



## בית משפט השלום בכפר סבא

תא"מ 14-06-12761 קרול נ' לוי ואח'

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט רונן פלג

אילנה קרול

התובעת

נגד

1. לאון לוי  
2. רודולף הולינגר

הנתבעים

### פסק דין

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25
1. התובעת הגישה כנגד הנתבעים תביעה כספית לסך של 29,067 ₪.
  2. בכתב התביעה נטען בתמצית כך:
    - א. התובעת השכירה דירה שבבעלותה ברח' אחוזה 130/5 ברעננה לגב' דורה לוי ז"ל (להלן: "המנוחה", "השוכרת"). הסכם השכירות נחתם ביום 27/5/10 והוארך מעת לעת. על פי הסכם ההארכה האחרונה, תקופת השכירות הייתה אמורה להסתיים ביום 31/5/14.
    - ב. הנתבע 1, שהוא בנה של המנוחה, והנתבע 2, חתמו על ערבות אישית להתחייבויותיה של המנוחה כלפי התובעת בהסכם השכירות. הנתבע 1 התחייב בנוסף לשלם באופן ישיר את דמי השכירות עבור המנוחה ומסר לתובעת המחאות בחתימתו. כמו כן, הנתבע 1 הוא היורש של נכסי המנוחה.
    - ג. המנוחה נפטרה ביום 19/8/13. בסמוך לאחר מכן, הנתבע 1 הודיע לתובעת חד צדדית כי בכוונתו לפנות את הדירה והורה לה שלא להפקיד את דמי השכירות עבור חודש ספטמבר 2013.
    - ד. התובעת דחתה את ההודעה החד צדדית והפקידה את ההמחאה עבור שכר הדירה של חודש ספטמבר 2013, אלא שהמחאה לא כובדה.
    - ה. ביום 3/9/13 הודיע ב"כ הנתבע 1 במכתב כי הדירה פנויה וביקש הנחיות למי למסור את המפתחות. ב"כ התובעת הודיע בשמה כי תסכים לחפש שוכר חלופי ובתנאי שנזקיה והוצאותיה ישולמו על ידי הנתבעים. על כך נשלחה תשובה הדוחה את



## בית משפט השלום בכפר סבא

תא"מ 14-06-12761 קרול נ' לוי ואח'

תיק חיצוני:

- 1 הדרישה ובנוסף הנתבע 1 סירב למסור את המפתחות, בניסיון לקבל לרשותו  
2 בחזרה את ההמחאות עבור שכר הדירה.  
3
- 4 ו. לאחר התכתבויות נוספות הוחזרו מפתחות הדירה ביום 23/9/13. בסופו של יום  
5 נמצאה שוכרת חלופית, אשר נכנסה למגורים בדירה ביום 1/3/14.  
6
- 7 ז. התביעה מוגשת עבור שכר הדירה, ההוצאות (לרבות תשלומים למתווך) והמיסים  
8 שבהם נשאה התובעת עד לכניסתה למגורים של הדיירת החדשה.  
9
- 10 3. בכתב ההגנה נטען בתמצית כך :  
11
- 12 א. הדירה הייתה פנויה כבר ביום 1/9/13, אך התובעת דחתה את מועד החזרת החזקה  
13 לידיה עד ליום 23/9/13.  
14
- 15 ב. עם פטירתה של השוכרת פקע חוזה השכירות, כך שאין עוד מחויבות מצידה וכפועל  
16 יוצא מצדם של היורש והערבים.  
17
- 18 ג. הנתבע 1 אכן נתן לתובעת המחאות שלו עבור דמי השכירות של אמו לצורך הקלת  
19 הגביה. הנתבע 1 הוא אכן היורש היחיד של אמו ואולם המנוחה לא הותירה אחריה  
20 נכסים כלשהם.  
21
- 22 ד. הנתבע 1 הציע לתובעת, מתוך רצון טוב, עזרה בהשכרת הדירה ואף הפנה אליה  
23 שוכרת, אך הנ"ל נדרשה לדמי שכירות גבוהים ולא הגיעה להסכמה עם התובעת.  
24
- 25 ה. הנתבע 1 סבר תחילה כי יוכל להתנות את החזרת מפתחות הדירה בקבלתן של יתר  
26 ההמחאות ואולם לאחר קבלת ייעוץ משפטי הוא חזר בו מדרישתו והשיב את  
27 המפתחות ללא תנאי.  
28
- 29 4. בדיון הישיבה המקדמית מיום 17/5/15 הושגה ההסכמה בין הצדדים כדלקמן :  
30
- 31 **"... סך התביעה יועמד על 26,772 ₪ והצדדים יסכמו בשאלה המשפטית היחידה - האם**  
32 **פטירתה של המנוחה השוכרת מסכלת את החוזה ומפסיקה את תוקפו ו/או את החיובים**  
33 **מכוחו, כך שהנתבעים או מי מהם אינם חייבים בתשלום סכום התביעה המוסכם, זאת**  
34 **בשים לב לדין ולתנאיו של החוזה".**



## בית משפט השלום בכפר סבא

תא"מ 14-06-12761 קרול נ' לוי ואח'

תיק חיצוני:

1  
2 5. הסכמת הצדדים מייתרת למעשה הכרעה בטענות עובדתיות נוספות שפורטו לעיל בכתבי  
3 הטענות.

4  
5 6. בהמשך לכך הוגשו סיכומים בכתב מטעם הצדדים.

### דיון והכרעה

6  
7  
8  
9 האם מותה של השוכרת סיכל את קיום החוזה ?

10  
11 7. סעיף 40 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג - 1973, שכותרתו "קיום - בידי מי", קובע כך:

12  
13 "חיוב יכול שיקויים בידי אדם שאיננו החייב, זולת אם לפי מהות החיוב, או לפי המוסכם  
14 בין הצדדים, על החייב לקיימו אישית".

15  
16 8. סעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א - 1970 (להלן: "חוק  
17 התרופות"), שכותרתו "פטור בשל אונס או סיכול החוזה", קובע כך:

18  
19  
20 "היתה הפרת החוזה תוצאה מנסיבות שהמפר, בעת כריתת החוזה, לא ידע ולא היה עליו  
21 לדעת עליהן או שלא ראה ושלא היה עליו לראותן מראש, ולא יכול היה למנען, וקיום  
22 החוזה באותן נסיבות הוא בלתי אפשרי או שונה באופן יסודי ממה שהוסכם עליו בין  
23 הצדדים, לא תהיה ההפרה עילה לאכיפת החוזה שהופר או לפיצויים".

24  
25 9. סעיף 18(א) לחוק התרופות כולל אפוא שלושה תנאים מצטברים, שכאשר הם מתקיימים  
26 פטור צד לחוזה מהחובה לקיימו:

- 27  
28 א. העדר ידיעה או צפייה של המפר בדבר הנסיבות המסכלות.  
29 ב. אי יכולתו של המפר למנוע את הנסיבות הללו.  
30 ג. התרחשות נסיבות המסכלות את קיום החוזה.

31  
32 10. אין ספק כי מותה המצער של המנוחה היה בלתי צפוי ובלתי ידוע בעת שחתמה על הסכם  
33 השכירות, ואין חולק על כך שהיא לא יכולה הייתה למנוע את מותה שלה. בכך מתקיימים  
34 שני התנאים הראשונים של סעיף 18(א) הנ"ל.

35



## בית משפט השלום בכפר סבא

תא"מ 14-06-12761 קרול נ' לוי ואח'

תיק חיצוני:

- 1
- 2 11. אשר לתנאי השלישי, יש לשאול האם מוות מהווה נסיבות המסכלות את קיום החוזה. לפי
- 3 הוראותיו של סעיף 40 לחוק החוזים (חלק כללי) שצוטטו לעיל, נראה כי מקום שבו לפי
- 4 מהות החיוב או המוסכם בין הצדדים, על החייב לקיים את החוזה באופן אישי, הרי שמות
- 5 אחד הצדדים אכן מהווה סיכול של החוזה.
- 6
- 7 12. כך גם בספרה של פרופ' גבריאלה שלו, **דיני חוזים - החלק הכללי** (תשס"ה), בעמ' 635 :
- 8
- 9 **"מות החייב, מחלתו או אי כשירותו - אלה מהווים מאורע מסכל רק כאשר החוזה נועד**
- 10 **לקיום אישי. ניתן להבחין בין סוגי החוזים ולקבוע איזהו חוזה הניתן לקיום אישי בלבד,**
- 11 **באמצעות השאלה האם יכול החייב החוזי לאצול את התחייבותו לאדם אחר, או באמצעות**
- 12 **השאלה האם נבחר החייב על ידי הנושה הודות לסגולותיו האישיות, כשירותיו וניסיונו**
- 13 **המקצועי".**
- 14
- 15 13. יש לבחון לפיכך את השאלה, האם החוזה שבין התובעת לבין המנוחה היה חוזה לקיום
- 16 אישי. זאת באמצעות מענה על השאלה, האם המנוחה יכולה הייתה בחייה לאצול את
- 17 התחייבותה לאדם אחר.
- 18
- 19 אשר לשאלה המוצעת השנייה, נדמה שאין חולק על כך שהמנוחה לא נבחרה על ידי התובעת
- 20 לפי כישוריה או ניסיונה המקצועי.
- 21
- 22 14. יצוין כי החוזה אשר נחתם בין התובעת לבין המנוחה, נספח א' לכתב התביעה, נכתב בשפה
- 23 האנגלית והצדדים לא הגישו לבית המשפט תרגום לעברית, בין בגרסת אחד מהם ובין
- 24 בגרסה המקובלת על שניהם.
- 25
- 26 15. סעיף 6(c) לחוזה, בתרגום חופשי, אוסר על השוכרת להשכיר את הנכס או חלק ממנו,
- 27 להעביר אותו לאדם אחר או להתיר לאדם אחר לתפוס אותו ללא הסכמה מוקדמת בכתב
- 28 מאת המשכירה.
- 29
- 30 16. התובעת הפנתה בסיכומיה לציטוט מספרו של פרופ' שלום לרנר, **שכירות נכסים** (1990)
- 31 בעמ' 196, ולפיו עסקת שכירות מעצם טיבה אינה מבוססת על קשר אישי בין הצדדים ועל
- 32 כן אינה בטלה עם מותו של השוכר, ככל שהצדדים לא התנו אחרת. פרופ' לרנר סבור כי
- 33 תנאי בהסכם האוסר על השוכר העברה או השכרת משנה איננו, כשלעצמו, מלמד על תלותה
- 34 של השכירות באישיותו המיוחדת של השוכר.



