

ניתן ביום ט"ו תמוז תשכ"ו.
בצלאל זילטי שאול ישראלי עובדיה יוסף

סימן מח : בענין שכירות וחוק הגנת הדייר*⁴⁶

זהו ערעור על פסק דינו של בית הדין הרבני האזורי פתח תקוה מיום י"א אב תשכ"ח, שניתן בתיק 821/כח, לפיו אין רשות למערער (התובע) להשכיר את הדירה לאחר ולקבל חלק מדמי המפתח וכו'. לעני"ד יש לדחות את הערעור ולקיים הפס"ד המערער במסקנתו בנידון.
בפס"ד המערער נאמר :

"א היות והדירה נשואת הדיון, שגר בה כעת התובע, היא רכושם הבלעדי של יורשי המנוח, הנתבעים בתיק זה, אשר המנוח השכירה לתובע בשכירות חדשית, לכן אין רשות לתובע להשכיר את הדירה לאחר, ולקבל חלק מדמי המפתח בלי הסכמתם ורצונם של הנתבעים.

ב כמו"כ אין לו כל זכות לדרוש סכום כל שהוא מהנתבעים, אם הוא יאלץ מכל סיבה שהיא לעזוב את הדירה, הואיל וכל הזכויות או פירות היוצאים מתוך הרכוש הנ"ל שייכים רק לנתבעים.

ג ביה"ד אינו נכנס כעת לברור מה הדין במקרה ודייר נתן דמי מפתח בזמן כניסתו למושכר, בנוסף לדמי שכירות חדשית".

ואם אמנם שחוק הגנת הדייר, לפיו השוכר רשאי לקבל שני שליש מדמי המפתח, וזה לגמרי שלא בהקשר אם שילם דמי מפתח בכניסתו או לא, חוק זה, לדעתי, מחייב. וזה עפ"י ההלכה המפורשת (חוי"מ רל"א סכ"ז): רשאי בני העיר לקוץ להם שער לכל דבר שירצו. פשוט, שקביעת השער עבור פינוי הדירה היא כלולה בזה. ועצם הזכות של השוכר להחזיק בדירה ללא אפשרות להוציא בתנאים השוררים במדינה כבר נובעת מההלכה הפסוקה (סי' ש"ב ס"ו), שהכל תלוי בתנאי האפשרות להשגת דירה אחרת.

בנידון דידן בחוזה הראשון שנעשה בין המנוח המשכיר לבין השוכר ניתנה זכות מפורשת לשוכר להמשיך בחוזה אחרי הודעה במועד (סעיף ב' של החוזה). ומובן שבתנאים של חוסר דירות רצון השוכר לחידוש החוזה, אינו צריך הודעה מפורשת.

יתר על כן, הנוהג של קבלת דמי מפתח, הוא תוצאה הכרחית ועקבית מהקפאת שכר הדירה, שע"י השוכר הדר בדירה מקבל זכות לדיון במחיר יותר זול, וקביעת שכר דירה, הרי ודאי שהוא בסמכות בני העיר (ומכש"כ - בני המדינה כולה) עפ"י ההלכה הנ"ל בסי' רל"א.

ההגבלה שישנה בסי' הנ"ל לפי דעת הרמ"א והשי"ך (ושלא כהכ"מ והסמ"ע שם) שזה רק במדינה "שאיין בה אדם חשוב ממנוה על הצבור אבל אם ישנו - אין התנאי שלהם מועיל כלום" (שם סכ"ח), נראה שהוא מתייחס רק לסיפא דהיינו לענין הטלת קנס על מי שעובר ע"ז, שזה נובע מכח הפקר ב"ד ואינו נתון לדעה זו לאנשי העיר. משא"כ עצם קביעת מחירים, שהוא גם בדרך הטבע נתון לתנודות השוק בהתאם להיצע והביקוש, בזה ודאי הדבר נתון לקביעת אנשי העיר.

נוסף ע"ז, ברש"י ב"ב ט. מקור ההלכה בד"ה לאו כל כמיניהו דמתנו כ': "אלא בפניו, היינו שמספיק התנאי שמתנים ביניהם וחכם העיר אינו מונע בעד." והרי גם ענין זה של קביעת שכר דירה, וכן דמי מפתח, נתקבל במדינה ללא כל מחאה וערעור מטעם הרבנות.

ראוי גם לציין ששכר דירה מהוה אחד המרכיבים של מחירי שכר עבודה ורווחי מסחר וכו' וכו', באופן שגם המשכיר נהנה מזה בעקיפין, וכן ערעור המקובל בשטח זה גורר אחריו בהכרח ערעור כל מערכת המשא ומתן שבקרב הצבור. וממילא ודאי שדעת כל הצבור מסכימה לראות בזה הסדר יציב ובלתי ניתן לשינוי.

אולם בחוזה הנ"ל ישנה התחייבות של השוכר לפנות הדירה לכשיתחתן בן המשכיר ויצטרך לדירה. התחייבות זאת לא קוימה.

ב"כ המערער טען לפנינו שהואיל והחוזה לא חודש "הוא גר כבר בתור דייר המוגן מצד החוק... הוא דייר מוגן ויש לו כל הזכויות וכו'".

בנידון זה ישנה הלכה. הדיון שם הוא כשנתיקרו דירות או הוזלו, והרשות היתה בידם להתנות שאינם מסכימים לשכר הקודם, ועם כל זאת "אם עמדו בסתם, מסתמא דעתם היה על השכר הראשון" (סי' ש"ב ס"ט).

ובביאור הגר"א שם (אות י"ט) הוא משום שאנו מניחים, כיון שלא דברו כלום ע"ז סתמא ע"מ כן קיימו, שהתנאי הראשון יהא קיים. ואם כן, גם בנידוננו יש לראות המשך השכירות עפ"י ההתחייבות הקודמת.

ובאמת, בטענת ב"כ התובע שבפני ב"ד קמא נאמר בביסוס טענותיו :

"החוזה הוא בר תוקף כמו כל חוזה."

כן הסביר התובע בפני ב"ד הנ"ל שלא מילא בשעתו את ההתחייבות לפנות הדירה משום שלא הציעו לו דירה מתאימה :

⁴⁶ ערעור תשכ"ט 11 בפני כב' הדיינים : הרב יוסף שלוי אלישיב, הרב שאול ישראלי, הרב עובדיה יוסף

"הציעו לי אורוה של בהמות ממש, ולא דירה."

אולם בהתחייבות השוכר, כפי שנאמר בחוזה כתוב:

"ובזמן שהמשכיר יהיה מוכרח למסור החדרים הנ"ל לבני מר י.א. נ"י אחר חתונתו אז מחויב השוכר - למסור הדירה לבן המשכיר הנ"ל בלא שום טו"מ."

החיוב של המשכיר, כפי שנאמר שם בהמשך הדברים לא הותנה כתנאי לחיובו של השוכר, אלא כהתחייבות העומדת בפני עצמה, שיכול השוכר לתבוע אותה בתור תביעה נפרדת, אבל לא כתנאי לעצם פינוי הדירה מצדו, שבוה נאמר במפורש "בלא שום טו"מ".

נוסף על כך - ההתחייבות של המשכיר נאמרה שם בנוסף של ברירה בין שתי האפשרויות - או להחזיר שכר הדירה לפי חשבון, או לתת בתמורה לזה החדר הקטן בשכר דירה קבוע. לא נאמר שהברירה בידי השוכר אלא בידי המשכיר גרידא. היתה איפוא ברשות המשכיר הרשות לפטור עצמו מחיובו ע"י החזרת שכר הדירה שלא נוצל מבלי שיוכרח להעמיד לשוכר גם החדר הקטן.

