בס״ד, ד אלול תשפ״ו

17/08/2026

תיק 86136

# פסק דין

| | |
|---|---|
| **בעניין שבין** | **לבין** |
| משכיר | שוכר |
| **תובע** | **נתבע** |

## א. רקע ועובדות מוסכמות

עניינו של פסק דין זה בתביעה לפינוי מושכר, לתשלום דמי שכירות וארנונה בגין השימוש במושכר וכן תשלומים נוספים.

התובע הינו הבעלים של דירה בת 5 חדרים המכילה בתוכה יחידת דיור בת 2 חדרים (להלן: ״**יחידת הדיור**״ או ״**הדירה**״). ביום יב כסלו תשפ״ו (2.12.25) חתמו הצדדים על הסכם שכירות בלתי מוגנת של יחידת הדיור (להלן: ״**הסכם השכירות**״ או ״**ההסכם**״), לפיו משכיר התובע את יחידת הדיור לנתבע. תקופת השכירות נקבעה לכשלושה חודשים: החל מיום 2.12.25 ועד ליום 27.2.26 (להלן: ״**תקופת השכירות המקורית**״ או ״**תקופת השכירות המוסכמת**״). כמו-כן ניתנה לשוכר אופציה להארכת החוזה ב-6 חודשים נוספים, זאת בכפוף למילוי מלוא התחייבויותיו בהסכם השכירות.

דמי השכירות נקבעו על סך של 1,900 ₪ לחודש, במידה והם משולמים מראש: ב-10 לחודש הלועזי עבור החודש שלאחריו, או עד חמישה ימים לאחר מכן. במידה והם לא ישולמו בזמן זה אלא לאחריו דמי השכירות יעמדו על 120% מהסך הנ״ל (היינו 2,280 ₪ לחודש). עוד קובע ההסכם כי בכל מקרה על השוכר לשלם את דמי השכירות עד יומו האחרון של כל חודש, ואם לא כן מהווה האיחור עילה לביטול ההסכם על ידי המשכיר.

בנוסף התחייב הנתבע לשאת בתשלום ארנונה חודשי על-סך 75 ₪. כמו-כן נקבע בהסכם השכירות (סעיף 9) שעל השוכר לשאת בכל ההוצאות והתשלומים החלים על הדירה והקשורים בשימוש בה, ובכלל זה מים וחשמל על פי חישוב שידוע לצדדים (עקב היות יחידת הדיור חלק מדירה גדולה יותר).

הנתבע מסר לתובע בזמן כריתת ההסכם שלוש המחאות בנקאיות עבור שלושת חודשי השכירות ותשלום הארנונה (כל המחאה על סך 1,950 ₪), אך ביקש מהתובע שלא יפקיד את ההמחאות בפועל, אלא שהתשלום יבוצע בהעברה בנקאית.

מוסכם על הצדדים כי הנתבע לא העביר תשלום כלשהו בכל שלושת החודשים הראשונים ששהה ביחידת הדיור. עקב כך בא התובע בדברים עם הנתבע וביקש מספר רב של פעמים שישלם לו עבור השימוש בדירה. הנתבע השיב



Main Office: 2 Brurya St. P.O.B 8178 Jerusalem 91080 משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים
טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax www.eretzhemdah.org beitdin@eretzhemdah.org ע"ר מס' 580120780
Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois

שהוא ישיג את הכסף וישלם לתובע בכל מיני אופנים, אך בפועל לא שילם כלל עד לסוף תקופת השכירות המוסכמת.

במהלך חודש פברואר הודיע התובע לנתבע כי ככל והוא לא ישלם לו את מלוא דמי השכירות, יהיה עליו לפנות את הדירה בסיום תקופת ההסכם, בלי אופציה להארכה. מכיוון שהנתבע לא שילם את דמי השכירות, הודיע לו התובע בתאריך 4.3.26 שעליו לפנות את חפציו מהדירה. יום או יומיים לאחר מכן, העביר הנתבע לתובע תשלום על סך 800 ₪. מוסכם כי סכום זה מכסה רק חלק מחובות המים, החשמל והארנונה שהצטברו מתחילת השכירות ועד היום, ואין בו כדי לכסות דבר מדמי השכירות עצמם.

כאשר התמהמה הנתבע עם דמי השכירות, הפקיד התובע המחאה בנקאית אחת מן ההמחאות שהיו בידיו. ההמחאה לא כובדה על-ידי הבנק בהיעדר כיסוי לסכומה. כמו-כן, לאחר סיום תקופת השכירות המוסכמת הפקיד התובע את שתי ההמחאות הנוספות. גם הן לא כובדו על-ידי הבנק. בהמשך פנה התובע להוצאה לפועל בדרישה לגבות את שלוש ההמחאות הללו.

מוסכם, אפוא, על הצדדים כי הנתבע לא שילם את דמי השכירות המוסכמים מראשית תקופת השכירות ועד היום, למעט תשלום יחיד בסך 800 ₪, שהוא מכסה חלק מההוצאות הנלוות לשימוש בדירה בכל תקופת השהות (חשמל, מים וחלק מהארנונה), אך לא את דמי השכירות. כמו כן, מוסכם כי הנתבע ממשיך להחזיק בדירה גם לאחר תום תקופת השכירות המקורית (27.2.26) ועד למועד כתיבת שורות אלו, ללא תשלום דמי שכירות עבור חודשי האיחור.

להשלמת התמונה יצויין כי בהסכם השכירות (סעיף 14.1) הוסכם כי במידה ולא יפנה השוכר את הדירה במועד הפינוי יהיה עליו לשלם דמי שימוש בסך 100 דולר עבור כל יום איחור. כן נאמר שם (סעיף 8 וסעיף 15) כי במידה ויפר השוכר את ההסכם, בדמות אי-קיום תנאי עיקרי מההסכם, ובכלל זה תשלום דמי השכירות, יהיה המשכיר רשאי לבטל את ההסכם, ובמקרה כזה יהיה על השוכר לפנות את הדירה תוך 14 יום. כמו-כן במקרה זה יהיה רשאי התובע לתבוע מהשוכר פיצויים עבור כל נזק שיגרם לו, וישלם את כל הוצאות הפינוי לרבות שכר-טרחת עורך-דין.

## ב. טענות התובע

טענתו העיקרית של התובע הינה כי הנתבע הפר את הסכם השכירות באופן יסודי, מכיוון שהוא לא שילם את דמי השכירות, כמפורט בעובדות המוסכמות. ועל כן הוא דורש להוציא צו פינוי מיידי לנתבע, ולחייבו בתשלום שכר הדירה וההוצאות הנלוות של כל זמן שהותו בדירה, בניכוי סכום ההמחאות בגינן התובע כבר פנה להוצאה לפועל.

עוד מוסיף התובע כי הנתבע יצר מצג-שווא טרם החתימה על הסכם השכירות, לפיו כביכול הוא חייל בודד המשרת במילואים, בעל יכולות כלכליות ועם קרוב-משפחה עשיר בארץ. זאת בעוד שבפועל התברר כי הוא אינו עובד, אינו משרת במילואים (אלא רק היה בעברו לתקופה מסויימת אזרח-עובד-צה"ל), אין לו קרוב משפחה



Main Office: 2 Brurya St. P.O.B 8178 Jerusalem 91080 משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים
טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax www.eretzhemdah.org beitdin@eretzhemdah.org ע"ר מס' 580120780
Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois

עשיר, וכי כבר הוצא נגדו צו פינוי מדירה קודמת. תמונה זו, יחד עם ההתחמקויות הרבות מתשלום חובותיו, כולל התחמקות מקבלת המכתב מההוצאה לפועל, וכן ההבטחות החוזרות לשלם שהופרו שוב ושוב – מייצרות אצל התובע חוסר אמון מוחלט בכוונותיו וביכולותיו של הנתבע לעמוד בתשלומים המוטלים עליו בהסכם.

