

שכירות שהסתיימה באיחור והבנין כבר עבר לבעלות קבלן האם זכאי המשכיר לתבוע כסף על האיחור

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ובירורי יוחסין

נימוקי דין תורה זה מתוך הנפסק באחד מסניפי 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)

תיק מס' 2531.

דין ודברים שנטען בין משכיר ושוכר, שהיתה שכירות ארוכה לזמן לא מוגבל והסיום שלה היה כשפינו את הבנין ל"פינוי בינוי". והשוכר התמהמה עד שלחצו אותו ופינוהו. וזמן הפינוי שנקבע היה ביום סיום חודש לועזי, וכשהתפנה בפועל היה כמה ימים אחרי תחילת חודש. כעת השוכר דורש בחזרה את צ'ק הערבות שהשליש ביד המשכיר לפני השכירות. והמשכיר דורש כל מיני תשלומים שלדבריו השוכר לא סיים לשלם, ועד אז לא רוצה להשיב את הערבות. ובנוסף טוען המשכיר שהיות והשכירות נגמרה בסוף החודש הקודם, ובכל זאת נשאר כמה ימים נוספים, חל ע"ז התעריף שכתוב בחוזה שאם השוכר לא מפנה את המושכר בסיום השכירות יתחייב ב300 שקל לכל יום. וטוען המשכיר שכבר שאל רב שענה לו שהשוכר חייב על כל יום 300 שקל ולכן רוצה לממש את הערבון.

אחרי בירור כל הטענות ואין סתירות בין הצדדים הוכרע למעשה: א', שתשובת רב לפי שאלת צד אחד אינה כלום. וב', למעשה בקבלת שניהם יש ב' פרטים לדון. האם החוזה כתוב באופן של קנס, וגם אם זה מתואר כדמי שכירות ולא כקנס להדיא יל"ע בלשונו אם זה לא אסמכתא. כי כל דאי הוי אסמכתא, וצ"ל בקנין המועיל ובבד"ח. וכן האם מה שהקבלן של הפינוי מפנה הוא כגמר השכירות של המשכיר המחייבת, שהרי זה לא היה מלכתחילה שכירות לזמן קצוב, אלא שכירות ארוכה. רק שהיתה הודעה

מוקדמת על הפינוי בגלל שהבנין עומר ליהרס. ועל כזה שהייה
מסתמא לא היה צ"ל קנס (ואולי אפילו דמי שכירות רגילים אין
חיוב לשלם למשכיר, כי הבנין כבר שייך לקבלן מאותו יום שמכרו
לו. ואף בלא"ה אולי הוי זנוזל"ח כי לא קיימא לאגרא, ולא ע"ז
נחתם חוזה שנימא דהוי בשכר מותנה מראש).