

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ובירורי יוחסין

בהרכב הדיינים: הרב יהושע הלוי לוי, אב"ד; הרב שמשון גרוסמן; הרב מרדכי א. הייזלר.

שוכר שהפסיק לשלם שכירות

מס' תיק: 2821פא

(ערך התביעה: 326,000 שקל. לתשומת לב: נימוקים אלו עתידים להתפרסם בספר "פסקי דין – ירושלים" כרך טז, לאחר השלמת עריכת הגהות תיקונים ותוספות)

נושא הדיון

צד א' הגר בחו"ל השכיר מחסנים לצד ב' בשכונת רמת שלמה, ובמשך כמה שנים עד תשרי תשע"ג היה מגיע לבית חמיו של צד א' (המתגורר בעיה"ק ירושלים) לחתום על חוזה המשך שכירות שנתית ולשלם צ'קים דחויים ע"ס 1,000 ₪ לחודש למשך זמן השכירות, ומאז התאריך הנ"ל לא הגיע להמשיך את השכירות ולא שילם (בס"ה 107 חודשים פחות 5 ימים), ולא פינה את המחסנים מחפציו ולא החזיר את המפתח. בחוזה האחרון שנחתם רשום שאחרי תום התקופה הנקובה שם אם לא יפנה את חפציו ולא יחזיר את המפתח ישלם 100 ₪ ליום. שזה עולה לסך 3,100 ₪ לחודש (בערך). צד א' תובע 326,000 ₪ שכירות עד היום. לטענת צד א' הוא ניסה (ע"י חמיו שניהל את ההשכרה עד פטירתו לפני כ-5 שנים) לרדוף אחרי צד ב', והוא נענה בלך ושוב ושה"י ופה"י, שכעת הוא בחו"ל, והבטיח כמה פעמים שיכנס לסגור את החשבון, ונעלם.

צד ב' טען כמה טענות סותרות, בתחילה היה כופר הכל שלא חייב שקל, וניסה לטעון שחמיו של צד א' היה זקן ומבולבל ושילם לו ושכח, ושאי אפשר לסמוך על החוזה. עוד טען שבחוזה המדובר בהתחלה כתוב שמושכר ל12 חודשים ואח"כ בתאריכי השכירות מפורטים רק 6 חודשים, סימן שהכותב היה מבולבל או שזה חוזה פסול בגלל שיש בו טעויות. (צד א' משיב ע"ז שחמיו היה צלול בדעתו עד לרגע האחרון ודאג והתאונן על אי התשלום, ושאינן סתירה בשטר כי בתחילה רשום התמחיר שהוא לפי 12 אלף במזומן מראש לשנה, ואח"כ בפירוט כתוב ששילם 6 אלף ל6 חודשים הנקובים שם). וכן הכחיש צד ב' שמעולם לא התקשרו אליו אפילו פעם אחת לברר על החוב וזה סימן שהכל שולם. לאחמ"כ טען שמחלו לו על השכירות היות והיה ידוע להם שפשט רגל ונקלע למצוקה גדולה, וכן כי המחסנים לא שווים כלום כי אין בהם סורגים. לאחמ"כ טען שהיה זה אינו נהנה וזה אינו חסר, כי למשכיר לא היה מה לעשות עם מחסן זה, והא ראייה שלא התקשר אליו אף פעם, ולשוכר לא היה תועלת בחפצים המאוכסנים שם אחרי שפשט רגל והפסיק לסחור בספרים

עתיקים שמלכתחילה לא היו שווים (המסחר בהם היה ברכישות מחסנים שלמים של ספרים שאין להם ערך מיוחד). וכן טען שאחד מנושיו עיקל לעצמו את החפצים שבמחסן ולא הוא השתמש בזה אלא הנושה. וכן ניסה לטעון שלצד א' יש מפתחות של המחסן ולכן התנאי בחוזה שצריך להחזיר מפתח לא מחייב, וצד א' טען שאין לו עוד מפתח. בדיון השני החזיר הנתבע את המפתח לצד א'.

עוד טען צד ב' שסכום החיוב 100 ₪ ליום הוא אסמכתא, ובשטר לא כתוב דלא כאסמכתא וכו'. משיב ע"ז צד א' שהסכום 100 ₪ ליום לא רשום בתור קנס, אלא במפורש בתור נקיבת ערך דמי השכירות מאותו תאריך והלאה, וזה לא רחוק מהערך הריאלי של השכירות באיזור. לפי צד ב' אפילו 1000 ₪ זה לא שווה, ומכ"ש 3000 שהיו אונאה ביותר מפלגא, ולכן זה אסמכתא. ולפי צד א' השכירות באיזור עומדת על 1800 ₪, ואינה אונאה ולכן זה ערך השכירות וחייב לשלם לפי 100 ליום.

לשאלת ביה"ד את הנתבע האם החפצים עדיין נמצאים במחסן של התובע, ענה "לא" שכבר הוצאו משם. אח"כ התברר שההוצאה של הרוב היתה באותו יום כשעה לפני הדיון, ולא סיימו להוציא גם למחרתו.

צד א' טען שיש לו עד שראה שהוציאו מהמחסן גם חבילות יריעות חדשות המוכנות לכתיבת ס"ת, ושלא כדבריו שהיו שם רק ספרים שאין להם ערך, וכמו"כ שנכנס במשך השנים להכניס חפצי ערך אלו וכי הוא עדיין מתעסק במסחר. וצד ב' טען שאלו היו גווילי ס"ת ישנים פסולים שנרכשו בתוך עזבונו של שלמים, וכן ש"כמעט" לא נכנס למחסנים במשך השנים האחרונות. לטענת צד א' שהנתבע "סינן" אותו ולא הרים לו טלפונים עד שהתקשר ממס' אחר, השיב צד ב' שלא סינן אלא פשוט לא הרים טלפונים לאף אדם מחמת המצב הנפשי שהיה שרוי בו אחרי שאיבד את כל ממונו, וגם עבר אירועים רפואיים בעקבות זה.

צד ב' הביא עד שהכירו ממסחרם בספרים עתיקים מלפני שנים רבות, שבאמצע שנת תשע"ד כשהיה הנתבע בחו"ל נודע לו שחשבון בנק שלו שם עם בערך 2 מליון דולר נגנב בפעולת סייבר, והתקשר אל העד מיד, וניסו לעלות על עקבות הגנבים ע"י חוקרים פרטיים שעלו כסף רב, והעד דאג לו לכסף לשלם לחוקרים, והעלו חרס, ובשלב מסוים הורה רבו של הנתבע להפסיק לחקור אחרי הגנבים כי זה רק שואב עוד ועוד הוצאות ואין סיכוי שיביא תוצאות. ומאז הנתבע הגיע לפת לחם, וחי רק מתרומות של ידידים. לדברי צד ב' גם דירתו היא בשכירות מוגנת מהאפוטרופוס הכללי, ואין לו שום כסף או נכס או רכוש, וגם הקצבאות זקנה החודשיות שמקבל הוא ואשתו מביטוח לאומי נגבות בחובותיו ע"י אדם אלים. ולא יכול לעמוד ביותר מ-100 ₪ לחודש.

צד ב' לא מצא הסבר לשאלת בית הדין לאור העדות המפורטת, מדוע בכל שנת תשע"ג וחצי שנת תשע"ד עד לאירוע הקריסה הכלכלית לא חתם על המשך שכירות ולא שילם על השכירות.

פסק דין ביניים

(לעיון הדיינים טרם נחתם)

א. צד ב' חייב לצד ב' את כל התשלום של השכירות על 106.83 חודשים, בסך הכל 325,800 ₪.

ב. צד ב' חייב לטרוח להשיג כספים ולעשות כל טעדיק לשלם את החוב הנ"ל במלואו באופן מיידי.

ג. בנתיים עד ששיג כסף לשלם את כל החוב, חייב לשלם לפחות 1,000 ₪ בכל חודש.

