

הרב אריאל בר-אלי

שוכר שהקדים את מועד פינוי הדירה¹

תאור המקרה

לנתבע יש דירת דופלקס המחולקת לשתי דירות שונות. הוא השכיר את הדירה התחתונה, לקראת סוף תקופת השכירות החליט בעל הדופלקס שהוא רוצה לבוא ולגור בעיר שדרות בדירה התחתונה. בפועל הוא הגיע לדירה העליונה ולאחר תקופה נכנס לדירה התחתונה. אולם התכנון שלו היה להיכנס ישר לדירה התחתונה ולהשכיר את העליונה.

ישנו ויכוח בין בעל הדופלקס לשוכר הדירה התחתונה על תקופה של שבועיים ימים שבהם השוכר פינה את הדירה התחתונה לפני תום זמן השכירות.

טענות וראיות

א. טענות התובע [שוכר הדירה התחתונה]:

שכרתי את הדירה עד לתאריך 21/09, כחודש וחצי לפני תום מועד השכירות, ביקש ממני הנתבע לצאת לפני הזמן, ואם אעשה כך - הוא יחזיר לי את דמי השכירות.

חיפשתי ומצאתי דירה אחרת, שבה אני מחליף שוכר, ויכולתי להכנס בכל רגע מבחינתו. קבעתי את המעבר לתאריך 6/9.

כשבועיים לפני המעבר, הנתבע (בעל הדופלקס) התקשר וביקש להתקין מזגן, לא הסכמתי, הוא כעס ואיים שאם אצא קודם הזמן הוא לא ישלם לי ואם אשאר אחרי הזמן הוא יתבע אותי על סכום גדול, אמרתי לו שאני לא יודע על מה הוא מדבר ומבחינתי ההסכם בינינו תקף.

למחרת נפגשנו באקראי ושוב הוא ביקש להתקין מזגן ושוב סירבתי, והיה ברור מבחינתי שלא השתנה דבר מהסיכום שהיה בתחילה.

ב6/09 הודעתי לאשתו של הנתבע שאני עובר.

¹ פסק הדין נערך מחדש.

ב 8/09 התקשרה אשתו של הנתבע וביקשה להכניס ארון לדירה כבר באותו יום, אמרתי לה, שאין בעיה והוספתי "אז היום מתחיל היום הראשון" והכוונה שמהיום הם משתמשים בדירה וצריכים להחזיר לי מה ששילמתי.

לאחר כמה ימים פניתי לנתבע שישלם לי והוא סירב. ביקשתי ממנו לעזוב את הבית עד תום תקופת השכירות שלי, הוא השיב שכבר העביר את חפציו ואם אני רוצה אז עלי להחזיר את חפציו לקומה העליונה.

אני תובע: 1583.8 ש"ח כמפורט לקמן:

א. 42.20 ש"ח על כל יום של דמי שכירות ששילמתי: $42.2 \times 14 = 591.8$ ש"ח

ב. הוצאות משפט 200 ש"ח

ג. על הטירחה ועגמת הנפש שנגרמה לי 550 ש"ח

ד. הוצאות ארנונה, מים, וחשמל ששילמתי גם עבור הדירה של הנתבע

ד.1. ארנונה- המחיר לחודשיים עבור 2 הדירות הוא 321.5, הדירה העליונה קטנה יותר לכן התשלום הוא כשליש, סה"כ עבור 14 יום- 25 ש"ח.

ד.2. חשמל- יש לדירה העליונה מונה עצמאי. כאשר היתה ריקה סה"כ 117- ש"ח.

ד.3. מים וביוב- צריכתי הממוצעת היא כ-12-13 קוב לחודשיים סה"כ כ- 100 ש"ח.

סה"כ לסעיף זה: $242 = 25 + 117 + 100$ ש"ח

א. טענת הנתבע (בעל הדופלקס):

מלכתחילה העדפתי ליכנס לגור בדירה התחתונה ולחסוך מעבר כפול, לדירה העליונה ואח"כ לדירה התחתונה, גם רציתי להשכיר את העליונה. לכן ביקשתי מהתובע שיתפנה קודם, והסכמתי לשלם לו את דמי השכירות. אלא שהתובע התעכב בדירה ולכן נאלצתי לבסוף לעבור לגור בדירה העליונה.

ביקשתי ממנו להתקין מזגן אך הוא לא הסכים, מבחנתי, זה הוא הפסד כי יש לי חבר שמתקין מזגנים שהזדמן לשדרות ולא ידעתי מתי תהיה לי הזדמנות כזו שוב.

בנוסף לכך, באותו זמן הבנתי שכבר לא אוכל למצוא שכירות לדירה העליונה בזמן קצר ולכן הודעתי לו בשיחת הטלפון שאיני צריך עוד את הדירה מוקדם, ומבחינתי הוא יכול לצאת בסוף זמן השכירות ואיני מתכוון לשלם לו על מה שיצא קודם.

באותה תקופה לא הייתי בבית. אשתי התקשרה ואמרה שהוא פינה את הדירה ומוכן שניכנס ולכן נכנסנו, לי היה ברור שאיני משלם לו אלא כיון שממילא היה צריך לעזוב לא היה איכפת לו שניכנס אנחנו.

לגבי השיחה עם אשתי שבה אמר "אז מהיום מתחיל היום הראשון" לא זכור לנו כלל שאמר משפט כזה. בשיחה השניה לאחר שהבהרתי לו שלא אשלם הוא ביקש שאוציא את החפצים מהבית. שאלתי אותו מדוע, הרי הוא כבר לא שם? הוא אמר שהוא רוצה לעשות מזה מחסן עד סוף הזמן, אמרתי לו שאני מוכן לחזור לדירה העליונה אך להשאיר את הדברים ושהוא יאחסן שם מה שהוא רוצה.

לגבי המים- החשבון מופרז ומבדיקה שעשיתי התברר שאני צורך כחצי כמות מים ממה שהוא תובע, לאחר שנכנסתי לדירה ראיתי שיש נזילה בשירותים הקטנים וכנראה מזה נגרם חשבון גדול, אך אין זה באחריותי. הצריכה ממוצעת שלנו היא 28 קוב לחודשים, 14 יום היא 7 קוב ולא 17, כלומר 41 ש"ח.

חשמל- ע"פ הצריכה הממוצעת שלנו אנו צורכים עבור 14 יום כ-102 קוט"ש ולא 233, כלומר- 52 ש"ח.

ארנונה- הדירה העליונה משלמת רק 60 ש"ח לחודשיים ולכן החוב שלנו הוא 13.5 ש"ח עבור 14 יום.

לגבי הגז, נשאר חוב של 134 ש"ח על חשבון התובע ושילמתי אותו.

הנתבע אינו מכחיש שיתכן ונשאר חוב של גז ונוטה להאמין בזה לדברי הנתבע.

דיון- הנתבע הודיע שלא ישכור

מוסכם על שני הצדדים, שהיה סיכום שהתובע יצא מהדירה קודם הזמן תמורת החזר הכסף ששילם. כמו כן, מוסכם על כך, שבשיחת הטלפון אמר הנתבע לתובע שאינו מתכוון לשלם לו עבור הקדמת היציאה.

התובע לא הכחיש שנאמרו לו דברים בסגנון זה אך טען שחשב שאמר את הדברים בכעס ולא מתוך כונה לחזור מהסיכום הראשון. כמו כן הוא עמד על כך באותה שיחת טלפון שהסיכום הקודם מחייב.

אנו מבינים ששיחה זו הסתיימה ללא הסכמה בין הצדדים ולאור זאת יש לבחון את המשך התנהלות הצדדים כאשר ברקע אי הסכמה.

