

# בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294  
אמייל: bdmamonot@gmail.com

בס"ד

כט אייר תשע"ט  
03/06/19

ת.מ. 276-11-18

התובעים : 1.

הנתבעת :

## פסק דין

הצדדים באו לפני בית הדין, חתמו על שטר בוררות וקבלו עליהם בקנין את החלטות בית הדין, טענו את טענותיהם והציגו את ראיותיהם.

## **העובדות המוסכמות**

הנתבעת שכרה חדר מאת התובעים ובו היא מנהלת משרד. התובע הציע לנתבעת לשכור שטח נוסף הנמצא בחזקתו מזה שנים רבות, ולצרפו למשרד. בין הצדדים נחתם הסכם שכירות ארוך טווח ביחס לשטח הנוסף והנתבעת שילמה מקדמה. הנתבעת החלה בביצוע עבודות לחיבור השטח הנוסף והמשרד. במהלך העבודות השכנים מחו בפני הנתבעת ואיימו בפניה לערכאות. הנתבעת משכה ידה מהעבודות, ולא השתמשה בשטח.

במהלך העבודות התברר שיש דליפה מצינור ניקוז של הבנין הגורמת טחב במושכר. הנתבעת שילמה את התיקון והתובע שילם לה.

## **טענות התובע**

בהתאם להסכם בין הצדדים הייתה הנתבעת מחוייבת לשלם את שכירות השטח הנוסף על כל התקופה בכל מקרה, אלא אם כן יוציאו אותה מהשטח הנוסף על פי הוראות הערכאות. הנתבעת ידעה בחתימת ההסכם על מצבו הבעייתי של השטח והסכימה לחתום על ההתחייבות בודעה את המצב.

ההסכם מחייב כי הלכתית השטח היה בחזקת התובע וקודם לכן בחזקת אביו. הנתבעת אשמה בתרעומת השכנים כיוון שלצורך חיבור השטח הנוסף ניסתה להשתלט על מקום פנוי שבין המשרד לשטח, במקום לשבור את הקיר המשותף של המשרד והשטח הנוסף.

התובע דורש גם שלושה חודשי ארנונה שלטענתו לא שילמה הנתבעת עבור המשרד. התובע דורש גם 4446 ₪ ששילם לנתבעת עבור חפירה והחלפת צינור. התובע טוען כי שילם לה בטעות וכי תשלום זה הייתה צריכה לתבוע את הבניין ולא אותו.

# בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294  
אמייל: bdmamonot@gmail.com

---

התובע דורש עוד 200 ₪ על חשמל שסיפק לה בתקופת השיפוץ מדירה אחרת שלו.  
עוד דורש התובע 100 ₪ על פינוי חפצים.

## **טענות הנתבעת**

הובהר ע"י הדיירים כי הנכס מעולם לא היה של משי רבין. משכך אין טעם להשקיע עשרות אלפים בהכשרת השטח הנוסף ואח"כ להשקיע עשרות אלפים בהשבת המצב לקדמותו בעקבות תביעה משפטית.

ההסכם הינו בלתי חוקי.

אין חוב ארנונה על תקופת שכירות הנכס. היה חוב קודם של התובע שלא שולם במועדו. התשלום על תיקון הצינור הוסכם עם התובע וההסדר בין התובע לוועד הבית אינו מעניינה של הנתבעת.

פינוי הפסולת משטח המשרד היה מחובתו של התובע ע"פ ההסכם. הפינוי מהשטח הנוסף נעשה על חשבון הנתבעת.

השימוש בחשמל לצורך השיפוץ אינו מגובה באסמכתאות ומדובר בשימוש זניח. התובע נהנה בסכומים גדולים בהרבה משירותיה של הנתבעת ומשרדה.

הנתבעת תובעת תביעה שכנגד את המקדמה על השטח הנוסף, שנתנה לתובע, בסך 3,500 ₪.

הנתבעת גם דורשת שהתובע יעביר לוועד את דמי ועד הבית שמשלמת לו.

## **עובדות במחלוקת**

במהלך הדיון טענה הנתבעת שהתובע הסכים עימה מראש לסגור את הכניסה לשטח הנוסף. התובע הכחיש. עוד טען התובע כי לא ידע שמשכה הנתבעת את ידה מהשימוש בשטח הנוסף, אך בהמשך הודה שהייתה בין הצדדים התדיינות וניסה לשכנע את הנתבעת להשתמש בשטח הנוסף בתמורה להורדת דמי השכירות.

לגבי הארנונה התובע הבהיר שתובע מתאריך החוזה 29/11/15. הנתבעת הסבירה שהיה לכלוך רב בניגוד להתחייבות התובע בחוזה ולקח 10 ימים לפנות אותו. יש הכחשה בין הצדדים אם הלכלוך פונה מהנכס לחצר כבר תוך 3 ימים או לא. תביעת הארנונה של התובע היא על תקופה בה הייתה הנתבעת פטורה מתשלום שכירות בגלל השיפוץ.

לגבי צינור הביוב- התובע טוען שלא הייתה צריכה לשלם עליו ולא הייתה הפרעה במשרד. הנתבעת טוענת שהיה טחב. לא היה טעם בהמשך השימוש בלי תיקון הצינור והועד סרב בגלל חוב התובע אל הוועד. יש הכחשה אם הייתה הסכמה של התובע לשלם לה את עלות תיקון הצינור.

# בית דין לדיני ממונות

## הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294  
אמייל: [bdmamonot@gmail.com](mailto:bdmamonot@gmail.com)

לגבי פינוי החדרון התובע טוען שכל עלויות הפינוי היו אמורות להיות מוטלות עליה והוא שילם לפועל 100 ₪ לפנות דברים שלו. הנתבעת טענה שאינה יודעת במה המדובר. עוד טענה טענת קיזוז על 3,500 ₪ ששילמה לתובע בגין השטח הנוסף.

### דיון והכרעה

הנושא הראשון העומד על הפרק הוא אכיפת ההסכם ביחס לשטח הנוסף. הלכתית, שטח זה שייך לבנין וכפי שהודה התובע שהיה זה שטח חדר הסקה של הבנין. חזקה שאין עימה טענה אינה חזקה ולכן גם חזקה של שנים רבות אינה נותנת לתובע בעלות בשטח. נשאר לדון האם להסכם שכירות על שטח שאינו של המשכיר אבל ישב שם בפועל, האם יש לזה תוקף.

### תוקף הסכם שכירות במקום שבחזקתו ואינו שלו

החזו"א (ב"ק ג, יא) הקשה לשיטת התוס' ודעימיה דס"ל שהסוגיא דבאו עליה עסיקין מיירי כשלא שילם הקונה עדיין, למה יתחייב הקונה לתת מעות אחרי שיצא ערעור, הרי הקרקע אינה של המוכר.

ותרץ החזו"א עפ"י התוס' בכתובות, שבאמת לא חיישינן לערעור קודם שנתברר, ומחזיקים בסתמא שהקרקע של המוכר.

ועתה נחזי אנן בנידוננו, שלכאורה יש לפטור את השוכר משום שעפ"י הלכה אין למשכיר המחזיק שום זכות בחדר הקטן וממילא אין לקניין השכירות במה לתפוס. ואין לשוכר על מה לשלם. אמנם יש לדון שאם בדיניהם יש למשכיר כח בנכס עפ"י חזקתו, והדיירים פונים רק לערכאות, שמא יש למשכיר בזה משהו שיכול לחול בו קניין שכירות. אבל האמת יורה דרכו שככל שעל פי ד"ת לא חל, אין בזה חלות קניין. וגם אין לטעון פה לייאוש כזוטו של ים ונשתקעה שדהו דחזינן שהדיירים נזעקים למחות כאשר יש פעילות בנכס. ובר מן דין מבירור משפטי עולה שחזקה בנכס של אחרים אינה נותנת למחזיק בעלות, אלא רק זכות משפטית שלא ניתן לסלק את המחזיק אלא בהליך שיפוטי.

וע"ע בקה"י (ב"ק טז, ד) שתרץ את קושיית החזו"א באופן אחר, שבמוכר שלא באחריות, על הצד שהקרקע אינה של המוכר, אין המעות מתנה, אלא עניינן הוא כמו שכירות פעולה, שרצון הקונה הוא שיעשה המוכר מעשה כעין מעשה הקנאה, ועבור פעולה זו מוכן הקונה לשלם למוכר גם אם יתברר שהמקח אינו של המוכר, כיוון שנעשתה ההקנאה בצורתה.

ועפ"י ד עולה שגם במקרה שהערעור אמת, יתכן לחייב את הקונה בדמים כיוון שהמעשה כבר נעשה.

# בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294  
אמייל: [bdmamonot@gmail.com](mailto:bdmamonot@gmail.com)

אמנם לעניין שכירות יש לדון גם לדעת הקה"י, שהרי בשכירות התשלום הוא על כל זמן וזמן, וסעיפים מפורשים בחוזה מדברים על אופן שתופסק השכירות שעל הזמן הנותר לא ישלמו וא"כ התשלום הוא עבור זמן שימוש. ובמידה שיתברר שהמושכר אינו של המשכיר, לכאוי בזה גם לשיטת הקה"י לא חל דבר.

ושמא יש להגדיר באופן זה את העסקה, שהתשלום בא על סילוק ידו של המשכיר מהמקום במשך זמן השכירות, והקניין ההוא בעצם התחייבות השוכר בשטר לשלם על הזמן שמסלק המשכיר את ידו. וכל היכא שהיה הקניין בשטר ניתן להסביר כן, אבל לא בקניין בגוף הקרקע.

אמנם בראשונים לא נראה הכי שהרי את דברי רב זביד (ב"ב מד, ב) שהמוכר שלא באחריות ונמצאת שאינה שלו אינו חוזר עליו. העמידו בין במכר בשטר ובין בשאר דרכי הקניה (ראי ריטבא כתובות צג ומאירי ב"ק ט, א), וע"כ שביארו את דברי רב זביד כהחזו"א או כהקה"י. וקשה ליצוק תוכן לתוך השטר כשלא מצינו שכך נהוג לפרש בשטרות דומים. ובפרט שלשון השטר הוא שכירות והמשכיר מצהיר על אחיזה מסויימת שיש לו בנכס.

ועי' בספר ברכת ציון (לגרבי"צ אבא שאול ב"ק סי' נ) שהציע יישוב לקושיית החזו"א דמייירי כשהמ"ק מוציא מיד הקונה ע"י חזקת המ"ק, אבל אין הוכחה שבאמת לא הייתה הקרקע של המוכר, ורק אין למוכר ראייה מספקת, וכה"ג המוכר באחריות חייב ושלא באחריות פטור. אבל אה"נ שאם יתברר שהקרקע אינה של המוכר יהיה חייב להשיב את הדמים. עיי"ש שציין לרשב"ם (ב"ב ל, ב) שמשמע מדבריו כפשט זה.

ולביאור זה וודאי שאין השוכר חייב בדמי השכירות.

וכבר מצינו שהתקשה בקושיית החזו"א בספר דברי חיים (אויערבך, מכירה סי' מב) וכתב שגם במוכר את שאינו שלו חל שם מכירה, כיוון שהמוכר אינו יכול לחזור בו מהמקח אף שהיא גזולה. והביא מדברי המל"מ (גזילה ט, ז) ע"פ בעה"ת (שער מז) שהגזלן אינו יכול לסלק את הלקוח לפני שבא הנגזל לטרוף מהלוקח ונקרא על זה שם מכר. ועבור שם מכר זה חל חיוב הדמים. ואחרי טריפת הנגזל לא יתחייב הגזלן להשיב את הדמים כיוון שמכר שלא באחריות. ויסוד דבריו שכיוון שחל המקח לעניין שאם יקנה הגזלן מהנגזל, יחול המקח ללקוח, אז יש שם מקח וחל חיוב התשלומים. ויסוד סברא זו בגמ' ב"מ עב, ב, יעו"ש שמטעם זה גזלן שמכר, יש לשטר המכר שם שטר שניתן להיכתב ואם יש אחריות ניתן לגבותה ממשעבדי. והובאה סברא זו גם בנתיבות (קפב, ח; ס, יא).

ולדבריו י"ל שגם בשכירות היה חלות קנין שמשלמים עליו כיוון שהמשכיר אינו יכול לבטל את ההסכם ולשוב לנכס.

# בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294  
אמייל: [bdmamonot@gmail.com](mailto:bdmamonot@gmail.com)

ולפי סברא זו יש לדון בנידוננו שתחול התחייבות השוכר ויהיה מחוייב לשלם על כל תקופת שכירות.

אבל יש להעיר על זה מכמה דוכתי-

חדא- המל"מ עצמו מביא (שם) מספר התרומות שכל היכא שהקונה דורש מהמוכר את הדמים, מחוייב המוכר להשיב לו ואפילו בהכיר בה שאינה שלו ולקחה. וחלות המקח הוא רק כלפי המוכר שלא יכול לחזור בו מהמקח, וממילא בנדוננו כלפי השכירות שאחרי הודעת השוכר מהניא הודעתו לחזור בו, ודלא כהבנת הדברי חיים בשיטת בעה"ת.

