

## בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני: הרב רצון ערוסי-אב"ד, הרב אהרן בניסטי-דיין, הרב יואב סטשבסקי-דיין

---

תיק ערעור מס' 362-08-23

**המערערים:**  
1. יוסף זילכה  
2. שרה זילכה

- נ ג ד -

**המשיבים:**  
1. אהוד זינר  
2. אביבה זינר

### פסק דין

#### המסגרת הדיונית

1. הוגש בפנינו ערעור ע"י המערערים על פסק הדין של בית הדין קמא מיום כ"ח סיון תשפ"ג, (15.6.23) [להלן: "פסק הדין"].
2. בכתב הערעור השיגו המערערים כמעט כנגד כל הכרעת בית הדין קמא בכל נקודות המחלוקת שבין הצדדים, המפורטות בארוכה בפסק הדין.
3. בדיון שהתקיים בערעור ביום כ"ד חשוון תשפ"ד (8.11.23), צמצמנו והגבלנו את טענות הערעור של המערערים לשתי נקודות המחלוקת העיקריות הבאות:
  - 3.1. החזר תשלום שכר הדירה שגבו המשיבים מהמערערים עבור 3 חודשים: מחודש נובמבר 2022 ועד פברואר 2023, למרות פינוי הדירה בתחילת חודש אוקטובר 2022, ופטור מתשלום יתרת תקופת השכירות שטרם שולמה ע"י המערערים – במשך 6 חודשים: פברואר עד אוגוסט 2023.
  - 3.2. הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד שנגרמו למערערים לצורך הבאתם של המשיבים לדין תורה בבית הדין במקום התדיינות בבית המשפט.
4. בנוסף, תוך כדי הדיון בערעור, אפשרנו למשיבים, לפני משורת הדין, להגיש ערעור מטעמם, למרות שהמועד להגשת הערעור חלף. בדיון הודיעו המשיבים כי אין הם רוצים לערער [שורה 22 בעמ' 6 בפרוטוקול הדיון בערעור]. למרות זאת, קבענו בסוף הדיון, שאם יחליטו המשיבים לאחר הדיון להגיש ערעור, לקבוע מועד לדין קרוב לצורך שמיעת ערעור

## בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני: הרב רצון ערוסי-אב"ד, הרב אהרן בניסטי-דיין, הרב יואב סטשבסקי-דיין

המשיבים העתידי, ליום ט' כסלו תשפ"ד (22.11.23). המשיבים מטעמים השמורים עימם, בחרו לבסוף שלא להגיש ערעור. במקום זאת, הגישו סיכומי טענות בכתב, בהן חזרו על כל טענותיהם בערעור ובדיון שהתקיים בביה"ד קמא, מה שגרר את המערערים להגיש תגובה מטעמים, ואת המשיבים להגיש תגובה לתגובה, ואת המערערים חוזר חלילה.

5. בסיום הדיון בערעור, ניסה ביה"ד לפשר בין הצדדים, ואף הציע מס' הצעות לפשרה, תוך הסברת הסיכונים לכל צד שידחה את הפשרה. המערערים הסכימו לכל הצעת פשרה שהוצעה ע"י ביה"ד, אולם המשיבים סירבו לכל הצעת פשרה שהועלתה והתעקשו על קבלת פסק דין ומדת הדין. לפיכך, לא נותר לביה"ד אלא ליתן פסק דין.

### טענות המערערים

6. בפועל, שני הצדדים חזרו בדיון בערעור על כל טענותיהם בפני בית הדין קמא וכמעט לא חידשו דבר.

7. המערערים טענו כי משיב 1 הסכים בתחילה לבקשתם להאריך את החוזה בחודשיים נוספים בלבד, מחודש אוגוסט 2022 ועד לחודש אוקטובר 2022, כדי לאפשר להם להתגורר במושכר עד שיעברו לדירתם החדשה, אולם המשכיר חזר בו בדקה ה-90 [שורות 15-24 לפרוטוקול הדיון בערעור]. כמו כן אמר לחבר משותף שלהם על בקשתם להארכת החוזה בחודשיים - "יהיה בסדר" והם הבינו שכוונתו שהוא מסכים להצעתם [שורה 5 בעמ' 2 לפרוטוקול הדיון בערעור].

8. בנוסף טענו המערערים כי ביקשו להחיל את סעיף 4 לחוזה השכירות הראשון, דהיינו, להביא שוכר חלופי במקומם באותם תנאים של הסכם השכירות, אך הדבר לא צלח, למרות שהביאו עשרות שוכרים פוטנציאליים, וזאת בשל 2 גורמים:

8.1. המשכיר התנגד להשכרת הדירה לשוכרים שביקשו לשוכרה, אשר התאימו לתנאי חוזה השכירות, ובכך טרפד הוא בידיים את השכרת הדירה לדייר חלופי [שורות 29-32 בעמ' 1 לפרוטוקול הדיון בערעור].

8.2. הדירה לא היתה ראויה כלל למגורים בעת עזיבתם את הדירה בחודש אוקטובר 2022 ולכן היה קושי להשכירה לדייר חלופי במקומם [שורות 23-28 בעמ' 1 לפרוטוקול הדיון בערעור].

9. היו בעיות ביוב בדירה שגרמו להצפתה בסוף חודש אוקטובר 2022 שטופלו רק בחודש אפריל 2023 (18.4.23), כלומר, בכל התקופה הארוכה הזו של **כמחצית השנה**, הדירה לא היתה ראויה למגורים כלל ולכן גם שוכרים רבים שבאו לראותה נמנעו להשכירה טרם

## בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני: הרב רצון ערוסי-אב"ד, הרב אהרן בניסטי-דיין, הרב יואב סטשבסקי-דיין

- ביצוע השיפוצים המחוייבים בדירה והתאמתה למגורים ראויים. [שורות 17-19 בעמ' 2 לפרוטוקול הדיון בערעור].
10. לטענת המערערים הם פינו את הדירה בשני או בשלישי לחודש אוקטובר 2022 [שורה 14 בעמ' 2 לפרוטוקול הדיון בערעור].
11. המערערים שואלים - איך יתכן לחייב אותם בפסק הדין של ביה"ד קמא לשלם עבור חודשים יוני ויולי 2023, ומנגד להתיר למשיבים להכנס לדירה כבר בחודש יוני 23 ולשפץ אותה, בתקופה שהם חוייבו לשלם דמי שכירות, אשר למעשה הופכת אותם לבעלי זכות השימוש היחידה במושכר? [שורות 16-17 בעמ' 2 לפרוטוקול הדיון בערעור].
12. המערערים תבעו לקבל בחזרה את התשלומים שגבו מהם המשיבים עבור החודשים נובמבר ודצמבר 2022 וינואר 2023, בסך כולל של 7,500 ₪, וכן לפטור אותם מתשלום יתרת תקופת השכירות מחודש פברואר 2023 ועד סוף יולי 2023.
13. המערערים תבעו לחייב את המשיבים בהוצאות משפט ושכ"ט עו"ד שגרמו להם המשיבים בסירובם לבוא לדין תורה, בסכומים המפורטים בשורות 35-36 בעמ' 2 לפרוטוקול הדיון בערעור.
- טענות המשיבים**
14. משיב 1 מכחיש וטוען כי מעולם לא אמר "יהיה בסדר" על בקשת המערערים להאריך את החוזה בחודשיים [שורה 9 בעמ' 2 וכן שורה 29 בעמ' 3 וכן שורות 28-29 בעמ' 4 לפרוטוקול הדיון בערעור].
15. לדברי משיב 1, בעת הדיון בערעור ביום כ"ד חשוון תשפ"ד (8.11.23), הדירה בתהליך שיפוץ, ולדברי משיבה 2 השיפוץ לקראת סיום [שורות 19-21 בעמ' 5 בפרוטוקול הדיון בערעור].
16. לטענת המשיבים, המערערים פינו את הדירה ביום 6.10.22 [שורה 13 בעמ' 2 לפרוטוקול הדיון בערעור].
17. המשיבים הודו כי המערערים הביאו דייר חלופי הזהה לגודל משפחת המערערים, אך הם סירבו לקבלם, ובלשונם: "היה זוג שבאו שלושה ילדים, אמרתי להם שזה לא מתאים להם" [שורות 26-27 בעמ' 4 בפרוטוקול הדיון בערעור].
18. המשיבים הודו כי היו מתנגדים לדייר חלופי במקום המערערים, הכולל זוג עם שני ילדים [שורות 10-11 בעמ' 4 בפרוטוקול הדיון בערעור וכן שורות 33-34 בעמ' 3 שם בפרוטוקול].

## בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני: הרב רצון ערוסי-אב"ד, הרב אהרן בניסטי-דיין, הרב יואב סטשבסקי-דיין

---

19. לטענת המשיבים הם לא סירבו לדון בדין תורה, אלא: "לגבי הד"ת הוא אמר בוא נלך לרב לדבר איתו, אמרתי לו תגיש לי טענות בכתב, הוא לא הגיש" [שורה 28 בעמ' 4 בפרוטוקול הדיון בערעור], וכן: "אמרתי לו על מה אתה רוצה לבוא לרב" [שורה 31 בעמ' 4 שם].

### דיון והכרעה

20. בתחילת הדיון שהתקיים בערעור, הורה ביה"ד על עיכוב ביצוע פסק הדין של בית הדין קמא, עד להכרעה בערעור.

21. נקדים ונאמר, כי בית הדין חוזר ומאשר את האמור בסעיף ב' לפסק הדין של בית הדין קמא בענין דחיית שאר התביעות ההדדיות של הצדדים, מהנימוקים המפורטים בארוכה בפסק הדין של ביה"ד קמא. אולם אנו סבורים שיש לקבל את ערעור המערערים בענין סעיף א' לפסק הדין של ביה"ד קמא, ולפטור את המערערים מתשלום יתרת תקופת השכירות שטרם שולמה, כלומר, לתקופה שמחודש פברואר-אוגוסט 2023. לגבי תביעת המערערים להחזר הכספים שגבו המשיבים עבור השכירות לתקופת נובמבר 22-פברואר 23, אנו מקבלים את הערעור, כפי שנדון ונפרט להלן.

### סעיף 4 להסכם השכירות – דייר חלופי

22. בסעיף 4 לחוזה השכירות הראשון שנחתם בין הצדדים ביום ח' תשרי תשע"ג (24.9.12) ותוקפו הוארך בכתב מדי שנה, עד לשנה האחרונה שבה לא הוארך תוקפו בכתב כפי הודאת הצדדים וכאמור בפסה"ד של ביה"ד קמא וממילא אין הוא מחייב את הצדדים, נכתבה ההסכמה הבאה בין הצדדים:

"מובהר כי לשוכר ניתנת אפשרות לקצר את תקופת השכירות וזאת בתנאי שהשוכר השיג שוכר אחר במקומו ובתנאי שהמשכיר הסכים לקבל את השוכר החלופי כשוכר במושכר. למען הסר ספק, תנאי השכירות על פי חוזה זה הינם תקפים לגבי השוכר בלבד והשוכר החלופי יידרש לעמוד בתנאי שכירות חדשים כפי שיוכתבו על ידי המשכיר".

סעיף זה נוסח ע"י עו"ד מטעם המשכיר, ראה הודאת המשכיר בפרוטוקול ביה"ד קמא מיום י"ז סיון תשפ"ג (6.6.23) בעמ' 12 שורות 10-11.

דא עקא, שהסיפא של הסעיף סותרת את הרישא שלו.

לפי הרישא, השוכר יכול להביא דייר חלופי שיסכים לקבל עליו את התחייבויות השוכר בהסכם זה. אין כל הגבלה של מספר הנפשות שמונה משפחת הדייר החלופי, ולמצער, עליהם להיות זהים למשפחת השוכר, כלומר, 5 נפשות. המשכיר אינו יכול לסרב לקבל דייר חלופי עם משפחה המונה 5 נפשות כמשפחת השוכר. כמו כן, המשכיר אינו יכול לשנות את

## בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני: הרב רצון ערוסי-אב"ד, הרב אהרן בניסטי-דיין, הרב יואב סטשבסקי-דיין

מחיר המושכר וכו', אלא עליו להסכים לקבל את הדייר החלופי עם תנאי הסכם השכירות הקיימים. למשכיר נותרה רק הסמכות לסרב לקבלת הדייר החלופי, לדוגמא, אם אופיו למשל אינו זהה לאופיו של השוכר. אך אין לו זכות סירוב בדמות העלאת תנאים חדשים בחוזה שלא היו קיימים אצל השוכר הקיים.

אולם בסיפא, נאמר אחרת. המשכיר רשאי להכתיב תנאים חדשים. במילים אחרות, המשכיר יכול לסרב לכל דייר חלופי באמצעות העמדת תנאים חדשים, כגון, העלאת מחיר השכירות ותקופת השכירות וכו', וממילא ירוקן הוא מתוכן את הסכמתו ברישא של הסעיף לקבלת דייר חלופי.

הדרישה ל'הסכמת המשכיר' אין פירושה שהוא יכול לסרב מטעמים שאינם ענייניים, או כאלה שאינם מרעים את מצבו, אחרת, אין שום משמעות למתן האפשרות להעביר את השכירות לאחר. בנסיבות אלה, סירוב הינו חוסר תום לב והגינות, ואי עמידה בחובה להקטנת הנזק - לקבל שוכר חלופי.

עפ"י הדין, "יד בעל השטר על התחוננה". כלומר, כאשר קיימת סתירה בנוסח הסכם, יפורש ההסכם כנוגד את טובת מנסחו ועורכו, ויפורש לטובת הצד שלא ניסחו וערכו. דהיינו, יש לפרש את ההסכם שנוסח ע"י המשכיר ועו"ד מטעמו, לטובת השוכר. לפיכך, על המשכיר היה להסכים לקבל כל דייר חלופי הזהה לשוכר הקיים.

בנדוננו, עבור תקופת השכירות החדשה שהחלה בחודש אוגוסט 2022 לא חתמו הצדדים על הסכם המאריך את תוקפו של ההסכם הראשון שחתמו. כך שסעיף 4 על נוסחו הבעייתי, לא קיים כיום בין הצדדים ואין נוסחו מחייב את הצדדים. בנסיבות אלה, יש להחיל את דינו של הרמב"ם בהלכות שכירות פרק ה הלכה ה, וז"ל:

**"מכאן אני אומר שהמשכיר בית לחבירו עד זמן קצוב, ורצה השוכר להשכיר הבית לאחר עד סוף זמנו, משכיר לאחרים אם יש בני בית כמנין בני ביתו, אבל אם היו ארבעה לא ישכור לחמשה".**

וכן פסק השו"ע בחו"מ סימן שטז סעיף א. ועיין בשו"ת מהרשד"ם חלק חושן משפט סימן תטו, שכתב וז"ל:

**ומ"מ נראה בעיני שאינו כן, כי אין ספק שדין הרמב"ם הלכה שאין להרהר בה, כיון שהרשב"א גדול הפוסקים האחרונים פסק כן, כמו שהביא ר"י בסי' שני' ובסי' ע"ב יע"ש, וגם סמ"ג כתב כן כמ"ש הגהה מימונית".**

## בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני: הרב רצון ערוסי-אב"ד, הרב אהרן בניסטי-דיין, הרב יואב סטשבסקי-דיין

וביאר הסמ"ע בחו"מ סימן שטז ס"ק א, את טעמו של הרמב"ם, שהוא משום "אל תמנע טוב מבעליו" [משלי ג, כז]. כלומר, אנו אומרים למשכיר "אל תמנע טוב מבעליו" ואין אתה יכול למנוע את השוכר מלהביא דייר חלופי באותם תנאים בהם הוא מחוייב.

23. כאמור לעיל, משיב 1 הודה בביה"ד, כי המערערים הביאו לו דייר חלופי המוכן לקבל עליו את כל התחייבויותיהם בהסכם, אשר משפחתו זהה למשפחת השוכר, אולם הוא סירב לקבלו. כפי שנראה להלן, משיב 1 אף הודה בפני ביה"ד קמא כי סירב לקבל דייר חלופי המונה זוג ושני ילדים. בנסיבות אלה, יצא השוכר ידי חובתו להמציא למשכיר דייר חלופי, ואין הוא מחוייב לשלם את יתרת תקופת השכירות בשל סירובו הלא מוצדק של משיב 1 לקבל דייר חלופי זהה לשוכר, בטענה שהדירה לא מתאימה למגורי משפחה המונה 5 נפשות.

24. סירובו של המשכיר עפ"י הודאתו בביה"ד כאמור לעיל, לאשר ולקבל דייר חלופי אשר משפחתו מונה 5 נפשות, כפי משפחת המערערים, ואפילו זוג עם 2 ילדים כפי הודאתו כאמור להלן, מוכיחה ומגלה כי המשיבים לא חפצו כלל לאפשר לשוכר להביא דייר חלופי, עקב הרגשתם השגויה כי המחאות השוכר מצויות בידיהם כדי לגבותם, מבלי שיתגורר דייר בדירה. המשיבים העדיפו את כספם של המערערים ואת השארת הדירה ריקה ללא דייר.

25. יצוין כי מחודש טבת תשע"ז, ינואר 2017, מונה משפחת המערערים 5 נפשות. כלומר, כ-6 שנים, שמשפחת השוכרים מונה 5 נפשות, והדבר לא מנע מהמשכירים לחדש איתם חוזה בכל שנה, בטענה שהדירה אינה ראויה למגורים למשפחה עם 3 ילדים. רק כאשר נאלצו השוכרים להמציא דייר חלופי, נולדה הטענה שהדירה אינה מתאימה למגורי זוג עם שנים או שלושה ילדים...

26. בנסיבות אלה, מהשמציאו המערערים דייר חלופי במקומם, והמשיבים סירבו לקבלו, כהודאתם כאמור לעיל, הרי שפטורים המערערים מתשלום יתרת תקופת השכירות. וגדולה מזו כתב בנתיבות המשפט בסימן שטז ס"ק ב':  
"ואפילו רק שכיח להשכיר, אינו משלם לו השכירות דלהבא".

27. גם בפני ביה"ד קמא, הודו המשיבים כי סירבו לקבלת דייר חלופי אשר גודל משפחתו זהה למשפחת השוכרים. ראה בפרוטוקול ביה"ד קמא מיום י"ז סיון תשפ"ג (6.6.23) בעמ' 12 שורות 29-30 ובעמ' 13 שורות 1-3:

"ב"ד: אתה אומר שהבאת שוכרים, למה הוא לא רצה אותם?

יוסי: הוא אמר להם שצפוף להם בדירה, ולא היה צפוף.

ב"ד: היה להם יותר ילדים מכך?

יוסי: לא. שנים.

## בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני: הרב רצון ערוסי-אב"ד, הרב אהרן בניסטי-דיין, הרב יואב סטשבסקי-דיין

אהוד: אלו עם השניים באו לפני שלושה שבועות, ולא מתאים לי ביחידה 2 ילדים".

28. למרות הודאת המשיב על סירובו לקבל דייר חלופי ללא כל הצדקה עניינית, אין בפסק הדין של ביה"ד קמא כל התייחסות ו/או דיון המתבקשים לטענה רבת משקל זו של המערערים שנטענה בפניהם.

### חיוב המשכיר להעמיד בפני השוכר דירה ראויה למגורים

29. אין ספק, כי כל שוכר פוטנציאלי שבא לראות את הדירה, לא הסכים לשכור אותה במצבה AS IS אלא ביקש לשפץ את הדירה. גם המשיבים ידעו שלא יוכלו להשכיר את הדירה במצבה הירוד לדייר חדש, אלא עליהם יהיה לשפץ.

30. המערערים אף הציגו התכתבות וואטסאפ מיום 14.11.22 של שוכרת פוטנציאלית שכתבה למערערת 2 את ההודעה הבאה:

שוכרת - "את צריכה לשפץ את הדירה, לא ניראה לך?"  
מערערת 2 - "דברי עם בעל הדירה..."  
שוכרת - "אמרתי לו גועל נפש". "את גרת שם בחינם".

מהתכתבות זו עולה כי שוכרים שבאו לראות את הדירה אף חשבו שהמערערים גרים בה בחינם ללא תשלום, בשל מצבה הירוד של הדירה.

31. זאת ועוד. בפני ביה"ד הוצגו ע"י המערערים תמונות של מצב הדירה הירוד המדברות בעד עצמן. אמנם המערערים נאלצו והסכימו בלית ברירה לשכור את הדירה במצבה הירוד, אך אין זה אומר שאנשים מן הישוב יסכימו להתגורר בדירה במצבה הירוד ללא שהיא תעבור שיפוץ.

32. גם המשיבים הבינו שלא ניתן להשכיר את הדירה במצבה הירוד, אך ביקשו מהמערערים לפנות את הדירה לצורך שיפוץ, תוך שהם מחייבים את המערערים לשלם שכירות על תקופת השיפוץ כאילו הם מתגוררים בבית... המשיבים גם לא רצו להתחייב לקבוע מועד לסיום השיפוץ.

33. לאחר פינוי הדירה ע"י המערערים, המשיבים החלו בשיפוץ יסודי של הדירה, שכלל את פירוק ארונות המטבח, כיורי רחצה ושיש, והקרמיקה שבין ארונות המטבח, וכן פירוק ארון אמבטיה וכיור רחצה, כפי שניתן לראות בתמונות שהוצגו לביה"ד.

## בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני: הרב רצון ערוסי-אב"ד, הרב אהרן בניסטי-דיין, הרב יואב סטשבסקי-דיין

34. אין אנו צריכים לצורך הדיון להכנס לשאלה וההגדרה המדויקת האם הדירה היתה במצב של "אינה ראויה למגורים", אך ברור כי אף שוכר סביר שיבוא לשכור את הדירה לא ישכור אותה במצבה הירוד.

35. עפ"י הדין חייב המשכיר להעמיד בידי השוכר דירה ראויה למגורים, דירה שהוא יכול גם להשכירה לדייר חלופי במידה ויבחר לפנות את הדירה בתוך תקופת השכירות. בנסיבות הענין, המשכיר לא עמד במחויבות זו כלפי השוכר.

### האם המשכיר הסכים להאריך את תקופת השכירות בחודשיים?

36. המערערים טוענים כי המשיבים הסכימו להארכת החוזה בחודשיים, עד לסוף חודש ספטמבר 2022. המשיבים מכחישים זאת. נטל ההוכחה מוטל על כתפיהם של המערערים.

37. בהודעת וואטסאפ ששלחה מערערת 2 למשיב 1, ביום 6.9.22, היא כותבת לו:

"שרה: אודי רציתי לבשר לך שברוך ה' מצאנו דירה וחתמנו חוזה מ-1.10.

אודי: וואו... מברוק.

שרה: משפחת מוטס, ברחוב עקבי הצאן.

אודי: ברוך השם. הם פנו אלי לברר עליכם... לכלכתי חופשי...

שרה: גם אנחנו זימרנו בשבח."

לו אכן לא הסכים משיב 1 להאריך את החוזה בחודשיים בלבד עד לסוף חודש ספטמבר 2022 כטענת המערערים, מצופה היה שמשיב 1 יכתוב בתגובה – איך חתמתם חוזה עם משפחת מוטס להכנס לדירתם ביום 1.10.22, כאשר יש לכם חוזה איתי עד לסוף חודש יולי 2023?

אם כדברי משיב 1 לא הסכים לקיצור תקופת השכירות, מה מקום יש למילים "מברוק" ו"ברוך השם"? בנוסף, מצופה וטבעי היה כשמשפחת מוטס פנו למשיב 1 כדי לברר אודות המערערים, שיאמר להם, בין שאר ה"לכלכתי חופשי", שיש לו חוזה שכירות ארוך עם המערערים עד לסוף חודש יולי 2023 ותמוה כיצד הם רוצים לעבור באמצע תקופת השכירות.

### כניסת המשכיר לנכס ומגורי ילדיו במושכר

38. ביום 24.10.22 שלחה מערערת 2 למשיב 1 הודעת וואטסאפ בה היא שואלת אותו: "למה יש מיטות בדירה? וספה?" ומשיב 1 משיב להודעתה: "היו לנו אורחים בשבת". ובהמשך כתב לה: "אביבה החליטה להלין שם שתי בנות".

## בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני: הרב רצון ערוסי-אב"ד, הרב אהרן בניסטי-דיין, הרב יואב סטשבסקי-דיין

כלומר, המשיבים מודים כי לאחר יציאת המערערים מהדירה, הכניסו הם לדירה את בנותיהם ללון שם, ואף הכניסו ריהוט לתוך הדירה כדי לאפשר את מגורי ילדיהן.

39. האם מעשה זה של המשכיר מהווה ביטול הסכם השכירות? הסכמה לקיצור תקופת השכירות? מוכיח שהיתה הסכמה מלכתחילה להארכת תקופת השכירות רק בחודשיים?