אין מחלוקת בין הצדדים, שאכן כשהתחתן בנו של המנוח המשכיר הנ"ל, נתבע השוכר לפנות הדירה ולא פינה. ההסתמכות על זה שלא ניתן לו החדר הקטן, גם אם נקבל את דבריו, שלא הוכחו בבירור, אינה משנה איפוא ולא כלום לגבי התחייבותו, ואין לקבל דברי ב"כ התובע בטענותיו בבי"ד קמא:

"היתה הפרת חוזה משני הצדדים" וכו'.

הפרת החוזה היתה רק מצד השוכר, ולא מצד המשכיר, שלא היה עליו שום חיוב להעמיד לרשות השוכר את החדר הקטן.

המשך דיורו של השוכר בדירה היתה איפוא שלא בזכות, ואף בהתנגדות מפורשת מטעם המשכיר, כפי ששני הצדדים הודו.

אמנם נראה שבסופו של דבר השלים המשכיר עם העובדא, כפי שיש לראות מהמכתב ששיגר ע"י ב"כ המשכיר מיום י"ב חשוון תשכ"ז - נידון: העלאת שכ"ד בהסתמך על חוק הדיירים, וכן מהמשא ומתן ביניהם על השכרת הדירה לאחר, ונכונות המשכיר לתת לו פיצוי מסויים ביציאה מהדירה. ויש לראות בזה הסכמה, אמנם מאונסת, אולם מכל מקום בת תוקף, עפ"י ההלכה שתליוהו וזבין, וזבינה וזבני (סי' ר"ה ס"א וס"ד). אך אין לנו ראייה מזה אלא שהשלים עם העובדא של עצם דיורו (אם מפני שלא רצה לעמוד אתו בדיני ודייני, ואם מפני שחשב שלא יועיל לו דייני, שהשוכר יפנה לערכאות לזכותו עפ"י חוק המדינה), אבל לא שהסכים לזכותו, בזכויות הנובעות מחוק הגנת הדייר, זכויות אלה הן רק למי שכניסתו והמשך החזקתו בדירה הן עפ"י דין, ולא למי שהיה חייב מצד הדין לפנות הדירה, והמשך לדור בה רק בגלל שהמשכיר לא השתמש בזכותו להוציאו ממנה, עפ"י התחייבות מפורשת שנעשתה ללא אונס מצד השוכר.

אי לזאת נ"ל שיש לדחות הערעור, וכנ"ל.

והנלע"ד כתבתי.

שאול ישראלי

פסק דין

אחרי שמיעת הערעור וטענות הצדדים והעיון בחומר אנו מוצאים שצדק כבי"ד האזורי בפסק דינו.

אנו מחליטים איפוא לדחות את הערעור.

נימוקיו של אחד הדיינים מצורפים לתיק.

אין צו להוצאות.

ניתן היום ט"ז אייר תשכ"ט.

יוסף שלו' אלישיב שאול ישראלי עובדיה יוסף

סימן מט : בענין השגת גבול*⁴⁷

א זכותו של המשיב על מקום העבודה.

ב זכות עבודה לתושב המקום

ג המעביד בתור צד בדיון, והשיקול על תועלתו של המעביד כגורם קבוע.

א זכותו של המשיב על מקום העבודה.

המשיב נתקבל בשעתו לעבודה בתור עובד זמני. במעמד זה, לפי חוקי העבודה המקובלים במדינה ולפי המנהג, אין לעובד כלפי המעביד זכויות לעבודה, והרשות בידי המעביד לפטרו מאיזו סיבה שהיא. ואכן במקרה הנידון, המעביד ("המועצה הדתית") השתמש בזכותו זו ופיטרוהו וקבלו את המערער במקומו.

⁴⁷ חוות דעת בערעור תשכ"ז 241. (ערעור על פסק ביה"ד האזורי תל-אביב תיק מס' 1071 וכ"ז).