



בס"ד, ב' חשוון תשע"ד

06 אוקטובר 2013

תיק 72054

פסק דין

בעניין שבין

הנתבעים

התובעים

א. רקע

הצדדים קבלו את הח"מ כבוררים הן לדין והן לפשרה, וחתמו על הסכם בורות כנדרש.

ביה"ד קיים דיון בנוכחות הצדדים.

לא נפרט בפסק הדין כל טענה וכל פרט ופרט שנטענו בפנינו אלא רק את **עיקרי הדברים**. במיוחד לאור העובדה שטענות התובעים הוגשו בצורה לא מסודרת, וטענות הנתבעים בכתב הינן ארוכות במיוחד.

ב. העובדות

א. בתאריך 26.07.2010 נחתם הסכם בין הצדדים. ע"פ ההסכם התובעים מוכרים את הדירה שברשותם לנתבעים. מחיר הדירה ע"פ החוזה – 1,450,000 ₪. בפנינו הצהירו הצדדים¹ כי המחיר שסוכם ביניהם הוא 1,325,000 ₪. וכי המחיר הגבוה יותר המופיע בחוזה, נרשם לבקשת הקונה, בכדי לאפשר לו לקבל מהבנק משכנתא גדולה יותר. בכך הפכו הצדדים שותפים למעשה רמייה כלפי הבנק.

ב. ע"פ החוזה הנ"ל, על הנתבעים להפקיד בנאמנות במעמד החתימה על ההסכם סך 80,000 ₪, ולשלם לתובעים סך 270,000 ₪ תוך 10 ימים מיום החתימה על ההסכם. יתרת התשלום בסך 1,100,000 ₪ (ע"פ החוזה) תשולם תוך 70 יום מיום קבלת האישור מביהמ"ש (עקב העובדה שאחד מהצדדים הוא קטין). מתוך הנ"ל יופקד סך 220,000 ₪ בנאמנות עד קבלת אישור מס שבח ועיריית ירושלים.

ג. בתאריך 27.12.2010 ניתן אישור ביהמ"ש למכירת הדירה.

¹ כך גם מופיע במפורש בהסכם נוסף בכתב שבין הצדדים.



- ד. בין הצדדים נחתם הסכם שכירות. ההסכם נכתב בכתב יד (עמ' 50 במסמכים שהגיש ב"כ הנתבעים) והוא מעין נספח להסכם המכר ובו נכתב הסכום האמיתי של המכירה וכן שהשכירות תחל ב- 26/10/11 במידה וכל הקנייה לא נגמרה עד אז, וכן שהדירה תימסר לקונים לשיפוצים ב- 26/9/11. בהסכם נקבע שדמי השכירות יעמדו על 2,000 ₪ לחודש.
- ה. הנתבעים קבלו מהתובעים מפתח לדירה (לגבי המועד יש מחלוקת בין הצדדים כמפורט לקמן) ושיפצו את הדירה. בהמשך החליפו הנתבעים את מנעול הכניסה לדירה.
- ו. הנתבעים השכירו את הדירה לצד שלישי החל מתאריך 06.01.2011.²
- ז. בתאריך 16.03.2011 נחתם הסכם נוסף בין הצדדים. הסכם זה המוגדר כ"נספח", מעדכן למעשה את ההסכם הקודם. בהסכם זה נזכר סך התמורה האמיתי – 1,325,000 ₪. ע"פ הסכם זה, לאור הפיגורים הרבים בתשלומים, מתחייבים הנתבעים להשלים את יתרת התשלומים תוך 21 ימי עבודה החל מתאריך 22.03.2011.
- ח. תשלום היתרה בוצע בתאריך 25.05.2011.
- ט. הנדון שבפנינו הובא תחילה לפני ביהמ"ש, ורק בהמשך הועבר הענין לביה"ד הח"מ.