עוד טוען התובע כי הנתבע מתחמק מלהראות את הדירה לשוכרים אחרים פוטנציאליים, על אף חובתו החוזית לאפשר זאת (סעיף 12 להסכם). עובדה זו גורמת לו נזק כבד, במיוחד לאור העובדה שהדירה מושכרת בדרך כלל לסטודנטים, ועל כן הוא מקפיד להשכירה בתחילת חודש ספטמבר לקראת שנת הלימודים המתחילה בחודש אוקטובר. בעקבות זאת הוא מבקש מבית הדין להורות על פינוי הדירה בהקדם, כך שהתובע יוכל להשכירה לא יאוחר מתאריך 1.9.26.

לבסוף, לאחר מקרא כתב ההגנה של הנתבע, הוסיף התובע כי הדירה (על כל יחידותיה) היא דירתו היחידה, וכי שכר הדירה שהוא מקבל בגינה משמש עבורו לכיסוי הוצאות הדיור שלו. על כן אין מקום לדון לטובת הנתבע אפילו בתורת "לפנים משורת הדין".

**הסעד המבוקש על ידי התובע:**

1. פינוי הדירה – בדיון בבית הדין דרש התובע פינוי מיידי של המושכר, ובכל אופן לחייב אותו להראות את הדירה לשוכרים פוטנציאליים. לצד זאת, במידה ואכן הנתבע יראה את הדירה למתעניינים לשוכרה, התובע הסכים לתת לנתבע שהות נוספת בדירה עד לתאריך 30.8.26, לצורך מציאת מקום לדיור חלופי. בהודעה שנשלחה לבית הדין לאחר הדיון, והועברה לנתבע, דרש התובע כי בכל מקרה לא תינתן ארכה לאחר ה25.8.26.

2. תשלום שכר דירה והוצאות מסוף תקופת השכירות המקורית – 1,900 ₪ שכר-דירה עבור כל חודש שבו שהה הנתבע בדירה החל מ1.3.26, ובנוסף 75 ₪ עבור כל חודש לתשלום ארנונה.

3. פיצויים מוסכמים ותשלום נזקים – בהסכם השכירות נקבעו דמי שימוש גבוהים על סך 100 דולר על כל יום איחור בפינוי, וכן נקבע, כאמור, תשלום של 120% עבור שכר הדירה שלא שולם מראש. במהלך הדיון בבית הדין הסכים התובע לוותר על חיובים אלו בתנאי שהנתבע יפנה את הדירה עד למועד הנ"ל, יראה את הדירה לשוכרים פוטנציאליים כל עוד הוא שוהה בדירה, ויעמוד בהסדר תשלומי הקרן. במקרה זה הסכים התובע לוותר גם על הוצאות משפט. אך כפי שיפורט להלן, לאחר שהנתבע לא השתדל לשלם את חובו ולהראות חוזה עבודה למרות הפצרות בית הדין, חזר בו התובע והודיע שלאור התנהלות הנתבע הוא תובע את הוצאות המשפט. כמו"כ הוא דרש כי במידה ולא יפנה הנתבע את הדירה או לא יראה את הדירה למתעניינים בה – יחוייב גם בתשלום של 1,900 ₪ נוספים.

4. תשלום שכר דירה וארנונה על תקופת השכירות המופיעה בהסכם – התובע מנהל הליך בהוצאה לפועל על סכום זה, בתוספת אגרת פתיחת תיק – סה"כ על סך 6323 ₪. התובע אינו דורש סכום זה, אך ציין כי במידה והנתבע ישלם לו סכום זה הוא יבטל את ההליך בהוצאה לפועל.



Main Office: 2 Brurya St. P.O.B 8178 Jerusalem 91080 משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים
טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax www.eretzhemdah.org beitdin@eretzhemdah.org ע"ר מס' 580120780
Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois

### ג. טענות הנתבע

הנתבע מודה, הן בכתב ההגנה והן בדיון, כי הפר שלא כדין את החוזה, ולא שילם את דמי השכירות. אך טוען כי הדבר לא נעשה בזדון אלא נבע מנסיבות כלכליות קשות וחובות כבדים, עקב שירותו כאזרח-עובד-צה"ל תקופה ממושכת, ועקב היותו "קטין חוזר" שנמצא כאן בארץ ללא תמיכה כלכלית מצד משפחתו. לדבריו, אין לו כסף אפילו לקניית מזון בסיסי. לדברי הנתבע, התובע השכיר לו את הדירה מתוך ידיעת מצבו המשפחתי והכלכלי.

לטענת הנתבע, הוא עושה מאמצים למצוא עבודה יציבה שתאפשר לו לפרוע את חובותיו, וממתין לתשובות ממספר מקומות עבודה. על כן הוא מבקש לדחות את הפינוי ולתת לו פרק זמן סביר של שישה חודשים למציאת פרנסה ו/או דיור חלופי ראוי.

הנתבע טוען כי הוא יודע שאין הוא יכול להישאר בדירה בלי-תשלום ללא הגבלת זמן, אך הוא סבור שעל בית הדין לשקול את הנסיבות הקשות של מצבו, ואת תרומתו למען הכלל בשירותו במלחמה, ולפנים משורת הדין לתת לו זמן סביר בדירה כדי שלא יישאר ללא קורת-גג, וכן לקבוע הסדר תשלומים המתאים ליכולותיו.

הנתבע בכתב ההגנה ביקש ברמז להסתייע מדין "נפל ביתו של המשכיר" (שולחן ערוך חושן משפט סימן שיב סעיף א), שם נאמר שהמשכיר לא יכול להוציא את השוכר מהמושכר אפילו כאשר נפל הבית שבו מתגורר המשכיר. לטענתו, דין זה מוכיח שעל-פי ההלכה לא ניתן להוציא את השוכר מהבית אם הדבר גורם לשוכר נזק חמור, גם אם למשכיר יש צורך דחוף לעשות זאת.

### ד. תמצית הדיון בבית הדין וההוראות שבאו בעקבותיו

בתאריך יב אב תשפ"ו (26.07.26) התקיים דיון בפני בית הדין (הדיון התקיים בזום עקב הודעתו של הנתבע בבוקר הדיון כי הוא אינו חש בטוב). במהלך הדיון התחדשו או התחדדו הנקודות הבאות שהעמיקו את חוסר האמון של התובע ביכולותיו וכוונותיו של הנתבע לפרוע את חובותיו:

1. התובע גילה לראשונה, לדבריו, שהנתבע אינו משרת במילואים אלא היה בעברו אזרח-עובד-צה"ל. יתרה מזו, התברר לו שתקופת העסקתו בצה"ל קדמה לכריתת הסכם השכירות, וכי בזמן החתימה על ההסכם הנתבע כבר לא עבד בשום עבודה.
2. הנתבע סיפר שיש לו חובות כבדים נוספים לבנקים וחברות אשראי (כ-40,000 ₪), וכי כל כסף שנכנס לו לחשבון נלקח על ידם לפירעון החוב. עוד אמר שהוא שוקל לפתוח בהליכי חדלות פירעון.
3. הנתבע טרם פרע את חובו למשכיר הדירה הקודמת ממנה פונה בצו בית משפט. צו שהוצא עוד לפני כריתת חוזה השכירות בין התובע לנתבע.

בעקבות הדברים, בית הדין התרשם שחוסר האמון של התובע ביכולותיו וכוונותיו של הנתבע מוצדק, וכי מכלול הנסיבות מעלה חשש כבד שאין ביכולתו של הנתבע לסלק את חובותיו בזמן הקרוב. ומכיוון שמצד הדין אין להשאיר במושכר שוכר שאינו משלם, קבע בית הדין שהשוכר נמצא בדירה שלא כדין.



