אמנם הפסד זה הוא גם כן גרמא, שלכאורה אין לשלם עליו. שהרי אפילו במקרה של זה נהנה וזה לא חסר, כגון מי שדר בחצר חברו שלא מדעתו, חייב לשלם רק מה שנהנה ואינו חייב לשלם את החיסרון שחיסר את בעל החצר, למרות שהחיסרון קשור באופן מהותי להנאה. על אחת כמה וכמה בנידון דידן שהחיסרון אינו קשור באופן מהותי להנאה של השוכר אלא נוצר באופן מקרי בלבד. אך בשטר הבוררות שעליו חתמו הצדדים כתוב במפורש שהם מתחייבים אף בתשלומי גרמא. וכיון שכן באופן עקרוני נראה לבית הדין שיש עילה מספיקה לחייב את הנתבעת עבור הפסד עקיף זה.

### **ג. תביעה שנמחלה בתנאי או בטעות**

אמנם כעת עלינו לדון, שהרי התובעת בכתב התביעה לא תבעה את עלויות האחסון שהיו לה אלא רק את הפסד דמי השכירות במשך חמשה חודשים. וא"כ לכאורה מוכח שמחלה על תביעה זו. וראיה לדבר, שהרי תבעה את עלות ההובלות, ומוכח שלמרות שהוצאות אלו עמדו מול עיניה בשעה שתבעה, מ"מ ראתה לנכון לצמצם את כתב התביעה למינימום. וא"כ כיון שמחלה על ההפסדים שהיו לה, אין לה אלא תביעה על אי-השכרה במשך חמשה חודשים ומתביעה זו יש לנו לנכות את הנחסכות. אך ניתן לומר לאידך גיסא, שהתובעת מחלה על ההפסדים רק כיון שסברה שתקבל את כל דמי השכירות של חמשת החודשים ויותר מכך לא רצתה לתבוע, אבל כיון שעכשיו

## **עמוד 10 מתוך 13**

**משרד ראשי:** רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים P.O.B 8178 Jerusalem 91080

טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 פקס 02-5379626 Fax [beitdin@eretzhemdah.org](mailto:beitdin@eretzhemdah.org) [www.eretzhemdah.org](http://www.eretzhemdah.org) ע"ר חס' 580120780

**Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois**



מתברר לתובעת שבטענה זו לא תקבל אפילו את דמי השכירות של חמשת החודשים, הרי זו מחילה בטעות ואינה מחילה, וא"כ תהיה זכאית לקבל את שווי ההפסדים שנגרמו לה.

והנה מצינו דיון כעין זה בדברי הרמ"א (חו"מ יז, יב) -

בעל דין שתבע חבירו בעד דבר מועט, והדין רואה שיתחייב לו על פי הדין יותר ממה שתבע, אין לו לדין לפסוק יותר ממה שתבע; ואם פסק לו יותר, הוי טעות בדין, וחוזר.

נחלקו האחרונים בביאור דברי הרמ"א וג' שיטות בדבר -

1. סמ"ע, קצות החושן - אמנם מדובר שהתובע מחל בטעות אבל מחילה בטעות הוי מחילה.
2. ש"ך, תומים - מחילה בטעות לא הוי מחילה, אלא מדובר שיש ספק לבית הדין שמא התובע מחל מתוך ידיעה ברורה, וכיון שכן אין לבית הדין להזדקק לזה.
3. נתיבות המשפט - אם יש ספק לבית הדין שמא הייתה זו מחילה בטעות, יש להניח שאכן זו מחילה בטעות. אלא מדובר במקרה ייחודי שהתביעה 'החסרה' של התובע אינה מצד שהנתבע מחזיק תחת ידו ממון שאינו שלו, אלא רק מצד שהתובע יכול להטיל חיוב על הנתבע.

נראה מדברי האחרונים<sup>2</sup> שלא נקטו להלכה כדברי הסמ"ע וקצות החושן, שכן לדבריהם יוצא שקיי"ל להלכה שמחילה בטעות הוי מחילה, והרי באופן פשוט קיי"ל שמחילה בטעות לא הוי מחילה (עיין סימן ר"ז, סעיף י; סימן רמ"א סעיף ב). נתיבות המשפט ביאר שגם קצות החושן לא התכוין שזה ביאור טוב בדעת הרמ"א אלא שדברי קצות החושן הם כקושיא על פסק הרמ"א, שכתב -

והלך בעקבותיו בעל קצוה"ח [סק"ג] והקשה גם כן קושיא זו דאין ראה מהריב"ש [סי' רכ"ז], דהריב"ש גם כן סבירא ליה דמחילה בטעות מחמת הדין הוי מחילה ע"ש.

לפי זה כיון שבנידון דידן נראה שזו מחילה בטעות, שהתובעת מחלה רק כיוון שסברה שתקבל את הסכום שתובעת עבור מניעת-השכרה, א"כ מוטל על בית הדין לפסוק לה את סכום התביעה מחמת תביעה ממקום אחר.

אמנם עדיין יש מקום לדון, שמא אף לשיטת נתיבות המשפט בנידון דידן בי"ד לא צריכים לתבוע עבור התובע. שכן הוא פוסק כדלהלן (שם) -

<sup>2</sup> עיין בהלכה פסוקה שהרחיבו בנידון זה.

## עמוד 11 מתוך 13

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



דדוקא במקום שעכשיו אינו חייב לו כלל... רק שרואה הדיין שבאם יתבענו יתחייב לו יותר, אין לדיין לפסוק ולומר שמחויב אתה ליתן להתובע יותר אם ירצה לתובעך יותר... אבל במקום שיש גזל תחת ידו, אף על פי שאינו תובעו מחויב להחזיר, והבית דין צריכין להודיע להתבע שגזל הוא תחת ידו כשאינו מחזיר דתלין בטעות.

