

## בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל -

תאריך: טז תמוז התשפ"ד 22.07.24 ת.מ. 374-06-24  
בפני: הרב רצון ערוסי-אב"ד, הרב שלום חי מרחבי-חב"ד הרב רועי יעקב כהן חב"ד

בס"ד

טז תמוז ה'תשפ"ד  
22/07/24

ת.מ. 374-07-24

התובעת והנתבעת שכנגד: ש.ו. ת.ז. ...  
הנתבעים והתובעים שכנגד: 1. נ.ב.ג. ת.ז..  
2. ר.ב.ג. ת.ז.

### פסק דין

#### רקע דיוני

הצדדים, הופיעו בפנינו, חתמו על שטר בוררות, קבלו קנין כדין טענו את טענותיהם והציגו את ראיותיהם.  
**תמצית העובדות המוסכמות**  
א. התובעת מחזיקה בבעלותה דירה בעיר גבעת שמואל, ברחוב ה. מסי 21. הדירה פורסמה לשכירות במשך שלושה חודשים. בדירה התגורר אדם אחר מכח חוזה בתוקף עד לתאריך א' בתמוז תשפ"ד (7/7/24).  
ב. ביום חמישי כ"א בסיון תשפ"ד (27/02/24) בני הזוג למשפחת בר גיורא, הנתבעים, באו לראות את הדירה, ולאחר מכן ביום ראשון (30/06/24) חתמו על חוזה שכירות, כאשר כאמור עדין מתגורר בדירה השוכר הקודם. תוך שלושה ימים הודיעו הנתבעים שחוזרים בהם מקיום החוזה.  
ג. בפועל תקופת השכירות, ע"פ החוזה שנחתם כדין, אמורה להתחיל בתאריך ג' באב תשפ"ד (7/08/24) ותסתיים בתאריך כ' באב תשפ"ה (14/08/25).  
ד. תשלום דמי השכירות בחוזה, עומדים ע"ס 4600 ₪, בכל חודש  
ה. במעמד חתימת החוזה מסרו הנתבעים לבא כח התובעת 12 צ'קים ללא ציון מוטב, ובנוסף צ'ק ע"ס 20,000 ₪. יש התייחסות בחוזה לעוד מספר צ'קים אך הם לא היו מושא הדין.  
ו. בחוזה נאמר כי ינתנו עשרים צ'קים, הצ'ק הראשון יהיה 'מזומן לחתימת החוזה'. התובעת פדתה לאלתר את הצ'ק, עוד לפני שנתנה לנתבעים את המפתח ולפני שמסרה לנתבעים את החזקה בדירה.

#### ז. טענות התובעים

נחתם חוזה מחייב, הנתבעים לא היו אמורים להיכנס כלל קודם התאריך הנקוב בחוזה. התובעת הסכימה מטוב לבה (לדבריה), לתת לנתבעים לדור ללא תשלום 17 ימים נוספים על תקופת השכירות, מעבר ל-12 חודשים שעליהם נתקבל תשלום.  
ח. לדברי ב"כ התובעת, הנתבעים הוציאו בשכונה את דיבתה של המשכירה רעה, ומשכך אין הם מוכנים לוותר לנתבעים על קיום החוזה, מאחר שכעת יקשה עליהם למצוא שוכרים אחרים.  
**לסיכום:** התובעת מבקשת שהשוכרים יקיימו את חוזה השכירות ככתבו וכלשונו.  
ט. טענות הנתבעים והתובעים שכנגד

## בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל -

תאריך: טז תמוז התשפ"ד 22.07.24 ת.מ. 374-06-24  
בפני: הרב רצון ערוסי-אב"ד, הרב שלום חי מרחבי-חב"ד הרב רועי יעקב כהן חב"ד

החוזה היה אמור לחול עם חתימתו, כך נאמר לנתבעים בע"פ. מכיון שהתברר שהדירה היתה מושכרת בעת ההיא, הרי שהחוזה בטל.

י. הנתבעים איבדו אימון בתובע ולפיכך מבקשים לבטל את הסכם השכירות. העילות לחוסר האימון הן: בשעת תיווך הדירה, ב"כ התובעת לא הציג תעודה מזהה, הם לא ידעו מהי סמכותו בנוגע להשכרת הדירה, וכשנתבקש להציג עצמו הוא התחמק. עובדה זו גרמה לשוכרים לאי אמון מצדם.  
יא. לדברי הנתבעים, סוכם בע"פ עם ב"כ התובעת, כי הם יכנסו לדירה בכ"א סיוון, קודם התאריך הנקוב בחוזה, אך הם מצאו כי בדירה נמצא שוכר אחר מעוגן בחוזה, ומשכך לטענתם הסכם השכירות בטל.  
יב. לדברי הנתבעים, לא צויין בחוזה כי עליהם לתת צ'קים פתוחים (שאינם מוסבים לפקודת), עבור חודשי השכירות. ולכן מסירת הצ'קים בפועל ללא מוטב, היתה הטעייה מצד התובעת.  
יג. הצ'ק המזומן שניתן עבור חודש השכירות הראשון, נפדה לאלתר, אף שעדין לא נמסר להם מפתח, וממילא לא הייתה באפשרותם להיכנס לדירה.  
טו. לנתבעים נגרמו הוצאות בגין חתימת החוזה, הכנת כתבי טענות וכן נגרמו להם הפסדי לימודים ועבודה. דורשים פיצוי בסך 10,000 ₪ על הנ"ל כהוצאות משפט על תביעה בלי בסיס.

### טז. דיון והכרעה

1. הנתבעת תשיב סכום 4600 ₪ לנתבעים לאלתר.
2. על התובעת להפקיד את כל הצ'קים שנמסרו לה ע"י הנתבעים, למשמרת בקופת מזכירות ביה"ד.
3. זכות הנתבעים לחפש שוכר אחר, והשוכר החדש יעמוד בכל התנאים הנזכרים להלן. במידה ויתגלע ויכוח בין הצדדים אם השוכר שנמצא ראוי לשכור את הנכס, ביה"ד יכריע.
4. באם לא יכנסו שוכרים חדשים, הנתבעים יתחילו לשלם שכירות החל מג' אב, מדי חודש בחדשו, בצמוד לחוזה. הנתבעת רשאית לקבל בכל חודש צ'ק אחד מביה"ד, או מידי נאמן שביה"ד ימנה.
5. הנתבעים רשאים להמשיך לחפש שוכר אחר, גם לאחר תחילת השכירות.

### נימוקי פסק הדין

יז. הנתבעים טוענים שהחוזה היה אמור לחול עם חתימתו. כראיה לדבריהם מציינים הנתבעים כי מחיר השכירות היה גבוה ממה שציין התובע בפרסום הדירה. לטענתם הסיבה לעליית המחיר היא מפני שהדירה למעשה הושכרה ליותר מ- 12 חודש.

עוד מוכיחים הנתבעים ממה שהתובע פדה את צ'ק השכירות הראשון מיד עם חתימת החוזה. עוד יש להוכיח שע"ג החוזה נרשם מספר קריאת מונים, והדבר תמוה בעיני ביה"ד, לשם מה קריאת מונים אם המועד הקובע יהיה בעתיד [למעלה מחודש מעת חתימת החוזה עד לתחולתו].

התובע השיב לטיעוניהם אלו והסביר כי העלה את המחיר מפני שהדירה היתה עתידה לעמוד ריקה בגין החוזה חודש וחצי. לגבי גביית הצ'ק, רא' להלן. לגבי קריאת המונים ועצם דברי הנתבעים, כל טענות אלו אינן יכולות לעמוד מול התאריך המפורש בחוזה לתחילת השכירות, שהוא ג' אב ה'תשפ"ד. התאריך מופיע בחוזה בצורה מודגשת, מסומנת וברורה, ולא ניתן מצד הנתבעים הסבר מספק מדוע נכתב תאריך שלדעתם אינו נכון.

## בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל -

תאריך: טז תמוז התשפ"ד 22.07.24 ת.מ. 374-06-24  
בפני: הרב רצון ערוסי-אב"ד, הרב שלום חי מרחבי-חב"ד הרב רועי יעקב כהן חב"ד

יח. לגבי הפגמים בחוזה, הצביעו התובעים על מספר פגמים וכדלהלן:

1) בשורה שבה אמור לציין את שם המשכיר והשוכר, נאמר "השם והמשפחה של...", בפועל נרשם רק השם משפחה. באופן זה ניתן להטיל פגם בשטר מכמה טעמים, אולם לא נטען דבר בענין, לפיכך אין ב"ד מחווה דעתו בזה.

2) חתימת המשכירה שמוצגת בחוזה שלפנינו, אינה זהה לחתימה שהוצגה בחוזה אחר (רחוב וייסבורג, פי"ת).

על אף הפגמים שבחוזה, מאחר והחוזה נחתם ע"י הנתבעים בדעה צלולה וללא אונס, הרי שההסכם עומד בתוקפו, ומחייב את הצדדים.

יט. בחוזה השכירות נאמר "האחד צ'ק מזומן לחתימת חוזה", הנתבעת בחרה לפרש לשון זה כאילו יש לה מעות מזומנים ביד, ופדתה את הצ'ק, על אף שלא התחילה תקופת השכירות ולא נמסרה החזקה בדירה לנתבעים. ב"ד תמה על פרשנות זו. לדעת ביה"ד אין בלשון זה ללמד על היתר פדיון הצ'ק, אלא להורות כי הצ'ק יהיה 'זמין' לפדיון מידי, אמנם הפדיון בפועל יתבצע רק כאשר תימסר החזקה בדירה לנתבעים, כמקובל וכנהוג.

כ. אין ספק כי אופן התנהלות תיווך הדירה וחתימת החוזה, נעשו שלא כראוי באופן הגלוי המקובל. ברור אפוא שמשבר האמון כמעט והיה להשלכה ישירה מהתנהלות זו. ביה"ד סבור שהיות ויחסי משכיר ושוכר, אינם מסתיימים בהשכרת הנכס בו ביום, אלא יחסים הנמשכים לאורך כל תקופת השכירות, בין במקרה של ליקויים במושכר ובין במקרה של עזיבה מוקדמת וכד', כל אלו מצריכים יחסי אמון בריאים בין הצדדים גם במשך תקופת השכירות, כדי לטפל יחדיו במקרים מעין אלו.

חוסר האמון בין הצדדים, מוביל למסקנה שיש לאפשר לנתבעים, להכניס שוכרים אחרים במקומם. כא.. לפיכך, ניתנת לנתבעים הזכות לפרסם את הדירה, או לחלופין למוסרה לתיווך, כדי למצוא שוכרים אחרים במקומם. על השוכרים החדשים להיות אנשים נורמטיביים, ובעלי יכולת מוכחת לשלם בצורה מסודרת. כמו כן על השוכרים החדשים לעמוד בכל תנאי חוזה השכירות שעליהם חתמו הנתבעים, כולל סכום השכירות. במידה ויתגלע ויכוח בין התובעת לנתבעים, אם השוכרים החדשים ראויים לשכור את הדירה, ביה"ד יכריע בענין, ובאם ימצא ביה"ד את השוכרים החדשים כראויים, ולמרות זאת התובעת תתנגד, ביה"ד ישחרר את הנתבעים מכל אחריות, ומשאר תנאי חוזה השכירות.

כב.. במידה והנתבעים לא ימצאו שוכר אחר, הרי שעליהם להתחיל לשלם את דמי השכירות החל מג' אב, בצמוד לחוזה. וזאת מבלי לגרע מזכותם להמשיך במקביל לחפש שוכרים אחרים.

כג. על פי האמור, בתאריך ג' אב, אם לא נמצאו שוכרים חדשים, על הנתבעים להמציא לידי ביה"ד את יתרת הצ'קים של הבטחון שלא נמסרו עד כה, וכפי שהוסכם בחוזה.

כד. הנתבעים והתובעים שכנגד טענו כי התביעה היא תביעה ריקנית, והתביעה וכן ההטעיה לדבריהם בחתימת החוזה, הסבו להם הוצאות. בשל כך תבעו הנתבעים והתובעים שכנגד סך 10,000 ₪.

כאמור בית הדין סבור כי החוזה עומד בתוקפו ולתביעה יש רגליים מוצקות. לפיכך תביעה זו נדחית.

בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל -

תאריך: טז תמוז התשפ"ד 22.07.24 ת.מ. 374-06-24  
בפני: הרב רצון ערוסי-אב"ד, הרב שלום חי מרחבי-חב"ד הרב רועי יעקב כהן חב"ד

**כה. לסיכום:**

1. התובעת תשיב סכום 4600 ₪ לנתבעים לאלתר. הנתבעים יפקידו עד ג' אב צ'ק בקופת בית הדין על הסכום הנ"ל עד לתאריך ג' אב פ"ד.
2. על התובעת להפקיד את כל הציקים שנמסרו לה ע"י הנתבעים, למשמרת בקופת מזכירות ביה"ד.
3. זכות הנתבעים לחפש שוכר אחר, והשוכר החדש יעמוד בכל התנאים הנזכרים לעיל. ובמידה ויתגלע ויכוח בין הצדדים אם השוכר שנמצא ראוי לשכור את הנכס, ביה"ד יכריע.
4. באם לא יכנסו שוכרים חדשים, הנתבעים יתחילו לשלם שכירות החל מג' אב, מדי חודש בחדשו, בצמוד לחוזה. הנתבעת רשאית לקבל בכל חודש צ'ק אחד מביה"ד, או מידי נאמן שביה"ד ימנה.
5. הנתבעים רשאים להמשיך לחפש שוכר אחר, גם לאחר תחילת השכירות.

ובזאת באנו על החתום:

הרב רועי יעקב כהן- חב"ד

הרב שלום חי מרחבי- חב"ד

הרב רצון ערוסי- אב"ד