ג. הטענות

- י. לטענת התובעים, נתינת המפתח היתה בטעות, למטרת סיוד ומתוך הבנה שהמפתח יחזור תוך יום. (הנתבעים טוענים כי לא נתבקשו להחזיר את המפתח).³ כמו"כ לטענתם הדירה הושכרה לאחרים תמורת 4,000 ₪ לחדש. על אף שבהסכם בין הצדדים נאסר על הנתבעים להשכיר את הדירה לאחרים (כך ע"פ דברי התובעים). הנתבעים מכחישים קיומה של הגבלה זו (אי השכרה לאחר).
- יא. מכאן תביעת התובעים לקבל דמי שכירות לשנה שלמה (התובעים לא פרטו מדוע דווקא שנה), לפי שכ"ד בסך 4,000 ₪ לחודש. התובעים מציינים כי גם את דמי השכירות בגובה 2,000 ₪ לחודש לא שילמו הנתבעים. התובעים מדגישים כי שכר הדירה הנמוך בסך 2,000 ₪ סוכם בכדי לסייע לנתבעים. אולם המחיר בו היה ניתן להשכיר את הדירה בשוק היה 4,000 ₪.
- יב. הנתבעים טוענים כי אין עליהם חובה לשלם שכ"ד עבור תקופת השיפוצים. הנתבעים מוכנים לשלם סך 2,000 ₪ לחדש עבור התקופה שאחרי השיפוצים, בקיזוז תביעותיהם הנגדיות.

² שכירות זו נסתיימה בתאריך 06.04.2011. החל מחדש מאי 2011 השכירו הנתבעים את הדירה לשוכר אחר בתמורה ל- 4,200 ₪ לחדש.

³ התובעים הודו כי לא בקשו מיד את המפתח בחזרה, אלא רק לאחר מספר חדשים.



- יג. לטענת הנתבעים, פניית התובעים לביהמ"ש בניגוד לאמור בהסכם ביניהם גרמה לנתבעים הוצאות שכ"ט עו"ד בסך 11,900 ₪. הנתבעים דורשים כי התובעים ישלמו סך זה. ובנוסף ישלמו את הפיצוי המוסכם על הפרת החוזה. התובעים טוענים בענין זה, כי היות וחלק מהתובעים אינם "בני תורה" לכן פנו לביהמ"ש. ולמעשה אלמלא הפרו הנתבעים את ההסכם (עיכוב התשלומים) לא היו התובעים צריכים כלל לתובעם בביהמ"ש. וע"כ הם (התובעים) אינם חייבים בהוצאות הנ"ל. ולהיפך הנתבעים חייבים בהוצאות התובעים בביהמ"ש בסך 9,000 ₪.
- יד. לגופו של ענין, טוענים הנתבעים כי העיכובים בהשלמת העיסקה היו או מחמת העיכוב בהוצאת צו ירושה (מצד התובעים) או בגלל שינוי הכללים לקבלת משכנתא (ע"י הבנקים).
- טו. לטענת התובעים העיסקה הסתיימה, והדירה עברה לבעלות הנתבעים בתאריך 05.07.2011 (היום בו הועבר הכסף לעו"ד ש'). לדעת הנתבעים סיום העיסקה הוא עם התשלום האחרון – 25.05.2011.
- טז. הנתבעים טוענים גם כי התובעים חייבים להם סך 774 ₪ עבור חשמל + מים + ארנונה עבור התקופה שבה הדירה היתה בידי הצד השני. תשובת התובעים בענין זה אינה ברורה.⁴
- יז. בית הדין הוציא עותק לא-חתום של פסק הדין ושני הצדדים שלחו את תגובותיהם.

ד. נושאי הדין

1. שכירת המשנה – האם הפרת ההסכם ולמי מגיעים דמי השכירות
2. חיוב הנתבעים בדמי שכירות
3. הוצאות הדין בבית המשפט

ה. שכירות המשנה

- יח. נקדים ונאמר: אין ספק שהנתבעים אכן לא עמדו בהתחייבותם הבסיסית – תשלום בזמן. אולם לא זהו הנושא שהוגש לפתחנו. בסופו של דבר התובעים הסכימו מטעמים השמורים עמם, לא לבטל את ההסכם, אלא "לספוג" את האיחורים בתשלום.

⁴ במהלך הדין תשובת התובעים היתה: נבדוק. במסמכים שהוגשו ע"י התובעים בהמשך, אין התייחסות פרטנית לטענה זו.



י.ט. למרות טענות התובעים (והסתירות שבדבריהם בענין), קיים הסכם שכירות בין הצדדים⁵. בהסכם השכירות כפי שהוצג לבית הדין, אין מגבלה בענין השכרה לצד שלישי. ומשך אין מקום להניח קיומה של מגבלה מעין זו.