דהיינו שלמרות ששיטת נתיבות המשפט שכמעט בכל מקרה על הדיין להודיע לתובע מה שיכול היה לתבוע, יש לזה יוצא מן הכלל. כאשר אין חיוב ממשי הרובץ על הנתבע כעין גזל, אסור לדיין לעשות כן. בנידון דידן, כיון שמדובר רק על חיוב של גרמא, ודאי שאין ביד הנתבע גזל, ולכן ביי"ד אינו צריכים לתבוע עבור התובעת מה שלא תבעה בעצמה. ועוד שתביעה של גרמא גרועה יותר מאשר הנידון של נתיבות המשפט, שכן נתיבות המשפט דן במקרה שיש בו חיוב שניתן להיתבע בבי"ד באופן רגיל, ואילו גרמא אינו ניתן להיתבע שכן הוא חיוב בידי שמים ורק שטר הבוררות גורם לו שיכול להיתבע. אך יש מקום לומר לאידך גיסא, שכיון שהנתבעת קיבלה על עצמה התחייבות לשלם גם את נזקי הגרמא שגרמה, א"כ חוזר דין הגרמא להיות כדין נזק רגיל.

עוד יש להעיר, שכיון שלחלק מהפוסקים אנו רואים את אי-פינוי החדר בזמן כהמשך של השכירות, אין מקום לחייב את הנתבעת עבור הוצאות נוספות שהיו לתובעת, שכן נמצא שהיא שוכרת לגיטימית של החדר.

למעשה, נראה שיש לפשר ביחס להפרש שבין הסכום שנתבע עבור האיחור בפינוי (ללא התביעה על הובלת תפוחי האדמה) 111,420 ₪ ובין הסכום שלגביו יש חיוב ודאי דהיינו 64,508 ₪. ההפרש בין סכומים אלו הוא 46,912 ₪. נראה לחייב את הנתבעת בשליש מהפרש זה, דהיינו 15,481 ש"ח.

**לכן בסעיף תביעה זה על הנתבעת לשלם 79,989 ₪. עד כאן דעת המיעוט.**

#### **ח. החזר עבור אגרת ביוב ששלמה התובעת**

למרות שרצוי מומלץ ועדיף שהתובעת תסייע בביטול החיוב למועצה, אין הצדקה בכך שתשלום האגרה יושת על התובעת, ולו באופן זמני.

**לכן מוטל על הנתבעת לשלם באופן מיידי לתובעת את כל האגרה שהטילה המועצה, סה"כ 92,657 ₪. עם זאת בית הדין מאיץ בתובעת לסייע לנתבעת בטיפול בחוב זה מול המועצה מדין השבת אבידה.**

#### **ט. החלטות**

1. עבור חדרי קירור 9-13 יש לחשב את דמי השכירות ע"פ תעריף שכירות קבועה מתחילת חודש 06/14 עד לפינויים.

#### **עמוד 12 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 02-5379626 פקס 02-5379626 Fax [www.erezhemdah.org](http://www.erezhemdah.org) [beitdin@erezhemdah.org](mailto:beitdin@erezhemdah.org) ע"ר חס' 580120780

**Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois**



2. עבור חדר קירור 8 יש לחשב את דמי השכירות ע"פ תעריף שכירות מזדמנת מתחילת השכירות בשנת 2005 ועד תחילת חודש 06/14. ויש לחשב את דמי השכירות ע"פ תעריף שכירות קבועה מתחילת חודש 06/14 ועד פינויו.
3. לגבי הצמדת 50% מדמי השכירות למחיר החשמל - המחיר הקובע יהיה מחיר החשמל בחודש 10/09 אך לא באופן מלא. כל עוד מחיר החשמל היה נמוך מהמחיר בחודש 10/09 לא יופחתו דמי השכירות, אך משעה שהמחיר עלה יותר מאשר התעריף שהיה בחודש 10/09, אזי 50% מדמי השכירות יעלו בהתאם.
4. הצדדים מתבקשים לחשב במשותף את המשמעויות הנגזרות מהחלטות בסעיפים 1-3 ולשלם בהתאם. אם תתעורר מחלוקת בין הצדדים, בית הדין יכריע בעניין ובלבד שהצדדים יפנו אליו בתוך 35 יום מהתאריך הנקוב על פסק הדין. במקרה הצורך ניתן לקבל ארכה.
5. ע"פ דעת הרוב, הנתבעת חייבת לשלם ₪ 97,740 לתובעת עבור האיחור בפינוי חדר קירור מס' 5 והמסדרון.
6. הנתבעת חייבת לשלם לתובעת את כל האגרה שהטילה המועצה בסך 92,657 ₪. עם זאת בית הדין מאיץ בתובעת לסייע לנתבעת לטפול בחוב זה מול המועצה מדין השבת אבידה.
7. יש לבצע את התשלומים שנקבעו בסעיפים 5, 6, תוך 35 מהתאריך הנקוב על פסק הדין.
8. ניתן לערער על פסק הדין בתוך 30 יום מהתאריך הנקוב עליו.

והאמת והשלום אהבו.

ההחלטה נתנה ביום ד' תמוז תשע"ח, 17 יוני 2018.

בזאת באנו על החתום

הרב ארי סט

הרב עדו רכניץ, אב"ד

הרב אביעד תפוחי

## עמוד 13 מתוך 13

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

טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 פקס 580120780 ע"ר חס' 580120780 [beitdin@eretzhemdah.org](mailto:beitdin@eretzhemdah.org) [www.eretzhemdah.org](http://www.eretzhemdah.org)

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois