



בס"ד, א' בניסן תשפ"ג

23 במרץ 2023

תיק מס' 2-83043

## פסק דין

ובין

בעניין שבין

הנתבעת

התובעת

עמותת השוכרת מבנה

עמותת המשכירה מבנה

### א. רקע ועובדות מוסכמות

משנת 1996 עד היום עמותת הנתבעת (להלן גם "הנתבעת", "העמותה") מקיימת את פעילותה בחלק ממבנה (להלן, "המושכר") השייך לתובעת (להלן "התובעת" או "הישיבה"). בשנת 1995 נחתם חוזה שכירות (להלן, "חוזה 1995") בין התובעת למועצה מקומית \*\*\* (להלן, "המועצה") שתקופתו מתאריך 1.1.96 עד לתאריך 1.1.03. בחוזה סוכם שהמועצה תשכור את המושכר מהתובעת ותאפשר לנתבעת לקיים את פעילותה במושכר. בתאריך י"ט אלול תשנ"ט כתב מנהל התובעת דאז, מכתב למ"מ ראש המועצה בו הוא כתב כי הוא מסכים להאריך את חוזה השכירות בשלוש שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 1.1.06.

בתאריך 1.1.12 התובעת חתמה עם הנתבעת חוזה חדש שתוקפו מתאריך 2.10.11 עד לתאריך 2.10.12 (להלן "חוזה 2012"). גם לאחר סיום החוזה, הנתבעת המשיכה לשכור את המושכר ולקיים את פעילותה בשטח התובעת ובהסכמתה. גובה שכר הדירה עבור המושכר עודכן בשתי פעימות בהסכמת הנתבעת, הפעימה האחרונה היתה בחודש יוני 2020 כך שהיום משלמת הנתבעת דמי שכירות בסך 3,500 ₪ לחודש.

בשנת 2016 היו מגעים בין מנכ"ל התובעת דאז, לבין גברת נ', אשר מנהלת את העמותה ופועלת מטעמה, בנוגע לחידוש החוזה לתקופה של שנה אחת עם אופציה לשנה נוספת. החוזה לא נחתם בעקבות היעדר הסכמה על פרטים מסוימים בחוזה. בשנת 2018 שלח המנכ"ל לגברת גוברי הודעה בקשר לחתימת חוזה חדש, אך הדבר לא הבשיל ולא הגיע למגעים מתקדמים.

בתאריך 27.5.22 (או 27.6.22 לטענת המזכירה של גברת נ') התובעת הודיעה לנתבעת שעליה לפנות את המושכר באוקטובר של אותה שנה. הסיבה לדרישת סיום החוזה, הינה משום שבחסות התובעת פועלת מדרשה לבנות שהולכת וגדלה והתובעת רוצה להשתמש במושכר לצורך פעילות המדרשה.

בתאריך 13.9.22 בא כוחה של הנתבעת הודיע לתובעת כי הם אינם מתכוונים לפנות את המושכר בתחילת אוקטובר.



לאחר מכן נערכה פגישה בין הצדדים. לטענת התובעת בפגישה סוכם שהנתבעת והמדרשה ישתמשו ביחד במושכר, כאשר העמותה תשהה שם עד השעה 17:00 אחר הצהריים, ולאחר מכן תפעל שם המדרשה. עוד סוכם שהמבנה שבמושכר ישופץ באופן שיתאים לצרכי המדרשה כך שמספר חללים קטנים יהפכו לשני חללים גדולים. הנתבעת טוענת כי היא לא נתנה את הסכמתה בפגישה למתווה זה.

לאחר מספר ימים הנתבעת הודיעה שלא ניתן לקיים את הסיכום כיוון שמשרד הבריאות לא אישר שהנתבעת תקיים את פעילותה במשותף עם פעילות אחרת בגלל החשש לפגיעה בחיסיון רפואי של המטופלים, ודרישות של משרד הבריאות להיקף שעות מסוים. בתגובה לכך כתבה התובעת שעל הנתבעת לעמוד בסיכום או לפנות את המושכר, והחלה בביצוע שיפוץ במושכר.

כאשר החלו השיפוצים בשטח המדובר, הנתבעת הגישה תלונה במשטרה ופנתה לבית המשפט להוצאת צו מניעה שיאסור על כניסת התובעת למושכר. בדיון שהתקיים בתאריך 9.11.22 בבית המשפט, בהמלצת ביהמ"ש הצדדים הגיעו לסיכום זמני על שימוש משותף במושכר.

לאחר שהשיפוץ נגמר, הנתבעת חזרה לפעול במושכר ובמקביל ביקשה מבית המשפט להוציא צו מניעה כנגד כניסת התובעת למושכר. לפני שבית המשפט דן בבקשה זו, הצדדים הסכימו להעביר את המחלוקת שביניהם להחלטת בית דין זה. בתאריך 23.1.23 הנתבעת הגישה לבית הדין בקשה לצו מניעה כנגד הישיבה, ובקשתה נדחתה בהחלטה שניתנה בתאריך ח' שבט תשפ"ג 30.1.23.

## ב. טענות התובעת

התובעת דורשת מהנתבעת לפנות לאלתר את המושכר להם ולהשיבו כשהוא ריק מכל אדם וחפץ. לטענתה הנתבעת שהתה במושכר מכוח הסכם שכירות משנת 2012, שהסתיים בתאריך 1.10.12, למרות שהחוזה הסתיים הצדדים האריכו בהתנהגותם את הסכם השכירות. בסעיף 5 לחוזה השכירות נכתב:

**"במקרה של דרישת הישיבה לפנות את המושכר, מתחייב השוכר לפנות המושכר לאלתר ולא יאוחר מ 30 יום ממועד הדרישה, ולהחזירו לידי הישיבה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ וכשהוא תקין ושלם כפי שנמסר לשוכר"**

לכן על פי הוראות חוזה השכירות, בהתראה של שלושים יום התובעת יכולה לפנות את הנתבעת.

בנידון דידן מדובר בחוזה שכירות שהסתיים, שלדעת חלק מהפוסקים ניתן לסלק את השוכר בכל עת, למרות זאת הודיעה התובעת לנתבעת על הצורך שלה במבנה כארבעה חודשים לפני מועד הפינוי.

התובעת הוסיפה וטענה, כי יש לה צורך לשימוש במבנה לצרכיה ולכן הדין כאן דומה למשכיר שצריך את הבית עבור בנו שיכול להוציא את השוכר ב"שכירות שאינה קצובה". בפועל היום על פי הסיכום בבית המשפט הצדדים עושים שימוש משותף במבנה ולכן היא במעמד של מוחזק גם במקרה ספק.



### ג. טענות הנתבעת

הנתבעת טוענת כי היא מוכרחת לשהות דווקא במושכר האמור, אשר הותאם להוראות משרד הבריאות בעניינה, ולכן היא מנועה מלעזוב את המושכר למקום חלופי שאינו עומד בדרישות החוק. זאת בניגוד לתובעת, אשר השימוש המבוקש במושכר לטובת המדרשה אינו כפוף להוראות חוק ופיקוח ויכול להתבצע בכל מקום חלופי אחר. פינוי הנתבעת יגרום נזק לציבור המטופל על ידה, ולכן במצב זה על פי דין יש לפסוק לטובת הנתבעת. בנוסף הנתבעת טוענת כי היא מוחזקת במושכר, וכי התובעת אינה מוחזקת כיוון שהשימוש שהיא עושה במושכר כיום הוא בשל פלישה אלימה.

ביחס להסכם השכירות משנת 2012 טוענת הנתבעת כי חוזה זה אינו תקף, החוזה נחתם למראית עין בלבד ולא שיקף את מערכת היחסים בין הצדדים. ולראיה, סעיפים בחוזה שלטענתם לא סבירים כגון שהתובעת יכולה לפנותם בהתראה של 30 יום, דבר שלטענתם אינו סביר בהתחשב בכך שהנתבעת עוסקת בטיפול רפואי, וכל מעבר מחייב זמן להתארגנות ומציאת מקום חלופי.

גם אם החוזה היה תקף בזמנו, הרי במהלך השנים הצדדים לא התנהלו על פי החוזה. למשל, מחיר השכירות שונה מדי פעם. בנוסף, כאשר אירעה הצפה במושכר הנתבעת היא זו ששיפצה ותיקנה את הנזק במקום לשלם דמי שכירות במשך שנתיים וחצי, וזאת בהסכמת התובעת.

כמו כן תנאי החוזה שונו בעקבות העלאת דמי השכירות וכן רצונה של התובעת לחתום על חוזה חדש עם תנאים שונים מהחוזה של שנת 2012.

מכיוון שהחוזה לא תקף, הרי שאין חוזה שמסדיר את היחסים בין הצדדים וממילא תקופת ההודעה המוקדמת לפני פינוי צריכה להיות "זמן סביר", ובשביל עמותה העוסקת בטיפול רפואי, ה"זמן הסביר" הינו בין שנה לשנה וחצי.

לכן טוענת הנתבעת שהיא זכאית להודעה מוקדמת של שנה מראש לצורך התארגנות ומציאת מקום חלופי שמותאם לצרכיה, וזאת הן על פי דין תורה והן על פי חוק השכירות. בנוסף היא מבקשת מהתובעת להאריך את שהותה בשלושה חודשים נוספים בהם היא לא יכלה לעשות שימוש במושכר בגלל השיפוץ.

### ד. נושאי הדיון

1. תקופת חוזה 2012
2. תקופת חוזה שהסתיים והצדדים המשיכו ללא חוזה חדש
3. מעמד הנתבעת בהינתן שתנאי חוזה 2012 אינם בתוקף
4. מועד הפינוי
5. כפייה לפני משורת הדין



6. הוצאות משפט

## ה. תוקף חוזה 2012

הנתבעת טענה שחוזה 2012 מעולם לא היה מחייב והוא נחתם למראית עין בלבד על ידי מורשת החתימה של הנתבעת שהיתה באותה העת בת 76 ללא ייצוג משפטי. לראיה, יש סעיפים הכתובים בחוזה שלא קוימו, כגון העמדת ערבויות ותנאים שבפועל לא נדרשו על ידי התובעת. בעיקר טוענת הנתבעת כי לא סביר שיחתמו על חוזה עם תנאי לסילוק יד בהתראה של 30 יום, שכן הנתבעת זקוקה למבנה מותאם והיא השקיעה כספים רבים בהתאמת המבנה לצרכיה.

התובעת טענה כי חוזה 2012 נחתם והוא מחייב את הצדדים החתומים עליו. הסיבה בגללה חוזה 2012 כולל אפשרות לסילוק יד היא בגלל התנהלות בעייתית של הנתבעת. התובעת שלחה לבית הדין תצהיר מחבר ההנהלה של התובעת שמאשר את טענותיה.