ברור שלתובע לא היה עניין לעזוב את הדירה לפני הזמן וכל מה שפינה את הדירה זה מתוך שיקול כלכלי שיקבל החזר השכירות. בפועל, כאשר הנתבע נכנס לדירה עוד לפני הזמן הכתוב בחוזה יש רגליים לדבר שהוא ידע שהנתבע מאפשר לו דבר זה רק מתוך כוונה לקבל תשלום. ישנה תחושה שהנתבע ניצל את המשפט שאמר לתובע "אני לא משלם" ובכוונה לא עורר את עניין התשלום.

אך אין זו ראיה מוכרחת, משום שלאחר שיחת הטלפון שבא הודיע הנתבע שהוא לא ישלם, הוא לא פנה שוב בבקשה לעזוב את הדירה לפני הזמן, רק לאחר שהתובע הודיע על מועד יציאתו פנתה אשת הנתבע לתאם את זמן הכניסה. אפשר שהנתבע חשב שיש כאן מחווה של רצון טוב לאפשר כניסה מוקדמת ללא שכר.

א. הבקשה מעידה על הסכמה

בין הצדדים היתה אי הסכמה על שאלת התשלום.

נראה שבמצב דברים זה, בו יש אי-הסכמה בין הצדדים, כאשר צד מבצע פעולה, כל עוד לא פירש דבריו, אנו דנים אותו כמי שעושה את הדברים על בסיס עמדת הצד השני, שכך היא לשון התוספתא בקידושין (פ"ב הל' יא):

זה אומר במנה וזה אומר במאתים והלך זה לביתו וזה לביתו, ואח"כ תבעו זה את זה וקדשו. אם האיש תבע את האשה יעשו דברי האשה, ואם האשה תבעה את האיש יעשו דברי האיש. וכן המוכר חפץ לחבירו...

הרי"ף (קידושין ד,א) והרמב"ם (מכירה כ,א), וכן המחבר (בסימן רכא), הביאו את התוספתא הזו להלכה. ומכאן, שמכיוון שמוסכם שאמנם הנתבע

אמר לתובע שאין הוא מעוניין לשלם, אך התובע לא הסכים לזה, והפנייה² להיכנס לדירה באה מצד הנתבע (ע"י אשתו), הרי שכל עוד לא פורש שאין זה בתשלום, עליהם לשלם.

ב. זה לא נהנה וזה חסר

עוד יש לדון אם הנתבע צריך לשלם לתובע על ימי השימוש בדירה מדין נהנה. לכאורה, זה מקרה של זה לא נהנה וזה חסר. לנתבע היתה דירה לכל משך השבועיים שעליהם הוויכוח ואין לו צורך לשכור דירה אחרת, ולכן³ אפשר שזה מקרה של "לא נהנה".

מאידך, התובע חסר, משום ששילם כבר עבור הימים האלו ועכשיו משלם שוב עבור אותם ימים למשכיר החדש (כן מבואר בבאר הגולה (שג סק"ג) שאם שכר דירה אחרת ושילם עליה נחשב הדבר חסר וכ"ש כאן ששילם שכ"ד גם עבור הדירה המדוברת. "זה לא נהנה וזה חסר" נחלקו הראשונים אם חייב או פטור, התוס' בב"ק (כ,א ד"ה זה אין) כתב שפטור משום שהחסרון הוא גרמא אך הרבה ראשונים פסקו שחייב, משום שחסר ממון (הרי"ף ב"ק פ"ב ט, רמב"ם גזילה ג,ט, נמו"י ב"ק ח,ב בשם הרא"ה והגאונים, רא"ש ב"ק ב,ו).⁴

השו"ע (ח"מ שסג ו) פסק כשיטת הגאונים, הרמב"ם, הרא"ה והרא"ש ולכן חייב לשלם עבור הימים שישב בבית.