Main Office: 2 Brurya St. P.O.B 8178 Jerusalem 91080 משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים
טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax beitdin@eretzhemdah.org www.eretzhemdah.org ע"ר מס' 580120780
Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois

יחד עם זאת, מכיוון שהוצאת הנתבע מהדירה באופן מיידי בוודאי תגרום לו קושי גדול, ובשים לב לעובדה שהנתבע מסוגל לכאורה להשתכר בצורה מכובדת באופן מהיר, ולו בעבודה זמנית – ניסה בית הדין להבין מהתובע האם הוא מוכן לתת ארכה מסויימת לנתבע. התובע ציין שבמידה והנתבע יחתום על חוזה העסקה, יראה את הדירה לשוכרים פוטנציאליים ויתנהג ביושרה – יהיה ניתן לשקול את הדברים. כמו-כן הראה התובע נכונות כללית לתת לתובע ארכה קלה בזמן.

לאור הדברים, בסיכום הדיון, קבע בית הדין שהנתבע נמצא בדירה התובע שלא כדין, אך בית הדין נתן לנתבע שבוע להוכיח את כוונתו להשתכר ולפרוע את חובותיו, וכך לייצר אמון מחודש אצל התובע. בהוראות לצדדים שלח בית הדין, בין השאר, את הסעיפים הבאים:

ב. הובהר לנתבע כי הוא נמצא בדירת המשכיר שלא כדין וכי במצב הנוכחי מוטלת עליו חובה מן הדין לפנות אותה באופן מיידי.
ג. עד ליום ראשון הבא, י״ט באב תשפ״ו, 2.8.2026, הנתבע ישלח למזכירות בית הדין את פירוט הצעדים שביצע במהלך השבוע לצורך עמידה בהתחייבויותיו הכספיות והחוזיות, ולצורך רכישת אמונו של המשכיר בכך שכוונתו לעמוד בהתחייבויות אלו (בכלל זה תחילת עבודה ו/או השגת סכום כסף משמעותי לפירעון חובו).
ד. לאחר מכן בית הדין יחליט כיצד להמשיך בניהול ההליך.

## ה. פעולות הצדדים לאחר הדיון בבית הדין

כעבור שלושה ימים שלח הנתבע הודעה לבית הדין בה הוא מספר שהוא מצא עבודה זמנית. אך הוא לא צרף חוזה עבודה, וכן לא העביר סכום כלשהו לתובע כתחילת פרעון עד לכתיבת שורות אלו.

התובע מצידו שלח לבית הדין שתי הודעות. בראשונה, הוא צרף דו״ח של ההוצאה לפועל לפיו רשות האכיפה לא מצליחה למצוא את הנתבע בדירתו כדי למסור לו את הודעת חובו, ביחס לתקופת השכירות המקורית. דו״ח זה מוכיח, לדברי התובע, שהנתבע ממשיך להתחמק מתשלום חובותיו. בהודעה השניה התובע דרש שוב את הוצאת הנתבע מהדירה, וביקש שהדבר יעשה עד לתאריך 25.8.26 כדי שיוכל להשכיר את הדירה לקראת תחילת שנת הלימודים האקדמאית הבאה. כן חזר על דרישותיו הכספיות, והוסיף שלאור התנהלות הנתבע בשבוע שניתן לו כארכה מבית הדין – הוא דורש גם לחייבו בהוצאות משפט.

## ו. נושאים לדיון

כלל יסוד הוא ששוכר מקבל את זכותו במושכר מדמי השכירות אותם הוא משלם. הגדרתו כשוכר תלויה בכך. כאשר השוכר אינו משלם את דמי השכירות הוא מאבד את זכות השימוש במושכר, ובהיעדר תשלום מוסכם הוא אינו שוכר אלא עושק.



Main Office: 2 Brurya St. P.O.B 8178 Jerusalem 91080 משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים
טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax www.eretzhemdah.org beitdin@eretzhemdah.org ע"ר מס' 580120780
Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois

הנתבע אינו כופר בכך. טענתו היא שיש לתת לו פרק זמן ארוך למציאת דיור חלופי ו/או מציאת פרנסה. זאת מכוח יכולתו של בית הדין להפעיל שיקול דעת בהכרעת הדין ולפסוק לפנים משורת הדין, ומתוך התחשבות בנסיונות שעשה להשתכר, לטענתו, וכן בהשתתפותו במלחמה כאזרח עובד צה"ל. השתתפות שלדבריו פגעה בו כלכלית.

על כן הנושאים לדיון הן:

(1) האם ניתן לחייב את התובע להשאיר את הנתבע בדירתו לפנים משורת הדין

(2) קביעת מועד הפינוי

(3) קביעת גובה דמי השכירות בהם חייב הנתבע

(4) חישוב גובה חוב הנתבע בשקלול ארנונה, הוצאות מים וחשמל

(5) חיוב בהוצאות משפט

(6) לוח תשלומים

## ז. השארת הנתבע בדירה לפנים משורת הדין

### הדין ולפנים משורת הדין

הדין כשמו כן הוא. הוא מושתת על שורת הדין ועל מידת האמת. מצבו הקשה של הנתבע, שֶלֵב בית הדין יוצא אליו, אינו יכול לשנות את שורת הדין. כלל גדול הוא ש"אין מרחמין בדין" (משנה כתובות פרק ט משנה ב), ונאמר בתורה: "לא תעשו עול במשפט לא תשא פני דל ולא תהדר פני גדול בצדק תשפט עמיתך" (ויקרא פרק יט פסוק טו).

בהתאם לכך פסק הרמב"ם (הלכות סנהדרין פרק כ הלכה ד):

> ...בדיני ממונות אין מרחמין על הדל, שלא תאמר עני הוא זה ובעל דינו עשיר הואיל ואני והעשיר חייבין לפרנסו אזכנו בדין ונמצא מתפרנס בכבוד, על זה הזהירה תורה ודל לא תהדר בריבו, ונאמר לא תשא פני דל...

וכן פסק השולחן ערוך ביחס לבעל חוב עני (חושן משפט סימן צז סעיף ה):

> אם בא המלוה לב"ד למשכן ללוה או ליפרע ממנו, יש לבית דין לעשות לו דין, ולא יאמרו: פלוני עני ואין לו ופלוני עשיר ואין צריך לו, אלא אין מרחמים בדין.

הדברים נכונים ביתר שאת בנידון דידן בו טען גם התובע שזוהי דירתו היחידה, וכי שכר הדירה שהוא מקבל בגינה משמש עבורו למימון הוצאות הדיור שלו עצמו.



Main Office: 2 Brurya St. P.O.B 8178 Jerusalem 91080 משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים
טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax www.eretzhemdah.org beitdin@eretzhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois

אכן, לצד זאת בהחלט מצאנו בדברי רבותינו את הקביעה כי לעיתים יש לנהוג לפנים משורת הדין. כך נאמר בברייתא המובאת במסכת בבא מציעא (דף ל עמוד ב):

> והודעת להם - זה בית חייהם, את הדרך - זו גמילות חסדים, (אשר) ילכו - זה ביקור חולים, בה - זו קבורה, ואת המעשה - זה הדין, אשר יעשון - זו לפנים משורת הדין.

בהמשך הסוגיה מביאה הגמרא את דברי ר' יוחנן שלא חרבה ירושלים אלא על כך "שהעמידו דיניהם על דין תורה ולא עבדו לפנים משורת הדין".

עמד על יסוד העניין הרמב"ן בְּפֵרְשׁוֹ את ציווי התורה "ועשית הישר והטוב בעיני ה'" (דברים פרק ו פסוק יח) (יש לציין שבתלמוד פסוק זה לא מובא כמקור להנהגה לפנים משורת הדין, אלא כהנמקה לקביעת תקנות חכמים שאינן על-פי כללי הדין הרגיל. ראו בבא מציעא דף קח עמוד א, וכן בבא מציעא דף טז עמוד ב):

> ולרבותינו בזה מדרש יפה, אמרו זו פשרה ולפנים משורת הדין. והכוונה בזה, כי מתחלה אמר שתשמור חקותיו ועדותיו אשר צוך, ועתה יאמר גם באשר לא צוך תן דעתך לעשות הטוב והישר בעיניו, כי הוא אוהב הטוב והישר. וזה ענין גדול, לפי שאי אפשר להזכיר בתורה כל הנהגות האדם עם שכניו ורעיו וכל משאו ומתנו ותקוני הישוב והמדינות כלם, אבל אחרי שהזכיר מהם הרבה... חזר לומר בדרך כלל שיעשה הטוב והישר בכל דבר, עד שיכנס בזה הפשרה ולפנים משורת הדין...

