



בס"ד, כ"ב באייר תשפ"ד

30 במאי 2024

תיק 84036

פסק דין חלקי

בעניין שבין	ובין
התובע	הנתבעת
בעל דירה בצפון	שוכרת

א. רקע

1. התובע הוא בעל דירת 2 חדרים באחד היישובים בצפון הארץ. התובע השכיר את הדירה לנתבעת החל מה-1 בספטמבר 2023 למשך שנה שלמה ללא נקודות יציאה, בעלות של 3,000 ₪ לחודש. (החווה המקורי הוצג בפני בית הדין). סכום זה כלל את השימוש בריהוט שבדירה, אך לא כלל את התשלום עבור מים - שהינו 50 ₪ לחודש, וכן לא כלל את תשלומי הארנונה, החשמל וועד הבית. הנתבעת הפקידה מראש בידי התובע צ'קים עבור כל חודשי השכירות המתוכננים, צ'ק ביטחון על סך 9,000 ₪, וכן צ'קים לפקודת העירייה, חברת החשמל וועד הבית ללא סכום ותאריך.
2. ב-7 אוקטובר 2023, חודש ומספר ימים לאחר תחילת השכירות, פרצה מלחמת "חרבות ברזל", והחלו מטחי ירי ארטילרי לעבר אזור הצפון ובכלל זה מטחים בודדים לעבר העיר מעלות.
3. בדירה המושכרת אין ממ"ד וכן אין מקלט ציבורי באזור הדירה. עם זאת, בדירה צמודה - שגם היא בבעלות התובע - יש ממ"ד, ונאמר לנתבעת, ע"י השוכרת של הדירה הצמודה, שהיא מוזמנת אליה בזמן אזעקה. (לא ניתן לה מפתח של הדירה הצמודה).
4. זמן קצר לאחר תחילת המלחמה ושיגור מספר מטחים ארטילריים לעבר מעלות, הנתבעת החליטה לעזוב את הדירה. היא עדכנה את המשכיר ונימקה זאת בכך שאין ממ"ד בדירה ושהיא נאלצת להתחבא תחת המיטה בזמן אזעקה. **בפועל הנתבעת עזבה את הדירה רק סביב ה-1 בינואר 2024.**
5. במשך התקופה הנתבעת ניסתה להביא שוכרים חלופיים אך הדבר לא צלח בגלל שהשוכרים היו "מפונים" שרצו לשכור רק לתקופה קצרה והמשכיר סרב להשכיר לתקופה קצרה. וכן בגלל סיבות נוספות, בהן העובדה שהמשכיר גויס למילואים בתחילת המלחמה והיכולת שלו להתפנות ולעסוק בנושא השכרת הדירה הייתה מוגבלת.

עמוד 1 מתוך 10

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



6. הנתבעת שילמה עבור חודשים ספטמבר ואוקטובר 2023 תשלום מלא (3,000 ₪ לחודש), ועבור חודש נובמבר שילמה רק 970 ₪. על שאר החודשים לא שילמה כלל. לטענתה, היא פוטר מעבודתה ואין לה מקור הכנסה. התובע ניסה לגבות את צ'ק הביטחון על סך 9,000 ₪ אך הבנק סרב לכך.

7. ב-31 מרץ 2024 התקיים דיון בבית הדין בנוכחות הצדדים. בית הדין הציע פשרה מסוימת אך התובע סרב לה. לאור זאת, בית הדין קבע שהחל מה-1 באפריל 2024 על התובע מוטלת האחריות לדאוג להשכרת הדירה, תוך סיוע של השוכרת בהצגת הדירה למתעניינים, ויינתן בהמשך פסק דין לגבי תביעת תשלומי שכר הדירה מחודש נובמבר 2023 והלאה.

ב. טענות התובע

1. לא היה פינוי מטעם המדינה של תושבי היישוב.
2. השוכרת חתמה על החוזה מתוך הבנה שאין בדירה ממי"ד. היא רשאת להשתמש בממי"ד שבדירה הצמודה אליה, ויכולה אף לקבל מפתח לדירה הזו.
3. בחוזה כתוב במפורש שאין ביכולתה של השוכרת להפסיק את שכירת הדירה במהלך השנה, וכן שאין ביכולתה להביא שוכרים חלופיים ללא אישור מהמשכיר.
4. השוכרים החלופיים שהשוכרת הציעה היו מעוניינים לשכור את הדירה לזמן קצר או להחליף ריהוט, ולכן הם לא היו רלוונטיים. בנוסף, גויסתי למילואים בתחילת המלחמה ולא הייתי פנוי להתעסק כראוי בנושא השכרת הדירה.
5. השוכרת חייבת לי שכ"ד עבור החודשים נובמבר 2023 – מרץ 2024, סה"כ 14,030 ₪.
6. בנוסף היא חייבת תשלומי מים, חשמל, ארנונה וועד בית עבור החודשים הללו.

ג. טענות הנתבעת

1. עברתי לדירה מתוך רצון לגור לבד ולא בבית הוריי, שגם גרים באזור, ומתוך כוונה לשלם מהכסף שאני מרוויחה מעבודתי. במהלך המלחמה בזמן האזעקות נאלצתי להתחבא מתחת למיטה או בצמוד לקיר פנימי כי אין ממי"ד בדירה, קבלתי התקפי חרדה, לא הצלחתי לתפקד וללכת לעבוד ולכן פוטרתי מעבודתי. כבר במהלך חודש אוקטובר החלטתי לעזוב את הדירה ולחזור לבית הוריי, אך בפועל עזבתי רק סביב ה-1 בינואר 2024, כי לא נמצאו שוכרים חלופיים.
2. הפניתי אל המשכיר דיירים אחרים שהיו מעוניינים להיכנס לדירה באופן מיידי. המשכיר לא הסכים לקבל אותם, כי הם היו "מפונים" ובאו לזמן קצר או מסיבות אחרות. בנוסף, בקשתי

עמוד 2 מתוך 10

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



- ממנו שיוריד מעט מסכום השכירות כדי שיהיה משתלם לאנשים להיכנס לדירה ללא ממ"ד, אך הוא סרב.
3. אני מעוניינת להפסיק את חוזה השכירות, למרות שהוא ללא נקודת יציאה. כשחתמתי עליו, הייתי דחוקה לעזוב את בית הוריי ולא הפעלתי שיקול דעת כראוי.
4. אני מעוניינת לשלם למשכיר את חובי כשאמצא עבודה.

ד. נושאי הדיון

- (א) חלוקה של תקופת השכירות שבחוזה ל-3 תת-תקופות, והגדרת הדיון הרלוונטי לכל אחת מהן.
- (ב) האם יש פטור "אונס" או "מכת מדינה" לשוכר דירה שמפסיק את השימוש בדירה במהלך תקופת השכירות?
- (ג) מה דין התשלומים לגבי התקופה בה השוכר גר בדירה בזמן ה"אונס" או "מכת מדינה"?
- (ד) האם המקרה שלפנינו נחשב "אונס" או "מכת מדינה"?
- (ה) האם יש היתר לשוכר להביא שוכרים חלופיים?
- (ו) האם לעובדה שבידי המשכיר הופקדו צ'קים של השוכרת עבור כל חודשי השכירות המתוכננים וצ'ק ביטחון על סך 9,000 ₪, יש השלכה הלכתית?
- (ז) מה עמדת חוקי המדינה בנושא?
- (ח) שקלול כלל העקרונות שהתבררו.

ה. חלוקת תקופת השכירות שבחוזה

1. במשך 3 החודשים הראשונים של המלחמה, אוקטובר-דצמבר 2023, השוכרת גרה בדירה, ולכן היא חייבת לשלם שכר דירה עבור תקופה זו. עם זאת, יש לדון מהו גובה שכר הדירה שהיא חייבת; האם כפי שנכתב בחוזה או פחות מכך.
2. במשך 3 החודשים הבאים, ינואר-מרץ 2024, השוכרת לא גרה בדירה וגם לא נכנסו במקומה שוכרים חלופיים. יש לדון האם השוכרת חייבת לשלם שכר דירה עבור תקופה זו, וכן לגבי תשלומי החשמל, מים וארנונה.
3. החל מה-1 אפריל 2024 והלאה, לאחר הדיון בבית הדין ב-31 מרץ בו הוטלה אחריות למציאת שוכרים חלופיים על המשכיר – יש לדון האם בכל זאת, כל עוד לא נכנסו שוכרים חדשים, השוכרת חייבת לשלם שכר דירה עבור תקופה זו, וכן לגבי תשלומי החשמל, מים וארנונה.

עמוד 3 מתוך 10

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



ו. האם יש פטור "אונס" (פרטי) או "מכת מדינה" (כללי) לשוכר דירה שמפסיק את השימוש בדירה במהלך תקופת השכירות?

השו"ע (חו"מ סי' שלד סעי' א) פוסק שבמקרה שפועל התחיל לעבוד בשדה של בעל הבית ובעקבות אונס חיצוני לא ניתנה לו אפשרות להמשיך לעבוד, בעל הבית פטור מלשלם לו.

השוכר את הפועל להשקות השדה מזה הנהר, ופסק הנהר בחצי היום, אם אין דרכו להפסיק... פסידא דפועל ואין בעל הבית נותן לו כלום.

הרמ"א מוסיף עליו:

מי ששכר בית לדור בו, ומת בתוך זמן השכירות, אין צריך לשלם לו רק מה שדר בו, דבעל הבית הוא כפועל והוא ליה להתנות (מרדכי). מיהו יש חולקין (ב"י בשם תשובת רשב"א). לכן אם קבל השכר כולו, אין צריך להחזיר כלום, כן נראה לי. אם ברחו מחמת שינוי אור, הוא כשאר אונס, והוא פסידא דפועל או המלמד (מהרי"ל ומהר"ם פאדוואה).

כלומר, הרמ"א מביא מחלוקת ראשונים האם דינו של בעל דירה המשכיר אותה לאחר זהה לדין הפועל לעיל או שלא. לדעה הראשונה, בעל דירה זהה לפועל המעוניין לתת שירות עבור תשלום לאדם אחר, וכשם שפועל לא יהיה זכאי לשכרו אם המעסיק נאנס, כך גם המשכיר לא יהיה זכאי לשכר הדירה אם השוכר ואינו יכול להשתמש בדירה. לדעה השנייה דינו של משכיר שונה מדינו של פועל כי השכירות היא כעין קנין והשוכר קנה את הדירה מראש לכל זמן השכירות, ולכן גם אם בגלל אונס הוא לא השתמש בה הוא חייב לשלם עבורה. הבית יוסף פוסק כדעה השנייה, שהשוכר שהפסיק את השימוש במושכר בגלל אונס חייב לשלם עבור כל תקופת השכירות. הרמ"א פוסק שהשוכר פטור מלשלם על כל התקופה, אך אם הוא כבר שילם אז המשכיר פטור מלהחזיר לו.

מה הדין במקרה של "מכת מדינה"?

השו"ע (חו"מ סי' שכא סעי' א) פוסק:

החוכר או המקבל שדה מחבירו, והוא בית השלחין או בית האילן, ויבש מעין בית השלחין ולא פסק הנהר הגדול, אלא אפשר להביא ממנו בדלי, או שנקצץ האילן של בית האילנות, אינו מנכה לו מחכירו. ואם מכת מדינה היא, כגון שיבש הנהר, מנכה לו מחכירו.

וכן (חו"מ סי' שכב סעי' א):

החוכר או השוכר שדה מחבירו, ואכלה חגב או נשדפה, אם אירע דבר זה לרוב השדות של אותה העיר, מנכה לו מחכירו הכל, לפי ההפסד שאירעו. ואם לא

עמוד 4 מתוך 10

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



פשטה המכה ברוב השדות, אינו מנכה לו מחכירו אף על פי שנשתדפו כל השדות של בעל הקרקע.

כלומר, השו"ע פוסק שבמקרה של מכת מדינה השוכר שדה מנכה למשכיר מדמי השכירות. הרמ"א (חו"מ סי' שיב סעי' יז) מוסיף:

נשרף כל העיר, הוי מכת מדינה ומנכה לו מן שכירותו מה שלא דר בו, בין הקדים לו שכרו או לא.

כלומר, אפילו אם השוכר כבר שילם למשכיר את דמי השכירות עבור כל התקופה, על המשכיר להחזיר לו את התשלום על התקופה בה לא השתמש במושכר (בניגוד למקרה של אונס לעיל שאם כבר שילם אז המשכיר פטור מלהחזיר).

עד כה עולה, שבמקרה של אונס (לדעת הרמ"א) וכל שכן במקרה של "מכת מדינה", השוכר פטור מלשלם דמי שכירות עבור התקופה בה לא השתמש בדירה. עם זאת, במידה והוא שילם מראש עבור כל התקופה, אז במקרה של אונס המשכיר פטור מלהחזיר לו את הכסף ובמקרה של מכת מדינה המשכיר חייב להחזיר לו את הכסף.

ז. מה דין התשלומים לגבי התקופה בה השוכר גר בדירה בזמן ה"אונס" או "מכת מדינה"?

השו"ע (לעיל) פוסק שבמקרה של מכת מדינה השוכר שדה לעבדו "מנכה לו מחכירו". הרמ"א (שם סי' שכא סעי' א) מוסיף שגם בשכירות בתים מצינו דין שהשוכר מנכה למשכיר משכרו. כלומר, לא רק במקרה שהשוכר טרח והשקיע משאבים בשדה והיבול לא עלה יפה בגלל מכת מדינה השוכר מנכה מדמי השכירות, אלא גם במקרה שבגלל מכת מדינה אי אפשר היה לנצל כראוי את הדירה השכורה אז השוכר מנכה מדמי השכירות. עם זאת, שם מדובר בדירה שנשכרה לשם פתיחת חנות ומכת המדינה מנעה מהשוכר לממש את הדירה כחנות באופן המתוכנן. במקרה שהשוכר מימש את הדירה באופן המתוכנן הוא יתחייב דמי שכירות מלאים.

ח. האם המקרה שלפנינו נחשב אונס או "מכת מדינה"?

"מכת מדינה" – היזק כללי וודאי שהתפשט ופגע ברוב האזור, באופן שאין יכולת להתמודד איתו (יבש הנהר לעומת יבש המעיין), מוגדר כ"מכת מדינה". (שו"ע לעיל)

במקרה שלפנינו יש צדדים לכאן ולכאן. מצד אחד: א. הישוב לא פונה באופן רשמי ע"י המדינה ושגרת החיים נמשכה בו. ב. מספר מקרי האזעקות שהיו בה היה נמוך. ג. לנתבעת היה מענה חלקי באמצעות הממ"ד שבדירה הצמודה אליה. ד. היו אנשים אחרים המעוניינים לשכור את הדירה במצב הנוכחי למרות שאין בה ממ"ד. עובדות אלו יכולות ללמד שהמציאות של הנתבעת לא מוגדרת כמכת מדינה.

עמוד 5 מתוך 10

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



מצד שני: א. להבנתנו, לרוב תושבי העיר יש ממ"ד או מקלט הסמוך לביתם. ב. ישנם תושבים שעזבו את העיר כי לא היה בדירתם ממ"ד או מקלט סמוך. עובדות אלו יכולות ללמד שהמציאות מוגדרת כמכת מדינה ודירה ללא ממ"ד אינה ראויה למגורים במצב הנוכחי.

לאור זאת, קשה לקבוע בוודאות אם המציאות של הנתבעת מוגדרת כמכת מדינה.

אונס – המקרה בו הרמ"א (לעיל) פוטר את השוכר, שהפסיק את השכירות במהלך תקופתה, מלשלם על כל התקופה מטעם אונס, הוא מותו של השוכר. בפשטות נראה שהדין זהה בכל מקרה אונס שפקד את השוכר ומנע ממנו מלהשתמש בדירה. עם זאת, הפתחי חושן (שכירות פרק ו הערה כד) כתב:

ובמנחת פתים (סימן שלד) האריך להוכיח שהמרדכי יחיד בהלכה זו, ולהלכה אין השוכר נפטר מהשכירות אף כשאירע לו אונס... ולולי דמיסתפינא נראה, שאף לדעת המרדכי אינו נפטר בשאר אונסין, דדוקא כשמת השוכר ונתבטל שעבודו - אין השעבוד עובר אל היורשים במקום אונס, אבל בשוכר עצמו - אפשר דלא מהני טענת אונס לבטל השכירות.

במקרה שלפנינו יש צדדים לכאן ולכאן. מצד אחד, השוכרת עברה חוויה נפשית קשה בדירה בזמן האזעקות, שאף הביאה לכך שלא הצליחה לתפקד ופוטרה מעבודתה. עובדה זו יכולה ללמד על כך שהשוכרת הייתה אנוסה לעזוב את הדירה ולהפסיק את השכירות. מצד שני, השוכרת המשיכה לגור בדירה במשך כחודשיים וחצי לאחר פרוץ המלחמה, ועזבה אותה רק לאחר שלא היה באפשרותה לשלם. עובדה זו יכולה ללמד על כך שהסיבה המרכזית לעזיבת הדירה הייתה חוסר היכולת הכלכלית לשלם עבורה, ולא אונס.

לאור זאת, קשה לקבוע בוודאות שהמציאות של הנתבעת מוגדרת כ"אונס".

ט. האם יש היתר לשוכר להביא שוכרים חלופיים?

השו"ע והרמ"א (חו"מ סי' שיב סעי' ז) פוסקים ששוכר יכול להביא שוכר חלופי תחתיו גם נגד רצונו של המשכיר, במידה והשוכר החלופי אדם הגון:

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. הגה: או יעמוד לו אחר במקומו. ואם רוצה להעמיד אדם שאינו הגון, אין המשכיר צריך לקבלו (ב"י).

במקרה שלפנינו נכתב במפורש בחוזה שאין סמכות לשוכרת להביא שוכר חלופי תחתיה ללא אישור של המשכיר. למרות שאפשר שהנתבעת ויתרה בכך על זכותה, נראה שיש בסמכות בית הדין לכפות על התובע לקבל שוכר אחר הגון. בנוסף, אף ייתכן, למרות הנכתב בחוזה, שהתובע נהג שלא כראוי בכך שמנע מהתובעת להביא שוכרים הגונים חלופיים לתקופה קצרה (אזרחים מפונים מאזור

עמוד 6 מתוך 10

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



הצפון), בהתחשב במציאות הקשה והלא שגרתית שפרצה לחיינו. דבר שהיה מקטין או אפילו מונע הפסד כספי מהצדדים. עם זאת מובן שהכנסת שוכרים לתקופה קצרה הייתה עולה לתובע בטרדה נוספת.

י. המשמעות ההלכתית לכך שביד התובע הופקדו שיקים

הרמ"א (לעיל) פסק, שבמקרה שהשוכר שילם למשכיר מראש עבור כל תקופת השכירות ועזב את הדירה במהלך התקופה, המשכיר פטור מלהחזיר לו את הכסף, גם אם השוכר עזב מחמת אונס. קל וחומר שהמשכיר יהיה פטור מלהחזיר את הכסף במידה ומדובר רק בספק אונס. בנוסף, גם בספק "מכת מדינה" המשכיר יהיה פטור מלהחזיר את הכסף מדין "המוציא מחברו עליו הראיה".

מעמדו ההלכתי של צ'ק נידון בהרחבה בפוסקים האחרונים ואכמ"ל. בתמציתיות ניתן לומר - גם לאור ההתייחסות המקובלת לצ'ק, כאמצעי גבייה של התשלום מבלי שיהיה צורך להידיין ולהביא ראיות על החיוב, ובכדי שנטל הראיה יוטל על הנתבע ולא על התובע - שהמשכיר מוגדר כמוחזק בסכום הנקוב בצ'ק.

במקרה שלפנינו **המשכיר מחזיק צ'קים עבור כל חודשי השכירות המתוכננים וצ'ק ביטחון של השוכרת על סכום 9,000 ₪** (שווה ערך לתשלום עבור 3 חודשי שכירות). **ניתן בפשטות לומר שהוא מוחזק בסכומים הללו, ובמקרה של ספק ידו על העליונה.**

יא. מה עמדת חוקי המדינה בנושא?

חוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971 מתייחס למקרה של הפסקת שכירת דירה במהלך תקופת השכירות:

פטור מחובת התשלום סעי' 15

(א) היה הנכס המושכר מקרקעין ונמנע מן השוכר להשתמש בו למטרת השכירות **מחמת נסיבות הקשורות במושכר או בדרכי הגישה אליו והשוכר לא ביטל את החוזה בשל כך, פטור הוא מתשלום דמי השכירות בעד הזמן שהשימוש נמנע כאמור; המשכיר רשאי, כעבור זמן סביר בנסיבות הענין, לבטל את החוזה, זולת אם הודיע לו השוכר לפני כן שהוא מוותר על הפטור מתשלום דמי השכירות.**

(ב) הפטור האמור יחול רק אם בעת כריתת החוזה לא ידע השוכר על הנסיבות האמורות בסעיף קטן (א) ולא היה עליו לדעת עליהן, או לא ראה אותן ולא היה עליו לראותן מראש, ולא יכול היה למנען.

עולה, שלפי חוקי המדינה השוכר פטור מלשלם עבור תקופת השכירות בה נמנע מבעדו מלהשתמש בדירה כתוצאה מ"נסיבות הקשורות במושכר".

עמוד 7 מתוך 10

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



כמתוכנן. בנוסף, במקרה שלנו הנתבעת המשיכה לגור בדירה בפועל. לכן, התובע זכאי בתשלום מלא עבור תקופה זו דהיינו 3,000 ₪ לחודש, סה"כ 9,000 ₪.

היות והנתבעת שילמה כבר 3,970 ₪ על תקופה זו, היא חייבת בפועל 5,030 ₪. בנוסף היא חייבת לשלם את תשלומי המים, הארנונה, החשמל וועד הבית של תקופה זו.

2. לגבי 3 החודשים ינואר-מרץ 2024 שקדמו לדיון בבית הדין ובהם הנתבעת לא גרה בדירה – כפי שנכתב לעיל, לא התברר בוודאות שלנתבעת יש פטור של "אונס" או "מכת מדינה" ולא התברר בוודאות שהתובע נהג שלא כשורה בכך שמנע ממנה להביא שוכרים חלופיים לתקופה קצרה, וכן היא שילמה מראש לתובע את דמי השכירות והוא מוחזק בהם וידו על העליונה.

לכן, הנתבעת חייבת לתובע 9,000 ₪ עבור תקופה זו. גם תשלומי המים, הארנונה, החשמל וועד הבית של תקופה זו – במידה ואין דרך להיפטר מהם על ידי טענה והוכחה שהדירה לא הייתה בשימוש – יושתו על השוכרת.

3. התקופה מ-1 אפריל 2024 והלאה. לאחר הדיון בבית הדין ב-31 מרץ בו הוטלה אחריות למציאת שוכרים חלופיים על התובע – החליט בית הדין מצד הפשרה האמורה לעיל, מכוח הספקות הרבים שהועלו לעיל, ומצד "ועשית הישר והטוב", להחזיר את האחריות על הדירה לתובע ולעצור את תקפות החוזה מתאריך זה.

לכן, הנתבעת פטורה מלשלם את דמי השכירות עבור תקופה זו. לגבי תשלומי המים, הארנונה, החשמל וועד הבית של תקופה זו – במידה ואין דרך להיפטר מהם על ידי טענה והוכחה שהדירה לא הייתה בשימוש, על המשכיר לשלם.

יג. סיכום החיובים

1. הנתבעת חייבת לתובע 5,030 ₪ עבור החודשים אוקטובר-דצמבר 2023.
2. הנתבעת חייבת לתובע 9,000 ₪ עבור החודשים ינואר-מרץ 2024.
3. הנתבעת חייבת לשלם לתובע את תשלומי המים, הארנונה, החשמל וועד הבית עבור שתי התקופות דלעיל (חודשים אוקטובר 2023 - מרץ 2024).
4. היות ששני הצדדים התנהלו בתום לב, הצדדים יתחלקו בשווה באגרת בית הדין (750 ₪). לכן, על הנתבעת לשלם לתובע 375 ₪ עבור חלקה באגרה. כל אחד מהצדדים ישא ביתר הוצאות המשפט בעצמו.



יד. החלטות

1. הנתבעת תשלם לתובע סך 14,405 ₪ בפריסה של 10 תשלומים חודשיים, בכל תחילת חודש לועזי, החל מה-1 ביולי 2024 (9*1,450 ₪ + 1*1,355 ₪).
2. התובע יפעל בשיתוף פעולה של הנתבעת אל מול הרשויות השונות בכדי לשלם את כל החובות של המים, ארנונה, חשמל וועד הבית לפי החלוקה בין הצדדים לעיל. במידה ויהיו מחלוקות בין הצדדים בעניין זה – הצדדים יוכלו לפנות לבית הדין בתוך 90 יום מהמועד הנקוב על פסק דין זה, ולבקש סעדים נוספים.
3. התובע יחזיר לנתבעת את כל הצ'קים שהיא הפקידה בידיו.
4. ניתן לערער על פסק הדין בתוך 30 יום.

והאמת והשלום אהבו

פסק הדין ניתן בתאריך כ"ב באייר תשפ"ד, 30 במאי 2024

בזאת באנו על החתום

הרב יעקב סלקמון, דיין

הרב אליהו בלוס, אב"ד

הרב ערן טננבאום, דיין

עמוד 10 מתוך 10

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois