



בס"ד, יג בשבט תשע"ה

02 בפברואר 2015

תיק 75016

פסק דין

בעניין שבין

הנתבעים

התובע

שוכרי דירה

משכיר דירה

א. עובדות מוסכמות

הנתבעים שכרו מהתובע קוטג' של שבעה חדרים במשך כמה שנים. לפי חוזה שנחתם על ידי שני הצדדים, במשך זמן השכירות, הטיפול השוטף בנכס יטופל וישולם ע"י התובע, ואילו הנתבעים אחראים לנזקים מסוימים. וזה לשון החוזה:

"השוכר יתקן על חשבונו כל נזק שייגרם לדירה בתקופת השכירות אשר נובע משימוש בלתי סביר של השוכר בדירה כדירת מגורים".

במרוצת השנים, כטבעו של עולם, היה צורך הן בטיפול שוטף והן בתיקון נזקים. אמנם הגבולות שהגדירו מהו טיפול שוטף ומהו נזק, מהו "בלתי סביר" ומה לא, לא תמיד היו ברורים, אך בסך הכל הצדדים הגיעו להסכמות מתוך כבוד הדדי.

לקראת סוף שנת ה'תשע"ד, הוחלט להפסיק את השכירות. לפי החוזה השוכרים היו צריכים לצאת עד תחילת אוגוסט. אך הוסכם על ידי שני הצדדים לדחות את סוף השכירות עד כ"ד אב, ה-20 באוגוסט, כשהנתבעים אחראים לתשלום גם במקרה שיצאו מוקדם יותר.

בפועל סיים הנתבע לרוקן את הבית מחפציהם בליל ט"ז אב, אור ל"ז, בין ה-12 וה-13 באוגוסט. לקראת חצות הוא שלח מסרון לתובע, בו הודיע שמבחינתם המשכיר יכול להכין את הדירה לשוכרים הבאים. הוא שלח גם קריאת מונה המים לצורך חישוב התשלום האחרון. במסרון מהתובע לנתבע לקראת ערב של ה-13 באוגוסט, התובע הודיע שהמים הדרושים לניקוי והכנת הדירה ישולמו על ידי השוכרים, ולכן קריאה נוספת תעשה מאוחר יותר.

עיקרו של הסכסוך נוגע לדוד מים שהתפוצץ.

הצדדים חתמו על הסכם בוררות בו קבעו את בית הדין כבורר מוסכם ובדיון קבלו את הח"מ כדיין יחיד.



ב. טענות התובע

לטענת התובע, הוא נכנס לדירה עם פועליו בשעה 7:30 לערך, בבוקר של ה-13 לאוגוסט. בכניסתו לדירה הוא ראה מים נוטפים מהקומה העליונה. הוא עלה וראה שדוד המים התפוצץ, ותוך שהוא מודיע לפועלו, הפועל הודיע לו שהכפתור להפעלת הדוד החשמלי דלוק. מזה הסיק התובע שהנתבעים השאירו את הדוד החשמלי דלוק למשך זמן רב, ושזה ההסבר ההגיוני היחיד להתפוצצות הדוד.

התובע טוען שהשארית דוד דולק למשך זמן רב הוא בגדר פשיעה, ועונה על ההגדרה של "שימוש בלתי סביר" (כפי שמנוסח בחוזה). לכן, על השוכר מוטל לתקן את הנזק, שבמקרה זה פירושו החלפת הדוד שהתפוצץ בדוד חדש.

עבור הדוד הוא תובע 2,200 ₪, עלות הדוד החדש שקנה. כמו כן, התלונן התובע על זה שהנתבע התחמק במשך חודשים מהכרעת העניין שלא במסגרת בית דין פורמלי, ואם כן עליו לשלם על יום עבודה שהחסיר בכדי לבוא לבית דין (500 ₪) וכן את אגרת בית הדין.

התובע טוען שנגרמו מספר נזקים פנימיים בגלל הנזילה מהדוד, אך אותם הוא לא תובע.

ג. טענות הנתבעים

הנתבעים טוענים להגנתם שני דברים :

ראשית, לטענת הנתבעים, הם לא השאירו את הדוד דולק. לפני שעזב את הבית הנתבע ויידא שאכן דוד החשמלי היה כבוי, ביחד עם שאר החשמל בבית. (לפי מיקומו וצורתו הדבר היה קל לבדיקה.) באופן כללי, באמצע הקיץ לא היו נוהגים להפעיל אותו מכיוון שהיו מספיק מים חמים ממערכת החימום של דוד השמש. לטענתם, בכל משך שהותם בדירה הם תמיד הקפידו לחסוך בשימוש בחשמל לצורך הדוד, ולא סביר שדווקא בימים האחרונים פתאום חרגו ממנהגם. על סמך כל אלה, השוכר טוען בברי שהוא לא השאיר את הדוד דולק.

הנתבעים גם מפקפקים בגרסת התובע. לטענתם, התובע לא התלונן על התפוצצות הדוד עד יום חמישי, ה-14 לאוגוסט, יום אחרי העברת החזקה בפועל של הבית לתובע ועובדיו. אם, כפי שטוען התובע, הדוד נמצא שבור ונוזל כבר בכניסתו ביום רביעי, איך יתכן שלא יצר עמם קשר והתלונן באופן מיידי? מכיוון שעובדיו של התובע שהו בבית במשך יום שלם, יתכן מאוד שהם אלה שהפעילו את הדוד החשמלי והם אחראים להתפוצצות הדוד.

שנית, השוכרים טוענים שגם אילו היו משאירים את הדוד דולק, הדבר אינו בגדר פשיעה. לטענתם התרמוסטט ופורק הלחץ אמורים להגן על הדוד, גם אם הוא נשאר דלוק לזמן בלתי מוגבל. אמנם לא מקובל לסמוך על זה, אך זאת בעיקר משיקולים של חיסכון בחשמל. לטענתם, פיצוץ הדוד מורה על כשל במערכת הדוד עצמו, עליו אחראי התובע.



בעניין זה, השיב התובע שהוא החליף את התרמוסטט לפני כשנה או שנתיים, כך שאי אפשר להאשים אותו ברשלנות בעניין, ואם כן היחידים שהתרשלו ובכך גרמו להתפוצצות הם הנתבעים.

ד. נושאי הדיון

1. האם הנתבעים השאירו את הדוד דולק?
2. בירור המציאות בעניין השימוש בדודים חשמליים.
3. האם השארת דוד דולק למשך זמן ארוך הוא בגדר פשיעה ונזק לפי **דיני השומרים הרגילים** (בקצרה)?
4. האם יש לקבוע את הנזק על פי הדינם הרגילים או על פי לשון החוזה?
5. האם השארת הדוד דולק למשך זמן ארוך הוא בגדר פשיעה ונזק לפי **החוזה**?

ה. הוויכוח העובדתי בשאלה האם הנתבעים השאירו את הדוד דולק

קשה לקבל את גירסת התביעה בעניין גילוי מידי של הנזילה, שבעקבותיו **התקשר באותו בוקר** לנתבע, בגלל הנקודות הבאות.

1. מבדיקת רשימת השיחות היוצאות, שהתובע סיפק לבקשת בית הדין, ברור שהתובע לא התקשר לנתבע בבוקר שאחרי פינוי הדירה על ידי הנתבעים, כפי שטען.
2. התובע הראה בבית הדין תמונת מסך של מסרון ששלח לאחר הצהריים של 13/08 בו הוא מסביר לנתבע שחשבון המים יחושבן לא לפי זמן היציאה מהדירה, אלא אחרי העבודות. הרקע להודעה הוא ששימוש במים בזמן הכנת הדירה לאכלוס מחדש הוא על חשבון הנתבעים. אם, כגרסת התובע, הפיצוץ נמצא באותו בוקר, בזבוז המים של פיצוץ כזה גדול לאין-ערוך יחסית למים הדרושים לנקיונות. תמונה ביותר שלא הזכיר שחשבון המים יכול את המים שהתבזבזו בפיצוץ. במסרון אין שום רמז לגילוי המפגע. איך יתכן שהוא הסביר בנחת ובשלווה שעל הנתבעים לשלם על המים של הנקיונות בלי להזכיר ולו ברמז שהפיצוץ שהשוכר גרם לו בזבוז מים בכמות אדירה, במיוחד לאור דבריו שהאירוע הציק לו מאוד.

חשוב לציין שקשיים אלו בגרסת התביעה לא דוחים את התביעה כליל. הרי גם אם ההתפוצצות אירעה מאוחר יותר, עדיין יתכן שהיא נבעה מהדלקת החשמל של הנתבעים שעות או ימים לפני כן. אולם, מכיוון שהתובע ביסס את טענתו הוודאית שהנתבעים השאירו את הדוד החשמלי דולק על עניין הגילוי לפני כניסת פועליו, נפל חלק זה של הטענה, והתחזקה מאוד גירסתם של הנתבעים.



לכן, בפרקים הבאים נדון באפשרות שאכן הנתבעים לא כיבו את החשמל בדוד ואם כן יש לבחון את מידת אחריותם הכספית לנזק שנוצר.

ו. בירור המציאות בעניין השימוש בדודים חשמליים

יש לברר האם השארת דוד דלוק במשך זמן ארוך הוא שימוש בלתי סביר. הצדדים אישרו לבית דין לבדוק את העניין לפי שיקול דעתו, ובלי דו"ח מומחה בית דין רשמי העומד לביקורת בעלי הדין, וזה עקב העלות הגדולה של הזמנת מומחה כזה ביחס לגודל התביעה. לאור הברורים, מסקנת בית הדין היא כדלהלן:

כאשר המערכת כתקנה, דוד אינו אמור להתפוצץ כתוצאה מהשארתו דלוק לאורך זמן. לדוד תקני יש תרמוסטט ושסתום פורק לחץ. התרמוסטט מוודא שהמים לא יעברו טמפרטורה של כ-70-80 מעלות. כאשר המים מגיעים לחום זה, התרמוסטט מכבה את הדוד. לאחר שחום המים יורד, הדוד נדלק שוב. ובכן, המים אף פעם לא אמורים להגיע לרתיחה וליצירת לחץ שעלול לגרום להתפוצצות. גם שסתום פורק לחץ אמור להקטין בהרבה את הסיכון של התפוצצות. רק אם התרמוסטט אינו מתפקד כראוי, דוד יכול להתפוצץ לאחר מספר שעות (כמובן הדבר תלוי במספר פרמטרים, ובין היתר בתפקוד פורק הלחץ). השארת הדוד דלוק במשך ימים שלמים לא מהווה סיכון מהותי יותר גדול לדוד, אלא רק סיכון סטטיסטי יותר גדול, מכיוון שהתרמוסטט מכבה ומדליק את הדוד יותר פעמים.

חלק מאנשי המקצוע ממליצים לא לסמוך על התרמוסטט, ולהקפיד על כיבוי החשמל סמוך לגמר חימום המים, שכן, גם בדוד מטופל וחדש, המתקנים לא אמורים לחלוטין. לפי אנשי מקצוע אחרים, ליגטימי להשאיר את הדוד החשמלי דלוק באופן מתמשך, והסיכויים להתפוצצות הם קטנים מכדי להוות גורם משמעותי בעניין. כמו כן, נוהגים שונים בין בעלי הבתים. ישנם המקפידים (לא רק בשל שיקולי עלות החשמל) על כיבוי החשמל ויש שמשאירים אותו דלוק במשך ימים ואפילו חודשים.

ז. האם יש לחייב את הנתבעים, אם אכן הניחו את הדוד החשמלי דלוק?

1. לפי הלכות שומרים הרגילים (בקיצור מכיוון שאינו למעשה בעניין זה)

לפי הממצאים למעלה (בפרק ו) יש להסתפק אם השארת החשמל דלוק לזמן ממושך דינה כפשיעה, אבל ברור שאין לקרוא להתפוצצות הדוד כתוצאה מהשארת הדוד דלוק נזק שנגרם באונס גמור. דין שוכר כשומר שכר שחייב ב"אונס כעין גניבה ואבידה", דהיינו אונס חלקי. אם כן, היה מקום לחייב את הנתבעים.

מאידך, יש ליכנס לסוגיה של חיובי שומר בדבר המחובר לקרקע. וכן יש מקום לדון מטעם פטור מתה מחמת מלאכה. יש מקום לומר שפטור על הצד שלא היתה פשיעה של ממש. יתכן שהדבר



תלוי בהגדרת הפטור של מתה מחמת מלאכה (עיין במחנה אפרים, שואל סי' ד). היה מקום לדון גם האם השארת החשמל דלוק אחרי שסיים את חימום המים הוא בגדר מתה מחמת מלאכה. ניתן היה להרחיב במקורות רבים ובעוד דיונים הלכתיים שלא נכנסנו אליהם.

2. האם יש לדון על פי דיני שומרים או על פי לשון החוזה?

כאשר נקבעו בין הצדדים תנאי שמירה ואחריות, נפסק בשולחן ערוך סי' שה סעי' ד (על פי המשנה, בבא מציעא דף צד עמ' א):

קבל עליו שומר שכר להתחייב אף באונסים או שהתנה ליפטר מגניבה ואבידה ומשבועה, הכל לפי תנאו.

הרמ"א מוסיף:

אמר סתם: "על מנת שלא אתחייב באחריותו", פטור אפילו מפשיעה.

על כן, יש ללכת על פי החוזה במקום שיש התייחסות לתנאי השמירה.

3. חיוב על פי החוזה בנדון דידן

בנדון דידן בחוזה שבין הצדדים יש התייחסות מפורשת (אם כי תמציתית) לעניין נזק שנגרם לבית. בחוזה השכירות כתוב כך:

(ב) תשוכר יתקן על חשבונו כל נזק שייגרם לדירה בתקופת השכירות, אשר נובע משימוש בלתי סביר של השוכר בדירה, כדירת מגורים.

מטרת החוזה היא לקבוע את מערכת החיובים שבין הצדדים. כאשר נעשה חוזה, במקרים מסויימים יש לחייב את השוכר במה שהיה יכול להיות פטור על פי דין, ובמקרים אחרים יכול החוזה לפטור אותו ממה שהיה יכול להיות חייב על פי דין תורה. בענייננו, כתוב שחייב במצב של "שימוש בלתי סביר של השוכר בדירה". מכאן יש להבין ש"פטור על נזק שנגרם משימוש סביר", אף שלא נכתב הדבר במפורש.

לא קל להגדיר מהו "שימוש בלתי סביר" בדוד חשמלי. יוצא מניתוח השיקולים על פי דעות המומחים, שבהתחשב בסיכוני הנזק מול רווחי הנוחות, ראוי יותר שלא להשאיר את דוד החשמל דלוק במשך זמן רב. אך שתי שאלות מתבקשות עולות:

1. כאמור, ישנם אנשים שרגילים להשאיר את הדוד דולק ימים, ואפילו חודשים. היאך יש להגדיר את השימוש הבלתי-סביר? האם הוא יוגדר לפי אמות המידה של המשכיר, של השוכר, או של "האדם הסביר"? מכיוון שמנהגי השימוש בדוד משתנים באופן קיצוני מאדם לאדם, קשה להגדיר שימוש כזה כ"שימוש בלתי סביר", במיוחד לאור הכלל ש"המוציא מחבירו עליו הראיה".



