



בס"ד, כא בכסליו תשפ"ב 25/11/21

תיק מס' 78011

פסק דין

לבין
בעלי דירה
הנתבעת

בעניין שבין
שוכרי דירה
התובעים

א. רקע

עניינו של פסק דין זה הוא בתביעות ובתביעות נגדיות שבין שוכרי דירה ומשכירה, בעיקר בגין ליקויים בדירה, כדלהלן:

הנתבעת הנה בעלת דירה (להלן "הדירה"). התובעים שכרו את הדירה. הצדדים חתמו על הסכם שכירות דירה של "מכון משפטי ארץ" לאחר שהסכימו להכניס בו שינויים (להלן "ההסכם"). מועד תחילת השכירות היה בתאריך 24.9.2012 וסוכם על שכירות למשך שנתיים (להלן, "תקופת השכירות הראשונה"). לשוכרים ניתנה אופציה להאריך את תקופת השכירות בשנתיים נוספות, כלומר מתאריך 24.9.2014 ועד לתאריך 23.9.2016 (להלן, "תקופת האופציה").

בתמורה להשכרת הנכס, התחייבו התובעים לשלם לנתבעת בתקופת השכירות הראשונה סך 4,000 ₪ לחודש, ועבור תקופת האופציה סך 4,300 ₪ לחודש.

בסעיף 17 להסכם (בתוספת בכתב יד) נקבע בין הצדדים, שהתובעים יפקידו צ'ק בסך 6,000 ש"ח להבטחת כל חיוביהם בהסכם. צ'ק זה יוחזר 45 ימים לאחר תום תקופת השכירות, זאת בתנאי שהתובעים ישלמו את כל חובותיהם לפי ההסכם.

התובעים הגישו כנגד הנתבעת תביעה לבית המשפט בסדר דין מהיר על ליקויים שהיו בדירה. בתאריך 4.5.2021 בית המשפט פסק, כי בהסכם ישנה תניית בוררות, והורה לצדדים לקיים את הדיון בבית הדין. התובעים הגישו בקשת ערעור לבית המשפט המחוזי, אך בית המשפט דחה את הערעור. הצדדים חתמו על הסכם בוררות, ולאחר מכן התקיימו שני דיונים בעניינם בבית הדין דן.

לא נפרט בפסק הדין את כל הטענות שנטענו בפנינו, ואת כל הראיות שהוגשו לנו, **אלא רק את עיקרי הדברים.**

ב. טענות התובעים

התובעים טוענים, שהנתבעת הפרה את התחייבויותיה שבהסכם, והתעלמה מצרכים בסיסיים שלהם בתור שוכרי דירה. להלן פירוט התביעה:



(א) אי תיקון דלת חדר השינה - באחת מהשבתות בסוף שנת 2013 או בתחילת שנת 2014, (התובע לא זכר תאריך מדויק), בנם של התובעים שהיה כבן חמש שנים ננעל בחדר השינה, בגלל תקלה שהייתה בצילינדר של מנעול הדלת. לאחר מספר ניסיונות לפתוח את הדלת ולאחר שגבר פחדו ובכיו של הילד – אביו נאלץ לחלל את השבת ולפרוץ את הדלת, וכתוצאה מכך, נגרם נזק לדלת ולמשקוף הפנימי, כך שלא היה ניתן לסגור את הדלת. התובעים יצרו קשר עם בעלה של הנתבעת שהבטיח לתקן את הדלת, אך לאחר שעבר זמן והנתבעת לא תיקנה את הדלת – התובעים דאגו לתיקון הדלת, ושילמו מכיסם 250 ש"ח. התובעים מבקשים לחייב את הנתבעת בסכום זה. התובעים טוענים, כי בשל מחדלה של הנתבעת לספק מנעול תקין, נגרמו לתובעים ולילד נזקים של אי נוחות, טרדה, מתח וצער ובגין כל זאת יש לחייב את התובעים בפיצוי בסך 2,000 ש"ח.

(ב) אי תיקון קרמיקה - בשנת 2014 - הקיר מעל האמבטיה התנפח בגלל הצטברות מים. התובעים טענו כי הם ביקשו מספר פעמים מהנתבעת שתזמין בעל מקצוע שיתקן זאת, ובסופו של דבר התובע דאג לתיקון באמצעות בעל מקצוע מטעמו. התובעים טוענים כי בשל מחדל זה, התובעים לא יכלו לעשות שימוש סביר באמבטיה, כך שנגרם לתובעים נזק של אי נוחות וטרדה, ובגין סעיף זה מבקשים התובעים לחייב את הנתבעת בפיצוי בסך 2,000 ש"ח.

(ג) קילוף קיר חדר השינה - כתוצאה מהנזילה באמבטיה, התקלף הצבע של קיר חדר שינה (מהקיר המפריד בין חדר השינה לחדר האמבטיה). הנתבעת לא הזמינה בעל מקצוע, ורק לאחר חודשים רבים הנתבעת שלחה את בנה שאינו בעל מקצוע. רק בביקורו השני הוא טיח את הקילוף אך לא צבע את מקום התיקון. בנוסף, שאריות של טיח נפלו לרצפת הפרקט, והתובעים עמלו קשה לנקות את הלכלוך שהצטבר. התובעים הדגישו לנתבעת כי בנם סובל מאסטמה, והרטיבות בקיר לא טובה לבריאותו. בשל מחדל זה טוענים התובעים כי נגרם להם אי נוחות, טרדה, עוגמת נפש, טרחה ואובדן זמן. בגין סעיף זה מבקשים התובעים לחייב את הנתבעת בפיצוי בסך 3,000 ש"ח.

(ד) שיהוי בצביעת קיר חדר השינה - התובעים הציעו לנתבעת, שבעל המקצוע שתיקן את האריחים באמבטיה - יצבע את קיר חדר השינה, אך הנתבעת ביקשה לחסוך בהוצאות וסירבה לכך. רק לאחר המתנה של חודשים רבים הנתבעת שלחה את בנה שיצבע את הקיר בחדר השינה. בגין סעיף זה מבקשים התובעים לחייב את הנתבעת בפיצוי בסך 1,000 ש"ח.

(ה) תיקון התריס במרפסת - התובעים טענו, כי במהלך שנת 2013 הם יידעו את הנתבעת על כך שהתריס במרפסת מקולקל. התובעים ציינו את חשיבות תיקון התריס, בגלל צמידותו לסלון, כך שאור השמש שנכנס דרך המרפסת מאיר את הסלון. לאחר מספר שבועות הנתבעת ובעלה הגיעו לבית בכדי לתקן את התריס, ולצורך כך הם התעכבו בדירה יחד עם התובע במשך ארבע-חמש שעות. תריס זה נזקק לתיקון נוסף, הנתבעים שלחו את בנם שאינו בעל מקצוע שיתקן את התריס, והתובע אף עזר באופן אקטיבי בתיקון התריס. בשל מחדלים אלו נגרמו לתובעים נזקים של אי נוחות, בזבוז זמן ועוגמת נפש. בגין סעיף זה מבקשים התובעים לחייב את הנתבעת בפיצוי בסך 500 ש"ח.



(ו) תיקון התריס בחדר השינה - בסוף שנת 2014 התובעים התלוננו על התריס בחדר השינה שהיה תקול. בתחילת 2015 בנה של הנתבעת הגיע לתקן את התריס במשך כשלוש שעות בשעות הלילה, והתובע אף עזר באופן אקטיבי בתיקון התריס. תיקון זה גרם לתובעים אי נוחות, טרדה ובזבוז זמן, ועבור כך מבקשים התובעים לחייב את הנתבעת בפיצוי בסך 500 ש"ח. לאחר תיקון זה התברר כי יש צורך בתיקון נוסף של גלגל התריס שנתקע, ובסוף שנת 2015 התובעים תיקנו את גלגל התריס בעלות של 200 ש"ח (צורפה חשבונית לתיקון גלגל התריס).

(ז) החלפת ברז המטבח - בתחילת שנת 2016 התובעים התלוננו על סדק שהיה בברז המטבח, והיה צורך להחליפו. לאחר שהתובעים נותרו יומיים ללא ברז במטבח – הנתבעת שלחה את בנה לתקן את הברז. בנה הגיע מספר פעמים לדירה, אך הביא ברז לא מתאים, הגיע ללא כלי עבודה מתאימים, ובסופו של דבר התעכב שעות רבות בהחלפת הברז. בכל הזמן הזה לא ניתן היה להשתמש בברז, כך שלא התאפשר שימוש סביר במטבח. במהלך עבודתו המטבח הוצף במים, והתובעים נאלצו לעבוד שעות רבות בגריפת המים. עבור אי נוחות, טרדה, בזבוז זמן ועוגמת נפש מבקשים התובעים לחייב את הנתבעת בפיצוי בסך 1,000 ש"ח. התובעים עוד טוענים שהברז שהביא בנם של הנתבעים לא היה מתאים, ולכן נאלצו להחליף ראש ברז, ועל כך שילמו 250 ש"ח (צורפה חשבונית לראש הברז).

(ח) רצפת פרקט פגומה - התובעים התלוננו על רצפת הפרקט הפגומה שבדירה. בשני חדרי השינה שבבית יש רצפת פרקט. הפרקט בכניסה לשני החדרים התקלף. בנוסף בחדר שינה של בנם יש הבדלי גובה בפרקט. כבר משנת 2014 התובעים ביקשו מהנתבעת להחליף את הרצפה, ולקראת סוף שנת 2015 הנתבעת הבטיחה לשלוח בעל מקצוע שיתקן את הפרקט. אך למעשה הנתבעת לא דאגה לכך, ואף התכחשה להבטחתה לתיקון הפרקט. לטענת התובעים, הנתבעים התכחשו לכך בגלל עלות התיקון (4,000 ש"ח בתוספת מע"מ). כתוצאה מכך נגרמו לתובעים אי נוחות, טרדה, בזבוז זמן ועוגמת נפש, ולפיכך התובעים מבקשים לחייב את הנתבעת בפיצוי בסך 1,500 ש"ח, וכן תשלום 500 ש"ח עבור חוו"ד על הסיבות לליקוי בפרקט, כפי שיפורט מיד (צורפה חשבונית לבדיקת הפרקט).

התובעים הציגו חוות דעת מומחה מאת מר א'ן (להלן: "הטכנאי") שהנו קבלן שיפוצים, שעובד עם חברות ביטוח, לצורך אישור ליקויים וביצוע תיקונים בהתאם לחוזי ביטוח. הטכנאי ערך בדיקה לאיכות הפרקט בתאריך 1.5.2015. הטכנאי ציין "כי מדובר בפרקט לקוי וישן, שהותקן/הודבק לפני שנים לא מעטות... מדובר בפרקט באיכות נמוכה - ביחס לפרקטים הקיימים בשוק". הטכנאי ציין שהפרקט נמצא בשלבי התפוררות במספר מקומות בדירה. בעיית הרטיבות בחדר אמבטיה השפיעה על מצבו של הפרקט ולא שימוש לא נכון בפרקט. הטכנאי המליץ להחליף את כל הפרקט בעלות של 2,000 ₪+מע"מ לחדר.

(ט) הוצאות על תיקונים נוספים - בסוף תקופת האופציה היו מספר ליקויים בבית. התובעים הזמינו את הטכנאי שיתקן את הליקויים. התובעים הציגו חשבונית של הטכנאי מתאריך 4.5.2016 עבור שבעת התיקונים הבאים: (א) 300 ש"ח - עבור תיקון נזילה בניאגרה בשירותים. (ב) 150 ש"ח - עבור פתיחת סתימה באמבטיה ותיקון ברז דולף. (ג) 200 ש"ח - עבור איטום מסביב לחלון חדר השינה בכדי למנוע חדירת מים. (ד) 150 ש"ח - עבור תיקון



חלון תקוע שלא נפתח בחדר השינה. ה) 200 ש"ח - עבור תיקון וצביעת תקרת חדר האמבטיה בגלל עובש. ו) 150 ש"ח - עבור טיפול בשני רדיאטורים שהפסיקו לחמם. ז) 150 ש"ח - עבור תיקון סתימה בכיריים של הגז.

(י) תקלה במערכת הביוב של הבניין - בסוף שנת 2015 היו מספר תקלות במערכת הביוב של הבניין, כאשר באחת מהן הייתה הצפה של הביוב בכניסה לבניין ובמדרכה. בתאריך 8.1.2016 הגיע פקח מטעם העירייה שנתן לתובע לבחור האם לשלם קנס בסך 475 ש"ח, או לקבל זימון למשפט לביהמ"ש לעניינים מקומיים. התובע לא רצה לשלם את הקנס, כי התשלום מהווה הודאה על ביצוע העבירה, לפיכך הוא העדיף להישפט. לטענתו, תשלום הקנס עשוי היה להסב לו נזק חמור ביותר, כי תשלום הקנס פירושו הודאה בעבירה פלילית ונשיאת עונש עליה. מאחר והתובע הינו עו"ד במקצועו, הודאה באשמה הייתה גורמת לו פגיעה בשמו הטוב כנאשם במשפט פלילי. רק לאחר מספר דיונים בביהמ"ש לעניינים מקומיים, הנתבעת התייצבה בבית המשפט, והשופט השתכנע להעביר את האישום על שם הנתבעת. בגין סעיף זה מבקשים התובעים לחייב את הנתבעת בשלושה ראשים: (א) בגין התקלות החוזרות ונשנות במערכת הביוב - מבקשים התובעים לחייב את הנתבעת בפיצוי בסך 2,500 ש"ח. (ב) פיצוי בגין פגיעה בשמו הטוב של התובע: 7,000 ש"ח, כי בדו"ח נכתב שיש אישום פלילי: "אם תשלם את הקנס - יראו אותך כאילו הודית באשמה בפני בית המשפט, הורשעת ונשאת את העונש". (ג) לחייב את הנתבעת בשכ"ט עו"ד לפי התעריף המומלץ של לשכת עורכי הדין בסך 2,457 ש"ח (זאת עבור ארבע ישיבות: עבור הדיון הראשון 1,152 ש"ח, ועבור כל ישיבה 435 ש"ח). למעשה היו רק שלושה דיונים, אחד מהדיונים התבטל אך התובע הגיע לבית משפט ולא ידע שהדיון התבטל. למרות שבית המשפט לא חייב אותו להגיע לשאר הדיונים (הנתבע חויב להגיע רק לדיון הראשון), בכל זאת הוא הרגיש צורך להגיע, בגלל שהוא הנאשם, והיה עליו לוודא שהנתבעת תיקח אחריות על התקלה בביוב.

(יא) החזר הוצאות - התובעים טוענים כי הם ביקשו לממש את האופציה לשכירות דירה למשך עוד שנתיים, אך לאחר שנה וחצי (כלומר חצי שנה לפני תום האופציה) בתאריך 11.2.2016 הנתבעת שלחה להם הודעה שכותרתה: "דרישה לפינוי מושכר והודעה על ביטול הסכם". התובעים טוענים כי מכתב זה בא כתוצאה מדרישתם לקיים את הסכם השכירות, ולתקן את הליקויים בדירה. התובעים קיבלו סיוע משפטי בהתכתבויות בין בא כוח התובעים לבא כוח הנתבעים, ועל כך הם תובעים 1,638 ש"ח. כמו כן התובעים מבקשים לחייב את הנתבעת בהוצאות משפט (תשלום האגרות ששולמו לכלל הערכאות שעסקו בעניינם), ובשכר טרחת עורך דין.

(יב) שימוש במים - התובע טוען כי בתאריך 1.3.2016 ראה את בעלה של הנתבעת שוטף את רכבו עם צינור מים השייך לבניין. בתאריך 31.10.2016 התובע הגיש תלונה למשטרה. התובעים הוסיפו כי גם לאחר סיום ההתקשרות בין הצדדים ופינוי הדירה, הנתבעת לא העבירה את החשבונות השוטפים על שמה, ואף השתמשה בחשמל ובמים למרות שהתובעים נאלצו לשלם על כך. ובגין סעיף זה מבקשים התובעים לחייב את הנתבעת בפיצוי בסך 250 ש"ח.

(יג) השבת צ'ק פיקדון - התובעים עוד מבקשים מבית הדין שיחייב את הנתבעת להשיב את צ'ק הפיקדון על סך 6,000 ש"ח שנמצא ברשותה, וכן לחייבה עבור כל נזק שייגרם לתובעים כתוצאה מאי השבת הצ'ק לידיהם.



ג. טענות הנתבעת

הנתבעת הופיעה עם בעלה שהיה בקשר רצוף עם התובעים, ולכן לשם הנוחות להלן נכתוב: הנתבעים, או הנתבע, או הנתבעת.

הנתבעים טוענים כי מדובר בתביעת כספים ללא ביסוס הלכתי ומשפטי או עובדתי. הם טענו כמה טענות כלליות, וגם השיבו באופן פרטני לתביעות שהוגשו נגד הנתבעת.

לטענתם, חלק מרכזי מהתביעה מורכב מדרישת פיצוי בגין אי נוחות, טרדה ועוגמת נפש, ולפי כללי ההלכה לא ניתן לחייב בתביעות גרמא כאשר אין בהן נזק ממשי. הנתבעים הפנו לפסק דין ארץ חמדה גזית (תיק מספר 72034), בו נפסק כי אין חיוב על פגיעה ללא נזק ממשי, ומכיוון והתובעים לא הוכיחו את שיעור הנזק באומדנים מדויקים, לפיכך לא ניתן לחייב על כך.

הנתבעים ציינו כי התובעים מבקשים לחייב את הנתבעים בפיצויים גבוהים, גם כאשר עלות תיקון הנזק היא נמוכה מאוד ביחס לגובה התביעה, ובמצב כזה מוטל על השוכרים לפעול לצמצום הנזק. הנתבעים הפנו לפסק דין ארץ חמדה גזית (תיק מספר 77072).

לטענת הנתבעים, בגלל דרישת התובעים שבעלי המקצוע יגיעו רק בשעות הערב, נגרם קושי בהבאת בעלי מקצוע, ולפיכך נאלצו הנתבעים להיעזר בבנם לצורך תיקון הליקויים. הנתבעת התייחסה לטענה בדבר חוסר המקצועיות של בעלה ובנה: לבעלה יש תואר בהנדסה מאוניברסיטת MIT כולל התמחות בהנדסת חשמל, ויש לו ניסיון בעיצוב בניה ושיפוצים מעל 50 שנה. גם בנה בן 45, החל לעבוד בגיל 18 בעבודות מקצועיות בצבא ארה"ב, כולל עבודות טיח ותיקוני קיר. לאחר מכן, הוא המשיך לעבוד בישראל באופן פרטי בשיפוצים במשך שנים רבות.

להלן התייחסות הנתבעים לטענות התובעים:

(א) אי תיקון דלת חדר השינה - הנתבעים לא קיבלו כל תלונה על מנעול תקול, למרות שהם קיבלו תלונות על כל תקלה ותקלה שהייתה בדירה. גם לאחר שבירת המנעול, התובעים לא דיווחו על כך לנתבעים. אלא הנתבעים גילו שהמשקוף שבור באופן אקראי, בביקור שנערך לצורך בדיקת בעיות עובש, ולא הוצגה קבלה לתיקון זה. הנתבעים מכחישים שהסכימו לשאת בעלויות התיקון.

(ב) אי תיקון קרמיקה - הנתבעים טענו כי קיבלו דיווח על התרופפות האריח באמבטיה באיחור של חודש ימים. הצדדים סברו כי מדובר בפיצוץ שאירע בצינור שנמצא בקיר, ולכן פנו לחברת הביטוח של הדירה, אך בודק מטעם חברת הביטוח קבע כי לא מדובר בפיצוץ פנימי בצינור, ומיד לאחר מכן הנתבעים הסכימו להזמין בעל מקצוע על חשבונם. הנתבעים טוענים שלא יתכן לתבוע פיצוי בסך 2,000 ש"ח עבור תיקון שעלותו 250 ש"ח. הנתבע העריך שהתקלה אירעה בגלל שהוא התקין מתקן לראש המקלחת, ובגלל חורים שהיו ברובה.

(ג) קילוף צבע בקיר חדר השינה - הנתבעים טוענים כי הגיעו לטפל בקילוף בתוך זמן סביר מיום קבלת התלונה, ומכיוון שקיבלו הצעת מחיר גבוהה מבעל מקצוע שהינו ידיד של התובעים, החליטו לשלוח את בנם שיתקן את



הליקויים. כאמור, בנם עבד בשיפוצים ואף היה שכיר בעבודות טיה. גם כאן מדובר על תביעת עוגמת נפש, ללא הוכחת נזק ממשי.

ד) שיהוי בצביעת קיר חדר השינה - היה צורך בהמתנה עד שהטיח יתייבש. בנם של הנתבעים לא זוכר אם התחיל בצביעה או שהתובעים לא אפשרו לו לצבוע. בנוסף, הנתבעים טוענים כי מדובר בתביעה כפולה על אותה תקלה שבסעיף הקודם. גם כאן מדובר על תביעת עוגמת נפש, ללא הוכחת נזק ממשי.

ה) תיקון התריס במרפסת - מדובר בתריס ישן כפול שהתייבש והיה צורך להשתמש בו בעדינות. הנתבעים עמלו רבות בכדי להחליף בין שלבי התריס, כדי להגן על שלבי התריס מחשיפה מתמדת לשמש, דבר הגורם לקלקול השלבים. הנתבעים טוענים שלא לקח להם ארבע-חמש שעות לתקן, אלא שלוש-ארבע שעות. גם כאן מדובר על אי נוחות וגרמא, ללא נזק ממשי וללא הוצאות.

ו) תיקון התריס בחדר שינה - בנם של הנתבעים הוא איש מקצוע והוא זה שתקן את התריס. וגם כאן מדובר על אי נוחות וגרמא ללא נזק ממשי וללא הוצאות. לגבי החלפת גלגל התריס, הנתבעים תמהים על הצורך בהחלפת הגלגל, כי מדובר בגלגל ברזל חזק.

ז) החלפת ברז המטבח - בנם של הנתבעים הגיע פעמיים לדירה, בפעם הראשונה הוא הגיע בכדי לוודא איזה ברז צריך לקנות, ולאחר מכן הוא הגיע עם כלי עבודה בכדי להחליף את הברז הישן. הנתבע שיער שיתכן והיה חסר לו מברג. הבן נדרש לעקם את הברז בכדי להתאימו למקום. הנתבעים לא יודעים האם הייתה הצפה של מים במהלך התיקון, אך הם חוששים שמדובר בהגזמה. לגבי החלפת הברז – טוענים הנתבעים כי בנם רכש ברז חדש, והייתה אחריות לברז במשך חמש שנים, כך שהתובעים לא היו צריכים לקנות ברז חדש, אלא היה עליהם לממש את האחריות. הנתבעים תמהים כיצד יתכן שהברז החדש שבנם קנה התקלקל כל כך מהר.

ח) רצפת פרקט פגומה - מדובר בפרקט ברמה גבוהה עם אחריות ל-25 שנים. הליקוי בפרקט היה בתפר שבין הריצוף הרגיל לפרקט. לטענתם, התובעת הודתה שהיא נהגה לשטוף את המרצפות הסמוכות לכניסה לחדרים בהרבה מים. לטענת הנתבעים, דבר זה הוביל לחדירת מים לחדרים ולהריסת הפרקט, כך שהליקוי בפרקט נגרם כתוצאה משימוש לא סביר מצד התובעים. הנתבעים טוענים שאין קשר בין הנזילה שהייתה בקיר ובין הקילוף בפרקט, בגלל שיש מרחק של כארבעה מטרים בניהם. לגבי הפרקט הלקוי באמצע החדר טען הנתבע שלא היה מדובר בליקוי רציני, ולכן גם בתום השכירות, כאשר הוא החליף את הפרקט הלקוי, הוא השאיר את החלקים שבאמצע החדר כפי שהיו. בכתב הסיכומים, הנתבעים כתבו, שיתכן וליקוי זה נובע מגרירת רהיטים כבדים על רצפת הפרקט. הנתבעים שלחו תמונות של שריטות בפרקט במקום זה. הנתבעים מציינים, כי התובעים לא הציגו אף הוכחה על אומדן עוגמת הנפש, השווה לגובה הסכום שביקשו התובעים.

לגבי חוות הדעת שהציגו התובעים – הנתבעים טענו שיש לדחות את חוות הדעת בגלל הסיבות הבאות: א) חוות הדעת הוזמנה אך ורק לצורך התביעה, כך שמדובר בחלק מהוצאות משפט. ב) ניסיונו המקצועי של המומחה הוא בשיפוצים ולא בפרקט. ג) למומחה יש קשרים אישיים וכלכליים עם משפחת התובעים, כך שעדותו איננה



אובייקטיבית. (ד) המרחק בין הנזילה לקילוף מוכיח שאין קשר בניהם. ה) ככל שמתקרבים לקיר - הקילוף מתמעט, ורק באזור הכניסה לחדרים, שם יש מעבר בין רצפה לפרקט יש קילוף משמעותי. לטענתם זה מלמד שהנזק לפרקט נוצר כתוצאה מהמים בהם שטפו את אותן המרצפות.

(ט) הוצאות על תיקונים נוספים - הנתבעים טוענים כי התובעים לא פנו אליהם לגבי תיקונים אלו, וכי הם שמעו על כך לראשונה רק במכתב של עו"ד מטעם התובעים, שהגיע לידי הנתבעים בתאריך 16.02.2016. הנתבעת תמחה כיצד יתכן שכל התקלות אירעו בו זמנית? ומדוע התובעים לא צילמו את התקלות כפי שצילמו את הפרקט? בנוסף, התובעים הפחיתו מתשלום השכירות כאשר תיקנו ליקויים על חשבונם ואילו כאן לא עשו זאת. הנתבעים ציינו שהייתה הפחתה בתשלום בסך 300 ש"ח בחודש דצמבר 2014 עבור תיקון בדוד שמש, כאשר התובעים הודיעו על כך לנתבעת רק בפברואר 2015. בנוסף, החשבונית שהוצאה עבור כל התיקונים הללו, הייתה בתאריך 4.5.2016, אך התיקונים למעשה התפרשו על פני זמן רב. בנוסף, חלק מהתיקונים נגרמו כתוצאה משימוש שוטף, (כמו סתימה בביוב וסתימה בכיריים), ולפי סעיף 24 בחוזה, התובעים נושאים באחריות נזק שנובע משימוש שוטף. לגבי העובש בחדר אמבטיה, טוענים הנתבעים שהם דאגו להעביר לתובעים חומר שמסיר עובש, אך התובעים כלל לא השתמשו בו.

(י) תקלה במערכת הביוב של הבניין - מדובר בתקלה בבניין המשותף. ועד הבית טיפל בבעיה זו. בישיבת הוועד הוחלט למנות דייר שינסה לתקן את התקלה, אך לאחר שלא עלה בידו לתקן, הוזמן בעל מקצוע שתיקן את הליקויים במערכת הביוב. הנתבעים הדגישו כי בית המשפט ביטל את הקנס ופטר את הנתבעת מכל אשמה, זאת לאחר שבית המשפט השתכנע כי הנתבעים עשו את כל המוטל עליהם לתיקון הסתימה.

הנתבעים לא ידעו מה לעשות בכדי לטפל בבעיה המשפטית, והתפלאו שהתובע, שהינו עורך דין, לא נתן הנחיות מפורטות כיצד להעביר את הדו"ח על שמה של הנתבעת.

