



בס"ד, א' בחשון תשפ"ו  
23 באוק, 2025  
תיק מס' 85079-2

## פסק דין

בעניין שבין	לבין
בעל דירה	שוכר
להלן התובע	להלן הנתבע

### א. רקע ועובדות מוסכמות

התובע הנו בעל דירה באחת מערי ישראל (להלן: "הדירה"). הנתבע שכר ממנו את הדירה. בפסק הדין החלקי עסקנו בתביעה לפינוי דירה. בפסק דין זה נדון בנושאים הכספיים, כדלהלן.

לפני הכניסה לדירה התובע שלח לנתבע חוזה שכירות דירה. על פי החוזה, דמי השכירות עומדים ע"ס 7,500 ₪. מועד תחילת השכירות היה ב- 15/09/2022. השכירות היא למשך שנה עם אופציה לשנה נוספת (להלן: שנת האופציה). באותה עת, הנתבע לא חתם על החוזה, אך כמה חודשים מאוחר יותר, בחודש 02/2023, עקב בקשה של בנו של התובע, הנתבע שלח את החוזה כשהוא חתום. בעת משלוח החוזה החתום, כתב הנתבע לתובע שיש לו הערות על החוזה, אך ההערות הללו לא פורטו בכתב (ועל כל פנים – לפני בית הדין לא הובא תיעוד של ההערות על החוזה).

הנתבע התגורר בדירה במהלך שנת השכירות וגם במהלך שנת האופציה. לאחר מכן המשיכו הנתבע ומשפחתו להתגורר בדירה, מבלי שנעשה משא ומתן חדש על תנאי השכירות, ומבלי שנחתם חוזה חדש.

הדירה נמצאת בשכונה "מעורבת" בה גרים יהודים וערבים. לפני הכניסה לדירה, התובע אמר לנתבע שמאז שהותקנו מצלמות אבטחה – שקט בשכונה. למרות זאת, כחודש לאחר הכניסה לדירה, החלו אירועי פח"ע המכוונים נגד הנתבע ומשפחתו. אירועים אלו כללו זריקת אבנים, בקבוקי תבערה, ירי זיקוקים בכינון ישיר, קללות ועוד, מצד השכנים הערבים. באחד האירועים נזרק בקבוק תבערה לחדרו של בנו של התובע, והדבר כמעט גרם לשריפה בבית. באירוע אחר נורו זיקוקים בכינון ישיר על הנתבע, והוא נאלץ להגן על עצמו ולירות באוויר באקדחו. הנתבע מנה לפחות 10 אירועי פח"ע בשנת השכירות הראשונה (האירוע הראשון ב- 20/10/2022, האחרון ברשימה ב- 23/07/2023) לדברי הנתבע, האירועים המשיכו עד ספט' 2023. הנתבע סיפר כי היו אירועי פח"ע נוספים בשכונה, אולם הוא סבל יותר מהרגיל, משום שיש לו דמיון חיצוני לשר בן-גביר, והדבר משך אליו עוינות מיוחדת. בין הצדדים נפלו חילוקי דעות כספיים, כפי שיפורט.



## ב. טענות התובע

**דמי השכירות:** התובע טוען שהוא לא קיבל את מלוא שכר הדירה המגיע לו. במהלך הדיון הסכימו הצדדים לגבי הבסיס העובדתי – כמה שולם ומתי, אבל יש ביניהם מחלוקת על דמי השכירות הראויים.

לפי המפורט בכתב התביעה, על פי ההסכם התובע זכאי לתשלום בסך 7,500 ₪ לחודש. התביעה הוגשה במהלך חודש מאי 2025, דהיינו 32.5 חודשים לאחר תחילת השכירות. עבור תקופה זו הנתבע היה צריך לשלם 243,750 ₪, בעוד שלמעשה שולמו 156,110 ₪ בלבד, כלומר שצריך לשלם עוד 87,640 ₪.

במהלך הדיון סיפר התובע, שבפגישה שהיתה בין הצדדים בתאריך 13/06/2024, אשתו (של התובע) הסכימה להפחית את דמי השכירות לסך 7,000 ₪, בגלל אירועי הפח"ע מהם סבלו הנתבעים. לדבריו, הוא בעל הבית והוא זה שמשכיר אותו – ולכן גם אם אשתו הסכימה להפחית את דמי השכירות, דבריה אינם מחייבים אותו. לסיכום – הוא סבור שעל תקופת הפיגועים יש לשלם 7,000 ₪, אבל בשאר התקופה צריך לשלם את הסכום המלא של 7,500 ₪.

בתאריך 14/09/25 התובע עדכן כי נכון לאותו יום, הנתבע חייב לשלם עוד 60,390 ₪ עבור דמי השכירות (החשוב הוא לפי 7500 ₪ לחודש, מבלי להתייחס לתקופת הפיגועים).

**תיקונים במושכר:** התובע הסכים להפחית מהחוב, בגין תשלומים שהנתבע שילם עבור תיקונים בדירה, אם תוצג קבלה על ההוצאה (טבלה מפורטת הכוללת את טענות התובע תוצג בהמשך).

**תשלומים לוועד בית:** בין הצדדים נפלה מחלוקת בעניין תשלומי ועד הבית. לטענת התובע, על הנתבע לשאת בתשלומים השוטפים לוועד הבית, משום שהוא זה שנהנה מהשירותים הניתנים לדיירי לבניין.

## ג. טענות הנתבע

**דמי השכירות:** התובע שלח לנתבע חוזה שכירות, אך לא חתם עליו בעצמו. גם הנתבע לא חתם על ההסכם, אך כחמישה חודשים אחרי תחילת השכירות (26/02/23), בנו של התובע ביקש שהנתבע יחזיר את ההסכם חתום, לצרכי מס וכדו'.

במהלך הדיון, אמר הנתבע שלפני הכניסה לדירה הוא לא חתם על ההסכם ששלח אליו התובע, כי היה צריך לתקן כמה דברים בהסכם. למשל, שניתן יהיה לסיים את השכירות בהתראה של שלושה חודשים מראש. הנתבע לא שלח אז רשימת תיקונים לתובע. אחרי חמישה חודשים, לבקשת בנו של הנתבע, הוא שלח את ההסכם חתום עם כמה מחיקות, אבל בלי שינויים מהותיים.

בהמשך, בגלל אירועי הפח"ע, התובע הסכים להוריד את מחיר השכירות. בשיחת טלפון שקדמה לפגישה ביוני 2024, התובע הסכים להפחית את מחיר השכירות לסך 7,000 ₪. בפגישה הנתבע אמר שלדעתו ראוי להפחית את המחיר לסך 6,500 ₪, וגם אשתו של התובע כתבה בהמשך שסיכמו על



מחיר זה (ושאלה למה הנתבע שילם רק 5,500 ₪). התובע עצמו כתב בהודעה שסיכמו על 7,000 ₪ (הודעה מתאריך 06/08/2024; הודעה נוספת מתאריך 14/09/2024).

לדברי הנתבע, הוא סבור שהוא אמור לשלם רק 5,000 ₪ לחודש עבור התקופה בה היו פיגועים, אף שבשום שלב הצדדים לא הסכימו להפחתה כזו במחיר. זאת, משום שהשכנים משלמים סכומים שקרובים יותר לסך 5,000 ₪ מאשר לסך 7,500 ₪; ובנוסף בתקופת אירועי הפח"ע היה בלתי נסבל לשלם דמי שכירות מלאים וגם להתמודד עם הפיגועים.

במהלך הדיון, התובע השיב שהוא מסכים להפחית את דמי השכירות לסך 7,000 ₪, אבל רק עבור התקופה בה היו אירועי הפח"ע, ולא לשאר תקופת השכירות.

נוסף על כך, הנתבע מבקש מהתובע תשלום על אובדן ימי עבודה, כי היה צריך לשהות ימים ולילות במוסכים, ולנסוע במוניות, ולבזבז זמן על התנהלות מול מס רכוש. בגלל הנזקים שגרמו הפורעים. לטענתו, זו אשמת התובע, כי הוא אמר לנתבע שישקט פה לפני שהשכיר לו את הדירה.

**תיקונים במושכר:** לטענת הנתבע נעשו תיקונים במושכר, בעלות כוללת של כ- 35 א' ₪ (מתוכם, 11,600 ₪ לועד הבית). לדבריו, הוא לא רצה להכביד על התובע ולקזז בכל חודש את ההוצאות שהיו בו, מפני שאז היו חודשים שהוא לא היה משלם שכ"ד בכלל. הוא רצה להתחשב במשכיר.

הנתבע הציג רשימה של תיקונים במושכר, ואלו יוזכרו בהמשך בפירוט. לטענתו, התובע מעולם לא דרש ממנו להציג קבלות על התיקונים, ולכן הוא זכאי להחזר (או קיזוז מדמי השכירות) גם אם אין לו קבלה על התיקון. בפועל הנתבע הציג קבלות על כמעט כל התיקונים שנעשו בדירה.

**דמי ועד בית:** לטענת הנתבע, הוא פטור מתשלום דמי ועד בית (כאמור לעיל: בסך 11,600 ₪). משום שהוא אינו נהנה מהפעולות שוועד הבית מבצע. הוא אינו נהנה מהשימוש בחשמל של הבניין, ולמרות זאת מוכן לשלם עליו. אבל שאר ההוצאות הן לא הוצאות שוטפות אלא שיפור פני הבניין, וטיפול בהזנחה של שנים. על פי המתואר בהודעת ווטסאפ ששלח הנתבע לתובע (מתאריך 25/12/24), כספי ועד הבית משמשים לביטוח, חשמל, הדברה, גיזום וגינון, נקיון, דמי חברות באגודה לתרבות הדוור. באותה תכתובת התווכחו הצדדים האם הנתבע נהנה מהשירותים שנותן ועד הבית או שהתובע הוא הנהנה מהם.

לדברי הנתבע, על פי החוק, החובה לשלם את דמי ועד הבית מוטלת על בעל הבית (התובע).

## דיון

### ד. שיעור דמי השכירות בתקופה השקטה

התובע טען שהחובה מחייב, ועל פיו דמי השכירות הם בסך 7,500 ₪ לחודש. הנתבע טען שהוא לא חתם על ההסכם, והיו לו השגות עליו. בנוסף, לטענת הנתבע דמי השכירות באזור נמוכים יותר מדמי השכירות שנכתבו בהסכם.



**דין:** הלכה פשוטה היא שמרגע שנעשה מעשה קניין, אף אחד מהצדדים לא יכול לחזור בו על דעת עצמו מהעסקה. וכן פסק בשו"ע (חו"מ קפט, א): "...ולאחר שנגמר המקח, כל אחד לפי קניינו, אין שום אחד מהם יכול לחזור בו, אפילו לא היו עדים בדבר". מעשי הקניין בשכירות מקרקעין, הם אותם מעשי הקניין המועילים במכירת קרקע, כמו שפסק בשו"ע חו"מ שטו, א: "שכירות קרקע נשכר בדרכים שהוא נקנה בהם". דהיינו – בכסף, שטר, וחזקה. ובכלל זה בנעילה ופתיחת הדלת, שמן הסתם התבצעו כאן על ידי הנתבע. וכן כתבו בחוקי התורה: שכירות מקרקעין, סעיף 5: "מעשי הקניין המחילים שכירות במקרקעין, הם מעשי הקניין המחילים קניין במקרקעין: [4] תשלום כסף, מתן שטר, מעשה חזקה, ועל פי המנהג גם חתימת הסכם".

מהם התנאים עליהם הצדדים הסכימו בזמן תחילת השכירות? מוסכם שהתובע שלח את ההסכם לנתבע, ושהנתבע לא שלח לו הערות או תיקונים באותה עת. לכן, נכונים כאן דברי התוספתא (קידושין ב, ט): "זה אומר במנה וזה אומר במאתים, והלך זה לביתו וזה לביתו ואחר כך תבעו זה את זה – אם הלוקח תבע את המוכר ייעשו דברי מוכר, ואם המוכר תבע את הלוקח ייעשו דברי לוקח". דהיינו, כאשר היה ויכוח בין הצדדים על תנאי המכר, והצדדים נפרדו זה מזה, ואח"כ אחד חזר והעסקה נכרתה – משמעות הדבר היא שהוא מקבל עליו את התנאים של הצד השני.

וכן כתב בפתחי חושן (שכירות ה, ב הערה ד):

ובכסף הקדשים סימן רכא מסתפק באם אמר בעל הבית שרוצה כך וכך והשוכר אמר בפחות (וכבר היה דר קודם לכן בבית, שאם נכנס לאחר שבעל הבית אמר בכך וכך צריך ליתן כמו שאמר המשכיר כמו במכירה שמבואר בשו"ע שם סעיף א), אם אמרינן שבמה שנשאר השוכר לדור שם נתרצה לכה שאמר המשכיר דאפשר דדמיא למשך הלוקח, וממה שכתב הרמ"א בסימן שלג סעיף ח בדין שליח ציבור שהמשיך בשתיקה דאמרינן על דעת קציצה ראשונה הוא עושה, אפשר שבשב ואל תעשה אין הוכחה, ועוד מסתבר שלא היה דר בבית שאינו שלו כי אם כשמסכים למחיר שקבע המשכיר (עי' בדברי התיבות המשפט שם ס"ק טז).

ובאם לא היתה קציצה ראשונה כתב דלא דמי לדר בחצר חבירו שלא מדעתו שלפעמים אינו צריך לשלם כלל, דכיון שאמר שרוצה ליתן פחות אין להחזיקו בגזלן (לכאורה בלאו הכי כיון שאמר בפחות הרי נכנס על דעת שכר שלעולם צריך לשלם, כמבואר בסימן שסג), ומכל מקום מצדד לומר שאין נפקא מינא בין שב ואל תעשה לבין קום ועשה, אא"כ לא היה המשכיר לפניו שיגלה דעתו שאינו מסכים למה שאמר, אבל אם התרה בו המשכיר שלא ידור אא"כ יתן כפי שהוא דורש, ושתק השוכר – לכולי עלמא אמרינן שנתרצה לדברי המשכיר.



במקרה שלפנינו, גם אם לא הייתה הסכמה מלאה על תנאי השכירות, הרי הנתבע לא פרט מהן ההשגות שלו על התנאים המופיעים בהסכם השכירות, ולכן הסכם השכירות הוא המחייב. ההסכם מחייב אף שלא חתמו עליו, מפני שנעשה מעשה קניין בהעברת החזקה לנתבע (כמבואר לעיל).

**לסיכום: הסכם השכירות מחייב את שני הצדדים, ומכאן שדמי השכירות החודשיים עומדים על 7,500 ₪.**

### ה. שיעור דמי השכירות בתקופת אירועי הפח"ע

הנתבע טען שאשתו הסכימה להפחית את דמי השכירות בתקופת הפיגועים לסך 7,000 ₪. הוא לא אהב את ההצעה שלה, אבל הסכים לה. הוא לא הסכים מעולם להוריד את דמי השכירות לסכום נמוך יותר, ואם אשתו הסכימה לכך – זה לא מחייב אותו.

הנתבע טען שהנתבע הסכים להפחית לסך 7,000 ₪, ואשתו של הנתבע הסכימה להפחית לסך 6,500 ₪. ואילו לדעתו, צריך להפחית את דמי השכירות לסך 5,000 ₪. הנתבע רמז כמה פעמים לכך שהנתבע הטעה אותו בכך שאמר לו ששקט בשכונה מאז שהותקנו מצלמות אבטחה, והדבר היה שקר כי הפיגועים המשיכו.

דין

#### 1. מקח טעות והטעייה

לגבי טענת הנתבע שהיו פיגועים בשכונה עוד לפי תחילת השכירות – טענה זו נאמרה בלי גיבוי כלשהו, אלא כטענה בעלמא. לא הוכח שהיה רצף אירועי פח"ע של זריקת אבנים, בקבוקי תבערה, ירי זיקוקים, התנכלויות וכדומה. לכן, קשה לקבל את טענת הנתבע שמראש היה מוס במקח, כיוון שמדובר בדירה שזה מכבר שוכנת באזור מוכה פיגועים (הנתבע ביקש להסתייע מתשובתו של הרב יצחק זילברשטיין, בספר הערב נא חלק ד, בעניין דירה מושכרת שנטען שהיו בה עכברים. אולם, הדבר אינו דומה לענייננו – מצופה היה שהנתבע יציג אסמכתאות כלשהן לכך שהיו אירועי פח"ע לפני שנכנס לדירה. הרי לדבריו, לא מדובר באירועים שקרו לעיתים רחוקות, אלא בתופעה רחבה, שרבים מתושבי השכונה יודעים עליה. בניגוד לכך מכת העכברים אינה דבר מפורסם כל כך). מן הטעם הזה אנו דוחים גם את דרישת הנתבע לקזז מחובו הוצאות שנגרמו עקב הפיגועים – כמו נזקים לרכב, ביטול זמן וכו'. הנזקים הללו נגרמו ע"י הפורעים הערבים ימ"ש, והנתבע אינו אחראי להם.

#### 2. מכת מדינה

גם אם מראש השכונה היתה שקטה, אם מאוחר יותר נוצר מצב שאינו מאפשר מגורים נורמאליים בדירה – לכאורה תיתכן הפחתה מדמי השכירות לפי דיני "מכת מדינה". נפרט.



המשנה במסכת בבא מציעא (ט, ו) עוסקת בדין מכת מדינה: "המקבל שדה מחבירו ואכלה חגב או נשדפה אם מכת מדינה היא מנכה לו מן חכורו אם אינו מכת מדינה אין מנכה לו מן חכורו רבי יהודה אומר אם קבלה הימנו במעות בין כך ובין כך אינו מנכה לו מחכורו".

וכך נפסק גם בשו"ע (חו"מ שכא, א): "החוכר או המקבל שדה מחבירו, והוא בית השלחין או בית האילן, ויבש מעין בית השלחין ולא פסק הנהר הגדול, אלא אפשר להביא ממנו בדלי, או שנקצץ האילן של בית האילנות, אינו מנכה לו מחכירו. ואם מכת מדינה היא, כגון שיבש הנהר, מנכה לו מחכירו".

וכן פסק הרמ"א (חו"מ שיב, יז), שבמקרה של שכירות שנפגעה ממכת מדינה, השוכר פטור מלשלם על החלק שלא השתמש במושכר: "נשרף כל העיר, הוי מכת מדינה ומנכה לו מן שכירותו מה שלא דר בו, בין הקדים לו שכרו או לא (שם במרדכי ושם בתשובת מיימוני דמשפטים)".

מאיידך גיסא, ישנן כמה סיבות שבגללן אין להגדיר את המקרה דנן כ"מכת מדינה":

א. אפשר לתקן על ידי טורח – העובדה שהנתבע נאלץ לכתת את רגליו למשרדי מס רכוש, לתחנת המשטרה, למוסד, ולמקומות אחרים – אינה הופכת את המצב ל"מכת מדינה". הרמ"א (חו"מ שכא, א) פסק: "והא דאמרינן אם מכת מדינה הוא מנכה לו מן חכירו, הוא הדין בכל כיוצא בזה, דכל מקום שנפסד הענין לגמרי והוי מכת מדינה, מנכה לו משכירותו. ואם אפשר לתקנו על ידי טורח ותחבולות, אינו מנכה לו" – בנדון דידן הנתבע המשיך להתגורר בנכס, אלא שהייתה לו טרחה לגשת לגורמים השונים כדי לקבל פיצויים על הנזקים שנגרמו לו. מצב זה עונה על ההגדרה ש"אפשר לתקנו על ידי טורח ותחבולות" שבה אין ניכוי.