**דין:** בית הדין קובע כי יש תוקף לחוזה 2012. חוזה שנחתם על ידי מורשה חתימה בעמותה מחייב את העמותה. הסבר התובעת לנסיבות חתימת ההסכם מניח את הדעת ומסביר את קיומו של סעיף סילוק יד בהתראה של 30 יום. אי קיום כל סעיפי ההסכם אינו פוגע בתוקפו של החוזה. לעיתים המשכיר דורש ערבויות שונות בחוזה השכירות, אולם בפועל אינו עומד על קבלתן. חוזה השכירות הראשון שנחתם בין התובעת למועצה היה לתקופה של שבע שנים, לאחר מכן החוזה הוארך לתקופה של שלוש שנים נוספות. סביר להניח כי בתחילה נחתם חוזה לתקופה ארוכה שכן הנתבעת נדרשה לעשות התאמות במושכר. סביר שלאחר שהנתבעת כבר שהתה תקופה ארוכה במושכר, החוזה בין הצדדים חודש לתקופה של שנה אחת בלבד.

לגבי חוזה זה בית הדין לא יסטה מהדין הברור והפשוט שחתימה על חוזה מחייבת את החותם (שו"ע חו"מ סא, יג): "מי שטען על כתובת אשתו שהיה עם הארץ ולא הבין כשקרא החזן הכתובה והתנאים, אין שומעין לו".

**דבר זה עולה גם מדברי השולחן ערוך במקום נוסף (חו"מ, מה, ג):**

"הודאה בחתם ידו, והשטר בגופן של עובדי כוכבים, והדבר ברור שאינו יודע לקרות, ויש עדים שחתם עד שלא קראו, מ"מ מתחייב הוא בכל מה שכתוב בו".

**לפיכך בית הדין קובע כי היה תוקף לחוזה משנת 2012 על תנאיו השונים.**

## ו. תוקף חוזה שהסתיים והצדדים המשיכו ללא חוזה חדש

הנתבעת בכתב ההגנה ובסיכומיה טענה באריכות כי חוזה 2012 כבר אינו בתוקף, גם אם היה בתוקף בשעתו. זאת, בגלל שמערכת היחסים בין הצדדים נמשכת כבר כעשרים ושבע שנים. בין הצדדים נחתמו הסכמים



קודמים שלא כללו את הסעיף של סילוק יד. וכן בחוזים מאוחרים יותר שהוצעו על ידי התובעת לא היה סעיף זה.

הנתבעת טענה עוד באריכות כי על פי ההלכה חוזה קצוב שהסתיים תנאיו בטלים. לטענתה, במקרה דנן, שדמי השכירות השתנו במרוצת השנים מאז חתימת חוזה 2012, שינוי זה מהווה שינוי מהותי בתנאי החוזה והתנאים ולכן חוזה משנת 2012 בטלים. הנתבעת הפנתה לרמ"א חו"מ שלג, ח, וכן לש"ך ולט"ז בעניין חוזה שהסתיים והצדדים המשיכו ללא חוזה, ולדבריה, הפוסקים קבעו שם שהחוזה הראשון בטל, ורק מה שהצדדים סיכמו במפורש תקף.

**דין:** בית הדין דוחה את הטענה שחוזה 2012 אינו בתוקף בגלל הסכם 1995 ובגלל טיטות החוזים שהוצעו אחרי. בשנים הראשונות הצדדים פעלו על בסיס חוזה 1995, אולם, חוזה זה לא הסדיר את היחסים בין הצדדים, אלא בין התובעת לבין המועצה, ולכן אין להסיק ממנו בהכרח לתנאי ההסכם הישיר בין הצדדים.

בשנת 2012 הצדדים הסדירו את מערכת היחסים ביניהם על ידי חוזה לזמן קצוב, ובכך ביטלו באופן מפורש את חוזה 1995. טיטות החוזה שהעבירה התובעת לנתבעת בשנת 2016 לא נחתם על ידי הנתבעת, ולכן הוא אינו תקף. נמצא שההסכם האחרון שחל על הצדדים היה חוזה 2012.

כעת נדון בטענת הנתבעת בעניין חוזה שהסתיים והצדדים המשיכו ללא חוזה. נושא זה כבר נדון בפס"ד ארץ חמדה גזית 70024, וכן בחוקי התורה: פרשנות הסכמי מומן, הערה 3, שם נכתב כך:

כאשר הצדדים לא כרתו הסכם חדש, אלא המשיכו את ההתקשרות בשתיקה, נחלקו הפוסקים. יש שסברו שכל פרטי ההסכם הראשון חלים על ההתקשרות החדשה (ט"ז חו"מ שלג, ח; ש"ך חו"מ שלג, מד), ויש שסברו שאין הדבר כך (רמ"א חו"מ שלג, ח; מחנה אפרים שכירות, יא).

עוד נכתב שם:

כאשר בהסכם החדש ישנם פרטים שהשתנו ביחס להסכם הקודם ישנה מחלוקת. לדעת הלבוש חו"מ שלג, ח, גם במקרה זה יש להשלים את הפרטים שאין התייחסות אליהם בהסכם החדש, בהתאם להסכם הקודם, ולדעת הש"ך חו"מ שלג, מב, בנסיבות אלה אין ללמוד מההסכם הקודם.

גם העיר שושן וערוך השולחן (חו"מ שלג, כט, הובאו דבריו בפתחי חושן שכירות פרק ח, הערה טו) סברו ששינוי השכר בלבד ללא התייחסות לשאר התנאים הקודמים אינו מבטל את התנאים שלא הוזכרו.

אולם, אחר העיון נראה כי גם הש"ך לא יחלוק במקרה שלפנינו. הדיון של הפוסקים בסימן של"ג עוסק בתנאי העסקתו של חזן שהחוזה עמו הסתיים אולם הצדדים המשיכו בשתיקה ללא הסכם חדש. במקרה הנ"ל לחזן בנוסף לשכרו הקבוע היה גם פטור מתשלום מיסים, ונחלקו הפוסקים האם גם הפטור ממשיך לאחר סיום



החוזה. ואכן שם יש מקום לדון האם תנאי השכר בתוקף ללא סיכום מפורש במקרה של עדכון השכר, כיוון שיתכן שהשכר החדש מחליף את כל תנאי השכר הקודמים.