## בית משפט השלום בכפר סבא

תא"מ 14-06-12761 קרול נ' לוי ואח'

תיק חיצוני:

- 1  
2                   17. בהתאם לתנאיו של החוזה שצוטטו לעיל, המנוחה השוכרת לא הייתה יכולה להעביר את  
3 זכות השכירות ללא הסכמה מראש ובכתב מאת התובעת ואולם לטעמי אין בכך כדי  
4 להצביע על כך שלא יכולה הייתה לאצול את זכותה לאדם אחר. זאת על בסיס הוראותיו  
5 המפורשות של סעיף 22 לחוק השכירות והשאילה, התשל"א - 1971, שכותרתו "העברת  
6 השכירות":  
7  
8 **"השוכר אינו רשאי להעביר לאחר את הזכות להחזיק ולהשתמש במושכר או להשכירו**  
9 **בשכירות משנה, אלא בהסכמת המשכיר; אולם אם לא הסכים המשכיר לעסקה מטעמים**  
10 **בלתי סבירים או התנה את הסכמתו בתנאים בלתי סבירים, יהיה -**  
11 **(1) בשכירות מקרקעין - רשאי השוכר לעשות את העסקה בלי הסכמתו של המשכיר".**  
12  
13 בהתאם להוראות החוק, אילו ביקשה השוכרת בנסיבות המתאימות לאצול את התחייבותה  
14 לאדם אחר, הרי שהייתה רשאית לעשות כן. המנוחה הייתה בבחינת שוכרת חסרת ייחוד  
15 עבור התובעת ואילו הייתה מבקשת להעביר את זכויותיה לשוכר סביר אחר, הרי שהדבר  
16 היה מתאפשר לה.  
17  
18                   18. מסקנת האמור היא שחוזה השכירות לא נועד לקיום אישי, כך שמותה של השוכרת לא היה  
19 בבחינת אירוע מסכל, לפי המבחן שהוצע בספרות. לפיכך לא התקיים התנאי ה- 3 המצטבר  
20 של סעיף 18(א) לחוק התרופות ולא סוכל החוזה. מכאן שהערבים חייבים בהתחייבויותיה  
21 של המנוחה לקיומו של הסכם השכירות.  
22  
23                   19. לפיכך, בתקופת הביניים עד לכניסתה למגורים של השוכרת החדשה, חלים החיובים על  
24 הנתבעים כערבים להתחייבויותיה של המנוחה לפי הסכם השכירות.  
25  
26 **טענות נוספות של הצדדים**  
27  
28                   20. התובעת הפנתה לסעיף 20 לחוזה, הקובע כך (בתרגום חופשי):  
29  
30 **"הסכם זה יחול על בעל הבית, הדייר, הערבים של הדייר, וכן על יורשיהם, המוציאים**  
31 **לפועל שלהם, מנהליהם ובהתאמה עיזבונותיהם".**  
32  
33 התובעת רואה באמור משום חיוב של הצדדים לחוזה, יורשיהם ועיזבונותיהם בקיומו, כך  
34 שמותה של השוכרת המנוחה אינו מביא לביטול ההסכם.



## בית משפט השלום בכפר סבא

תא"מ 14-06-12761 קרול נ' לוי ואח'

תיק חיצוני:

- 1  
2 דעתי בהקשר זה היא כדעת הנתבעים. סעיף 20 חל על המפורטים בו ואולם אין בו כדי  
3 להשליך על השאלה האם החוזה ימשיך לחול ולא יסוכל כתוצאה ממותה של השוכרת.  
4  
5 21. התובעת הפנתה גם להוראות סעיף 6(1) להסכם, הדנות במקרה שבו הדיירת מפנה את  
6 המושכר לפני תום תקופת השכירות ללא הסכמת המשכירה ומטילות עליה את כל החיובים  
7 העתידיים עד לתום תקופת השכירות. סעיף זה אינו עוסק על פניו בנסיבות של סיכול ומוות,  
8 אלא נועד להבטיח את זכויות המשכירה בעת הפרה של החוזה מצד הדיירת. אין בסעיף זה  
9 כדי להשליך על השאלה האם מותה של השוכרת מהווה סיכול של החוזה.  
10  
11 22. הנתבעים הצביעו בסיכומיהם על כך שחוק השכירות והשאלה, התשל"א - 1970, אינו  
12 מתייחס לסיטואציה של מות השוכר. לטענת הנתבעים מדובר בסוגיה חשובה, כך ששתיקתו  
13 של החוק בהכרח איננה בבחינת לקונה כי אם בבחינת הסדר שלילי, שלפיו מות השוכר  
14 מביא תמיד לפקיעת חוזה השכירות.  
15  
16 איני מקבל טענה זו. סעיף 23 לחוק השכירות והשאלה, התשל"א - 1971, קובע כי תרופותיו  
17 של החוק באות להוסיף על הוראותיו של חוק התרופות ולא לגרוע מהן. בהתאם לכך נבחנת  
18 הסיטואציה של מות השוכר במבחניו של סעיף 18(א) לחוק התרופות כפי שפורט לעיל ולא  
19 ניתן להסיק הסדר שלילי.  
20  
21 23. הנתבעים טענו בסיכומיהם כי אין לחייב את הנתבע 1 בכובעו כיוורש, שכן עיזבונה של  
22 המנוחה לא כלל דבר. בהתעלם מהשאלה האם הנתבע חורג מהסכמות הצדדים באשר לגדר  
23 המחלוקת העומדת להכרעה, ממילא קבעתי כי שני הנתבעים מחויבים כערבים  
24 להתחייבויותיה של המנוחה, כך שטענה זו התייתרה.  
25  
26 24. עוד טענו הנתבעים, כי העובדה שלא נמצאה פסיקה רלוונטית לסיטואציה של מות השוכר,  
27 אשר יש להניח כי התרחשה פעמים רבות בעבר, משמעותה היא שאיש לא העז לטעון בעבר  
28 לכך שמות השוכר אינו מפקיע את תוקפו של החוזה.  
29  
30 מדובר בטענה חסרת בסיס, שהרי היעדר הפסיקה יכול להוביל למסקנה ההפוכה בדיוק.  
31 יתרה מכך, לא מן הנמנע כי הצדדים לא איתרו פסיקה או שסכסוכים דומים הסתיימו  
32 בהסדרי פשרה.  
33



## בית משפט השלום בכפר סבא

תא"מ 14-06-12761 קרול נ' לוי ואח'

תיק חיצוני:

- 1 כאמור, הצדדים הסכימו כי על בית המשפט לדון, לצורך ההכרעה בתובענה זו, בשאלה אחת  
2 ויחידה - האם פטירתה של המנוחה השוכרת סיכלה את החוזה והפסיקה את תוקפו. כפי  
3 שפורט לעיל, התשובה לכך היא שלילית.  
4  
5 26. אשר על כן אני מקבל את התביעה. הנתבעים, ביחד ולחוד, ישלמו לתובעת את הסכומים  
6 הבאים:  
7  
8 א. הסך המוסכם 26,772 ₪ בצירוף הפרשי ריבית והצמדה מיום הגשת כתב התביעה  
9 ועד ליום מתן פסק הדין.  
10  
11 ב. החזר אגרת התביעה.  
12  
13 ג. שכ"ט עו"ד בסך של 3,000 ₪ בתוספת מע"מ.  
14  
15 סך פסק הדין ישולם בתוך 30 יום מהיום.  
16  
17  
18 ניתן היום, י"ח תשרי תשע"ו, 01 אוקטובר 2015, בהעדר הצדדים.

רון פלג, שופט

19  
20