ותו, דברי בעל התרומות עצמם תלויים במחלוקת אם היכן שחזר הגזלן וקנאה, חל הקנין מעיקרא או שצריך קניין חדש. ואכן שיטת תוס' (טז, א ד"ה בהיא הנאה) משמע שהקניין דמעיקרא חל, ויש חלות מקח במכר הראשון שעשה הגזלן (עי' מהרש"א ושטמ"ק). אכן שיטת הרשב"א והרמב"ן והריטב"א, והשטמ"ק בשם הר"ן, ועוד ראשונים, שקניין הלקוח מגזלן הוא קניין חדש שחל בעת קניית הגזלן מהנגזל. ולפי"ז אין שום חלות מקח במקח הראשון. וכן העיר האמרי בינה (בנו של הדברי חיים, הלוואה סי' נב).

ועוד, נחלקו הראשונים אם בהכיר בה שאינה שלו, וחזר הגזלן ולקחה מהנגזל, אם זכה הלוקח. ולשיטת הה"מ (גו"א ט, ט) והר"ן ונמוק"י בהכיר בה, לא זכה הלוקח. וכ"פ הרמ"א שעד סי' ב. ואמנם תליא בפלוגתא, דהגר"א שם דייק מהרמב"ם ובעל התרומות והשי"ע דס"ל דגבי ממשעבדי, משמע דהשטר חל וחלה מכירה וממילא ס"ל ג"כ שאם חזר הגזלן ולקחה מהנגזל הווי של לוקח, אבל ס"ס תליא בפלוגתא וא"א להוציא דמים.

ותו- האמרי ברוך בהגהותיו לנתיבות (סי' ס' ס"ק יא) שם פליג וס"ל שאין להוציא כך מדברי בעל התרומות ודלא כהבנת הנה"מ והדברי חיים והמל"מ בדבריו.

וממילא קשה מאוד להוציא מעות מהשוכר.

ועי' ג"כ בשו"ת מהרי"ל דיסקין (אות רל עמ' נד ע"ב) שהסתפק במוכר לחבירו לאחר לי יום שדה, ובתוך לי יום התברר שגזולה, ובנתיים הוקרה, שהסתפק אם חל חיוב שבח כשהטירפא לפני זמן חלות המכר או דדמי לריבית. ומשמע דס"ל כהדברי חיים שיש חלות שטר.

ולגבי מה שכבר שילם השוכר, להבנת הדברי חיים בבעל התרומות, לא יוכל השוכר להוציא. ולהבנת המל"מ, יוכל להוציא.

ועי' בספר אביעזרי (גו"א ט, ו) שכתב לדחות את דיוק הגר"א, שבאמת יש לחלק. ב"לא הכיר בה", שם נכתב שטר כשטר מכירה וכאשר התברר הקרקע אינה של המוכר, בפשטות השטר אינו שטר אא"כ שייך שתתקיים המכירה כפשוטה באיזה אופן, אבל ב"הכיר בה שאינה שלו", שם יודעים הצדדים שהעסקה אינה מכירה, וברור שהשטר הוא התחייבות, וממילא גם אם בהכיר בה, בלקח

# בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294  
אמייל: [bdmamonot@gmail.com](mailto:bdmamonot@gmail.com)

הגזלן מהנגזל אינו מעמידה ללוקח, בכ"ז יש לזה תוקף של שטר התחייבות כלפי מה ששולם וגובה ממשעבדי. וכבר כתב כן בהגהות ברוך טעם על הפנ"י בב"מ (טו: ד"ה חזר; הפנ"י שם הקשה שמדברי הרמב"ם נראה שהלוקח גובה ממשעבדי גם בהכיר בה וכ"מ מסוגיא בב"ק. וקשה לסוגיא בב"מ עב: בעניין שטר שאינו יכול להיכתב וכנ"ל ונשאר בצ"ע). ולפי"ז ה"ה בנידו"ד חלה התחייבות השוכר.

אמנם יש להעיר בדברים- בבעל התרומות חזינן דפשיטא ליה שדין מעות המכירה בשדה גזולה, תלוי בחיוב הגזלן שקנה מהנגזל לתת את השדה ללוקח (וגם דיוק הגר"א סי' שעד ס"ב ודברי הנה"מ סי' ס"ק יא אזלו לפי חשבון זה). ולא העלו סברא להחשיב את השטר כשטר התחייבות מצד אומדנא חיצונית. ונראה מדבריהם שאם עיקרו של שטר, כלומר המכירה, לא חלה, לא יהיה דין שטר גם כלפי הנפק"מ הצדדיות היוצאות ממעשה המכירה, כלומר השעבוד של דמי המקח. וממילא ה"ה לנידו"ד שככל שעיקר השכירות לא חלה, לא חלים דיני שטר גם על ההתחייבויות הקשורות בשכירות.

**העולה לדינא** לדעת רוב הפוסקים אין תוקף להסכם שכירות על קרקע המוחזקת ביד המשכיר שלא כדון, אך יש הסוברים שיש לזה תוקף ואפשר לומר קים לי כמותם.

## ספיקות מצד פעולות השיפוץ של הנתבעת

גם על הצד שיש תוקף מסויים להסכם השכירות, יש לדון מצד הנסיבות של המקרה דנן וכדלהלן.  
ב. **האם השוכרת יכולה לחזור אחרי תחילת השיפוץ שעשתה** בסוגיא זו שתי שיטות ראשוניים עיקריות, שיטות הרמב"ם והתוספות.

**שיטת הרמב"ם** (מכירה יט, ב) שמדובר אף אם כבר שילם הקונה, וטעם אפשרות החזרה היא: שאין לך מום גדול מזה שעדיין לא נהנה בו ובאו התובעין, לפיכך יבטל המקח ויחזיר המוכר את הדמים ויעשה דין עם המערערין, ואם נשתמש בה הלוקח כל שהוא ואפילו דש המצר שלה וערבו עם הארץ אינו יכול לחזור בו אלא עושה דין עם המערערין, ואם הוציאו מידו בדין יחזור על המוכר כדון כל הנטרפין.

וכשיטה זו פסק הש"ע (רכו, ה).

ובשיטת הרמב"ם מתבאר שהעילה לחזרה כשיצאו עוררין היא מקח טעות. ובאר החזו"א (ב"ק ג, יא) שאף שבכל מקח טעות הרעותא קדמה לעסקה, כאן שיש חיסרון גדול כזה שיצאו עוררין לפני תחילת השימוש, הווי מקח טעות אף שהערר התחדש אחרי.

ומבואר ברמב"ם שערוב המקח הנקנה עם הקרקע האחרת של הקונה, הווי כמו שימוש ואין בזה מקח טעות. ויש לדון אם החל להשוות את המצרים ולא סיים אם ג"כ מבטל טענה של מקח טעות.

# בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294  
אמייל: [bdmamonot@gmail.com](mailto:bdmamonot@gmail.com)

ובנדוננו יש לעיין לשיטת הרמב"ם אם תחילת השיפוץ שעשתה השוכרת ליצירת מעבר בין החדרון נשוא המחלוקת לנכס המושכר העקרי, ופינוי הפסולת שעשתה מהחדרון, אם נחשב כמו דישת המצר.

ומלשון הרמב"ם אפשר לדקדק שכתב 'ואפילו דש המצר שלה וערבו עם הארץ', ומשמע שדווקא אם סיים את דישת המצר עד שערב את המקח עם הנכסים הקודמים, רק אז בטלה האפשרות לטענת מקח טעות בגין ערר.

והסברא בדקדוק זה י"ל שמכיוון שעביד אינש דזבין ארעא ליומיה, אז אחרי שהחל להשתמש אין כבר טענת מקח טעות מצד עצם הערעור. ודישת המצר נחשבת כמו שימוש, כאשר השלימה את הכנת המקח לשימוש, אבל ככל שלא השלימה את הכנת המקח לשימוש, לא הווי כשימוש. ולכן ככל שלא הושלמה דישת המצר, לא הווי כשימוש ועדיין עומדת טענת מקח טעות.

אמנם מצינו בלשונות ראשונים שכתבו כשיטת הרמב"ם ולמרות זאת בארו שהתחלת השוואת הקרקעות לצורך איחודן מספיקה כדי למנוע אפשרות חזרה. כתב התוס' רי"ד בכתובות (צב, ב; התורי"ד בכתובות מיוחס לרבי אברהם מן ההר) שהוא להראות לעולם שנכנסה לרשותו והוא שלו. ובמאירי בב"ק ט, א כתב שאפילו אם לא התחיל אלא בחפירת הקרקע לדוש במיצר כדי להשוותו עם שלו, ג"כ הווי הודעה שניחא לו במקח ולא יכול לחזור בו יותר. ולכאורה בנידוננו שהחלה השוכרת ביצירת המעבר בין המושכר הראשון לבין החדרון הווי דייש אמצרי להגדרת המאירי.

**והעולה** - להרמב"ם לא נעשתה חזקה ויכולה השוכרת לחזור בה משיצא ערער, אמנם מהתוס' רי"ד והמאירי משמע שתחילת פעולת דייש אמצרי די בה שלא תוכל לחזור.

**ג.אופי הערעור המבטל את המקח** אמנם יש לדון שמא דווקא תביעה בפועל היא עילה לביטול המקח, ולא דיבורי דיירים.

ברמ"א בסי' רכו כתב שקול בעלמא אינו מבטל את העסקה גם לפני דייש אמצרי. ולפי"ז בנידוננו יש לדון שלא תוכל השוכרת לחזור בה.

אמנם כל זה מצד ביטול מקח אבל לצד שלא חלה העסקה וודאי שתוכל לחזור בה. ובר מן דין יש לעיין, כי י"ל דקול בעלמא אינו מבטל בזמן שיתכן שיש למוכר בעלות, אבל כשיודע הקונה שאין למוכר שום צד בעלות חוקי ושום אמצעי למנוע מהדיירים להשיג את מאווייהם, י"ל שאיום הדיירים בתביעה יכול להוות מצד הקונה עילה שלא להוציא כספו בכדי עבור השיפוץ הנצרך לשימוש.

**והעולה** - איום גרידא בתביעה משפטית לפינוי, יש להסתפק אם מהווה עילה לחזרה כאשר הקונה/שוכר יודע שתביעה כזו תתקבל.

# בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294  
אמייל: [bdmamonot@gmail.com](mailto:bdmamonot@gmail.com)

ד. שכירות- לשיטת תוס' הסוגיא עוסקת כשהלוקח עדיין לא שילם, ועיקר ההקפדה בדברי הראשונים היא שלא אמרו לקונה לתת מעותיו לאיבוד כיוון שאין לקונה אחריות נכסים (ורא' להלן לשיטת הרמב"ם). ובשכירות רגילה יש לדון בזה, שהרי משלם רק על הזמן שמשמש וא"כ יש טענה כלפי השוכרת למה לא השתמשה בנכס כדינו ומה לה לחשוש והרי אם יוציאו מידה את הנכס לא תפסיד מידי ופטורה מתשלום דמי השכירות מזמן ההוצאה ולהבא.

אמנם בנידו"ד כדי לאפשר את עצם השכירות צריך השקעה בשיפוץ החדרון וחיבורו לנכס העיקרי. גם בחוזה מכיר המשכיר בצורך בשיפוץ זה כדי להעמיד את המושכר לשימוש. על הוצאה זו השוכרת אינה זכאית לשום שיפוי מהמשכיר גם אם לא תצמח לה שום תועלת מהשיפוץ. ואדרבה, סעיף מפורש בנספח לחוזה מחייב את השוכרת להשיב את המצב לקדמותו. וא"כ יכולה לטעון שאינה רוצה להוציא את מעותיה בכדי ויש מום במקח.

**העולה**- בשכירות רגילה לא יוכל השוכר לחזור בו מצד ערעור שטרם נידון, ויהיה מחוייב לשלם שכירותו, אמנם כאשר השוכר נדרש להשקעה בנכס, יוכל לחזור בו.

ה. כשעדיין לא שולם- הרמב"ם באר את הסוגיא כאשר הלוקח כבר שילם דמים למוכר וגם עשה קניין. ויש לעיין איך הדין לשיטת הרמב"ם כאשר הקונה עדיין לא שילם דמים. מצינו בזה דברים מפורשים לרי"ף (שו"ת הרי"ף סימן קיג):

שאלה: על שמעון מכר חצר ליהודה ונטל הממון ולאחר שהחזיק יהודה באותה חצר נתברר לו שהחצר אינה לשמעון ויש בה ערעורין לאחר ובקש משמעון שיחזיר לו ממונו ולא נתרצה שמעון בכך אלא אמר תשאר החצר בחזקתך וכשיערער אדם בעולם עליך יחזור עלי ויהודה זה חושש שמא יאבד הממון מיד שמעון ואמר לו קנה באותו ממון קרקע שאם יערער עלי אדם בעולם אטרוף אותו אמר לו שמעון איני קונה כלום היאך הדין.

תשובה זה שאמר יהודה חושש אני שמא תאבד ממוני ולכשמוציאין חצר זו מידי לא אמצא לך כלום טענה יפה היא וזה שאמרו רבותינו ז"ל ראובן שמכר שדה לשמעון ויצאו עליה עסיקין עד שלא החזיק בה יכול לחזור בו משהחזיק בה אינו יכול לחזור בו דאמר אחזי/אחוו/ (לי) טרפך ואשלח לך לכשיש לו ממון שישלם אבל אם אין לו ממון שישלם לו. מצינו רבותינו ז"ל שמקפידים וחסים על בני אדם שלא יאבדו ממונם אצל אחרים והוא שאמר כותבין אדרכתא אנכסיה והני מילי אמקרקעי אבל אמטלטלי לא כתבין מאי טעמא דילמא שמיט ואכיל להו ומייתי הנך סהדי ומרע ליה לשטרי וליכא לאשתלומי מיניה.