אולם בנידון דידן אנו עוסקים במערכת יחסים בין משכיר לשוכר, מערכת יחסים זו כוללת תנאים והתחייבויות שונות בין הצדדים, כאשר מעדכנים את שכר הדירה אז יש מקום גדול לומר כי אך ורק שכר הדירה התעדכן ולא שאר התנאים שהם טפלים לשכר הדירה שהוא בסיס ההתקשרות.

על כך יש להוסיף שהדבר ידוע, ואולי אף מקובל כ"מנהג המדינה", שגובה השכירות שביחסי שכירות בין שוכר למשכיר- משתנים מעת לעת, ולעיתים אף משנה לשנה, בעוד שאר תנאי השכירות אינם משתנים. באם הייתה ראייה על שינוי בתנאים אחרים בחוזה שבין הצדדים, היה אולי מקום לקבל ששינוי זה מלמד על ביטול החוזה הראשוני כולו, אך במקרה בו הדבר היחיד ששונה הוא גובה התשלום, דבר שדרכו להשתנות ולהתעדכן, אין בכך משום ללמד על שינוי שאר תנאי החוזה.

כמו כן, גם אם היינו הולכים על הצד שיש בדבר מחלוקת בין הפוסקים, וכפי שהוזכר לעיל, הרי שאין מחלוקת על כך שהתובעת היא בעלת הנכס, והיא המוחזקת בו, וממילא אין להוציא מידה גם על צד הספק, וכמבואר בשולחן ערוך, חו"מ, שיב, טז :

"בעה"ב שאמר: לזמן השכרתיך, והשוכר אומר: לא שכרתי אלא סתם או לזמן ארוך, על השוכר להביא ראייה; ואם לא הביא, בעל הבית נשבע היסת ומוציאו מן הבית. הגה: וכן בכל ספק שנופל בין הדר בבית חבירו ובין חבירו (המגיד פ"ז דשכירות)".

טענת הנתבעת כי תנאי סילוק יד לא הופיע בחוזה משנת 2016 מוכיח כי התובעת זנחה תנאי זה, דינו להידחות, חוזה עניינו להסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים, משסירבה הנתבעת לחתום על החוזה של שנת 2016 החוזה שעומד לנגד עיני בית הדין הוא החוזה משנת 2012.

**לכן בית הדין קובע כי תנאי החוזה מ-2012 ממשיכים לחול על הצדדים גם כעת, למעט שיעור שכר הדירה, ובתוך כך גם התנאים העוסקים בהודעה המוקדמת לפינוי המושכר.**

## ז. מעמד הנתבעת בהינתן שתנאי חוזה 2012 אינם בתוקף

עד כה עסקנו בשאלה לגבי תוקפם של תנאי חוזה 2012, וזאת על פי התייחסותה של ההלכה לדינים הכלליים לחוזה/הסכם שנגמר בין שני צדדים. לעניינו, ההכרעה כי תנאי חוזה 2012 קיימים בכדי לקבל את תביעת התובעת לפינוי המושכר. אולם, בשל שעלו טענות השייכת לדין הספציפי של שכירות בתים, נתייחס גם לגופן של טענות אלו.

הנתבעת טענה, כאמור, שחוזה 2012 איננו בתוקף כעת, ולכן מדובר בשכירות שאינה קצובה. בהינתן כך, טענה הנתבעת כי היא זכאית להודעה מוקדמת התואמת את השימוש שלה במושכר, אשר לדעתה עומד על שנה מראש.





בכתב התביעה הפנו התובעים לדברי כמה אחרונים הסוברים שבמצב כזה של המשכה של שכירות לאחר שנגמר הזמן הקצוב- יש למשכיר יכולת לפנות את השוכר באופן מיידי, וללא צורך בהודעה מוקדמת. כך עולה משו"ת ציץ אליעזר י, יב, שבמקום שאין מועד קבוע בו שוכרים דירות, אם הסתיים החוזה והשוכר המשיך לגור בשתיקה יכול המשכיר להוציאו ללא הודעה מוקדמת, יעויין שם בתשובה הפניה לפוסקים נוספים שסוברים כך.

**דין:** בית הדין סובר שגם אם נניח שתנאי חוזה 2012 אינם קיימים, הדינים הספיציפיים של שכירות בתיים מצדיקים את תביעת התובעת לפינוי המושכר, וכפי שיבואר להלן.

בדיני שכירות יש הבחנה בין שכירות קצובה בזמן לשכירות שאינה קצובה (י" שכירות סתם"). בשכירות שאינה קצובה השוכר זכאי להודעה מוקדמת לפני פינוי על מנת שיוכל להיערך. לעומת זאת, בשכירות קצובה הלכה פסוקה היא כי ניתן לפנות את השוכר ללא כל התראה כאשר תקופת השכירות הסתיימה. המאירי (בבא מציעא קא ע"ב) ביטא את הדברים בצורה חריפה:

**וכשיגיע זמנו מוציאו באיזה עת שיהיה ואין ממתין לו אפילו טעה אחת אפי' בימות הגשמים ואפילו מטר יורד וסוחף ואין צריך לו להודיעו קודם זמנו והוא שאמרו בתלמוד המערב הגיע זמנו מוציאו אף בימות הגשמים ידע הוא דזמניה בטבת או בשבט הוא**

וכך גם פסק בשולחן ערוך (ח"מ שיב, ח):

**אם שכרו לזמן קצוב, כיון שכלה הזמן יכול להוציאו מיד, אפילו כלה הזמן באמצע ימות הגשמים.**

הסמ"ע (שם, יג) הסביר שמדובר בזכות הדדית ולכן גם השוכר יכול לעזוב ללא כל התראה בתום תקופת השכירות. וטעם הדבר הוא "דהרי ידעו שיכלה הזמן, והוה להו לדבר זה עם זה או עם אחרים באופן שידעו מקום דירתם מסוף הזמן והלאה" דהיינו מי ששוכר לזמן קצוב יודע שעם סיום החוזה כל הזכויות שהיו לו בזמן השכירות יתבטלו. אם ברצונם לחדש את השכירות לתקופה נוספת מוטל על שני הצדדים "לדבר זה עם זה" ולסכם באופן ברור את תנאי המשך השכירות.

בנוגע לחוזה שכירות שתקופתו הסתיימה כתב המאירי (שם) במפורש שניתן להפסיק את השכירות ללא כל הודעה מוקדמת:

**ואם הגיע הזמן ולא היה המשכיר חושש להוציאו ולא השוכר חושש לצאת והאריך דירתו לשם יותר מזמנו הרי הוא דר על תנאי סך השכירות שקדם ומוציאו הלה כשירצה ואף הוא יוצא כשירצה**

בפתחי חושן (שכירות ה, ז) כתב שכך גם משמע מהש"ך (ח"מ שיב, י) שאם השוכר המשיך לגור במושכר לאחר סיום שכירות קצובה לזמן ניתן לפנותו בכל עת.



העולה מהפוסקים שהוזכרו עד כה הוא, שבמקרה של שכירות הממשיכה לאחר תקופה קצובה- ניתן לפנות את השוכר באופן מיידי, כדין "שכירות קצובה" שהסתיימה, וללא הודעה מוקדמת ותקופת הכנה.

אכן מצאנו בפוסקים האחרונים מספר דעות המצריכות התראה מוקדמת ו, תקופת המתנה" בטרם הדרישה לפינוי המושכר, במקרה של שוכר שהמשיך לגור ללא שסיכמו ביניהם על תנאים חדשים:

**בחכמת שלמה** (חו"מ שיב, א) כתב: "אבל באם דר בו כמה שנים ולא דברו זה עם זה מאומה כלל גם כן לא הוי ליה להשוכר לאסוקי אדעתו ולשאולו". לשיטת החכמת שלמה אם המשיך לגור מספר שנים אז יש צורך בהודעה מוקדמת מכיון שלא עלה על דעתו של השוכר שיצטרך לצאת באופן פתאומי אחרי שנים רבות של שכירות.

יש לציין שהחכמת שלמה פסק שהשוכר זכאי להודעה מוקדמת של שלושים יום בלבד, למרות שהיה מדובר במקרה בו רוב העיר נשרפה, ולכן גם אחרי שלושים יום היה קושי לשוכר למצוא דיור חלופי. לכן יש מקום לומר שגם לשיטת החכמת שלמה, שכפי הנראה היא שיטה יחידאית, לא ייתכן לומר שהנתבעת תקבל הודעה מוקדמת של שנה מראש, אלא די היה בהודעה מוקדמת מצומצמת יותר.

**כסף הקדשים** (חו"מ שיב, ח) סובר שאם המשיך לגור לאחר כלות השכירות יש כאן ספק, מצד אחד הרי השוכר יודע שהוא ללא חוזה שכירות, ולכן מוטל עליו להתכונן לסיום השכירות בכל עת. מצד שני הרי המשכיר התיר לו להמשיך לגור ולכן אולי מעמדו הוא כשוכר סתם. אולם גם בדברי כסף הקדשים מדובר רק על ספק האם יש צורך בהתראה של שלושים יום, ונראה כי גם הוא יודה לדברי ערוך השולחן שיובאו לקמן.

ואולי אף ניתן היה לומר שגם חלק מן הראשונים שהוזכרו לעיל, כדוגמת הריטב"א, אמרו את דבריהם- שניתן לפנות באופן מיידי, רק במקום בו המשך המגורים של השוכר היה לתקופה קצרה ומועטת מסיום התקופה הקצובה הראשונה. אך במקום בו המשיך השוכר לגור לאורך זמן, הרי שיש כאן "שכירות חדשה" אותה נגדיר כ"סתם שכירות" הדורשת הודעת מוקדמת קודם הפינוי. אך דבר זה הוא רק על דרך הסברא והספק, ומה גם שבעניינינו זה, גם לשיטת החכמת שלמה שודאי הלך בדרך זו- הרי שעבר "זמן ההתראה" וההודעה מראש של התובעת כלפי הנתבעת, שכן אנו עומדים כ-10 חודשים לפחות ממועד ההודעה הראשונית של התובעת לנתבעת לפנות את המושכר. בדבר "חישוב" הזמן הסביר של ההודעה מראש, נכון להזכיר את דבריו החשובים של ערוך השולחן (חו"מ שיב, כד) ונביאם במלואם:

**ומזה למדנו דבמקום שאין זמן קבוע בעיר לשכירות בתים או כשיש זמן קבוע רק זה השוכר שכר ממנו לשנה שלא בזמן הקבוע ובכלות שנתו דר בו עוד מעט זמן ולא דברו זה עם זה, ביכולת השוכר לצאת קודם כלות השנה השניה וגם ביכולת המשכיר להשכירו לאחר רק שיודיעו זה לזה ל' יום מקודם כדין שוכר סתם שנתבאר. אמנם בכרכים וחנות ובית מחיה ממילא ידור גם שנה שניה כיון שצריך הודעה י"ב חדש מקודם אם שכר סתם אך בכלות שנה שניה יכול השוכר לצאת והמשכיר להשכיר גם בלא הודעה מקודם דהוי כשכרו לזמן. דכיון דשנה ראשונה שכרו לזמן ממילא דגם השניה והשלישית ולהבא נחשב כשכרו לזמן דעל דעת הראשונה דר בה.**