הבנת היחס המלא בין שני העקרונות האמורים – "אין מרחמין בדין" ו"לפנים משורת הדין" – דורשת הרחבה שאין כאן מקומה. על דרך הכלל נאמר שברי הוא שאין בכח העקרון "לפנים משורת הדין" כדי לדרוס ולאיין את שורת הדין. "לפנים משורת הדין" פירושו להגמיש מעט את שורת הדין, כאשר הדבר הוגן, טוב וישר. אך לא כאשר הגמשה זו מייצרת עוול. נרחיב מעט את האמור כדי להסביר מדוע אין לפסוק כאן לפנים משורת הדין (להרחבת העניין ראו 'אנציקלופדיה תלמודית' ערך 'לפנים משורת הדין'; וספר 'משפטי ארץ' כרך א עמודים 442-488).

ראשית, ברוב המקרים בהם מוזכר עיקרון זה בתלמוד אין מדובר – לפחות לא באופן מפורש – על **פסיקת בי"ד** כלפנים משורת הדין, אלא כהוראה לאדם לנהוג במקרים מסויימים לפנים משורת הדין באופן **וולונטרי** (ראו סוגיית הגמרא בבא מציעא שם, והשוו לפסיקת הרמב"ם הלכות גזלה ואבדה פרק יא הלכה יז; בבא מציעא דף כד עמוד ב, וראו גם לשון פסיקת הרמב"ם הלכות גזלה ואבדה פרק יא הלכה ז; וכן בבא קמא דף צט עמוד ב).

אכן, לאמיתו של דבר הנושא שנוי במחלוקת ראשונים. הרבה אומנם כתבו שאין לכפות על לפנים משורת הדין (ראו לדוג' רא"ש ב"מ פרק ב סימן ז. ובהרחבה ב'אנציקלופדיה תלמודית' שם הערה 96). אך יש ראשונים (ראו לדוג' מרדכי ב"מ רנז) שמשמע מהם שיש אופנים שכן ניתן לכפות בהם על עשיית לפנים משורת הדין. הבית יוסף (חושן משפט סימן יב) תמה על שיטות אלו ותמך בדעה הראשונה. אך הרמ"א (חושן משפט סימן יב סעיף ב) הביא את שתי הדעות. בכל אופן גם הסוברים שניתן לכפות על לפנים משורת הדין הגבילו את הדבר רק לאדם אמיד שברור שיש בידו לוותר על הממון. מאפיין זה אינו קיים בנידון דידן, שהרי לא נטען שמדובר בתובע בעל



משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 Main Office: 2 Brurya St. P.O.B 8178 Jerusalem 91080
טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax www.eretzhemdah.org beitdin@eretzhemdah.org ע"ר מס' 580120780
Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois

יכולות כלכליות יוצאות דופן. לטענת התובע זוהי דירתו היחידה אותה הוא משכיר, ודמי השכירות שלה משמשים אותו להוצאות הדיור שלו.

שנית, יש לשים לב **למאפיינים הייחודיים** שיש לכל מקרה בו אמרו חז"ל שאיש המעלה מתנהג לפנים משורת הדין, שהרי הם לא אמרו כך בכל מקרה. הדבר נכון ביתר שאת לדעות הסוברות שניתן לכפות על כך – הוראה שודאי לא נאמרה בכל מקרה. יש שהסבירו שבמקרים ייחודיים אלו מדובר באדם הנהנה מפטור ייחודי, ועל כך נאמר שלפנים משורת הדין אין לו "לנצל" פטור זה (תוספות בבא מציעא דף כד עמוד ב); או שמדובר במקרה שבו אומנם האדם פטור בדיני אדם אך חייב בדיני שמים (שו"ת מהרי"ל החדשות סימן קלו); יש ששמו את הדגש על כך שמדובר במקרים בהם באמת יש איזושהי סיבה לחייב את האדם ממון אלא שמצד אחר התורה פטרה את האדם, ועל כן מלפנים משורת הדין נאמר שעל האדם כן לשלם (אוצר המלך הלכות יסודי התורה פרק ה הלכה יא. וראו עוד להלן); יש שכתבו שכל הדרישה או החובה לנהוג לפנים משורת הדין היא רק לאדם חשוב וגדול כדוגמת האמוראים המופיעים בסוגיה (ראו ר' יהונתן בשטמ"ק ב"מ כד, ב ד"ה נעשה כצווח; וכן לשון הרמב"ם הלכות יסודי התורה פרק ה הלכה יא); וכן יש שכתבו שכל הדרישה נאמרה במקומות מיוחדים בהם תקנו חכמים ללכת לפנים משורת הדין, או שגם מצד דינא דמלכותא דינא יש לנהוג כך (ראו קצות החושן סימן רנט ס"ק ג). כל המאפיינים הללו אינם שייכים בענייננו.

שלישית, אכן מצאנו סוגיה (בבא מציעא דף פג עמוד א) בה פסק אחד מגדולי האמוראים לחברו שיניח לתביעה כספית שיש לו כנגד פועל שהזיק תוך כדי עבודתו – בה הוא זכאי לתשלום משורת הדין – ואף ישלם לפועל העני את שכרו בגין עבודתו. פסיקה זו נלמדת מדין "למען תלך בדרך טובים וארחות צדיקים תשמר" (משלי פרק ב פסוק כ). מפשטה של סוגיה נראה שכך פסק האמורא את הדין, ולא ציין לחברו רק הנהגה ראויה בלבד. אך זוהי סוגיה ייחודית שיש לעמוד על מאפייניה. ראשית, ייתכן שבכל זאת אין כוונת הגמרא לומר שכך הוא מחויב לנהוג אלא שכך ראוי לאיש המעלה (ראו רמב"ם הלכות שכירות פרק ג הלכה ב, שלא הביא דין זה. ובהלכות יסודי התורה פרק ה הלכה יא כתב על דרך הכלל ש"לפי גדלו של חכם צריך שידקדק על עצמו ויעשה לפנים משורת הדין"). שנית, הגמרא לא פוסקת שם את הדין מכח "לפנים משורת הדין", אלא מכח הנהגה אחרת, וייתכן שהגדרים שלה שונים. כך ניתן להבין מדברי תוספות (ב"מ דף כד עמוד ב), שכתבו שודאי שלא ניתן מכח לפנים משורת הדין להורות או לחייב אדם להפסיד את כספו:

> בהנהו שקולאי ששברו לו החבית ועשו לו הפסד גדול משום לפנים משורת הדין אין לו להפסיד לכך מייתי קרא למען תלך בדרך טובים.

בנוסף, גם אם נאמר שניתן לכפות על לפנים משורת הדין, ואפילו במקרה בו יש הפסד – כפי שנראה משיטת המרדכי הנ"ל – ודאי שיש הגבלה לדין זה, מפני שאם לא כן לקתה מידת הדין ונחרב המשפט. בהקשר זה נביא את לשונו של 'אוצר המלך' שסבר כדברי המרדכי, ואכן הגביל את הדין מכח סברא למקרה שבו יש סברא לחייב את האדם לשלם כסף (אוצר המלך הלכות יסודי התורה שם):

> ודע דהיינו דוקא לעשות לפנים משורת הדין ולותר ממונו בדבר שיש איזה סיבה או ענין שבעבור זה יתחייב ליתן ממון אלא שעם כל זה התורה פטרתו וצריך הת"ח לותר ולעשות לפנים משוה"ד. אבל לותר ממונו על לא דבר לא מצינו.