לצורך כך נדון בתוקפה ההלכתי של הסכמה להפסקת שכירות שנעשתה בעל פה ולא בכתב וגם לא בוצע קנין אחר לאשר את ההסכמה. האם הסכמה זאת תקפה ומחייבת את המשכיר והשוכר וחובה השכירות מסתיים, או שיכול אחד מהצדדים (בנידוננו המשיבים) לחזור בו מהסכמתו?

שאלה זו תלויה במחלוקת קודמת בין הפוסקים בשאלה - האם גדר השכירות הוא כמכירה לזמן מוגבל, או כהתחייבות לתת בית הראוי לשימוש. הרמב"ם (הלכות מכירה פרק יג הלכה יז) כתב: "שהשכירות מכירה בת יומה היא". כלומר לדעת הרמב"ם, שכירות בתים - דינה כמכירת קרקע (לזמן מוגבל). אומנם התוס' (בבא מציעא נו, ב, ד"ה והאי) סבורים, ששכירות אינה כמכר אלא כהתחייבות. המשכיר מתחייב לשוכר להשכיר את הבית לתקופה מסוימת. דעה זו מפורשת יותר בדברי תוס' הרא"ש בבא מציעא נו, ב: "ולוימיה מכירה הוי. והא דאמרינן בפ"ק דע"ז דשכירות לא קניא וכהן ששכר פרה מישראל לא יאכילנה כרשיני תרומה ולא ישכיר אדם ביתו לנכרי מפני שמכניס לתוכה עבודת אלילים והתורה אמרה ולא תביא תועבה אל ביתך, היינו לענין דאינו קרוי ביתו של שוכר ולא קנין כספו אבל מ"מ קניא להשתמש בה כל ימי שכירותו. אי נמי הכא קרא יתירא דריש לענין אונאה דכתיב ממכר לרבות מכר כל דהו".

הנפקא מינה להלכה ולמעשה בין דעת הרמב"ם לדעת התוס' תהיה בשאלה - האם לשם סיום ההתקשרות החוזית בין הצדדים, מספיקה אמירה בעל פה של הצדדים או שיש צורך בהעלאת הסיכומים בכתב כדי לסיים את חובה השכירות. בענין זה מצאנו מחלוקת משולשת בפוסקים:

א. הריב"ש בתשובותיו (סימן תקי, הובא גם בבית יוסף חו"מ סימן שיב מחו' ג) פוסק כשיטת הרמב"ם ששכירות דינה כמכר, לכן הסכמה בע"פ של הצדדים לבטל את חובה השכירות אינה תקפה עפ"י ההלכה, ובכדי לבטל את חובה השכירות יש לערוך קנין חדש לביטול השכירות. כדעת המהרי"ט סבר גם הקצות החושן בסימן שטז ס"ק ג'. ועיין שם בקצות שהביא מחלוקת בין המהרי"ט לראנ"ח בענין.

ב. בעל המחנה אפרים (הלכות שכירות סימן ט) פסק "דכיון דגוף הבית הוא של משכיר, כל שסילק השוכר ממנה זכה בה המשכיר". לפיכך כאשר השוכר פינה את המושכר לאחר

<sup>1</sup> להלן נראה שדעת רבינו תם שהובאה בתוס' בבבא בתרא נא, ב, ד"ה במתנה, כדעת הרמב"ם.

## בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני: הרב רצון ערוסי-אב"ד, הרב אהרן בניסטי-דיין, הרב יואב סטשבסקי-דיין

שהמשכיר נתן לכך את הסכמתו בעל פה - המשכיר זוכה שוב בדירתו ממילא, ואין צורך במעשה קנין מחדש.

ג. בספר דברי משפט (סימן שטז ס"ק ב) נקט בדרך ממוצעת וחילק בין זכות השוכר לזכות המשכיר: שוכר שמסכים להצעת המשכיר לסיים את השכירות יכול לחזור בו – כי הדירה קנויה לו לזמן, וכדי להקנותה מחדש למשכיר עליו לבצע מעשה קנין. אולם אם המשכיר הסכים לסיים את ההתקשרות החוזית בין הצדדים, הוא אינו יכול לחזור בו, מפני שדבריו מהווים מחילה על חוב דמי השכירות, ומחילת חוב לא טעונה קנין.

40. מחלוקת זו לכאורה איננה רלוונטית לנדוננו, זאת מכיוון שהמשכיר נכנס למושכר **לאחר** שהשוכר פינה אותו והחזירו לידי המשכיר, (לדברי השוכר, המשכיר אף הסכים לקבל את הנכס בחזרה ולבטל את חוזה השכירות) ועשה בו שימוש פרטי לצרכי מגורי ילדיו והכניס לתוכו ריהוט, מבלי לבקש את רשותו של השוכר לכך ואף מבלי ידיעתו. ברור כי לדעת המשכיר אין הוא גזלן החפץ לגזול את השימוש במושכר מהשוכר ואין לראותו כמפר חוזה. לדידו של המשכיר, הוא לא היה צריך לבקש רשות מהשוכר להשתמש במושכר, כי חוזה השכירות הסתיים ואין לשוכר יותר זכויות במושכר, ולכן הוא נהג **מנהג בעלים** בשימוש במושכר בשל העובדה שתקופת השכירות הסתיימה. שאם לא נאמר כך, הרי אנו מחזיקים את המשכיר כגזלן ומפר חוזה ללא כל הצדקה.

נמצא אם כן שבמעשה זה של שימוש במושכר למגורים, גילה המשכיר את דעתו כלפי כל העולם, כי בפועל אכן הסכים הוא להחזרת המושכר ולקבלתו מהשוכר בתוך תקופת השכירות, כפי בקשת השוכר. לפיכך, כניסת המשכיר למושכר ושימוש בו למגורים בצירוף הכנסת ריהוט אישי מהווה בפועל מעשה קנין מחדש לרכישת זכות הבעלות מהשוכר, לזמן המוגבל במושכר, בתוך תקופת השכירות.

כך שניתן לומר, שלכל השיטות, ברגע שהמשכיר השתמש במושכר לצרכי מגורים ואחסון והיטיו לא ידיעת ובקשת הסכמת השוכר לכך - בוצע קנין מצד המשכיר, וההתקשרות החוזית בין הצדדים הסתיימה.

לסיכום: עם כניסת המשכיר למושכר לצורך מגורי ילדיו ואחסון רהיטיו - בוצע קנין המסדיר את סיום ההתקשרות החוזית בין הצדדים בתוך תקופת השכירות, והמשכיר לא יכול לחזור בו.

41. התוצאה האופרטיבית של סיום חוזה השכירות בהתנהגות המשכיר כשהכניס את ילדיו לגור בדירה ואף את רהיטיו, שעל המשכיר להשיב לשוכר את דמי השכירות שגבה עבור 3 חודשים - נובמבר 22-פברואר 23, בסך של 7,500 ₪.

42. ביה"ד קמא כתב בפסק הדין כי:

## בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני: הרב רצון ערוסי-אב"ד, הרב אהרן בניסטי-דיין, הרב יואב סטשבסקי-דיין

"בעיני ביה"ד לא מדובר בהתנהגות המורה על שליטה בנכס, אלא על 'הוראת היתר', שסבר המשכיר לעצמו שמותר לו להשתמש בדירה לצורך שבת אחת, ולא ראה בזה סוג של ביטול חוזה קיים. התנהגות זו מצינו בהלכה, כפי שכתב הרמ"א (חושן משפט סימן שטז סעיף א): ואם השוכר רוצה לצאת מן הבית ולהניחו כך בלא דירין ורוצה לשלם למשכיר, יכול המשכיר להשכירו לאחרים, דביתא מיתבא יתיב ושאינה יוכת שער (עד כאן). אמנם יש לדון אם טעם זה שייך בזה"ז, אבל בכל אופן אין לראות בהתנהגות זו איזו הנהגה של ביטול הסכם קיים, מאחר שכאמור יש לזה שורש בהלכה, ואדם עשוי לסמוך על הלכה זו, אף כשלפעמים אינו מבין את מהותה".

אין אנו מסכימים עם ביה"ד קמא בנקודה זו. בין הצדדים גבה טורא בשל הויכוח על יציאת השוכרים מהדירה, לדבריהם בסיום התקופה המוסכמת, ולדברי המשיבים באמצע תקופת השכירות. אף משכיר סביר לא היה פולש לדירת השוכר ומכניס בה רהיטים, מיטות וספה, כדי להלין בה את ילדיו ואפילו במקרה חד פעמי. לו אכן סבר המשכיר כי החוזה בין הצדדים בתוקף, אסור היה לו להכנס ולהשתמש בדירה ללא רשות השוכרים. שימוש המשכיר במושכר מנע מהשוכר להשתמש בדירה בפרק זמן זה וגזל את קניינם במושכר. המשכיר היה צריך בסה"כ להתקשר לשוכרים ולבקש את רשותם להלין את ילדיו במושכר, לו אכן כוונתו היתה רק לשבת אחת בלבד, ואין ספק שהשוכרים היו מאפשרים זאת. לא כך נהג המשכיר, שראה בנכס כבשלו ונהג בו מנהג בעלים, לאחר פינויו והחזרתו ע"י השוכרים בתחילת אוקטובר 2022.

זאת ועוד. לא מצאנו בהלכה היתר לאדם לפלוש לדירת שכנו כדי להלין את ילדיו לדוגמא בשבת חתן, בטענה של 'שאינה יוכת שער'...

נוסיף ונאמר, כי ההיתר של הרמ"א להשכיר את הדירה לשוכר אחר ולא להותירה ריקה מטעם 'שאינה יוכת שער', אינו מתיר למשכיר להשתמש במושכר בחינם או להשכירה לשוכר שני בתשלום ולחייב את השוכר במקביל בתשלום על מגורי המשכיר... אלא כוונת הרמ"א שהמשכיר יכול לבטל את הסכם השכירות עם השוכר הראשון אשר חפץ להשאיר את הדירה ריקה בתקופה בה שילם, ולהשכיר את הדירה לשוכר שני, אבל בתקופה שבה יתגורר שוכר שני בדירה פטור השוכר הראשון מתשלום.

ועיין בספר מאירת עיניים שם בס"ק ג', שכך פירש את דברי הרמ"א, שמקורם במרדכי בבא בתרא סימן תקכט, וז"ל:

**"שם במרדכי מפרש דאם כבר קיבל המשכיר המעות, דאין צריך להחזיר להשוכר המעות, אף אם השוכר אומר אם כן יעמיד הבית בלי דירין אין צריך לשמוע לו, ע"ש, אבל אם עדיין לא קיבל המעות מהשוכר והמשכיר משכירו לאחרים, מנכה להשוכר מדמי שכירותו מה**

## בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני: הרב רצון ערוסי-אב"ד, הרב אהרן בניסטי-דיין, הרב יואב סטשבסקי-דיין

שמקבל מאחרים, אף אם אמר השוכר אני אשלם כולו ולא ידורו בו אחרים והדין נותן שאין צריך לשמוע לו, מ"מ יש לומר אדרבה הרי גילה השוכר דעתו שלא יתן לו כל השכירות אלא אם לא ידורו בו אחרים והני דרו בו ואיך נוציא ממנו ממון, וק"ל".

וכבר תמה בקצות החושן שם בס"ק ב' על דברי הסמ"ע הנ"ל וכתב:

"ומשמע מדבריו דאם כבר הקדים שכרו, אף על גב דמשכירו לאחרים אין המשכיר מנכה מה שקיבל מאחרים. ובעיני יפלא, דאיך עושה סחורה בפרתו של חבירו, כיון שגוף הבית לשכירות קנוי לשוכר, ונהי דס"ל למרדכי בהקדים שכרו אין השוכר יכול להשכירו לאחרים וצריך לשלם כל השכירות וביד המשכיר הברירה שלא להשכירו לאחרים, אבל אם הלך המשכיר והשכירו לאחרים למה ירויח בכפל השכירות, וראוי להחזיר השכירות דשני לראשון".

וכן הסכים בנתיבות המשפט שם, ביאורים בס"ק ב' עם דברי בעל קצות החושן והבנתו את דברי המרדכי. ועיין שם בפתחי תשובה ס"ק ב' מה שהאריך בזה.

לעצם דברי הרמ"א בחו"מ סימן שטז סעיף א, המובאים בפסק הדין של ביה"ד קמא, נביא את מקורם בדברי המרדכי בבבא בתרא סימן תקכט, וז"ל:

"מצאתי, ראובן השכיר ביתו ללוי על עשר שנים ונתן לו לוי השכירות של עשר שנים, והיה באותו בית שתי שנים, וקנה לוי בית אחר ונכנס בו, והשכיר אותו בית שהיה מושכר לו לשמעון. ועכשיו תובע ראובן לשמעון, מה אתה עושה בביתי, ושמעון משיבו, מלוי שכרתי, ששכרו ממך. וראובן משיבו, אין זה רצוני שתהיה בביתי".

ובסיום דבריו כתב שם המרדכי וז"ל:

ואין לוי יכול לומר כיון שנתתי השכירות, כל ימי השכירות תהא בדודה [\*פירוש בדודה, בלא דירה, מלשון בדד] שלא על מנת כן השכירה, שתהא שאייה, אלא ע"מ ביתא מיתב יתיב".

הרי לנו שאין כל ראיה מדברי הרמ"א והמרדכי לנדוננו.

## בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני: הרב רצון ערוסי-אב"ד, הרב אהרן בניסטי-דיין, הרב יואב סטשבסקי-דיין

### שוכר שעזב את המושכר טרם סיום חוזה השכירות - האם משלם את מלוא דמי השכירות

43. השאלה לדיון היא, האם השוכר צריך לשלם דמי שכירות מלאים על הזמן בין המועד בו פינה את הדירה עד לסוף סיום תקופת השכירות הקבועה בחוזה השכירות, זמן שבו הדירה עמדה ריקה.

המרדכי (בבא מציעא סימן שמה) כתב בשם מהר"ם מרוטנבורג: שוכר שנפטר תוך תקופת השכירות ולא שילם מראש עבור יתרת תקופת השכירות, והיורשים אינם רוצים לשלם עבור יתרת תקופת השכירות, והמשכיר לא מוצא שוכר חלופי – השוכר (היורשים) פטור לשלם את דמי השכירות עבור כל הזמן שהתחייב לשכור, כיון שנאנס השוכר. אולם אם שילם השוכר מראש את כל דמי השכירות עד לתום תקופת השכירות, ונפטר השוכר באמצע מועד השכירות ואין היורשים מוצאים שוכר חלופי לגור בנכס, המשכיר פטור מלהחזיר את דמי השכירות שקיבל מראש על יתרת התקופה, אולם עליו להחזיר ליורשים מתוך דמי השכירות שקיבל מראש את החלק היחסי שהמשכיר היה מוכן לשלם כדי שביתו יהיה ריק ולא יהיה בלאי מהשתמשות בבית. כלומר השוכר יכול לנכות מדמי השכירות את שווי בלאי השימוש שהמשכיר מרוויח מכך שהדירה ריקה.<sup>2</sup>

וכתב בקצות החושן בסימן שטז ס"ק א: אם השוכר אינו אנוס אולם הוא לא רוצה להמשיך ולהתגורר במושכר והמשכיר לא מוצא שוכר אחר לדירה - השוכר ישלם למשכיר מחיר מלא של השכירות ולא מחיר חלקי כדין פועל בטל, כי בעל הדירה היה מעדיף שהדירה תושכר לאנשים ולא תעמוד ריקה.

וביאר הקצות שכל הדין שצריך לשלם כפועל בטל (כגון מעסיק ששכר פועלים וחזר בו) חל רק כאשר היה אונס למעסיק, כגון מעסיק ששכר פועלים לעבוד בשדה אך ירד גשם, במקרה של אונס זה ישלם המעסיק מחיר חלקי כדין פועל בטל. אבל אם המעסיק חזר בו מהעסקת הפועל ללא אונס - הוא צריך לשלם לפועל את השכר המלא שסוכם. הוא הדין גם בשכירות דירה, אם לשוכר לא היה אונס בגינו הוא עזב את הדירה, והמשכיר לא מוצא דייר חלופי - על השוכר לשלם מחיר מלא. אך אם היה לשוכר אונס שבגינו הוא עזב את הדירה באמצע הזמן - השוכר יכול לנכות מדמי השכירות את שווי בלאי השימוש בדירה שהמשכיר מרוויח מכך שהדירה ריקה, כמו פועל בטל.

<sup>2</sup> כמו פועל שנשכר לעבודה והמעסיק פטור, שעל המעסיק לשלם לו שכר כמו פועל בטל, כך גם כאן המעסיק הוא השוכר שפיטר את המשכיר ואת השכרת ביתו. הסמ"ע בחו"מ סימן שלג ס"ק ז כתב בשם הטור: בודקים מול העובד איזה סכום היה מוכן להוריד משכרו בכדי לשבת בבית ולא לעבוד. (לדוגמא: יש עובדים שמוכנים שיפחיתו להם 20% משכרם בכדי לשבת בבית ולא לעבוד). לפי הסבר זה, אין סכום קבוע אלא בודקים אצל כל עובד איזה סכום הוא היה מוכן להוריד משכרו בכדי לא לעבוד. וכן כתב הש"ך בחו"מ סימן שלג בס"ק ח. מכאן שיש לבחון האם המשכיר היה מעדיף שהבית יהיה ריק ושמו, או שהיה מעדיף להשכיר את הבית לאחרים.

## **בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"**

**בפני: הרב רצון ערוסי-אב"ד, הרב אהרן בניסטי-דיין, הרב יואב סטשבסקי-דיין**

---

בנתיבות המשפט (ביאורים) בסימן שטז ס"ק ב, אחר שהביא את דברי המרדכי (ב"מ סימן שמה) כתב:

**"ואפילו במקום שאינו יכול להשכיר לאחרים, מנכה לו מהשכירות כמה אדם רוצה ליקח פחות כשלא דר בו, דומיא דפועל בטל, וכמבואר במרדכי שהבאתי לעיל, כן נ"ל".**

כלומר, גם לדעת הנתיבות כאשר השוכר יוצא מהמושכר באמצע תקופת השכירות ללא אונס מצידו, חייב השוכר לשלם למשכיר על יתרת תקופת השכירות, אלא שלדעתו מנכים את הסכום שהיה המשכיר מוכן לשלם בכדי שהבית יהיה ריק ולא ייזק.

הבית יוסף (חו"מ סימן שיב סעיף כב), הביא שהרשב"א והתוס' חולקים על דעת המהר"ם המובאת במרדכי:

**"כתוב בתשובות הרשב"א סימן אלף וכו', שנשאל על ראובן שהשכיר בית לשמעון לשנה או יותר, ומת שמעון אחר שנים או שלשה חדשים שדר בו, אם בנו יכול לומר, ביתך איני רוצה ושכירות איני משלם לך אלא לפי חשבון שדר בו אבי. והשיב, שאינו יכול, דשכירות לזמניה ממכר הוא (ב"מ נו:): בין ידור או לא ידור. וכן דעת התוספות<sup>3</sup> (ב"ב) בפרק חזקת עלה נ"א (ע"ב ד"ה במתנה), ולאפוקי ממה שכתב המרדכי פרק האומנים (ב"מ סי' שמה)".**

הבית יוסף (חו"מ סימן שיב סעיף כב) הביא את דברי המרדכי (ב"מ סימן שמה), ושלא את דבריו: **"ורוב אותם הדברים הם דחויים למתבונן בהם".**

גם השולחן ערוך והרמ"א, לא הביאו להלכה את שיטת המרדכי, שיכול השוכר לנכות סכום מסוים מדמי השכירות, כי הם לא פסקו כמותו, כך שהשוכר לא יכול לטעון קים לי כדברי הנתיבות, ולנכות חלק מהסכום, אלא עליו לשלם את מלוא הסכום עד סוף מועד השכירות הקבוע בחוזה.

ולא כדברי ספר עמק המשפט (שכירות עמוד קנב) שכתב:

**"ולכאורה השוכר המוחזק יכול לומר קים לי כנתיבות, ואי אפשר לחייבו בתשלום מלא. ואם המשכיר מוחזק - לכאוי יכול להשאיר**

---

<sup>3</sup> תוספות בבא בתרא נא, ב, ד"ה במתנה: "ואומר רבינו תם, דגדול קנינו של שוכר מזה, שאפי' מת בתוך הזמן, המקום מושכר ליורשיו עד הזמן, משא"כ באשה, שאם מכרה ונתנה הבעל מוציא מיד הלקוחות".

## בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני: הרב רצון ערוסי-אב"ד, הרב אהרן בניסטי-דיין, הרב יואב סטשבסקי-דיין

לעצמו דמי שכירות מלאים, ויטען קים לי כהשיטה שבבית לא מנכים כפועל בטל".

כך כתב הגאון רבי יהונתן אייבשיץ (תקפו כהן סימן קכ"ג קכ"ד):

"ח"ו לומר קים ליה נגד הכרעת המחבר ורמ"א".

וכן כתב גם בנתיבות המשפט (קיצור כללי דיני תפיסה בס"ק כ):

"וכתב בתשובת חוות יאיר [סי' קס"ה] דבמקום שסתמו המחבר והר"ב בהג"ה ולא חלקו עליהם הסמ"ע והש"ך - אינו יכול לומר קים לי כפוסק אחר".

לסיכום: באופן עקרוני, למרות שהבית עמד ריק - יש חיוב על השוכר לשלם דמי שכירות מלאים גם בתקופה בה עזב את המושכר טרם סיום מועד השכירות הקבוע בחוזה השכירות. אך כאמור, בנידוננו אנו סבורים כי יש לפטור את השוכר מתשלום עבור התקופה שהבית עמד ריק כמפורט לעיל ואף להחזיר לו את דמי השכירות שכבר גבה ממנו המשכיר עבור 3 חודשי שכירות מנובמבר 22-פברואר 23.

### הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד

44. המערערים הציגו התכתבות וואטסאפ בינם לבין המשיבים מיום 9.1.23 וזו לשונה:

"יוסי: הי אודי, אתה מוכן להגיע לדין תורה?

אודי: על מה דין תורה?

יוסי: על כמה דברים, בעיקר אני רוצה שתשלם לי על כל הנזקים שנגרמו לי מההצפות שהיה לי בבית, שטענת שזה קו מים נפרד שלנו ואין קשר אליך. זה רק על קצה המזלג מה שעברנו עם כל הצער, והכל שילמנו לך את כל התשלומים בזמן ולא עשינו לך בעיות, ולגבי החזר של 10 צ'קים ובטחונות.

אודי: אתה צריך להתבייש בכלל לכתוב לי את המסר הזה. אתה רוצה לתבוע – תגיש תביעה".

עוד הציגו המערערים התכתבות וואטסאפ בינם לבין המשיבים מיום 27.1.23, וזו לשונה:

"יוסי: הי אודי, דיברתי עם רב הישוב, הוא מוכן לעשות לנו בורות. כמוכן ששני הצדדים צריכים להסכים. אתה מסכים להגיע?

## בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני: הרב רצון ערוסי-אב"ד, הרב אהרן בניסטי-דיין, הרב יואב סטשבסקי-דיין

אודי: יוסי תכניס לך לראש, אני לא מוכן ללכת איתך לשום בוררות, כי אין לי על מה ללכת לבוררות. אתה רוצה להגיש תביעה? תגיש כתב תביעה מסודר ואז אני אבוא להתגונן. הבנת? זו הדרך".

45. המערערים הבינו מאי רצונו של משיב 1 ללכת איתם לבוררות אצל רב הישוב, כי הינו מסרב לדון בדין תורה. מאידך, אמנם משיב 1 לא רצה ללכת לבוררות אצל רב הישוב, אולם אין לדעת כיצד היה נוהג לו היתה מוגשת כנגדו תביעה לבית הדין ע"י המערערים. יתכן והיה מגיע לדין תורה בבית הדין. לפיכך, ניתן למשיבים ליהנות מהספק ולא נחייבם בהוצאות משפט ושכ"ט עו"ד.

46. לגבי שאר טענות המערערים לתשלום לעורך דין לניסוח כתבי בי דין, כבר פסק ביה"ד קמא בענין ואנו מצטרפים למסקנתו.

### לאור כל האמור אנו פוסקים:

א. סעיף א לפסק הדין של בית הדין קמא בטל, והמערערים פטורים מתשלום שכר הדירה למשיבים עבור התקופה שבין פברואר 23-אוגוסט 23.

ב. על המשיבים להחזיר למערערים את הסך של 7,500 ₪ שגבו מהם עבור 3 חודשים, נובמבר 22-פברואר 23, לאחר שהם פינו את הדירה, מהנימוקים המפורטים לעיל.

ג. סעיף ב לפסק הדין של בית הדין קמא ישאר בתוקפו.

ד. כל צד ישא בהוצאות המשפט שלו.

ניתן היום: כ"ב שבט תשפ"ד, 1 פברואר 2024

הרב יואב סטשבסקי – דיין

הרב אהרן בניסטי – דיין

הרב רצון ערוסי-אב"ד