ב. מכה שאינה מכה כללית – ישנה מחלוקת בין הפוסקים האם כאשר ה"מכה" אינה בכל העיר אלא רק על רוב התושבים – הם היא מוגדרת כ"מכת מדינה". כך כתב הפתחי חושן (שכירות, ו, סעיף יג): "יש אומרים שאינו נקרא מכת מדינה אלא כשבאה על כל בני העיר, ויש אומרים שגם ברוב בני העיר דינו כמכת מדינה", וכתב הפתחי חושן שם (הערה לה):

"בשו"ת מהר"ם פדואה סימן פו כתב דדוקא בכל העיר הוי מכת מדינה. אבל הש"ך סימן שלד סק"ג כתב שגם ברוב העיר הוי מכת מדינה, וכמו שכתב בשו"ע סימן שכב סעיף א שאם היתה המכה ברוב השדות של אותה העיר הרי זה מכת מדינה. ובקצות החושן שם סק"א הביא תשובת מהר"ם ב"ב סימן שפח בשוכר בית והקדים לו שכרו לשתי שנים ובתוך הזמן ברחו רוב היהודים מחמת פקוח נפש, והשוכר ביניהם, ותובע שיחזיר לו המשכיר עבור הזמן שלא דר, והשיב שמעיקר הדין צריך להחזיר לו, אלא שמכיון שיש מיעוט שלא ברחו ויתכן שאחד מהנשארים היה שוכרו, הוי ספק ויחלוקו ההפסד".



בנדון דידן לא שמענו טענה שהאירועים השפיעו על תושבים רבים בשכונה, שנאלצו לשנות את אורחות חייהם בגלל הפיגועים, ולכן אין זו מכת מדינה.

ג. **מזלו של השוכר גרם** – בהמשך לנקודה הקודמת, הרעיון הרכזי של דיני מכת מדינה הוא, שהנזקים שנגרמו לשוכר לא היו בגללו, אלא היו קשורים למהלך גדול ומרכזי, שהשוכר עצמו הוא פרט זעיר בתוכו. כך למשל – מגפה, מלחמה, שינויים בחוק המדינה, בצורת, מכת ארבה – כל אלו הם אירועים המוגדרים כ"מכת מדינה" מפני שברור שלא "מזלו" של השוכר גרם לצרות אלו להתרגש עליו. וכלשון ערוך השולחן (חו"מ שכא, א): "...אמרו רז"ל [ב"מ ק"ג ב] דבדבר שהוא מכת מדינה שכל השדות לא עשו פירות כגון שנפל ארבה וחגב ואכלו כל השדות מנכה לו מחכורו כמו שיתבאר בסימן שכ"ב **דבכה"ג אינו יכול לומר להחוכר מזלך גרם דהרי היא גזירה אלהית על כל בעלי השדות וגם בעל שדה זו יסבול ההפסד**". ברם, בנדון דידן, הנתבע עצמו אמר שהוא סבל באופן מיוחד מההתנכלויות, בגלל דמיונו החיצוני לשר בן-גביר. במצב כזה מסתבר ש"מזלו של השוכר גרם", ולא "מזלו של המשכיר גרם", ולכן אין לפטור את השוכר מדין "מכת מדינה".

**לסיכום: איננו מקבלים את הטענה למקח טעות ולהטעייה בדברי התובע שאמר ש"שקט כאן", משום שלא הוכח שהיו פיגועים לפני תחילת ההשכרה. אין מקום לפטור את הנתבע מדין "מכת מדינה", משום שניתן פיצוי על הנזקים, ואף שנגרם טורח לקבלו – זה אינו נחשב למכת מדינה. וכן, שלא מדובר ב"מכת מדינה" כללית, שהרי רוב תושבי השכונה לא הושפעו מהפיגועים. וכן, שמסתבר ש"מזלו של השוכר גרם", וההתנכלות היתה מכוונת אליו.**

### ו. הסכמת התובע להפחתת דמי השכירות

למרות שאין מקום להפחתת דמי השכירות מצד הדין, כפי שביארנו לעיל, אין מחלוקת שהצדדים הגיעו להסכמות על הפחתה מדמי השכירות. להסכמות אלו יש תוקף, כמו לכל הסכמה אחרת בין שוכר ומשכיר. ואין לומר שהיתה טעות בכך שהתובע הסכים להוריד את מחיר השכירות כשאינו חייב בכך, שהרי זהו גם עניינו של המשכיר, שהשוכר יהיה מרוצה מהדירה ולא ירצה לצאת. ומה עוד שמן הסתם הרגיש שמוסרי ונכון לפצות את השוכר על הצרות שנגרמו לו, אף שאינו חייב בכך.

התובע הסכים להפחית את דמי השכירות לתקופת הפיגועים. במסמך האקסל שהציג הנתבע ניתן לראות שהפיגועים וההתנכלויות נמשכו לפחות 9 חודשים. לדברי הנתבע, הפיגועים המשיכו עד ספט' 2023. התובע לא הכחיש את דבריו, ולכן נקבל את דברי הנתבע כמוסכמים.