והובאה תשובת הרי"ף ברא"ש ב"ק פ"ק סי' ד, וכ"כ הרשב"א בתשובה (ח"ג סי' סד), וכן כתב הרמב"ם בתשובת פאר הדור (רכג).



# בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294  
אמייל: bdmamonot@gmail.com

ובנידו"ד שעל כספי השיפוץ לא תזכה השוכרת להחזר, לכאוי יש טענה טובה בידה שאינה רוצה להמשיך ולשפץ לצורך השכירות, כאשר יש כנגדה איומים בתביעה מצד הדיירים ויודעת שהצדק והדין עמיהם ושאינם מוכנים להתפשר.

ז. כשמעשי הקונה גורמים לערעור- בנידוננו, לטענת המשכיר השוכרת חרגה מהוראות הבניה שלו וניסתה לספח לעצמה שטח נוסף על המושכר לצורך חיבור החדרון לנכס העיקרי. לטענת המשכיר חריגה זו היא העירה את השכנים והביאתם לאיים על השוכרת. ויש לעיין אם אכן חריגה זו מפקיעה את זכותה של השוכרת.

ויש להעיר, טענה זו יש לדון בה לגבי חזרה מהשכירות מכח ערעור השכנים, אבל אין מקום לטענה זו כלפי הנימוק הראשון לפטור משכירות, מפני שאין קניין והמשכיר השכיר מקום שאינו שלו. ולגבי עיקר הדבר, יש להסתפק שהרי סיבת החזרה אינה דומה לכל מקח טעות ואף שהתעוררה אחרי המקח, העדר שימוש בקרקע לפני דייש אמצרי, נחשב כמקח טעות. ויש לדון היכא שבהתעוררות המעורר הייתה רשלנות תורמת של השוכר.

ומצינו בהלכה במקרה שזכה המערער מכח הודאת הקונה, שהקונה אינו יכול לחזור על המוכר, שאומר לו המוכר אתה גרמת לעצמך (קמח, יג).

אמנם שם איירי בגדרי אחריות ואומר המוכר לקונה שאינו אחראי על נזקים שהביא הקונה על עצמו, וטוען המוכר שהקרקע אכן הייתה של המוכר, אבל בנידו"ד כלפי גדרי מקח טעות, כשהמקח טעות הוא מצד עצם מצב הקרקע והעדר אפשרות השימוש בה, יש לעיין.

**ולסיכום הפרקים העוסקים בתוקף ההסכם- עולה למעשה** שלא ניתן להוציא ממון בעיקר תביעת השכירות על השטח הנוסף, ומאידך לא ניתן לחייב את החזרת המקדמה. טעם ההכרעה- דעות שונות לגבי תוקף ההסכם ולגבי עילות חזרה במידה שההסכם תקף.

**תביעת תיקון הצינור** בנידון זה יש ויכוח בין הצדדים אם הייתה הסכמה מראש של התובע לשלם על התיקון. בתנאי הכחשה לא ניתן להוציא ממון והשוכרת היא המוחזקת. ויש להוסיף- על המשכיר מוטלת חובה להעמיד את המושכר תקין וראוי לשימוש. טחב בדירה אינו מצב תקין ובפרט במשרד שחזותו חשובה, וגם אם הטחב נגרם מסיבה חיצונית, יש על ידו זכות לשוכר לפרוש מהסכם השכירות וממילא יש למשכיר אינטרס לתקנו ואפשר שלכן המשכיר שילם את התיקון. הדברים נכונים שבעתיים כאשר גורם הטחב הוא ועד הבית בו שותף המשכיר, שאז חובת המשכיר לתקנו מפני שגם המשכיר גורם את הנזק וגם אפשר שהתיקון כלול בהתחייבות המשכיר בהעמדת הבית. יש לציין עוד שבסעיף 6.ב לחוזה (בתוספת בכתב יד) מתחייב המשכיר לשלם כל חוב עבר

# בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294  
אמייל: [bdmamonot@gmail.com](mailto:bdmamonot@gmail.com)

אשר מונע את השימוש במושכר לשוכר. חובות המשכיר לועד בית אשר בגינם ועד הבית נמנע מתיקון צינור הניקוז המזיק לדירה, אפשר שגם הם בכלל זה. לכן, **תביעה זו נדחית.**