Main Office: 2 Brurya St. P.O.B 8178 Jerusalem 91080 משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים
טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax www.eretzhemdah.org beitdin@eretzhemdah.org ע"ר מס' 580120780
Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois

בנידון דידן מדובר במקום בו יש הפסד ניכר לתובע, כאשר אין שום סיבה, מצד הדין, לפטור את הנתבע מחיוב כספו. ולכן גם על פי דעות אלו אין כאן מקום לפסיקה לפנים משורת הדין.

נמצא, אפוא, שפסיקת בית דין לפנים משורת הדין ככפיה על התובע לא לדרוש כספו שנויה במחלוקת, ובכל אופן הינה היוצאת מן הכלל, ויש לעשותה רק במקרים מיוחדים שאינם שייכים כאן. בנידון דידן פסיקה לפנים משורת הדין תייצר נזק ארוך טווח לתובע ותפסידו כסף רב. מצאנו אומנם כפיה על הצדקה (ראו שולחן ערוך יורה דעה סימן רמח סעיף א), אך הדבר שמור לאדם אמיד שאינו נותן צדקה כראוי לו, ובנידון דידן, כאמור, לא נטען שמדובר באדם כזה. במקרה זה ודאי שאין התובע צריך להיות "קופת הצדקה" שמכלכלת את הנתבע, ועל כן הנתבע נדרש לפנות את הדירה בהקדם.

עוד נציין כי אומנם ביחס למועד הפינוי המדוייק יש יותר מקום לשקלל את מצבו של הנתבע, ואת העובדה שנדרש זמן למצוא דירה חלופית – אך בית הדין התרשם שבנידון דידן התובע כבר שקלל את הנסיבות והלך לפנים משורת הדין תקופה ארוכה דיה. וכעת, לאחר תקופה ממושכת ללא תשלומי שכר דירה, וללא פעולות ממשיות מצד הנתבע המראות נכונות ויכולת לשאת בתשלומים אלו, אלא דווקא פעולות המייצרות חוסר אמון בנכונותו לפרוע – בהחלט הגיע הזמן לשורת הדין, ולמימוש זכותו הקניינית של התובע בדירה. ואין על בית הדין לכפות על אדם להשכיר את דירתו לאדם שאין לו אמון בו.

**דין "נפל ביתו של משכיר"**

לסיום פרק זה, נתייחס לטענת הנתבע בכתב ההגנה, לפיה מתוך ההלכה מוכח שאין להוציא שוכר מנכס אפילו כאשר למשכיר יש צורך דחוף במושכר. וזו לשון הטענה:

> בפרט, ההלכה קובעת כי אין להטיל על השוכר קשיים מיותרים. אפילו אם "נפל הגג" של בעל הבית (כלומר, גם אם למשכיר יש צורך דחוף בנכס או קושי כלכלי משלו), הוא אינו רשאי להפיל זאת על השוכר באופן שיגרום לו נזק חמור ולהשליכו לרחוב...

נדמה כי כוונת התובע לדין "נפל ביתו של משכיר" שנפסק בשולחן ערוך (חושן משפט סימן שיב סעיף א):

> המשכיר לחבירו בית או חצר או מרחץ או חנות לזמן קצוב, אינו יכול לחזור בו ולהוציאו תוך זמנו, אפילו נפל ביתו של משכיר שאין לו מקום לדור בו, ואפילו העני וצריך למכרו לאחר, אינו יכול להוציאו, והמקח קיים, ולוקח צריך להניחו ביד השוכר עד שישלים זמנו.

אלא שעיון בדברים מוכיח שכל מהותו וטעמו של דין זה הוא שכאשר השוכר נמצא בדירה **כדין** ותוך כדי **זמן השכירות שנקבע מראש**, זכות השימוש בדירה מוקנית לו. ואדרבה נפסק בסימן זה במפורש (בסעיף יא) שאף כאשר מדובר בשוכר שנמצא בדירה כדין, אלא ששכר את הדירה ללא לזמן שהוגדר מראש – המשכיר יכול להוציאו מיד אם נפל ביתו. והדברים קל-וחומר לנידון דידן בו הנתבע אינו משלם שכר דירה תקופה ארוכה, ועל כן הוא מחזיק בדירה שלא כדין.



Main Office: 2 Brurya St. P.O.B 8178 Jerusalem 91080 משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים
Tel 02-5371485 טל' Fax 02-5379626 פקס www.eretzhemdah.org beitdin@eretzhemdah.org ע"ר מס' 580120780
Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois

אדרבה, בנידון דידן בו חלפה כבר תקופת השכירות (כיון שאינו זכאי לתקופת הארכה האמורה בהסכם), יש בידי התובע להוציא את הנתבע מביתו, אף אם היה הנתבע משלם עבור שימושו בדירה, וכפי שנפסק בשולחן ערוך (שם סעיף ח):

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

לכל זה יש להוסיף שהסכם השכירות בין הצדדים מדבר בעד עצמו. אי-תשלום שכירות הינו הפרה יסודית של ההסכם (כפי שנכתב בסעיף 8 ובסעיף 15 להסכם השכירות), והצדדים ביצעו את העסקה על דעת כך.

**לסיכום פרק זה – זכותו הקניינית של התובע במושכר מאפשרת לו להוציא שוכר הנמצא בביתו ואינו משלם דמי שכירות. זאת שורת הדין. וכך הדבר הוגן וישר. יש אומנם הדרכה תורנית של הליכה לפנים משורת הדין, אך בעיקרה היא הדרכה וולונטרית, וגם לדעות שיש מקרים שבהם <u>יכול</u> בית הדין לחייב את אחד הצדדים מדין לפנים משורת הדין – מאפייני המקרים הללו לא שייכים בנידון דידן שבו יגרם לתובע נזק כלכלי משמעותי. ממילא יש לפסוק על-פי שורת הדין, שכן מצבו הקשה של הנתבע אינו מקנה לו את הזכות ליטול צדקה בכוח מן התובע.**

## ח. קביעת מועד הפינוי

כאמור, זכותו של התובע לדרוש פינוי מיידי של המושכר, ואין בכח לפנים משורת הדין לאפשר לנתבע להישאר בדירה לתקופת זמן שתאפשר לו לכסות את חובו. הדבר נכון אף לתקופה קצרה יותר, מפני שהתנהלותו של הנתבע – שאינו משלם שכר דירה תקופה ארוכה על אף שהוא כשיר לעבוד ולהשתכר לפי דבריו – אינה מצדיקה התחשבות ומתן זמן נוסף. זאת בייחוד לאור הזמן הרב שעבר מסוף זמן השכירות, והזמן שעבר מהגשת התביעה עד למתן פסק דין. היה בזמן זה שחלף די זמן כדי לאפשר לנתבע לחפש דיור חלופי.

מהו אפוא הזמן שכן יש לתת לנתבע בדירה, כדי שיוכל להתארגן באופן מיידי על דיור חלופי? בית הדין סבור שיש לתת לנתבע 14 יום מפסק דין זה כדי לפנות את הדירה. זאת בשקלול הטעמים הבאים:

### "זמן בית דין" בשכירות

בדרך כלל כאשר אדם חייב לחברו כסף, והוא אינו מתנער מן החוב ומעוניין לשלמו, בית דין נותן לו זמן של 30 יום לצורך התשלום, ואין יורדים לנכסיו במשך תקופה זו. מושג זה נקרא "זמן בית דין" (מקורו במסכת בבא מציעא דף קיח עמוד א), וכך פסק השולחן ערוך (חושן משפט סימן ק סעיף א):

> לוה שאמר: הריני משלם קבעו לי זמן כדי שאלוה מאחר או אמשכן או אמכור ואביא מעות, קובעין לו זמן שלשים יום.