ג. חיוב מצד הבקשה לצאת מן הדירה

עוד יש לדון בנוגע לימים שבהם התובע במפורש ביקש מהנתבע לצאת מהדירה.

² אמנם התובע הודיע על כך שיצא מוקדם אולם חובת ההודעה על כך שהכניסה ללא תשלום מוטלת על הנתבע שנכנס והתחיל להנות מהבית.

³ כאשר הנתבע התבקש לקחת את חפציו הוא סירב, אם כן יש כאן גילוי דעת שהוא כן נהנה לשים את חפציו דווקא בדירה התחתונה. מצד שני לטענתו הוא נכנס לשם בטובה ולא על דעת תשלום ולכן עכשיו להוציא הוצאות של מעבר לדירה העליונה אין הוא חייב

⁴ האם הנתבע יכול לטעון קים לי כדעת תוספות, הסובר ש"זה לא הנה וזה חסר- פטור"? מבואר בתומים (סי' כה) שאם דעה מסוימת לא הובאה להלכה בשו"ע או ברמ"א אפילו לא כדעת י"א אין לטעון קים לי כדעה זו (הו"ד בפתחי תשובה סי' יב סק"א וכן כתב בשו"ת רב פעלים ח"ב ח"מ סי' ג).

בתוסי' (ב"ק כ,ב ד"ה הא) מבואר שזכותו של אדם למנוע אחר מלגור בביתו אע"פ שאינו חסר, ואם ישב בניגוד לרצון חברו עליו לשלם לו וכ"פ השו"ע (שם).⁵

מטעם זה הנתבע חייב לשלם מחיר מלא עבור הימים שבהם ישב לאחר בקשת התובע לפנות את הדירה.

ד. התייחסות לתביעות נוספות

לגבי עגמת נפש - אין כאן נזק ממוני ישיר ולכן אין לחייב את הנתבע.

לגבי הוצאות המשפט - גם בזה אין לחייב את הנתבע כיון שיש טעם בטענתו ולא היתה כאן גרירה מיותרת של התובע ללכת לבית דין.

לגבי הוצאות נלוות - התובע מבקש כ- 242 ש"ח, הנתבע מודה על סכום של כ- 106 ש"ח. הויכוח הוא על כ- 136 ש"ח. הנתבע תובע 134 ש"ח עבור תשלום הגז ובוזה התובע מודה.

למעשה, אין אפשרות לברר את הדברים בצורה מדויקת משום שמדובר בתשלומים משותפים וא"א לדעת כמה כ"א מהצדדים השתמש בפועל.

כדי לרדת למיצוי הדין בחשבונות אלו, על הצדדים להביא ראיות חותכות יותר לגבי אופן הצריכה שלהם ועל גובה התשלום שכ"א שילם עבור חברו; בפועל דבר זה לא נעשה.

לכן, ביה"ד רואה לנכון לפשר בענין זה בין הצדדים ולא לחייב אף צד בגין ההוצאות הנלוות ובפרט שמדובר על סכום קטן.

לסיכום, בית הדין מחייב בגין השכירות חיוב מלא. בית הדין פוטר את התובע מכל תשלום נוסף הן משום שחלק מן התביעות נדחו, והן לאור הקיזוז עם יתרת התשלום עבור הגז.

החלטה

הנתבע ישלם לתובע תוך 30 יום מהוצאת פסק דין זה סך של 591.80 ש"ח.

⁵ אין לטעון שהיתה מחילה מוקדמת מצד התובע (בכך שאיפשר לנתבע להכנס קודם הזמן בחינם) ועכשיו אין יכול לחזור בו, אף שמוחה. כנגד זה יש לומר שאנו משוכנעים שהתובע מצדו לא התכוון להקנות לנתבע זכויות, לכל היותר יש פה הודעה מצד הנתבע שלא ישלם, דבר שלא הובן כיאות על ידי התובע ולכן פשוט שהנתבע יכול לחזור בו מהסכמתו.