ד. ביה"ד עדיין לא סיים לברר את ענין ערך החפצים שהיו במחסנים, וביה"ד הורה לצד א' בסוף הדיון כי הינו רשאי להביא עדים על כך לביה"ד. וכמו"כ ביה"ד טרם הכריע בדבר הטלת ח"ס בענין יכולות הפרעון של צד ב'. והדבר יוכרע באם יהיה המשך לדיון.

וע"ז באעה"ח

(-) יהושע הלוי לוי, אב"ד; (-) שמשון גרוסמן; (-) מרדכי א. הייזלר.

נימוקי הפסק

הנה לפי ההגדרה הפשוטה של אסמכתא, זוהי התחייבות שלא קיימת אלא תתחיל ע"י התחייבות המילולית בלבד, באם יקרה התנאי שהותנה.

ולפי"ז חיוב שכירות בשער גבוה פי 3 שהמתחייב חתם ע"ז מראש ואח"כ נשאר במושכר והיה יכול לצאת ולא להתחייב בתשלומיו, אינו נחשב אסמכתא כלל. כי לא הדיבור מחייב דאיי"ז קנס שחל בהבטחה התלויה בתנאי בלבד, אלא השהייה במושכר מחייב.

אבל ניתן לפרש אסמכתא לא רק בתנאי כנ"ל, אלא כל התחייבות אפ"י עם קנין או סיבה שתחול ההתחייבות כדן, אם לא גמרה וסמכה דעת המתחייב או החותם על זה, והוא חושב שזו גוזמא בעלמא, כל זה נחשב אסמכתא שלא חלה ההתחייבות אפילו עם קיומה של סיבת החיוב.

ובנידוננו נחלקו הצדדים במציאות אם 3000 לחודש (לפי 100 ליום) זה יותר מכפול מהשכ"ד הרגיל בשכונה. ונפ"מ לענין אונאה בקרקע בפלגא, ע"י ב..... ולא נזקקנו לברר פרט זה כי אפילו אם דמי השכירות 100 ליום הם יותר מפלגא, אינו נחשב לאסמכתא בגלל שזה אונאה, הרי זה הקציצה של דמי השכירות לאחר התאריך הנקוב בחוזה.

ומעצם דין אונאה האם מחזירים את האונאה ביתר מפלגא, כי שכירות ליומ"י ממכר לכו"ע לגבי אונאה בקרקעות, ע"י..... נראה דבאונאה ביותר מפלגא בקרקע, כשהטוען לאונאה היה יכול לטעון זאת ולהסתלק מהמקח, והחזיק בו כמעט 9 שנים בלי להסתלק, אין לו זכות טענה של אונאה לגבי חזרת דמים לחוד וחייב בכל הכסף.

דאמנם לגבי שכר בהמה וכלים שהיה בהם אונאה הדין הוא שמחזיר אונאה, ולא אומרים דמכיון שכבר השתמש לפי קציצה גבוהה מהשער ואינו יכול להחזיר השימוש שכבר עבר מהעולם, לא מחזיר דמי השכירות. וע"י ברכ"ז סעיף..... אבל בנידון קרקע בפלגא אי"ז מדין חזרת דמים אלא רק מצד חזרת מקח. כתרי מינים. ע"י..... וא"א להחזיר את מה שהשתמש. לכן אין חזרת דמים או קיזוז מה שלא שילם.

(אולם אם היינו אומרים דבטלה הקציצה של 100 ליום, היה מקום לעיין האם משאירים את השכירות ע"ס 1000 לחודש כפי שהיה בשנים הקודמות, הרי אי"ז המשך שכירות בשתיקה על דעת ראשונה, אלא ע"פ קציצה חדשה שבטלה, ויש לשער לפי ממוצע באיזור או לפי פחות שבשוק).

טענתו שזה לא נהנה וזה לא חסר נדחית מדין מפורש שבנחת אדעתא דשכירות חייב גם בזה אינו חסר. עי'.....