אך אין בכלל זה כדי לאפשר לשוכר שאינו משלם להמשיך להחזיק במושכר לאורך הזמן שניתן לו לפירעון חובו. הדברים פשוטים במקרה דנן בו תקופת השכירות כבר חלפה, וכפי שציטטנו לעיל מדברי השולחן ערוך שפסק (חו"מ סימן שיב סעיף ח) שהמשכיר יכול להוציא את השוכר מהבית עם חלוף תקופת השכירות. ההגיון של הלכה



Main Office: 2 Brurya St. P.O.B 8178 Jerusalem 91080 משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים
טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax www.eretzhemdah.org beitdin@eretzhemdah.org ע"ר מס' 580120780
Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois

זו הינו שהשוכר ידע מראש מתי תם זמן שכירותו והיה עליו להיערך לכך (ראו סמ"ע שם ס"ק יג), ומשום שזמן בית דין מהווה רק "הקפאת מצב" ולא מתן ארכה הגורמת נזק.

הדברים ק"ו בנידון דידן בו הודיע התובע לנתבע שאין הוא מאריך את תקופת השכירות, ועליו לפנות את הדירה כבר לפני כמעט חצי שנה. למעלה מן הצורך נציין שאפילו בפריעת חוב פסק שער משפט (סימן ק ס"ק ב), והביאו הפתחי תשובה על אתר (ס"ק ב) שזמן בית הדין מתחיל מרגע התביעה בין המלווה ללווה. ק"ו שכך הדבר ביחס לפינוי המושכר.

**לשון הסכם השכירות**

נמצא, אפוא, כי מצד הדין ניתן להורות על פינוי מיידי של הנכס. ברם, ברי שהנתבע יתקשה לפנות את חפציו מן הדירה מן היום למחר, ובית הדין מעוניין לתת לנתבע את האפשרות לעמוד בפסק הדין. נדרש זמן מסויים למציאת דירה חלופית, ולנתינת זמן **מינימאלי** כזה יש מקום גם מצד הפשרה ולפנים משורת הדין.

הצדדים סיכמו בהסכם השכירות (סעיף 15) כי בכל הפרת הסכם "יהיה המשכיר רשאי לבטל מיד את החוזה ועל השוכר יהיה לפנות את הדירה תוך 14 יום ולמסרה למשכיר או לב"כ כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ אישי ובמצב טוב ותקין כפי שקבלוה".

במקרה זה חלפו הרבה יותר מ-14 יום מזמן הודעת התובע לנתבע כי הוא רואה בהתנהלותו הפרת חוזה. עברו גם יותר מ-14 יום מזמן הדיון בבית הדין. על-כן מצד הדין זכאי התובע להוציא את הנתבע מן הדירה לאלתר. חרף זאת, בהתאם לשיקולים שפורטו לעיל, בית הדין קובע לפנים משורת הדין כי יש לספור את 14 הימים מזמן נתינת פסק הדין. זמן זה גם יגרום לעמידה בסד הזמנים אותו ביקש התובע בדיון, כך שהדירה תהיה פנויה לפני תחילת חודש ספטמבר. כמובן, שבמשך ה-14 הימים הללו, על הנתבע מוטלת החובה להראות את הדירה לכל אדם המבקש לשוכרה.

**לסיכום, על הנתבע לפנות את הדירה בהקדם, ולא יאוחר מ-14 יום ממתן פסק הדין. היינו עד לתאריך 30.8.26 הדירה צריכה להיות מפונה מכל אדם ומכל חפץ אישי, כשהיא נקיה ותקינה כפי שקיבלה.**

## ט. קביעת גובה דמי השכירות בהם חייב הנתבע

על שלושת חודשי השכירות שנקבעו בהסכם ניתנו המחאות בנקאיות שלא כובדו, ובגינן מתנהל הליך גבייה באמצעות ההוצאה לפועל. התובע הסכים למשוך תביעה זו במידה והנתבע יפנה את הדירה ויגיע להסדר תשלומים מולו. דבר זה לא קרה, ועל-כן ההליך בהוצאה לפועל ממשיך. עקב כך דמי החוב על שלושת החודשים הללו אינם חלק מהתביעה, ובית הדין לא דן בעניינם. בית הדין עסוק בקביעת חובו של הנתבע רק מתאריך 28.2.26 – זמן שעליו לא נתנו המחאות הנתבעות בהוצאה לפועל.



Main Office: 2 Brurya St. P.O.B 8178 Jerusalem 91080 משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים
טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax www.eretzhemdah.org beitdin@eretzhemdah.org ע"ר מס' 580120780
Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois

גובה דמי השכירות שנכרתו בהסכם היו 1,900 ₪ עבור חודש שכירות, בתנאי שדמי השכירות ישולמו מראש (עד ה-10 לחודש הקודם). במידה ודמי השכירות לא ישולמו במועד המוקדם, אך כן במועדם – היינו עד יומו האחרון של החודש – דמי השכירות נקבעו לגובה של 120% מגובה דמי השכירות המוקדמים (היינו 2,280 ₪) (סעיפים 6-7 להסכם השכירות). במקרה שלנו לא שילם הנתבע את חובו לפני הזמן, ואף לא בזמן. על-כן על כל חודש שכירות חייב התובע 2,280 ₪ מצד דמי השכירות שנקבעו בהסכם.

לצד זאת ההסכם קובע עוד, כאמור בדברי הרקע, כי במידה ולא ישלם השוכר את דמי השכירות מידי חודש בחודשו יהווה הדבר הפרה שיש בה כדי לבטל את החוזה, וממילא השכירות מופסקת (סעיף 8, וסעיף 15 להסכם השכירות). כן הוא קובע (בסעיף 14.1) כי איחור בפינוי המושכר יחייב את השוכר ב"דמי שימוש" בסך של 100 דולר ארה"ב על כל יום איחור. נביא את הסעיף במלואו:

> לא פינה השוכר את הדירה במועד הפינוי מכל אדם ומכל חפציו האישיים, עד למסירתה למשכיר ו/או ב"כ במצב תקין וראוי למגורים, ישלם למשכיר דמי שימוש מוסכמים ומוערכים מראש השווה ל100 דולר ארה"ב בגין כל יום של איחור בפינוי הדירה, שישולמו בשקלים על פי שערו היציג של הדולר האחרון שידוע במועד התשלום בפועל – וזאת בנוסף לכל סעד אחר העומד למשכיר על פי כל דין בגין האיחור בפינוי הדירה. אין באמור בסעיף זה משום הרשאה לאיחור בפינוי הדירה.

בעיית אסמכתא אינה קיימת כאן. הן משום שנכתב בהסכם (סעיף 21) שכל הקניינים והקנסות בהסכם "נעשו בקנין גמור, בפני בית דין חשוב, דלא כאסמכתא", והן משום שסעיף זה לא נוסח כפיצויים מוסכמים אלא כדמי שימוש גבוהים עבור שהות בדירה מעבר לזמן. ודאי שההיגיון בקביעתם הוא הנזק שעלול להיגרם למשכיר מעצם שהות זו, אך הדבר לא נוסח כפיצוי אלא כדמי שימוש, שאין בהם בעיה של אסמכתא.

חרף זאת, בעקבות מצבו הכלכלי של הנתבע, ובשים לב לגובה דמי השימוש הגבוהים שנפסקו על אי-פינוי הדירה במועדה (לערך פי 4.7 מגובה דמי השכירות המשולמים מראש), ומכח סמכותו של בית הדין לפשר בין הצדדים, ובעיקר כדי לתת תמריץ לנתבע לעמוד בהוראות פסק הדין, לפנות את הדירה במועדה ולעמוד בלוח התשלומים שייקבע – בית הדין קובע כך:

א. בית הדין מאמץ את גישתו של התובע כפי שהייתה בזמן הדיון בבית הדין – וקובע כי כל עוד הנתבע יפנה את הדירה עד לתאריך הנקוב בפסק, ויראה את הדירה לשוכרים פוטנציאליים המעוניינים לראות את הדירה, הוא יסכים להקל עליו ולגבות לפנים משורת הדין את דמי השכירות המופחתים.