כ. בענין זה, צודק אפוא ב"כ הנתבעים כי ההלכה מאפשרת השכרה מעין זו. וכפי הנפסק בשו"ע⁶:

"המשכיר בית לחבירו לזמן קצוב ורצה השוכר להשכיר הבית לאחר, משכיר עד סוף זמנו, והוא שלא יהיה מנין בני בית האחד יותר מבני ביתו..."

הגה: מי שנותן לאחר דירה בביתו ואין המקבל צריך לאותה דירה, נ"ל דיוכל להשכירו או למכרו לאחר שבני ביתו אין מרובים ממנו, דלא גרע כח המקבל מתנה מכח המשייר לעצמו, דנותן בעין יפה נותן..."⁷.

כא. יש להוסיף, שבמקרה זו בה הדירה המושכרת נמצאת בתהליך מכירתה לשוכרים, והשכרתה לקונים אינה אלא פיתרון זמני להעברת הדירה אליהם עד השלמת עסקת המכירה, הדעת נותנת (יותר מאשר במקרה של שכירות רגילה) שלא צריכה להיות כל מניעה שהשוכרים ישכירו את הדירה בשכירות משנה. משום שהמשכירים אינם מצפים כלל לקבלת הדירה חזרה לרשותם, וממילא לא צריכה להיות להם כל התנגדות לשכירות המשנה⁷.

כב. נעיר עוד, כי אמנם בחוק השכירות והשאלה נאמר⁸:

"השוכר אינו רשאי להעביר לאחר את הזכות להחזיק ולהשתמש במושכר או להשכירו בשכירות משנה, אלא בהסכמת המשכיר; אולם אם לא הסכים המשכיר לעסקה מטעמים בלתי סבירים או התנה את הסכמתו בתנאים בלתי סבירים, יהיה -

(1) בשכירות מקרקעין - רשאי השוכר לעשות את העסקה בלי הסכמתו של המשכיר;

(2) בכל שכירות - רשאי בית המשפט להרשות את העסקה בתנאים שייראו לו; ובשכירות של מקרקעין רשאי בית המשפט לעשות כן על אף האמור בחוזה השכירות."

⁵ ראו בסעיף ד.

⁶ חו"מ סימן שט"ז סעיף א'. ע' גם נו"כ שם. ע' גם שו"ת ציץ אליעזר חלק ד' סימן כח המרחיב מעט בענין.
⁷ ראה גם "חוק לישראל: שכירות ושאלה" עמ' 508-512, סיכום של טענות שונות שהוזכרו בפרסקים למניעת שכירות משנה במקרקעין, וביניהם חשש לתוספת בלאי, חשש לנזקים נסתרים, וחשש מאישיותו של שוכר המשנה. כל הטעמים הללו אינם שייכים בנידון דידן בה הדירה נמצאת בהליך של מכירה לשוכרים, והדירה לא תשוב עוד לרשות המשכירים.

⁸ סעיף 22



כג. אולם מסתבר שבמקרה זה, בפרט כשהדירה הייתה בתהליך מכירה בו השוכרים אמורים להפוך לבעלים, לא היה למשכירים טעם סביר למניעת העסקה, וממילא רשאים היו השוכרים לבצע את העסקה גם ללא הסכמתם. וא"כ אף בדיעבד יש לראות את שכירות המשנה כשכירות מותרת.

כד. וא"כ במקרה שלפנינו, עצם ההשכרה לדיר משנה ע"י הנתבעים אינה אסורה. וממילא, אף אם השכירו הנתבעים את הדירה בסכום גבוה יותר מהסכום ששלמו הנתבעים לתובעים עבור הדירה, אין בכך כל פגם. ואין לתובעים כל זכות בתשלום הני"ל. וכפי שנפסק להלכה בשו"ע⁹: "השוכר בית מחבירו וחזר והשכירו לאחרים ביותר ממה ששכרו, אם היה לו רשות להשכירו לאחרים בענין שנתבאר לעיל סי' שט"ז, המותר הוא שלו".

ו. חיוב הנתבעים בדמי שכירות

כה. אכן הנתבעים חייבים בתשלום דמי השכירות בסך 2,000 ₪ לחדש.

