

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ובירורי יוחסין

סניפי בית הדין בבני ברק ובקרית ספר (מודיעין עילית) בשבתו כבוררות וכבית הוראה לממונות במעמד שני צדדים, ע"י דיין יחיד או מותב תלתא

(תיק זה פורסם כבר בחוברות המודפסות של בית הדין)

ויכוח לגבי סיום שכירות וילה

תיק מס' 1921.

דן הגרשח"ד משוכר וילה בישוב בצפון לתקופה ארוכה, ונרשם בחוזה שאם ירצה לצאת בתוך זמן השכירות יוכל ליפטר מתשלום עד סוף הזמן אם יביא שוכר תחתיו. וכעת ג' חודשים לפני סוף הזמן רוצה השוכר לצאת ויש לו שוכר חילופי מיום העזיבה למשך שנה לפחות, ולא מוצא אדם שיכנס לעיסקה כזאת רק ל-3 חודשים. אולם המשכירה הודיעה שמוכרת את הוילה בתום תקופת השכירות, ולא מתאפשר להכניס שוכר עד סוף התקופה, וטוען השוכר שזה באשמתה. ואילו היה יודע מראש שרוצה למכור בסוף, יתכן שהיה מודיע על עזיבה שנה קודם כדי שבכך יהיה לו שוכר חילופי, או יתכן שלגמרי לא היה נכנס לשכירות.

ונלע"ד שלולי התנאי שיכול להכניס שוכר חילופי, חייב בתשלום עד סוף הזמן אפילו אם יוצא באמצע, ואפילו לא מצליח להשכיר לאחר. והתנאי הזה בא לפוטרו, ולא בא לחייב את המשכיר. ואם א"א לקיים את התנאי הפוטר נשאר החיוב המפורש בחוזה.

ואמנם יש לו אפשרות להשיג שוכר חילופי ולהיפטר אם ישיג, אבל כמו שלא יכול לכוף את המשכיר להאריך לו בעצמו את תקופת השכירות, כך לא יכול להתלונן ולטעון שצריכה להשכיר לשוכר שהשיג, לתקופה שאחרי תום זמן השכירות.