ב. ברם, במידה והנתבע לא יפנה את הדירה בתאריך הנקוב בפסק או שהוא לא יעשה מאמץ סביר להראות את הדירה למתעניינים בה, הנתבע כן יחוייב מכח ההסכם בדמי שימוש גבוהים באופן הבא:

על הימים שחלפו מעת סיום תקופת השכירות המוסכמת (היינו החל מתאריך 28.2.26) ועד לתאריך 29.8.26 ישלם הנתבע 150 ₪ ליום. בכך מפחית בית הדין בכחצי את דמי השימוש שנקבעו, לתקופה שכבר חלפה, אך כן מעמידם, בקירוב, על כפליים מגובה השכירות שנקבע בחוזה לשכירות שלא שולמה מראש.



Main Office: 2 Brurya St. P.O.B 8178 Jerusalem 91080 משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים
טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax www.eretzhemdah.org beitdin@eretzhemdah.org ע"ר מס' 580120780
Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois

מאידך, על כל יום איחור החל מיום הפינוי (החל מ-30.8.26) יחוייב הנתבע בכל דמי השימוש הגבוהים שנקבעו בחוזה, שהם $100 (מאה דולר ארה"ב) עבור כל יום. **על הנתבע להפנים עלויות אלו ולפנות את הדירה בהקדם**. דמי השימוש הגבוהים הללו נקבעים גם עבור פיצוי מסויים להפסד שעלול להתרחש בעתיד בעקבות אי-פינוי המושכר בזמן, שהוא מה שעמד בתכלית דמי השימוש הגבוהים אותם קבעו הצדדים. ועל כן אין מקום לחייב מראש את הנתבע גם ב-1,900 ₪ נוספים מעבר לדמי השימוש (כפי שביקש התובע בהודעת העדכון ששלח לבית הדין לאחר הדיון).

**ג.** עוד קובע בית הדין כי במידה ואכן יפנה הנתבע את הדירה בזמנה, אזי ככל ויעמוד הנתבע בלוח התשלומים שנקבע בפסק הדין – גובה דמי השכירות יופחת ל-1,900 ₪ לחודש, ולא יעמוד על סכום השווה ל-120% מסכום זה (2,280 ₪ לחודש), זאת על אף שעל פי החוזה במצב הנתון שכר הדירה אותו הוא מחוייב לשלם עומד על הסכום הגבוה הנ"ל. ברם, אם לא יעמוד הנתבע בלוח התשלומים, אזי על כל תשלום שלא יבוצע בזמנו יחולו הוראות סעיף 9 להסכם השכירות, וגובה התשלום המאוחר יהיה הסכום אותו הנתבע מחוייב לשלם מעיקר הדין, כלומר, 2.280 ₪ לחודש.

**ד. לסיכום, דמי השכירות בהם חייב הנתבע במידה ויפנה את הדירה בזמן שנקבע, יראה את הדירה למתעניינים בה ויעמוד בלוח התשלומים שיקבע – יעמדו על 1,900 ₪ לחודש. סה"כ 11,400 עבור התקופה שהחלה מסוף תקופת השכירות המוסכמת ועד לתאריך הפינוי. במידה והנתבע יפנה את הדירה בזמנה ויראה אותה כנדרש למעוניינים, אך יאחר בלוח התשלומים – שכר הדירה יעמוד על 2,280 ₪ לחודש, כנ"ל. במידה והנתבע לא יפנה את הדירה בזמנה או לא ישתף פעולה עם השכרתה לאחרים – דמי השכירות יהיו 150 ₪ ליום מתאריך 28.2.26 עד ליום 29.8.26, שהם 27,450 ₪ עד ליום29.8.26 (ועד בכלל). עבור כל יום נוסף של איחור ממועד הפינוי שנקבע ישלם הנתבע 100 דולר כנ"ל.**

## י. חישוב גובה חוב הנתבע בשקלול ארנונה, הוצאות מים וחשמל

לקביעת החוב הסופי יש להתחשב ב-800 ₪ אותם כבר שילם הנתבע בחודש מרץ.

עבור תשלום ארנונה, על-פי הסכם השכירות, צריך הנתבע לשלם 75 ₪ לחודש. שהם 450 ₪ לחודשים מרץ-אוגוסט 2026 (חודשי השכירות המקורית נתבעו במסגרת הוצאה לפועל).

חשבון המים והחשמל בנוי על חלוקת חשבון המים והחשמל של כלל הדירה על-פי חלוקה מסויימת אליה הסכימו התובע והנתבע (סעיף 2ב להסכם השכירות). חובות המים והחשמל גם עבור תקופת השכירות המקורית לא נתבעו במסגרת הוצאה לפועל, ועל כן הם חלק מתביעת התובע בתיק זה. במייל שנשלח בתאריך 17.4.26 מודיע התובע לנתבע כי חובות החשמל והמים שלו מתחילת תקופת השכירות ועד לתאריך 27.3.26 עומדים על 307 ₪ עבור החשמל, ו-68 ₪ עבור המים, על כן הוא מנכה סכום זה משמונה מאות השקלים ששילם הנתבע לתובע. בהודעת WhatsApp שנשלחה בתאריך 5.6.26 מודיע התובע לנתבע כי הגיע חשבון חשמל נוסף לתקופה של 27.3-20.5.26 וחוב החשמל שלו על התקופה האמורה הוא 162 ₪.



Main Office: 2 Brurya St. P.O.B 8178 Jerusalem 91080 משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים
טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax www.eretzhemdah.org beitdin@eretzhemdah.org ע"ר מס' 580120780
Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois

הן על המייל והן על הודעת ה-WhatsApp הנתבע לא השיב. במהלך הדיון בבית הדין ובכתב התביעה הסביר התובע שהוא מייחס את 800 השקלים אותם העביר הנתבע לתובע בתחילת חודש מרץ, לחוב המים והחשמל וחלק מהארנונה בהם חייב הנתבע, ושהסכום הנ"ל לא מכסה את כל החיוב. הנתבע לא חלק על התובע.

על-מנת לא להיכנס בעניין למסכת של ראיות ומחלוקות ולעכב את פסק הדין, ובהתחשב בפסיקת דמי השימוש שבלאו הכי נקבעו לפנים משורת הדין, בית הדין קובע את גובה חוב המים והחשמל באומדן על בסיס החובות האמורים הנשמעים סבירים. על כן אנו קובעים כי הנתבע ישלם לתובע סכום של 80 ₪ לחודש עבור החשמל, ו-18 ₪ לחודש עבור המים.

לסיכום, עבור כל חודש של שימוש בדירה ישלם הנתבע 75 ₪ עבור ארנונה, 80 ₪ עבור חשמל ו-18 ₪ עבור מים. חובות הארנונה עבור תקופת השכירות המקורית נתבעו במסגרת הוצאה לפועל, ועל כן אין בית הדין עסוק בהם. זאת בשונה מחיוב המים והחשמל. על כן על שלושת חודשי השכירות המקורית צריך לשלם הנתבע סכום של 294 ₪ עבור מים וחשמל, ועל ששת החודשים הנוספים החורגים מההסכם – עד לתאריך 29.8.26 – צריך לשלם הנתבע עוד 1,038 ₪. מסכומים אלו יש לנכות 800 ₪ אותם שילם בעבר הנתבע.

**לאחר ניכוי הסכום הנ"ל נמצא שבסך הכל צריך לשלם הנתבע לתובע 532 ₪ עבור חשבונות הארנונה, החשמל והמים, על כל תקופת שהותו בדירה עד לתאריך הפינוי שנקבע בפסק הדין. במידה ולא יפנה הנתבע את הדירה במועד שנקבע ימשיך הנתבע לשאת בעלות חשמל, מים וארנונה לפי השיעור שנקבע, או על-פי חשבון הצריכה בפועל. הגבוה מבין החישובים.**

## יא. הוצאות משפט

על פי הסכם השכירות בין הצדדים (סעיף 15ב) הנתבע התחייב לשלם עבור כל נזק שייגרם לתובע בעקבות הפרת החוזה, ובפרט לשאת בעלויות פינויו מהדירה אם הוא לא יפנה את הדירה במועדה, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין. במקרה שלנו לא נדרש עורך דין, אך כן שולמה אגרה לבית הדין על-סך 2000 ₪.