**תביעת הארנונה** - קיים ויכוח בין הצדדים מתי פונה המושכר בפועל מהפסולת. הויכוח בין הצדדים הוא על תקופה מה- 29/11 ועד ה- 15/12 שלטענת השוכרת הנכס היה בלתי ראוי לשימוש ולמעשה לא נמסר לה כדין. הנתבעת מוחזקת בממון אך שטר השכירות בו נקבע מועד השכירות מעיד לטובת המשכיר. לנתבעת ראיה נוספת. הנתבעת הוציאה פטור מהעיריה על ארנונה בתקופת השיפוץ והחל מתאריך 15/12/15. אילו הייתה מקבלת את הנכס קודם, מסתבר שהייתה מוציאה את הפטור על תאריך מוקדם יותר. העתקים ממכתב זה יצאו גם אל התובע. התובע לא פנה אל העיריה לבקש להקדים את מועד תחילת השיפוץ ולא הודיע לעיריה על משיכת ידו מהנכס בתאריך מוקדם יותר. חיוב הארנונה תלוי ברישום המחזיק בעיריה. אם כדברי התובע, היה עליו להודיע על משיכת ידו מהנכס בתאריך החוזה. משלא עשה כן, אינו יכול להלין אלא על עצמו.

**תביעת השימוש בחשמל** - אדם המהנה את חבירו יכול לתובעו על כך גם לאחר זמן למרות שלא הודיעו שיחייבו בשעת מעשה (רא' רמ"א רמו, יז גבי האומר לחבירו אכול עימי) ובלבד שזו הנאה שוות ממון. הטיעון שגם התובע נהנה מממון הנתבעת, צודק באופיו המוסרי אך לא המשפטי, שכן מבין השיטין עולה שהנתבעת נתנה הנאות אלו לתובע במתנה ללא שאיפה לתמורה. אמנם לא הוצגו קבלות על ערך השימוש בחשמל. ומכיוון שהתובע מחזיק ב- 3,500 ₪ של הנתבעת מספק, זכותה של הנתבעת לטעון לגבי תביעה זו טענת קיזוז.

**תביעת פינוי הפסולת** - גם לתביעה זו לא הוצגו קבלות וגם היא נכללת בקיזוז עם כספי המקדמה שנתנה הנתבעת.

**תביעה שכנגד** - כספי המקדמה - כמבואר לעיל לא ניתן לחייב את התובע להחזיר את כספי המקדמה, וזאת בגלל הדעות השונות לגבי תוקף הסכם בדבר המוחזק לו ואינו שלו.

**ועד בית** - לא הוצג סכום כולל של דמי ועד שהועברו ע"י הנתבעת לתובע. עם זאת התובע מודה שהועברו אליו דמי ועד. התשלום לועד בית הוא חיוב המוטל על השוכר ומזכה את השוכר להשתמש בשרותי הבניין כולל ניקיון, גינון וכד'. לפיכך כחלק ממחויבות המשכיר לשוכר, אם דמי הועד הועברו ע"י השוכר למשכיר, צריך המשכיר להעבירם לועד הבית. גם אם יש למשכיר טענות קיזוז שונות כלפי ועד הבית, הדברים אינם נוגעים למח' הסמ"ע וש"ך ונה"מ (קכה, ג) בשליח של הלווה שתופס בטענה שיש למלווה חוב כלפיו. טעמא דמילתא - כלפי דמי ועד אין טענת קיזוז בחוק על פיו נוהגים דיירי הבניין (רא' פסק המפקחת). כעין זה בסי' ד שהקהל נחשבים למוחזקים כלפי היחיד וצריך קודם לשלם להם ואח"כ לתבוע ולברר טענתו ע"ש סמ"ע ס"ק ו ואף אם תשלומי

# בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294  
אמייל: bdmamonot@gmail.com

---

הועד אינם כמו מיסים, עכ"פ צריך להפקיד משכון אצלם לפני הבירור). ממילא טענות הקיזוז של המשכיר אינן יכולות להיחשב פירעון דמי הוועד כלפי ועד הבנין.

## **ולסיכום:**

1. התביעות ההדדיות נדחות.
2. דמי ועד הבית שהועברו לתובע 1 ע"י הנתבעת, יועברו לוועד הבית.
3. מכאן ולהבא יועברו דמי ועד הבית ישירות מהשוכרת לוועד הבית.

ובזאת באנו על החתום:

---