מה היה הסכום שעליו הסכימו הצדדים? הנתבע טען בדיון שהוסכם שהתשלום יהיה ע"ס 6,500 ₪. לדבריו ישנה גם הודעה ששלחה אליו אשתו של התובע ובה מוזכר הסכום הזה. ביקשנו שההודעה תישלח לבית הדין עם כל ההודעות שקדמו לה ושנשלחו אחריה. ברם, בתכתובות השונות שנשלחו אלינו לא מצאנו אזכור להודעה המציינת את הסכום הזה.

יתר על כן, בהודעות ששלח הנתבע בתאריכים 15/12/24 ובתאריכים 06/01/25 הנתבע עצמו אומר שסוכם שישלם 7,000 ₪ (אם כי יתכן שכוונתו שסוכם על 7,000 ₪ עבור התקופה שלא היו פיגועים,



כפי שמשמע מהודעתו בדצ' 2024). על כל פנים, לא מצאנו הודעה שבה התובע או אשתו הסכימו לסכום של 6,500 ₪.

קשה לקבל את טענתו של הנתבע, שאשתו של התובע הסכימה שדמי השכירות יעמדו על 6,500 ₪. משום שהודעתה זו לא הועברה לעיונו, ולא ברור מה ההקשר שלה: מבלי לעיין בהודעה בהקשר הרחב שלה, אי אפשר לדעת אם מדובר בהסכמה כללית להפחתת דמי השכירות לכל תקופת הפיגועים, או שמדובר בהסכמה נקודתית להפחתה לחודש אחד, שעוסקת בקיזוז של אלף ₪ עבור תיקונים וכדו' כשהנחת המוצא היא שצריך לשלם תשלום מלא של 7,500 ₪ (אילו ההודעה היתה עוברת ומתפרשת כפי שפרש אותה הנתבע, היה מקום לדון אם הסכמת אשתו של התובע מחייבת גם את התובע, ואכמ"ל).

בתקופה שלאחר הפיגועים אין הסכמה להפחתה מדמי השכירות, ולכן דמי השכירות יעמדו על הסכום המקורי שנקבע בחוזה – 7,500 ₪ לחודש.

בפסק הדין החלקי קבענו שהשכירות תסתיים בסוף שנת השכירות השלישית. דהיינו שהנתבע צריך לשלם עבור  $36 = 3 * 12$  חודשי שכירות. מתוכם, 12 חודשים בשכ"ד של 7,000 ₪, ו-24 חודשים בשכ"ד של 7,500 ₪. סה"כ דמי השכירות לשלוש השנים עומדים ע"ס 264,000 ₪.

**לסיכום:** דמי השכירות ב-12 החודשים הראשונים, קרי התקופה בה סבל הנתבע מפיגועים, יעמדו ע"ס 7,000 ₪ לחודש, סה"כ לתקופה זו: 84,000 ₪.

בתקופה שלאחר מכן, ועד מועד הפינוי שנקבע בפסק הדין הקודם ב-14/09/25, יעמדו דמי השכירות על הסכום המקורי, 7,500 ₪ לחודש. כלומר 24 חודשים במחיר שכירות מלא, סה"כ: 180,000 ₪. סך דמי השכירות עד ליום שבו הנתבע אמור היה לפנות את המושכר: 264,000 ₪.

## ז. תיקונים בדירה

לטענת הנתבע הוא ערך תיקונים בדירה בעלות של כ-35,000 ₪. להלן סיכום עמדות הצדדים בעניין, כפי שהוצגו בדיון:

טענות הנתבע	טענות התובע	תשובת הנתבע	החלטת בית הדין
קיזוזים בגין הוצאות שונות לתיקון הבית (דוד שמש וקולטים, רשת למזגן, צנרת, תיקוני חשמלאי, צנרת מחסו, צינור נוזל, מזגן בסלון,	מוכן לקזז את הכל, למעט עניינים נקודתיים שיפורטו להלן, אם הנתבע יציג קבלות	נציג את הקבלות שיש לנו (לאחר הדיון נשלחו קבלות ע"ס 14,647 ₪ לתיקונים בסעיפים הללו).	לגבי הסכומים שיש עליהם קבלות – אנו מחייבים חיוב מלא, כפי שהסכים התובע.
		יש דברים שאין לנו עליהם קבלות, כי איננו שומרים קבלות	לגבי הסכום שעליו אין קבלות – מחד התובע לא ביקש קבלות במהלך

עמוד 8 מתוך 12

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 2 Brurya St. Main Office:

טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax www.erezhemdah.org beitdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



<p>השנים. מאידך, הנתבע לא הציג הוכחות לתשלומים אלו. כפשרה הקרובה לדין אנו מזכים את הנתבע בכ-75% מהסכום, שהם כ-3,900 ₪.</p> <p><b>סה"כ הזיכויים: 18,545 ₪.</b></p>	<p>לזמן כ"כ ארוך. התובע אף פעם לא ביקש קבלות, ולכן לא ידעתי שעלי לשמור אותן.</p>		<p>גננות, נזילות דוד (שמש) – 19,844 ש"ח</p>
<p>הוצגה קבלה. מקבלים את הקיזוז במלואו, <b>סה"כ 1,600 ₪.</b></p>	<p>זה שכר עבודה של הרבה שעות. ביקשתי אישור מראש.</p>	<p>המחיר של 1,600 מוגזם</p>	<p>חיבור חשמל מהדוד לארון החשמל – 1600 ₪.</p>
<p>מראש המשכיר לא חייב לאשר התקנת גגון על חשבוננו. התקנת הגגון אינה תיקון אלא תוספת חדשה, ובכל מקרה גגון בכניסה לבית אינו "עיקר גדול בישיבת הבתים" ולכן התובע אינו צריך לתקן או להתקין אותנו. <b>לכן המשכיר ישלם רק מה שסוכם איתנו מראש – 750 ₪.</b></p>	<p>זו עלות ההתקנה. ביקשתי וקיבלתי אישור מהתובע להתקין, הזכרתי רק את מחיר הגגון, 750 ₪. אח"כ מי שהתקין לי ביקש 750 ₪ נוספים.</p>	<p>מוכן לשלם רק 750 (החצי הראשון), לא מוכן לשלם 750 של ההתקנה</p>	<p>עלות התקנת גגון – 1500 ₪</p>

לסיכום: עבור התיקונים המפורטים לעיל, יקוזה מחובו של הנתבע סך 20,895 ₪.



## ח. תשלומים לוועד הבית

הצדדים נחלקו לגבי הסכומים הבאים שהנתבע שילם לוועד הבית: חוב ועד בית - 10,700 ₪, ששולם עבור ביטוח, חשמל, הדברה, גיזום וגינון, נקיון, דמי חברות באגודה לתרבות הדיור. בנוסף, סך 900 ₪ עבור גיזום מיוחד שאיננו "הוצאה שוטפת".

התובע אמר בדיון, שהוא מוכן לשלם 6,400 ₪ על החלפת הצינור. לגבי ה-4,300 ₪ הנוספים, הוא מוכן לשלם חצי מהסכום. לגבי הגינון, היות שהנתבע גם נהנה מהגינון, התובע מוכן לשלם רק חצי מהסכום.

הנתבע טען שעל התובע לשלם הכל. כי ועד הבית מוציא "על דברים שאני לא נהנה מהם". ובנוסף, נאמר לו שעל פי החוק – המשכיר צריך לשלם את דמי ועד הבית.

נציין כי בהסכם בין הצדדים אין התייחסות לשאלה מי צריך לשלם את דמי ועד הבית.

**דיון:** על פי ההלכה, חובתו של כל אחד מהצדדים לשלם עבור מה שהוא נהנה ממנו. ולכן, תשלומים שנועדו לשיפור גדול וקבוע בתשתיות הבניין – מוטלים על המשכיר. תשלומים להוצאות מיידיות ושוטפות, כגון ניקיון, חשמל והדברה – מוטלים על השוכר. תשלומים שמיטיבים עם השוכר וגם עם המשכיר – יש לחלק בין הצדדים, כל אחד לפי מידת הנאתו (ראו שו"ע, חו"מ סי' שיב סעי' א-ב; דיני הבית המשותף, עמ' 88 סעי' י; ועמק המשפט, שם).

זהו מצב הדברים גם על פי החוק. כך, בחוק השכירות והשאיילה, תשל"א-1971 (החוק תוקן בשנת 2017, וזה הנוסח העדכני), נקבע כך:

### ט25. (א) השוכר יישא בתשלומים אלה לגבי תקופת השכירות: ...

(4) תשלומים לצורך אחזקה שוטפת המשולמים לנציגות הבית המשותף

או למי שנכרת עמו חוזה לניהול ואחזקה שוטפת של הבית המשותף;

(ב) השוכר לא יישא במישרין בתשלומים שאינם מפורטים בסעיף קטן (א),

ובכלל זה בתשלומים אלה:

(1) תשלום המיועד לרכישה או להשבחה של מערכות או מיתקנים

קבועים המשרתים את הדירה המושכרת, למעט התאמות מיוחדות או

שיפורים שביקש השוכר;

החוק מחלק בין תשלומים שנועדו לאחזקה שוטפת המשולמים לוועד הבית, שהם באחריות השוכר, לבין תשלומים שמיועדים לשיפור מתקנים קבועים המשרתים את הדירה המושכרת (ללא אבחנה בין מתקנים כאלו המותקנים בדירה, לבין כאלו המותקנים בשטחים המשותפים), שהם באחריות המשכיר.

יש להעיר כי בחוק המקרקעין סעיף 58 (א) נקבע ש"בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחוייבים על פי דין או



המקובלים על פי הנוהג" – משמעות הדבר היא, שהאחריות החוקית נותרת על בעל הדירה, גם אם הדירה מושכרת לאחרים, ואפילו אם השוכר התחייב לשלם את דמי ועד הבית. זאת משום שוועד הבית אינו צד להסכם השכירות, ולכן הוא דורש את התשלום מבעל הדירה, המהווה צד מחייב בחוזה השכירות מול השוכר.

**לאור האמור, על התובע לשאת במלוא ההוצאה על החלפת הצינור, בסך 6,400 ש"ח.**

לגבי יתר התשלומים בסך 4,300 ₪, ככל שמדובר בתשלומים עבור "ביטוח, חשמל, הדברה, גיזום וגינון, נקיון, דמי חברות באגודה לתרבות הדיור" – רוב הסעיפים הם תשלומים שוטפים, שמי שמתגורר בבניין נהנה מהם, ולכן הם מוטלים על הנתבע.

בתשלום לביטוח הצדדים יתחלקו, כי חלק ממנו מכסה נזקים למבנה (באחריות המשכיר) וחלק מכסה תביעות צד ג' או נזקים לעובדים ואורחים וכדו' שניזוקו בשטחים המשותפים (באחריות השוכר). וכן לגבי התשלום לאגודה לתרבות הדיור, שחלק מהשירותים שהיא מספקת נוגעים להתנהלות השוטפת, וחלק לשיפורים קבועים, ולכן גם בתשלום זה הצדדים יתחלקו.

**לא קיבלנו פירוט מלא של סעיפי ההוצאה. לכן אנחנו מקבלים את עמדת התובע, שהצדדים יתחלקו בשווה בהוצאות אלו, דהיינו שכל צד ישא בתשלום של 2,150 ₪.**

גם בעניין הגינון, אנו מקבלים את עמדת התובע, שהצדדים יתחלקו בתשלום זה. אף שמדובר בגינון שמטרתו לסדר בעייה שמתפתחת במשך שנים רבות, סוף סוף הנתבע נהנה מהתיקון; הוא גר בדירה במשך שלוש שנים, כך שהבעייה "צמחה" גם במהלך שנות השכירות; בהסכם בין הצדדים (סעיף יד) הנתבע התחייב לטפל בתקלות על חשבונו – "השוכרים מתחייבים לטפל בעצמם ועל חשבונם בכל תקלה שתקרה בכל מהלך תקופת השכירות".

**לפיכך, כל צד ישא במחצית מעלות הגינון, בסך 450 ₪.**

נציין כי לפי הבנתנו, יתכן שהסכומים המקוזזים מחובו של הנתבע (הן בעניין ועד הבית, והן בעניין התיקונים) גבוהים במעט ממה שצריך היה להיות. ושמעיקר הדין הקיזוזים היו צריכים להיות נמוכים יותר. אלא שבגלל שהתובע הסכים להפחית מהחוב בצורה משמעותית יותר, אנו מקבלים את עמדתו. להסכמתו יש מעמד של מחילה מחייבת.

**לסיכום: עבור ועד בית יקוזזו מחובו של הנתבע 6,400 + 2,150 + 450 = 9,000 ₪.**

### ט. הוצאות משפט

הנוהג בבית הדין ארץ חמדה גזית הוא, שכאשר שני הצדדים מתנהלים בצורה הגונה במהלך הדיון המשפטי, אז שני הצדדים מתחלקים בהוצאות בית הדין. ביתר ההוצאות המשפטיות – כל צד נושא בהוצאותיו.

כך גם במקרה זה.

**היות שהתובע שילם 1000 ₪ עבור אגרת בית הדין, על הנתבע להשתתף בחלקו בסך 500 ₪.**



## י. החלטות

1. דמי השכירות לתקופה של 3 שנים, מאז כניסת הנתבע לדירה ב-15/09/2022, ועד לסוף השנה השלישית ב-14/09/2025, עומדים על סך 264,000 ₪.
2. מתוך הסכום הנ"ל יקוזז סך 20,895 ₪ עבור תיקונים במושכר, ועוד סך 9,000 ₪ עבור תשלומים לוועד הבית.
3. הנתבע ישלם לתובע סך 500 ₪ עבור חלקו באגרת בית הדין.
4. בתוך 7 ימים ממועד מתן פסק הדין, על הצדדים לעדכן כמה כספים שילם הנתבע לתובע עבור דמי השכירות (המידע שבידי בית הדין עדכני רק עד להודעה ששלח הנתבע בספטמבר 2025).
5. לאחר שהמידע יועבר לבית הדין, בית הדין יוציא פסק דין סופי ובו סיכום סופי של סכומי החוב.
6. ניתן לערער על פסק זה בתוך 21 יום מהתאריך הנקוב על פסק הדין.  
פסק הדין ניתן ביום א' בחשון תשפ"ו, 23/10/2025.

והאמת והשלום אהבו

בזאת באנו על החתום

יונתן גלינסקי, דיין

אהרן פלדמן, דיין

עקיבא גרין, דיין