שיטת ערוך השולחן היא שאם היה חוזה שכירות למשך שנה והצדדים המשיכו בשתיקה אזי יש חובת הודעה מוקדמת. אולם, בכל מקרה, משך השכירות יהיה לכל היותר לשנה אחת בלבד, גם אם מדובר בחנות של נחתומים שזמן ההודעה מראש בעניינה הוא שלוש שנים. כיוון שהמשך המגורים במושכר ללא הסכם מהווה הארכה מכללא של החוזה המקורי, ואם הוא היה למשך שנה, אזי גם ההארכה היא למשך שנה בלבד, דהיינו היא קצובה בזמן. ומכאן לעניינו, מכיוון שהחוזה האחרון שבין הצדדים, הגם אם איננו תקף, היה למשך שנה, לא יתכן ש"ההודעה מראש", בהנחה שהיא נדרשת, תצטרך להיות לתקופה של יותר משנה מזמן ההודעה, כלומר מחודש מאי 2022 למניינם.

הנתבעת טענה כי טיוטת חוזה 2016 שנשלחה על ידי התובעת לא כללה את סעיף סילוק יד ולכן רצתה ללמוד כי סעיף זה לא היה חלק מההתקשרות מכללא בין הצדדים, טענה זו כבר נדחתה לעיל, כיוון שהטיטה לא נחתמה. אולם יש בטיטת חוזה 2016 ראייה נוספת למשך תקופת ההתקשרות בין הצדדים. שכן טיוטת חוזה 2016 היתה לתקופה קצובה של שנה (עם אופציה לשנה נוספת). לכן גם אם הוא היה נחתם הוא היה פוקע אחרי שנה או אחרי מימוש האופציה. בדיון בבית הדין נשאלה גב' נ' מנהלת הנתבעת מה היה קורה אם היו חותמים על טיוטת חוזה 2016 (פרוטוקול עמוד 8 שורות 18-19) והיא השיבה כך:

**אב"ד – אם היה נחתם ההסכם ב2016 הייתם רוצים לחדש כל שנה את החוזה?**

**גב' נ' – בוודאי, אם היה נחתם חוזה היינו מחדשים אותו כל שנה.**

דהיינו גם לשיטת הנתבעת אילו טיוטת חוזה 2016 היתה נחתמת היה צורך לחדש את החוזה אחרי שנה. הדבר מוכיח כי הנתבעת היתה מוכנה לחוזה קצוב לשנה, שבסופו תידרש לפנות את המושכר ללא תקופת מוקדמת.

בפועל, מועד שינוי דמי השכירות האחרון היה בחודש יוני 2020. ייתכן ועל פי דין היתה הנתבעת זכאית לטעון כי אין לתובעת זכות לשנות את הדמי השכירות באמצע השנה. אולם הנתבעת בחרה לשתף פעולה עם התובעת בהעלאת דמי השכירות ככל הנראה מרצונה הטוב. ולראיה, שינוי דמי השכירות נעשה בהתראה של פחות משבועיים, זמן קצר בהרבה ממשך הודעה מוקדמת לכל הדעות.

התובעת טענה עוד כי גם אם מדובר בשכירות לא קצובה לזמן, זכותה לפנות את הנתבעת מדין משכיר שמחתן את בנו וזקוק לדירה עבור בנו (שו"ע חו"מ שיב, יב). מנגד הנתבעת טענה כי מדובר כאן בשכירות עסקית ולכן הלכה זו אינה רלוונטית לעניינו. באופן עקרוני אין צורך להיכנס לסוגיה זו בגלל הסיבות האחרות שנדונו לעיל, למרות זאת נציין כי התובעת זקוקה למושכר לצורך פעילות ישירה שלה, ולכן יש מקום רב לדמות את המקרה שלפנינו לדיון של משכיר שצריך את הדירה לצרכי בנו.

שני הצדדים עסקו בסעיף 19(א) לחוק השכירות והשאלה בו נכתב:



**לא הוסכם על תקופת השכירות, או שהצדדים המשיכו לקיימה לאחר תום התקופה שהוסכם עליה בלי לקבוע תקופה חדשה, רשאי כל צד לסיים את השכירות על ידי מתן הודעה לצד השני זמן סביר מראש.**

הצדדים נחלקו כיצד יש לפרש את לשון החוק, התובעים סוברים כי כוונת המחוקק היא שיש ליתן זמן מינימלי סביר ומדובר בפרק זמן של בין חודש לשלושה חודשים. מנגד טוענת הנתבעת כי זמן סביר בענייננו הוא לפחות שנה, הנתבעת הפנתה למספר פסקי דין שלטענתה תומכים בעמדתה.

בפתח הדברים נציין כי כלל לא ברור שלחוק זה יש מעמד של דינא דמלכותא (ראו מדיניות בית הדין בעניין תבחינים לקבלת חוקי המדינה והדרך ליישום). אולם, מעבר לכך קביעת החוק אינה שונה באופן מהותי מההלכה שקבעה זמנים שונים בהתאם לאופי השכירות (שו"ע חו"ח שיב, ו).

לגבי השאלה מהו הזמן הסביר במקרה זה ניתן להשיב לאור העובדה שחוזה 2012 נחתם באמצע השנה למשך שנה אחת בלבד (בפועל, החוזה היה למשך עשרה חודשים בלבד) גם טיוטת חוזה 2016 היתה למשך שנה אחת. כאשר חוזה השכירות הינו חוזה לשנה אחת בלבד, וברור שבסופו השכירות מסתיימת ללא הודעה מוקדמת, ברור שלא יתכן שכוונת הנתבעת היתה שיש לה התראה של שנה מראש לפני פינוי.

ואכן, פסקי הדין עליהם נסמכה הנתבעת עסקו בשכירות לטווחי זמן ארוכים יותר, בת"א 15-08-41437 עזריאל הוס נ' זאב קוטיגרו מדובר בחוזה לשלוש שנים עם אופציה לשנתיים נוספות שחודש פעם אחת. כך גם בפסק דין רע"א 98/1784 עמידר – החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ נ' אליעזר מנדה ז"ל, מדובר בחוזה ראשוני של שלושים וחמשה חודשים.

לאור כל האמור לא ניתן לקבל את הטענה שזמן סביר של הודעה מוקדמת במקרה זה הוא שנה. אלא לכל היותר כמה חודשים. בפועל, התובעת הודיעה ונתנה לנתבעת הודעה מוקדמת של שלושה חודשים ולכן לא ניתן לומר שהארכה לא היתה סבירה בנסיבות שלפנינו.

**נמצא כי גם אם תנאי חוזה 2012 כבר אינם תקפים, עדיין יכולה הנתבעת לתבוע את פינוי המושכר באופן מיידי או לכל הפחות בהודעה מוקדמת זמן סביר מראש, שבנסיבות העניין- כבר עבר.**

#### **ח. מועד הפינוי**

לעיל הכרענו כי תביעת התובעת לפינוי הנתבעת מהמושכר מוצדקת. התובעת דורשת כי הנתבעת תפנה באופן מיידי את המושכר מכל אדם וחפץ השייך לה. האם לאור הכרעת בית הדין, על הנתבעת לפנות את המושכר באופן מיידי או שיש לאפשר לנתבעת זמן בית דין של שלושים יום להתארגנות?

בהלכות גביית חוב נחלקו הפוסקים בדין לווה ומלווה שקבעו מועד לפירעון הלוואה: רבינו חננאל סובר כי על בית הדין להורות ללווה לשלם את חובו במועד שנקבע בהסכם, גם אם הארכה לביצוע תהיה פחות משלושים



יום. הגאונים והרי"ף חלקו עליו, לשיטתם גם אם נקבע מועד לפירעון על בית הדין לתת ללווה שלושים יום לפירעון ההלוואה. השולחן ערוך (חו"מ ק, ב) הביא את שתי השיטות. להלכה מנהג בתי דין הוא לתת ארכה של שלושים יום לפירעון חוב, גם במקרה בו הצדדים קבעו מועד לפירעון מוקדם יותר (אורים ק, ז; נתיבות המשפט ביאורים ק, א).

בניגוד לכך, לגבי שכירות בתים נפסק בשו"ע (חו"מ שיב, ח) כי בהגיע מועד סיום השכירות הקצובה, על השוכר לפנות באופן מיידי את המושכר ואין לו ארכה של שלושים יום. החקרי לב (חו"מ א, סב) הקשה מדוע לא הזכיר השו"ע את הדין שיש לתת לשוכר ארכה של שלושים יום ("זמן בית דין") לפינוי המושכר?

החקרי לב תירץ כי יש לחלק בין שכירות בתים בהם המשכיר בעל הנכס הוא מוחזק בנכס ולכן יכול לפנות את השוכר באופן מיידי לבין גביית חוב שם הלווה מוחזק בכסף ולכן הוא מקבל זמן בית דין. גם בפתחי חושן (שכירות ה, ה; שם, ז) פסק כי אין לתת זמן בית דין לפינוי שוכר כשהגיע זמנו לצאת. על פי זה על הנתבעת לפנות את המושכר באופן מיידי.

עילה נוספת לפינוי מיידי של הנתבעת מהמושכר נמצאת בדברי שער המשפט (חו"מ ק, ב, דבריו נפסקו גם גם בפתחי תשובה (חו"מ ק, ב) שפסק כי גם בגביית חוב, "זמן בית דין" אינו נספר מהגשת התביעה לבית הדין אלא מפניית המלווה ללווה בדרישתו לקבל את כספו.

לכן בענייננו היה מקום לחייב את הנתבעת לפנות באופן מיידי את המושכר, הן בגלל שמדובר בשכירות בתים בהם אין זמן בית דין וניתן לפנות את השוכר באופן מיידי, והן בגלל שקדמה לפסיקת בית הדין הודעת פינוי מהתובעת לנתבעת.

למרות זאת בית הדין קובע שיש לתת לנתבעת "זמן בית דין" של שלושים יום לפינוי המושכר. זאת על פי שטר הבוררות עליו חתמו הצדדים שמסמך את בית הדין לפסוק בין לדין בין לפשרה. בית הדין סבור כי פינוי מיידי ללא אפשרות להתארגנות יפגע פגיעה ממשית בנתבעת. בנוסף סדרי בית הדין קובעים כי יש באפשרות הצדדים לערער על פסק דין, ופינוי מיידי של הנתבעת יפגע בזכותה של הנתבעת לערער על פסק דין זה. בהחלטת הצדדים לאפשר ערעור יש מקום לומר כי הם מקבלים על עצמם מכללא כי פסק הדין לא ימומש באופן מיידי, אלא בלוח זמנים שיאפשר פניה לבית הדין לערעורים.

**לכן בית הדין קובע כי יינתן לנתבעת זמן בית דין של שלושים יום לפינוי המושכר.**

## ט. כפיה לפני משורת הדין

הנתבעת טענה כי גם אם על פי דין התובעת יכולה לפנות יש לכפות על התובעת לאפשר לנתבעת להמשיך לפעול במושכר מדין כופים על הצדקה. כנגדה טענה התובעת כי היא צריכה את המושכר לצרכיה וכתוצאה מאי פינוי הנתבעת נגרמים לה נזקים כבדים. הנתבעת שבה וטענה כי למרות שבדרך כלל אין לכוף על צדקה, כאן לתובעת



יש מעמד דומה למינקת, שכופים אותה להניק תינוק שלא החלב יסתכן, מכיוון שהיא נחשבת עשירה לעניין זה, כך גם התובעת נחשבת עשירה לעניין פעילות הנתבעת.

דין טענה זו להידחות, אין דוחים נפש מפני נפש, התובעת הינה עמותה אשר פועלת לטובת הציבור, ולכן אין לבית הדין לשלוח את ידו לכיסה על מנת לדאוג לעמותה אחרת. אכן יש צורך חיוני למצוא פתרון זמני לנתבעת שכן תפקודה חיוני מאוד לתושבי הרשות המקומית, אולם חובה זו מוטלת על הציבור. על המועצה על אגפיה השונים לדאוג לצורך זה, במידה והמועצה אינה בפועלת בעניין על תושבי המועצה לפעול על מנת למצוא פתרון.

בענייננו יש לקחת בחשבון את אופן התנהלות הנתבעת שיצרה משבר אמון בינה לבין התובעת. למרות הודעת הפינוי ששלחה התובעת לנתבעת מספר חודשים לפני מועד הפינוי, הנתבעת לא הואילה בטובה להודיע לתובעת על סירובה לצאת מהמושכר. מכתב מעורך דינה של הנתבעת התקבל אצל התובעת סמוך מאוד למועד הפינוי המבוקש (אוקי' 2022).

זאת ועוד, בפגישה שנערכה בין הצדדים טענה התובעת כי הצדדים הגיעו לסיכום של פתרון זמני לשימוש משותף. הנתבעת, שהקליטה את המפגש ללא ידיעת התובעים, טענה כי הצדדים לא הגיעו להסכמות. לבקשת בית הדין לקבלת ההקלטה טענה ב"כ הנתבעת כי הם מחקו את ההקלטה. זו טענה שאינה מתקבלת. כאשר בעל דין יכול להביא ראיה שמחזקת את גרסתו והוא נמנע מכך, הדבר מהווה ראיה כנגדו (שו"ע חו"מ דש, ב, ובנושאי כלים). מחיקת הקלטה של שיחה שנערכה בין הצדדים בשעה שהנתבעת הייתה כבר מיוצגת על ידי עורכת דין פוגמת מאוד באמינות גרסתה.

במצב כזה של חוסר אמון מוצדק שנוצר עקב התנהלות הנתבעת, אין להיעתר לבקשת הנתבעת, ולכן בקשתה לחייב את התובעת לפנים משורת הדין – נדחית.

## י. הוצאות משפט

פסק דין חלקי זה מצטרף לבקשה לצו מניעה שהגישה הנתבעת נגד התובעת, צו המניעה נדחה על ידי בית הדין בתאריך ח' שבט תשפ"ג 30.1.23, בצו המניעה נקבע כי החלטה לגבי הוצאות משפט בנוגע לצו תינתן בפסק הדין הסופי.

ככלל, מדיניות בית הדין היא שלא לחייב בהוצאות משפט אפילו את המפסיד בדין, זאת למעט מקרה בו אחד הצדדים פעל בחוסר תום לב. במקרה דנן, עצם התגוננותה של הנתבעת לא חרגה מכלל זה ולכן אין לחייבה בהוצאות משפט של התובעת בנוגע להליך התביעה המרכזי שהתנהל בבית הדין.

**אגרת בית הדין בסך 1,500 ₪ שולמה על ידי התובעת, ועל הנתבעת לשלם לתובעת 750 ש"ח.**



אולם, בקשתה של הנתבעת לצו מניעה כנגד התובעת, וזאת לאחר שהצדדים סיכמו ביניהם בבית המשפט על שימוש משותף בנכס, יש בה משום שימוש לא הוגן בהליך המשפטי. בנסיבות אלו, לא היה מקום להגשת בקשה לצו מניעה. לעניין זה בית הדין קובע כי על הנתבעת לשלם לתובעת בגין הוצאות משפט 2,500 ₪.

**בסה"כ על הנתבעת לשלם לתובעת 3,250 ₪ בגין הוצאות משפט**

#### יא. החלטות

1. על הנתבעת לפנות את המושכר בכתובת \*\*\* מכל אדם וחפץ השייכים לה ולהחזירה לתובעת תוך 35 יום מתאריך הנקוב בפסק הדין.
2. הנתבעת חייבת לשלם לתובעת סך 3,250 ₪ בגין החזר אגרה והוצאות משפט בתוך 35 יום מתאריך הנקוב בפסק הדין.
3. ניתן לערער על פסק זה 30 יום מתאריך הנקוב בפסק הדין.
4. הארכות נקבעו מתוך מודעות והתחשבות בימי חג הפסח.

"והאמת והשלום אהבו"

פסק הדין ניתן ביום א' בניסן תשפ"ג, 23 במרץ 2023

בזאת באנו על החתום

הרב שגיא מזוז, דיין

הרב דניאל לונצר, אב"ד

הרב אסף הר נוי, דיין