במהלך הדיון בבית הדין הודיע התובע כי הוא מוכן שלא לתבוע את ההוצאות במידה והנתבע יפנה את הדירה עד לסוף חודש אוגוסט. אך בעקבות התנהלות הנתבע לאחר הדיון – שלא שילם מאומה מחובו והמשיך לסרב לקבל את הודעות ההוצאה לפועל – חזר בו התובע מנכונותו לוותר על ההוצאות.

מכיוון שעל-פי ההסכם בין הצדדים זכותו של התובע לתבוע הוצאות משפט, והוא לא מחל על תביעה זו, אלא רק הודיע שיהיה מוכן לוותר עליה במידה והנתבע ישתף פעולה, זכותו לקבלת הוצאות משפט שרירה וקיימת.

**לסיכום, הנתבע ישלם לתובע סך של 2000 ₪ עבור החזר אגרת בית הדין אותה שילם עבור ההליך המשפטי.**



Main Office: 2 Brurya St. P.O.B 8178 Jerusalem 91080 משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים
טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax www.eretzhemdah.org beitdin@eretzhemdah.org ע"ר מס' 580120780
Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois

## יב. קביעת מועדי התשלומים

כלל דמי השכירות בהם חייב הנתבע, במידה ויעמוד בהוראות פסק הדין ובלוח התשלומים הינם 11,400. בהתחשב במצבו הכלכלי של הנתבע, ומאידך בצורך של התובע לקבל את כספו בהקדם, בית הדין קובע שאת שכר הדירה יעביר הנתבע בארבעה תשלומים של 2,850 ₪ כל אחד. את התשלום הראשון יבצע הנתבע עד ה 1.9, ומשם בכל יום ראשון לחודש לועזי יעביר תשלום נוסף (מועדי התשלומים אם כן הם: 1.9.26, 1.10.26, 1.11.26, 1.12.26).

כאמור בפרק ט לפסק הדין – במידה ולא יעביר הנתבע את התשלומים בזמנם, על כל תשלום שאיחר לשלם הוא ישלם 120% ממנו, היינו 3,420 ₪. במידה ולא יעמוד השוכר בהוראות הפינוי בזמנו ישלם הנתבע לכל יום את דמי השימוש הגבוהים שנקבעו בפרק ט. לוח התשלומים במקרה זה יקבע בין הצדדים או ע"י רשות האכיפה שתאלץ לטפל בעניין.

מעבר לתשלומי דמי השכירות, יעביר הנתבע לתובע תשלום חמישי עד לתאריך 1.1.27 בסך 2,032 ₪ עבור יתרת תשלום הארנונה, המים והחשמל, ועבור הוצאות משפט. על תשלום זה לא תחול תוספת של 120% באיחורו, מפני שהוא לא חוסה בצילו של סעיף 7 להסכם השכירות (סעיף המזכה את התובע בדמי שכירות גבוהים יותר אם הם לא שולמו מראש).

## יג. לקראת סיום

לפני חתימה פונה בית הדין בשורות אלו אל הנתבע. מועד הפינוי נקבע באופן שיאפשר לך לעמוד בהוראות פסק הדין. קח את עתידך בידיך, ממש את אחריותך וצא מן הדירה בזמן. בשבועיים שנותרו התעסק רק במעבר הדירה וכך הפסק את העוול אותו אתה מייצר לתובע. כך גם תימנע מחיוב בתשלומים גבוהים לאין-ערוך, שרק יוסיפו להקשות עליך, ובכך לא תביא על עצמך במו-ידך חוב גדול יותר.

אנו מתפללים כי בזכות המאמץ שאתה תעשה למלא את חובותיך כלפי המשכיר הקב"ה יסייע בידך ויפתח לך שערי ברכה ופרנסה. הדבר ביכולתך.

## יד. החלטות

1. הנתבע חייב להתפנות ולסלק את ידו ואת כל רכושו מיחידת הדיור בהקדם ולא יאוחר מתאריך 30.8.26.
2. על הנתבע לדאוג לכך שעד לתאריך 30.8.26 תהיה יחידת הדיור מפונה מכל אדם, מכל חפץ אישי, נקיה ותקינה כפי שקיבלה בתחילת שכירותה וכפי שנכתב בהסכם בין הצדדים.
3. לאורך השבועיים שנותרו עד לתאריך הפינוי הסופי, האמור בסעיפים 1-2 להחלטות, הנתבע חייב לעשות כל שביכולתו בכדי להראות את הדירה לכל אדם המתעניין בה לצורך שכירותה.
4. גובה החוב בגין דמי השכירות:



Main Office: 2 Brurya St. P.O.B 8178 Jerusalem 91080 משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים
טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax www.eretzhemdah.org beitdin@eretzhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois

**הנתבע חייב לשלם לתובע 11,400** ₪ בעבור דמי השכירות אותם הוא חייב עד לתאריך זה, בארבעה תשלומים חודשיים, כך שכל תשלום מארבעת התשלומים יהיה 2,850 ₪. חישוב זה מבוסס על דמי השכירות המופחתים, כמבואר בפרק ט לפסק הדין, בגובה 1900 ₪ לחודש.

5. לוח התשלומים:

הנתבע חייב לשלם לתובע ב 1 לכל חודש לועזי, החל בתאריך 1.9.26 2,850 ₪, בכל תשלום.

6. במידה והנתבע יעמוד בהוראות סעיפים 1-2, אך יאחר בתשלומים, גובה התשלום שאיחר יעמוד על דמי השכירות בהם הוא מחוייב מעיקר הדין, כפי שבואר לעיל פרק ט מפסק הדין, ויעמוד על 3,420 ₪.

7. **מעבר להנ"ל הנתבע חייב לשלם לתובע תשלום נוסף בסך 2,532** ₪ **עד לתאריך 1.1.27**, עבור כיסוי יתרת חשבון הארנונה, המים והחשמל, ועבור אגרת בית הדין. על תשלום זה לא תחול תוספת של 120% באיחורו.

8. במידה והנתבע לא יעמוד בהוראות סעיפים 1-2, יהיה עליו לשאת בעלות דמי שימוש של:

א. 150 ₪ ליום עבור כל יום איחור החל מתאריך 28.2.26 עד לתאריך 29.8.26 (ועד בכלל). סכום זה עולה לסך 27,450 ₪.

ב. מתאריך 30.8.26 יתחייב הנתבע בעוד 100 דולר-ארה"ב עבור כל יום איחור בפינוי.

ג. בנוסף יישא השוכר בעלויות המים, החשמל והארנונה על תקופת האיחור בפינוי מעבר לתאריך 29.8.2026, זאת לפי חשבון של 75 ₪ לחודש עבור ארנונה, 80 ₪ לחודש עבור חשמל, ו-18 ₪ עבור המים או על-פי חשבון הצריכה בפועל, הגבוה מבין החישובים.

9. במידה ויתעורר קושי ביישום ההחלטות ניתן יהיה לפנות לבית הדין עד לתאריך 15.1.2027.

10. ניתן לערער על פסק הדין בתוך 14 יום מהמועד הנקוב על פסק הדין.

פסק הדין ניתן בתאריך ד אלול תשפ"ו, 17 באוגוסט 2026.

בזאת באנו על החתום

הרב עידו הבר – אב"ד

הרב גילעד מיקי



**Main Office:** 2 Brurya St. P.O.B 8178 Jerusalem 91080 **משרד ראשי:** רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים
טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax www.eretzhemdah.org beitdin@eretzhemdah.org ע"ר מס' 580120780
Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois