



בס"ד, כ"ז במנחם אב תשפ"א

5 באוגוסט 2021

תיק מס' 81009

פסק דין

לבין	בעניין שבין
הנתבעים	התובע
1. עמותה ב'	עמותה א'
2. ערב א'	
3. ערב ב'	

א. רקע

עמותה א' (להלן, **התובעת**) השכירה לישיבת עמותה ב' (להלן, **הנתבעת**) מבנה בירושלים (להלן, **המושכר**) לצורך ישיבה. בין הצדדים נחתם חוזה (להלן, **החוזה**) בתאריך בא' באלול תשע"ט (1.9.2019). ערבו להסכם שני ערבים בערבות אישית מצד הנתבעת – ערב א' (להלן, **נתבע 2**, **ערב 1**) וערב ב' (להלן, **נתבע 3**, **ערב 2**).

בהסכם סוכם כי הנתבעת תשפץ את המושכר על חשבונה וכנגד שיפוץ זה הנתבעת תשלם דמי שכירות מופחתים בסך 20,000 ₪ לחודש. הישיבה שפעלה במושכר נסגרה וחוזה השכירות בין הצדדים הסתיים בתאריך 31.7.20 הנתבעת לא שילמה את מלוא דמי השכירות עד למועד הפינוי. בעת פינוי המושכר הנתבעת פירקה פריטים שהותקנו במהלך השיפוץ (כגון מזגנים ותאורה), באופן שהתובעת נאלצה לשלם כסף עבור התיקונים. בנוסף, נשארו חובות של מים וחשמל, אותם לא שילמה הנתבעת.

בעקבות זאת, נותרו מספר מחלוקות כספיות בין הצדדים שהועברו להכרעת בית הדין, כפי שיפורט.

ב. טענות התובעים

התובעים דורשים מהנתבעת את הסכומים הבאים (ע"פ כתב התביעה המתוקן):

1. דמי שכירות שלא שולמו - 85 אלף ₪.
2. עלות תיקון עבודות הפירוק - 15 אלף ₪. לדבריהם על פי החוזה כל מה שהותקן באופן קבוע שייך לתובעים, וזה כולל מזגנים.
3. תשלום חשבון מים - 1855.3 ₪

עמוד 1 מתוך 8



4. תשלום חשבון חשמל – 6382.47 ₪.
5. החזר אגרת בית הדין.
6. קנס מוסכם על איחור התשלומים בסך 1200 ₪ לכל יום איחור. מטעמי תשלום אגרה התובעת הגבילה את סכום התביעה הכולל ל-200,000 ₪. לכן למרות שעל פי חשבונה חוב המצטבר עבור הקנס המוסכם הוא מעל 400,000 ₪ התובעת אינה תובעת את מלוא הסכום.
7. בכתב התביעה התובעים טענו שיש חוב ארנונה שלא הוסדר, אך הם לא נקטו סכום לתביעה וגם לא העלו דרישה כזו בדיון.
8. התובעת ביקשה לחייב את ערב 1 ואת ערב 2 בחובות הנתבעת.

ג. טענת הנתבעים

הנתבעים הודו שקיים חוב כנגד דמי השכירות שטרם שולם אולם הם טענו שהם אמורים לקבל כסף מהעירייה, ולכן הם ביקשו בדיון ארכה של חודשיים-שלושה לתשלום החוב. מאז הדיון עברו מעל לשלושה חודשים והחוב טרם שולם.

הנתבעים הודו בדיון על חוב עבור דמי השכירות, וחשבונות המים והחשמל, אולם במכתב מתאריך י"ז סיון תשפ"א ביקשו לקזז מחוב השכירות את החודשים בהם הישיבה לא היתה פעילה בגלל הקורונה.

הנתבעים טענו שאין לחייב אותם בגין פירוק המזגנים וגופי התאורה מכיוון שהם אינם נחשבים כדברים שמחוברים בחיבור קבוע. בנוסף לגבי הדשא הסינטטי הם טענו שהוא לא היה מחובר לקרקע אלא רק מונח עליה.

הנתבעים טענו שסוכם על קנס בגין איחור בפינוי המושכר ולא על קנס בגין עיכוב תשלומים. ערב 1 טען שהוא לא התכוון לערבות אישית, וערב 2 לא הופיע לדיון.

ד. נושאי הדיון

1. דמי שכירות ותשלומים נלווים
2. מזגנים גופי תאורה
3. תיקונים נוספים
4. פיצוי על איחור בתשלום
5. אחריות הערבים
6. הוצאות משפט

ה. דמי שכירות ותשלומים נלווים

הנתבעת בקשה בדיון ארכה של עד שלושה חודשים לתשלום חובותיה. מאז עברו מעל לשלושה חודשים והנתבעת לא שילמה את חובה, לכן אין מנוס מלתת פסק מחייב.

עמוד 2 מתוך 8



הנתבעת טענה כי יש להפחית מדמי השכירות עבור תקופת הקורונה כיוון שלא יכלה לעשות שימוש במושכר באותה תקופה. מנגד התובעת טענה במכתב מתאריך כ' סיון תשפ"א כי מדובר בטענה חדשה שלא נטענה בדיון הראשון. כמו כן, אם הנתבעת היתה מודיעה לתובעת בזמן אמת על רצונה לא לשלם עבור המבנה בתקופת הקורונה, התובעת היתה יכולה להשכיר את המבנה לישיבות אחרות שהיו זקוקות למבנים נוספים עבור תלמידיהם.

בית הדין מקבל את דברי התובעת, ראשית הנתבעת הודתה בחוב בדיון בתאריך א' ניסן תשפ"א, והודאתה מחייבת אותה שכן הודאת בעל דין כמאה עדים דמיא (בבא מציעא ג ע"א; שולחן ערוך חו"מ פא, ח; סמ"ע עט, ב). בנוסף במקרה זה אין מדובר במכת מדינה שכן ישיבות אחרות השתמשו באופנים אחרים במבנים שהם שכרו.

לפיכך, הנתבעת חייבת בכל דמי השכירות ובתשלומים הנלווים על פי הפירוט הבא:

דמי שכירות: 85,000 ש"ח

חשבון חשמל: ₪ 6382.47

חשבון מים: 1,855.3

ו. מזגנים וגופי תאורה

התובעת טענה כי כל מה שהנתבעת התקינה במושכר שייך לתובעת, ובכלל זה, מזגנים, גופי תאורה ודשא סינטטי. הנתבעת טענה כי יש לדחות את טענות התובעת כיוון שלא מדובר בפריטים שמחוברים לקיר (פרוטוקול עמוד 3 שורות 22-25).

דיון : בסעיף 5(ט) לחוזה נכתב כך :

ט. מבלי לפגוע בכל זכות שיש למשכירה עפ"י הסכם זה או עפ"י כל דין, וכדי להסיר כל ספק, השוכרת מצהירה בזאת כי כל שינוי, תוספת, שיפוץ, שכלול מכל סוג שהוא שיעשו במושכר בין עם נעשו כדין בהסכמת המשכירה ובין עם נעשה שלא כדין וללא הסכמת המשכירה, בין אם נעשו על חשבון השוכרת ובין אם לאו יהיו קניינה הבלעדי של המשכירה ולא ייקנו לשוכרת כל זכות במושכר והשוכרת לא יהיה זכאי להוציאם ו/או לפרקם מהנכס בכל עת לרבות בעת עזיבתה את הנכס. האמור כאן איננו חל על מתקן שאינו מחובר בדרך קבע.

מפורש כאן שכל תוספת במושכר תהיה שייכת לתובעת, ובלבד שמדובר בתוספת המחוברת ב"דרך קבע". מזגן, וגופי תאורה ודאי נחשבים כדברים המחוברים דרך קבע.

טעם נוסף ועיקרי לחיוב הנתבעת הוא על פי החוזה שנחתם בט"ו אייר תשע"ח (כמה חודשים לפני חתימת החוזה העיקרי שבין הצדדים) בין התובעת לנתבעת. בחוזה נכתב גם כי כל מה שיוקן במושכר יהיה רכוש התובעת, ובנספח לחוזה נכתב במפורש :

השיפוץ יכלול החלפת מגזן בבית המדרש



תוספת מזגנים

עולה כי הנתבעת התחייבה במפורש להתקין מזגנים וקבלה על עצמה שהם יהיו רכוש התובעת. אומנם יש לדון באיזה אופן נקנו המזגנים וגופי התאורה לתובעת, שכן למרות שנכתב בחוזה שהם יהיו קניינה הבלעדי של המשכירה, הרי שיש להסביר כיצד העברת הבעלות מהנתבעת לתובעת בוצעה. לכך כמה תשובות:

קניין חצר – בשולחן ערוך (ח"מ שיג, ג) נפסק שחצירו של אדם קונה לו שלא מדעתו גם כאשר היא מושכרת ביד אחר. אומנם השולחן ערוך פסק כרמב"ם אולם רש"י סובר שחצר מושכרת קונה לשוכר, והביאו הסמ"ע (שם, ה). כל זאת בזכייה מהפקר.

בהעברת בעלות משוכר למשכיר על ידי קניין החצר המושכרת נחלקו אחרונים. נתיבות המשפט (פתיחה לסימן ר) כתב שחצר מושכרת אינה קונה למשכיר מהשוכר. אולם בשו"ת מהרי"ט (א, סה) כתב שחצר מושכרת קונה למשכיר וכך משמע בחתם סופר (יו"ד, קטז), בסוף התשובה, ועיינו עוד בתורת הקניינים ב, עמוד קלד).

לכאורה, בגלל שנתיובות המשפט ועוד פוסקים חולקים על דין זה לא ניתן להוציא ממון. אולם נראה שהצדדים קבלו על עצמם לקיים את החוזה באופן שגם אם יש מחלוקת בהלכה אזי הם יקבלו על עצמם את דעת הפוסק שמקיים את החוזה שכן בסעיף 9 לחוזה נכתב:

החתימה על הסכם זה נעשתה בקניין סודר, בכלי שכשר לקנות בו, בהודאה גמורה, בלב שלם, בגמירות דעת. וקיבלנו על עצמנו בהתחייבות גמורה מעכשיו, ובאופן המועיל ביותר. והכל נעשה באופן שאין בו אסמכתא, וכנכתב בבי"ד חשוב, והכל שריר וקיים.
"אופן המועיל ביותר" יכול להתפרש גם כקבלת הדעות המקיימות את סעיפי ההסכם.

קניין סיטומתא – בנוסף יש לקיים את דברי החוזה מכח קניין סיטומתא (שו"ע חו"מ רא, ב). תנאי זה בחוזה הוא תנאי מקובל ושגרתי, וצדדים שחותמים על חוזה כזה מקיימים אותו. לכן נראה שמכח מנהג הסוחרים יש לקיים את הסעיף שמקנה למשכירים את החפצים שיותקנו במושכר.

גופי התאורה והמזגנים שנלקו על ידי העמותה היו בשימוש של שנה. שימוש של שנה בגוף תאורה אינו יוצר בלאי משמעותי ולכן לא יקוזז מסכום התביעה עבור גופי התאורה. אולם שימוש של שנה במזגן יוצר בלאי, ולכן אין לקבל את תביעת התובת עבור מזגן חדש, אורך חיים של מזגן הוא בין חמש לעשר שנים, לצורך העניין נחשב את אורך חיי המזגן כשבע שנים, לכן יש לקזז שביעית ממחיר המזגן כנגד השנה בה המזגן היה בשימוש.

לכן על הנתבעים לשלם עבור המזגנים 8211 ₪ ועבור גופי התאורה 3,800 ₪. סה"כ 12,011 ₪.



ז. תיקונים נוספים

במכתב מתאריך כ' סיון התובעים העלו את סכום התביעה ל18,130 ₪ בסכום זה הם כללו את עלות המזגנים, גופי התאורה ותיקונים שנעשו על ידם, התובעים לא שלחו אסמכתאות עבור הסכום אותו הוציאו עבור התיקונים, במצב זה קשה לבית הדין לחייב את הנתבעת ללא ראיות, אולם הנתבעת לא הכחישה באופן גורף את העובדה שהשאירה את המקום באופן שדורש תיקונים, על פי הסכם הבוררות שנחתם על ידי הצדדים יש סמכות לבית הדין לפשר במקרים של שאלות עובדתיות, ראה מדיניות כללי הפשרה סעיף 5:

בנוסף לאמור, סמכות הפשרה מאפשרת לבית הדין להכריע בשאלות עובדתיות על פי אומדן דעת, להכריע במחלוקות בין פוסקי ההלכה גם כנגד טענת "יקים ליי", לחייב בתשלום מי שחייב בדיני שמיים, כגון מזיק בגרמא, לחייב בדיני קנסות כמשמעם בהלכה (ובכלל זה בנזקי גוף), ולהטיל קנס שיש לו תקדים בהלכה או בדיני דמלכותא.

בנידון דידן וודאי היו הוצאות לתובעת אולם מכיוון שלא ראיות בית הדין לא יכול להוציא ממון, בית הדין מכריע כפשרה שעל הנתבעת לשלם שליש מסכום התיקון עבור ההוצאות שנתבעו.

התובעים תבעו 4,750 ₪ עבור תיקונים, שליש מסכום זה הוא 1,583 ₪

לסיכום: על נתבעת לשלם 1,583 ₪ עבור תיקונים במושכר.

ח. פיצוי על איחור בתשלום

במכתב מתאריך כ' סיון תשפ"א התובעים הוסיפו תביעה ע"ס 400,000 ₪ עבור פיצוי מוסכם בגלל פיגור בתשלום על פי סעיף 4(ד) לחוזה. הנתבעת טענה שהפיצוי המוסכם הוא רק עבור עיכוב בפינוי המושכר ולא עבור עיכוב בתשלום.

דין: על מנת לברר את הדברים נסקור את הסעיפים הנוגעים לעניין:

בסעיף 4(ד) לחוזה נכתב שכל איחור של למעלה מעשרה ימים יהווה הפרה יסודית של החוזה והפיצוי יהיה על פי הכתוב בסעיף 4(ג), אלא שבחוזה אין בכלל סעיף 4(ג).

בסעיף 6(ח) נכתב שבמקרה של איחור בהחזרת המושכר לתובעת תשלם הנתבעת 1200 ₪ לכל יום.

לאור זאת, בית הדין דוחה את דברי התובעת, מהטעמים הבאים:

א. נכתב במפורש שבמקרה של איחור בתשלום יחולו הוראות סעיף 4(ג) אלא שסעיף כזה לא קיים.

ב. לגבי איחור בתשלום נקבע שזו הפרה יסודית של ההסכם, והחוזה מסתיים בעקבות כך. הדעת נותנת שלאחר סיום החוזה, יחולו הוראות הפיצוי המוסכם רק במקרה שהנכס לא יפונה. כיוון שהנכס לא פונה והצדדים המשיכו את השכירות הרי שלא חל במקרה זה הקנס האמור.

לפיכך, התביעה לפיצוי בגין איחור בתשלום – נדחית.



ט. אחריות הערבים

1. עצם אחריות הערבים לחובות הנתבעת

על חוזה השכירות חתמו שני ערבים שערבו לתובעת עבור התחייבויות הנתבעת.

ערב מס' 1 הופיע בדיון בבית הדין וטען שהוא לא ידע שהוא חתם על ערבות אישית, לטענתו לא הוסבר לו באופן ברור מה כוללת הערבות עליה הוא חתם (עמוד 3, שורה 28 עד סוף העמוד). בהמשך הדיון נשאל הערב האם הייתה לו זכות חתימה בשם העמותה:

21-ערב 1- בגלל שנאמר לי שיש כסף חתמתי ולכן לא חשבתי שצריך לקרוא

22-אב"ד- האם יש לך זכות לחתום בבנק?

23-ערב 1- לא

24-האם יש לך זכות לחתום איפשהו בשם העמותה?

25-ערב 1 לא נראה לי

26-נציג העמותה- אני לא זוכר.

כלומר, ערב 1 טען שכאשר חתם על החוזה לא ידע שהוא חותם על ערבות אישית. אולם, אם כדבריו, כיוון שערב 1 לא היה מורשה חתימה בשם העמותה לשם מה חתם? ברור שבנסיבות אלה היה ברור לו שמדובר על ערבות אישית.

גם דין טענת ערב 1 שהוא לא קרא את תוכן החוזה עליו חתם להידחות, על פי דברי השולחן ערוך (חוי"מ מה, ג):

הודאה בחתם ידו, והשטר בגופן של עובדי כוכבים, והדבר ברור שאינו יודע לקרות, ויש עדים שחתם עד שלא קראו, מ"מ מתחייב הוא בכל מה שכתוב בו.

על פי השולחן ערוך, אדם שחותם על מסמך מבלי לקרוא את הכתוב בו מקבל על עצמו להתחייב על פי שכתוב במסמך, וזאת אם ברור שלא היה יכול לקרוא את המסמך. הסמ"ע (שם) ביאר דין זה וכתב:

מתחייב הוא בכל מה שכתוב בו, כיון שלא חשש לקרותו וסמך על הסופר, שכל הסומך על נאמנות של אחרים, הוא גומר בדעתו להתחייב בכל מה שיאמר מי שהאמין על עצמו, והיינו טעמא דשליש. וגדולה מזו אמרו [גיטין ס"ד ע"א], בעל אומר לפקדון, ושליש אומר לגירושין, שלישי נאמן. והיינו טעמא כיון שיודע בשעה שהשליש הגט שהשליש יכול ליתנו לאשה, אף הוא גמר בדעתו ליתנו לגירושין אם יאמר הנפקד לגירושין הוא. וכ"ש הכא שסומך על אחרים ולא חשש לקרותו וחותם בחתם ידו, שהוא גומר בדעתו להתחייב בכל מה שכתוב בו.



במקרה זה ערב 1 איננו אדם פרטי שחתם על מסמך מבלי לקרוא אותו, מדובר בפעיל ציבור וחבר בעמותה. הדרישות שיש מבעלי תפקידים ציבוריים גבוהות יותר מהדרישות של אדם פרטי. לכן אנו קובעים שערב 1 נושא באחריות לחוזה של הנתבעת.

ערב 2 לא הופיע לדיון בבית הדין אולם הוא שלח דוא"ל לבית הדין בו הוא כתב שהוא מכיר בעובדה שהוא ערב לחוזה הנוכחי מול התובעת, לכן אנו קובעים שגם ערב 2 נושא באחריות לחובות הנתבעת על פי חוזה השכירות.

2. חלוקת התשלום בין הערבים למקרה שהנתבעת לא תוכל לשלם

בכתב הערבות עליו חתמו הערבים כתוב ששניהם ערבים להתחייבות הנתבעת, אבל לא כתוב שכל אחד ערב בפני עצמו. כשיש שני ערבים להלוואה נחלקו הפוסקים האם ניתן לתבוע את כל הכסף מערב אחד כשיש לערב השני כסף לשלם. בשולחן ערוך (ח"מ קלב, ג) פסק כך:

שנים שערבו לאחד, כשיבא המלוה ליפרע מהערב יפרע מאיזה מהם שירצה, ואם לא היה לאחד מהם כדי החוב, חוזר ותובע מהשני שאר החוב. ויש חולקים ואומרים שאם יכול להפרע משניהם, לא יפרע מאחד מהם הכל, אלא גובה מזה מחצה ומזה מחצה, אלא אם אין לאחד מהם, שאז גובה מהשני הכל. ואם אמר: ממי שארצה אפרע, יפרע מאיזה מהם שירצה.

השולחן ערוך פסק בסתם שגם במצב זה אפשר לתבוע את כל החוב מערב אחד, ובשם יש אומרים שיש לפנות לשני הערבים. ורק אם אין לאחד הערבים לשלם ניתן לגבות מהערב השני. מכיוון שמחלוקת זו לא הוכרעה (ראו גם ערוך השולחן שם, ג) בית הדין קובע שעל התובעת לפנות לשני הערבים ולגבות מכל אחד מהם את חצי החוב. רק אם אין לאחד מהם התובעת יכולה לגבות את מלוא סכום הערבות מהערב הנוטר.

י. הוצאות משפט

על פי נהלי בית הדין, כאשר הצדדים נוהגים כראוי האגרה מתחלקת בשווה ביניהם, וכך גם במקרה זה. התובעת שילמה אגרה בסך 3,000 ₪.

לפיכך הנתבעת תשלם לה 1,500 ₪.

יא. סיכום

להלן פירוט החובות של הנתבעת:

דמי שכירות: 85,000 ש"ח

חשבון חשמל: 6382.47 ₪

חשבון מים: 1,855.3 ₪

מזגנים וגופי תאורה 12,011 ₪



תיקונים במושכר 1,583 ₪

פיצוי על איחור בתשלום – נדחה

הוצאות משפט – 1500 ₪

סה"כ: 108,331 ₪.

יב. החלטות

1. נתבעת 1, חייבת לשלם לתובעת, 108,331 ₪ בתוך 45 יום, עד לתאריך י"ג בתשרי תשפ"א, 19 בספטמבר 2021.
2. נתבע 1 ונתבע 2, שניהם ביחד וכל אחד לחוד, ערבים לחובה של הנתבעת. במידה והנתבעת לא תשלם את חובה במועד הנ"ל רשאית התובעת לגבות את החוב מהערבים. על פי ההסכם, יש לפנות בתחילה לשני הערבים ביחד, אולם, אם אחד מהם לא ישלם, ניתן לגבות את כל החוב מכל אחד מהם.
3. ניתן להגיש בקשת רשות ערעור על החלטה זו תוך 30 יום, עד לתאריך כ"ו באלול תשפ"א, 3 בספטמבר 2021.

והאמת והשלום אהבו

פסק הדין ניתן בתאריך כ"ז במנחם אב תשפ"א, 5 באוגוסט 2021

בזאת באנו על החתום

הרב איתן וגנר, דיין

הרב יוסף כרמל, אב"ד

הרב דניאל לונצר, דיין