2. גם אם השארת דוד דלוק לאורך תקופה ארוכה או בדרך של קבע לימים שלמים היא שימוש בלתי סביר, יתכן שהשארת דוד באופן חד פעמי בטעות, אינה בגדר שימוש בלתי סביר. ניתן לדחות טענה זו ולומר – זה שאנשים משתמשים בשוגג בחפציהם באופן בלתי סביר לא פוטר את הנתבעים מאחריות תשלום הבלתי-סביר שאנו עוסקים בו.

ח. סיכום הנקודות העומדות לדיון והכרעה

1. אילו היה ידוע שהנתבעים השאירו את הדוד דלוק מספר ימים, נטייתנו הייתה לחייב את השוכרים באחוז לא מבוטל משווי של **דוד משומש בן כמה שנים** (ולא עלות דוד חדש כפי שתבע התובע) כפשרה הקרובה לדין.

2. אולם, בנידון דידן יש גם הכחשה בעובדות, וכאמור לעיל. על פניו, על פי ההלכה חייבים הנתבעים בשבועת השומרים שלא השאירו את הדוד דלוק, גם בלי טענת ברי של התובע. מקובל הוא שבמקום שבועה דאורייתא מחייבים כשליש מהתביעה, והדבר תלוי בשיקול דעת בית הדין. לאור העובדה שעניין האחריות לנזק מוזכר בסעיף בחוזה, שכמובן מתבסס על מציאות שלא משביעים, ונקבע בחוזה שהתדיינות בקשר לשכירות תהיה בפני בית דין "משפט והלכה בישראל" (ש"ארץ חמדה-גזית" הוא המשך שלו), ובהסכם הבוררות נזכרת האפשרות של פשרה על פי שיקול דעתו של בית הדין, על בית דין להפעיל שיקול דעתו בעניין.

3. העובדה שחלק מהתשתית העובדתית שעליה מבוססת התביעה התבררה כלא נכונה, משפיעה גם היא. נצטט מדברי התובע כפי שמובאים בעמ' 5 בפרוטוקול: "אם לא הייתי ברי שהם השאירו את זה דלוק, לא הייתי בא לכאן".

4. למרות טענתו של הנתבע שלא השאיר את הדוד דלוק, הנתבע רמז שהוא רצה להגיע לפשרה במקום לבוא לבית דין (עמ' 3 בפרוטוקול). גם אחרי שהגיע לבית דין, הרציונל של פשרה נותר על כנו, כאשר התקווה היא שהפשרה תביא שלום. יש להניח שאם התובע היה מציע שהנתבעים ישתתפו בנזק בשיעור של 250 ₪, הם היו מקבלים הצעה זו. סכום זה בטל בששים לעומת התשלומים ששילמו במשך חמש שנות שכירות, ולהנאה שקיבלו בשנים אלה מהשימוש בביתו של התובע. נציין גם את הכוונות הטובות של שני הצדדים לדאוג לצרכים ולכבוד של הצד השני. לכן, למרות שאין בית דין יכול לחייב את הנתבעים מן הדין, על פי הכלל ש"המוציא מחבירו עליו הראיה" וגם בוחר לא לחייב מדין פשרה, הוא ממליץ לנתבעים להסכים לפשרה הקרובה לדין של 150 ₪, בנוסף לתשלום מחצית מאגרת בית הדין (200/2=100 ₪).



ט. החלטה

1. הנתבעים פטורים מלשלם לתובע על תביעתו.
2. הנתבעים ישלמו לתובע 100 ₪ כהשתתפות במחצית מאגרת בית הדין.
3. התשלום יועבר תוך 30 יום ממתן פסק דין זה.
4. בית דין ממליץ לנתבעים להציע לתובע סך 150 ₪ נוספים כפשרה.

והאמת והשלום אהבו

פסק הדין ניתן ביום ב', יג בשבט תשע"ה, 02 בפברואר 2015.

בזאת באתי על החתום

הרב דניאל מן, דיין