כו. מהי תקופת השכירות עבורה חייבים הנתבעים? טענות התובעים בענין אינן ברורות. פעם טענו "יום יומיים אחרי ההסכם" פעם טענו "שבועיים אחרי ההסכם". הנתבעים טוענים כי קבלו את המפתח לדירה אחרי חג הסוכות (שהסתיים באותה שנה בתאריך 30.09.10). בהסכם השכירות נאמר שהנתבעים יקבלו את המפתח בתאריך 26.09.10. ואילו השכירות תחל בתאריך 26.10.10. וא"כ דומה שיש לקבוע תאריך זה כיום התחלת השכירות.

לגבי מועד סיום השכירות: בהסכם השכירות כתוב שהשכירות היא "במידה ולא נגמרה הקנייה", ומשמע שכאשר נגמרת הקנייה נשלמת השכירות. לענין זה מסתבר לקבוע את סיום העברת הכספים אל המוכרים כגמר הקנייה. על פי המסמכים שהוגשו, בתאריך 5/7/2011 סיימה עו"ד ש' להעביר לתובעים את הכספים. כך גם אמרו התובעים בדיון, כמצוין בפרוטוקול. אולם, בהתייחסות לעותק פסק הדין המציאו הנתבעים מכתב מעו"ד ש' ובו היא כותבת כי היא היתה נאמן של בני הצדדים, ולכן כאשר הכסף הועבר אליה בתאריך 25.05.11 (יש טעות סופר במכתב וכתוב בו 2013) סיימו הנתבעים את חובותיהם. עמדה זו, נתמכת על פי הכתוב בהסכם המכר בין הצדדים (עמוד 3 בסעיף 5 - א-3):

"אם יהיה חסר אישור סופי של מס שבח או אישור מעיריית ירושלים, יופקד חלק 220,000 ₪ בנאמנות עד המצאת האישור וההפקדה תחשב כתשלום למוכר לכל דבר ועניין".

כז. לפיכך סיום השכירות הוא עם סיום התשלום האחרון 25.05.11.

⁹ חושן משפט סימן שס"ג סעיף י'.



כח. וא"כ תקופת השכירות היא: 26.10.2010 – 25.05.2011 כלומר 7 חדשי שכירות, כאשר דמי השכירות הם 2,000 ₪ לחדש. בסה"כ 14,000 ₪.

ז. הוצאות הדין בבית המשפט

כט. ההליך בבית המשפט. הליך מיותר ובניגוד מפורש לתניית הבוררות המופיעה בהסכם הראשון שבין הצדדים (פרק שונות, סעיף ד) המפנה את הצדדים לבית הדין הרבני. וא"כ דרישת התובעים להוצאות בסך 9,000 ₪ עבור הליך פנייתם הם לבית המשפט – נדחית. ומאידך עליהם לשאת בהוצאות הנתבעים עבור ההליך בבית המשפט בסך 11,900 ₪.¹⁰

ל. כמו"כ על התובעים לשלם עבור חשמל מים וארנונה כנ"ל סך 774 ₪.

לא. לאור התנהלות שני הצדדים בפרשיה זו (איחור בתשלום מחד, והליכים מיותרים מאידך), העולים לכדי הפרת ההסכם, אין מקום לחייב בהוצאות נוספות. גם לא בנוזקים ובקנסות.

לב. שאר טענות הצדדים (במיוחד נגד עו"ד ש' שאינה צד להליך זה) נדחות.

לג. וא"כ: הנתבעים חייבים לשלם לתובעים סך 14,000 ₪. מתוך הנ"ל יש לנכות סך 11,900 ₪ + 774 ₪. יתרת חוב הנתבעים לתובעים: 1,326 ₪.

¹⁰ נזכיר בהקשר זה את סעיף 7 להסכם הבוררות בו נאמר: "הצדדים מתחייבים לשלם הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין כפי שיקבע על ידי בית הדין לפי שיקול דעתו".



ח. החלטות

1. הנתבעים ישלמו לתובעים סך 1,326 ₪ תוך 30 יום מיום מתן פסק הדין.

2. כל צד ישא בהוצאותיו.

פסק הדין ניתן ביום ב' חשון תשע"ד, 06 אוקטובר 2013.

והאמת והשלום אהבו

בזאת באנו על החתום

הרב עופר לבנת

הרב אליעזר שנקולבסקי, אב"ד

הרב ניר ורגון