הנתבעים הוסיפו, כי היה על התובעים לפעול לצמצום הנזק ולשלם את הקנס בסך 475 ש"ח, ולא להיגרר להליך יקר ובעקבותיו לתבוע 9,500 ש"ח. מעבר לכך התובע לא הוכיח שבגלל הנזילה נגרמה פגיעה בשמו הטוב, ולא הוכיח כי פיצוי בגין פגיעה בשם הטוב שווה ערך ל-7,000 ש"ח. הנתבעים ציינו כי מדובר בנזקי גרמא, שאין עליהם חיוב בידי שמים. הנתבעים עוד הוסיפו, שאין לחייבם על התייצבות התובע בדיונים בבית משפט, זאת מכיוון שהשופט פטר את התובע מהתייצבות לרוב הדיונים (מלבד הדיון הראשון), והתובע בחר מיוזמתו להופיע בדיונים על אף שלא חלה עליו חובת התייצבות. הנתבעים טוענים כי לא קיבלו את ההזמנות הראשונות לבית משפט, והתייצבו לדיון לאחר קבלת ההזמנה לדיון השלישי. הנתבעים הציגו את דברי בא-כח המאשימה מטעם המדינה, שטען כי החיוב מוטל על מי שגר במקום ולא על בעל המקום.

(יא) החזר הוצאות - הנתבעים טוענים שהיו גרסאות שונות של הסכם השכירות, ולא היה בידם את העותק הסופי. לדבריהם, הם הוטעו ע"י התובעים, שתקופת ההסכם הראשוני היא שלוש שנים, ולאחר מכן יש אופציה לשנה נוספת, לכן הנתבעים פנו לתובעים לאחר שלוש שנים בדרישה לפינוי הדירה. אך אז התובעים טענו שהאופציה התחילה שנה קודם. לטענת הנתבעים – התובעים לא הודיעו על מימוש האופציה בכתב 90 ימים לפני



סיום תקופת השכירות, כפי שנקבע בסעיף 4 להסכם, ולכן הנתבעים היו רשאים לדרוש שהתובעים יעזבו. בנוסף, התובעים לא היו צריכים לשכור עורך דין, ויכלו להשיב בעצמם, כפי שעשו מספר פעמים. בנוסף מדובר בנזק גרמא שלא ניתן לתבוע עליו.

יב) שימוש במים - בעלה של הנתבעת מודה ששטף את רכבו פעם או פעמיים בצינור המים של הבנין. דירת הנתבעים נמצאת בבניין עם שש דירות. סכום התביעה על השימוש במים הוא 250 ש"ח, ולא יתכן שהנתבע עשה שימוש במים בסך 1,500 ש"ח עבור שטיפת רכבו. שווים של המים ששימשו לשטיפה פעוט, ולפי הירושלמי רק ממידת חסידות אין להשתמש. ובכל מקרה, בעלה של הנתבעת לא צורף לכתב התביעה.

ביחס לטענה על עיכוב בהעברת החשבונות השוטפים על שמה של הנתבעת – הנתבעים טענו כי התובעים עזבו את הדירה ביום שישי 23.9.2016, וכבר ביום שני בבוקר התובעים שלחו מייל בהם הם טענו כי נעשו "פניות חוזרות ונשנות אליכם". הנתבעים הדגישו שכבר ביום שני התובעים דיווחו לחברת החשמל והגידו על תאריך העזיבה המדויק, ותיעדו במצלמה את המספר הרשום על המונים.

יג) השבת צ'ק פיקדון - הנתבעים טוענים שניסו להפקיד את הצ'ק בגלל שהתובעים לא צבעו את הדירה, אך הצ'ק חזר בגלל שהתובעים ביטלו אותו.

ד. תביעת נגד של הנתבעים

הנתבעים מבקשים לחייב את התובעים בתיקון רצפת הפרקט בסך 600 ש"ח. לטענתם, נגרם נזק לפרקט בגין אי שמירה על כללי תחזוקה בסיסיים, ובעיקר על ידי שימוש נרחב במים וחומרי ניקוי שהוביל לחדירת מים ולהריסת הפרקט.

הנתבעים מבקשים לחייב את התובעים גם בשכר טרחת עורך דין, אשר בשירותיו הם נעזרו במהלך התביעה בבית משפט, זאת למרות שבסעיף 31 להסכם יש תניית בוררות מפורשת שהדיון אמור להתקיים בבית הדין. הנתבעים שילמו לעורך הדין סך 6,969 ש"ח, וקיבלו החזר הוצאות מבית המשפט בסך 3,000 ש"ח. לאור זאת מבקשים הנתבעים לחייב את התובעים בפער בתשלום ההוצאות בסך 3,969 ש"ח, זאת על סמך פסק בית הדין בארץ חמדה גזית (תיק מספר 72054). הנתבעים צירפו חשבונית.

בנוסף, הנתבעים מבקשים לחייב את התובעים בתשלום הוצאות סיוע וצבע בסך 4,771 ש"ח, זאת על פי סעיף 25 להסכם שבו מתחייבים השוכרים להחזיר את הדירה מסוידת. (צורפה הצעת מחיר). הנתבעים צרפו תמונות וסרטון מהם עולה שהדירה לא נצבעה.

הנתבעים מבקשים לחייב את התובעים בתשלום הוצאות שכר טרחת טוען רבני, וכן בתשלום האגרה.

תגובת התובע לתביעת הנגדית: התובע טען כי הוא צבע את הדירה, והשאיר את הדירה בצורה נקייה. המתווכת ראתה את הבית צבוע ונקי, והיא יכולה להעיד על כך. בנוסף במשך שנים הנתבעים לא טענו טענות על צביעת הדירה, ורק כעת בגלל התביעה הם העלו את נושא הצביעה. לאחר שהנתבעים שלחו תמונות וסרטון של הדירה,



אשר לדעתם מוכיחות כי הדירה לא נצבעה בסוף השכירות, ביקשו התובעים לקיים דיון בו יתאפשר להם לחקור את הנתבעים. במהלך הדיון אמר התובע כי הוא צבע את הדירה, למעט הקירות, ולמעט מקומות בהם היה עובש, שאותם הוא לא אמור היה לצבוע.

ה. הנושאים לדיון

- א. אלו תיקונים המשכיר חייב לבצע.
- ב. האם יש פיצוי על עיכוב של המשכיר בתיקון הליקויים.
- ג. האם השוכר רשאי לתקן בעצמו ולקזז מדמי השכירות.
- ד. תקלה במערכת הביוב של הבניין.
- ה. שימוש במי הבניין לצורך שטיפת רכבו של הנתבע.
- ו. תביעה נגדית: נזק שנעשה לפרקט.
- ז. תביעה נגדית: תשלום על צביעת הדירה.
- ח. הוצאות משפט בהליך זה ובהליכים קודמים.

ו. אילו תיקונים המשכיר חייב לבצע

התובעים טוענים, שהנתבעים הפרו את התחייבויותיהם מההסכם, והשתהו הרבה זמן בתיקון הליקויים שבדירה. ראשית נבחן אלו תיקונים הנתבעים היו מחויבים לבצע בדירה, ואלו תיקונים אין הם מחויבים לבצע. הרמב"ם (הלכות שכירות פרק ו הלכה ג) כתב: "המשכיר בית לחבירו חייב... כל כיוצא באלו מדברים שהן מעשה אומן, והם עיקר גדול בישיבת הבתים והחצרות¹". וכך גם פסק השולחן ערוך חו"מ סימן שיד סעיף א. הרמב"ם ציין שני תנאים להגדרת תיקון ככזה הנמצא באחריות המשכיר:

- א. כל דבר המונע מהשוכר לגור בבית בצורה רגילה, כדרך שבני אדם רגילים לדור בביתם.
- ב. המשכיר חייב לתקן כל דבר שמצריך תיקון של בעל מקצוע.

ראו ברוח זו גם: חוקי התורה: שכירות מקרקעין סעיף 14(2). ערוך השולחן (חושן משפט סימן שיד סעיף ד) פסק, שיש חיוב על המשכיר לתקן כפי הנהוג באותה מדינה. "והמנהג אצלנו שאם נתקלקלו דברים כאלו במשך ימי השכירות - מתקנם המשכיר אם לא שהיה בפשיעת השוכר או אחד מבני ביתו, דאז אין על המשכיר לתקן²". מנהג המדינה בא לידי ביטוי בחוק השכירות והשאלה. בסעיף 7.

¹ ערוך השולחן (חושן משפט סימן שיד סעיף א) הסביר מה נכלל במעשה אומן: "וכן כל כיוצא בזה ממעשה אומן, והם דברים שדרך לעשות אותן בהבתים והחצירות, אבל מה שאינו דרך רוב בעלי בית לעשות, אף שעשירים עושים זה - אין המשכיר מחויב לעשות לו, אם לא פירשו מפורש". כלומר כל דבר שמקובל לעשות ברוב הבתים - יש חובה על המשכיר לתקן.

² וכך גם כבר מובא בשו"ת חקרי לב (חו"מ ג עמוד קיא טור א): "ומיהו רואה אני, שאע"ג דרובא דרבוותא סברי בהשכיר בית זה ונתקלקל דבר מהבית - שאינו חייב לתקן... עם כל זה לבי מהסס לחייבו, שהרי מנהג העולם שהמשכיר מתקן כל צרכי הבית שנתקלקלו, גם בהשכיר בית ידוע (בית



כאמור, הנתבע מחויב לבצע תיקונים שמונעים שימוש סביר בדירה השכורה, ומצריכים הבאת איש מקצוע. אומנם על ליקויים שנוצרו בגלל שימוש שוטף של התובעים, הנתבעים פטורים מלשלם, ועל התובעים לממן את התיקון. כך גם נקבע בסעיף 24 להסכם:

המשכירים יבצעו תיקונים, או יישאו בתשלומים עבור תיקונים הדורשים להביא בעל מקצוע, הנחוצים כדי לאפשר לשוכר את השימוש שהוא זכאי לו על פי חוזה זה, והצורך בו לא נגרם עקב מעשיהם או מחדליהם של השוכרים. תיקונים הנובעים או הקשורים בשימוש שוטף, כגון: החלפת נורות חשמל, או סתימות קלות בצנרת משימוש רגיל (שאינן דורשות תיקון ע"י בעל מקצוע) - הינם באחריות השוכר.

התובעים הגישו לבית הדין רשימת ליקויים ארוכה. על פי האמור לעיל, להלן רשימת הליקויים שהיה באחריותם של הנתבעים: תיקון התנפחות קיר האמבטיה, תיקון הקילוף בחדר שינה, תיקון התריס במרפסת ובחדר השינה והחלפת ברז במטבח. תיקון ליקויים אלו הם באחריות המשכירים, ואכן הם תוקנו על ידי הנתבעים, אך התובעים טענו כנגד תיקון זה שתי טענות: א) התובעים או בנם תיקנו את הליקויים הנ"ל, אך הם אינם אנשי מקצוע, והייתה עליהם חובה להביא איש מקצוע שיתקן את הליקויים. ב) היה שיהוי בתיקון.

הטענה הראשונה של התובעים נדחתה, כי בסעיף 24 להסכם נאמר במפורש: **"המשכירים יבצעו תיקונים, או יישאו בתשלומים עבור תיקונים הדורשים להביא בעל מקצוע"**. כלומר בהסכם נקבע כי יש שתי אפשרויות לתיקון הליקויים: א) המשכירים יתקנו בעצמם. ב) המשכיר יממן איש מקצוע. ודוק, האזכור של "בעל מקצוע" בהסכם השכירות הוא כאשר ההסכם מגדיר את סוג התיקונים שעל המשכיר לתקן, אך לא קובע שאת הליקויים הללו יתקן דווקא בעל מקצוע. ככל שהמשכיר מסוגל לבצע את התיקון בעצמו – הוא רשאי לעשות זאת.

אומנם, הדעת נותנת, שמשכיר יכול לתקן את הליקויים רק אם הוא יודע לתקנם בצורה מקצועית. התובע טען שהנתבע לא הציג תעודת אינסטלטור או כל תעודה אחרת. אך בשיפוצים מסוג זה מצוי שישנם בעלי מקצוע ללא תעודה. בנידונינו, את תיקון ההתנפחות בקיר האמבטיה, ביצע איש מקצוע מטעם התובע, את תיקון הקילוף בחדר השינה והחלפת הברז במטבח – ביצע בנם של הנתבעים, שעל פי הנטען עוסק בעבודות שיפוץ, ואכן הוא הצליח לבצע את התיקון. אומנם לגבי תיקון התריסים, הנתבעים מודים שהעבודה ארכה שעות ארוכות. לטענה זו נתייחס בסעיף הבא.

לסיכום: הנתבעים מחויבים לתקן ליקויים שמונעים שימוש סביר בית ומצריכים איש מקצוע. הנתבעים ידעו לתקן ליקויים אלו ולכן יכלו לתקנם. לגבי השיהוי בתיקון – נדון בפרק הבא.

זה)... וכבר ידוע שכל שנתפשת המנהג בכל פלוגתא דרבוותא, כאחד מן הסברות - מוציאין מיד המוחזק, וכל שכן בדיני שכירות שרובם תלויים במנהג המדינה".



ז. האם יש פיצוי על עיכוב של המשכיר בתיקון הליקויים

התובעים טוענים שהם המתנינו זמן רב עד לתיקון הליקויים, ובגין השיהוי בתיקון הליקויים הם מבקשים לחייב את הנתבעים בפיצוי. התובעים ציינו את השיהוי בתיקון הצילינדר בחדר השינה, שיהוי בתיקון הקיר והקרמיקה מעל האמבטיה, עיכוב בצביעת חדר השינה, השעות הארוכות בהן ארך תיקון התריסים, ועיכוב בהחלפת ברז המטבח. השאלה לדיון היא, האם ההלכה מאפשרת מתן פיצוי כספי על ליקויים שלא תוקנו, או שתוקנו באיחור ניכר.

באופן עקרוני יש זכות לשוכר להפחתה מדמי השכירות כאשר ליקוי משמעותי לא תוקן תוך זמן סביר, (ראו: חוקי התורה: מקח טעות עקב אי ההתאמה, סעיף 14; חוקי התורה: שכירות מקרקעין, סעיף 16, אתר דין תורה). לדעת בית הדין, פיצוי כזה יינתן במקום בו שוכר (סביר) שהיה מודע לליקויים עוד בטרם כניסתו לדירה היה מקבל הפחתה בתשלום דמי שכירות, בגין אותם ליקויים.

בית הדין סבור שעל חלק משמעותי מליקויים הללו, השוכר לא היה מקבל הפחתה מתשלום דמי השכירות, ולפיכך מעיקר הדין אין מקום לחייב בתשלום פיצויים. (להרחבה עיינו במאמרו של הרב אהרן פלדמן, "שכירות דירה – תקינות ותיקונים", אמונת עתיד 113 עמודים 64-68).

מהכלל אל הפרט, בחלק גדול מהליקויים שציין התובע, אין מדובר בליקויים שמעכבים את האפשרות לשימוש סביר בדירה:

הליקוי בצילינדר - התובע בעצמו הצהיר בבית הדין כי הוא כלל לא השתמש בצילינדר עד לאירוע בו בנו נעל את הדלת ולא הייתה אפשרות לפתוח את הדלת, לפיכך, ליקוי בצילינדר לשוכר שלא משתמש בו – אינו מצדיק פיצוי. באופן עקרוני, אילו היה ניתן להוכיח שהצילינדר לא היה תקין – היה ניתן לחייב את המשכיר לממן את תיקון הצילינדר, אך ככל והליקוי נוצר בגלל שימוש רשלני מצד השוכרים – השוכרים חייבים לשלם על התיקון. במצב בו יש ספק איך אירע הליקוי בצילינדר, אנו אומרים שהמוציא מחבירו עליו הראיה, ואין לחייב את הנתבעים בתשלום עבור תיקון הצילינדר. גם התביעה בסך 2,000 ש"ח על עוגמת נפש נדחית, כי בית הדין לא מחייב בעוגמת נפש כאשר לא הוכח שהייתה כוונה ורצון לפגוע או להזיק.

שיהוי בתיקון האריחים באמבטיה וקילוף הטיח בחדר השינה – הליקוי באריחים מעל האמבטיה לא גרם לכך שהתובעים לא יכלו להשתמש באמבטיה. לא הוכח עיכוב בלתי סביר בתיקון הקרמיקה. בית הדין התרשם שהמשכירים טיפלו בליקוי זה בצורה סבירה: הם פנו לחברת הביטוח שתבחן האם הליקוי נובע מנזילה פנימית, ולאחר מכן הנתבעים אישרו לתובע להביא איש מקצוע מטעמו שיתקן את הליקויים הללו. גם בתיקון הקילוף בחדר השינה – לא הוכח עיכוב בלתי סביר בתיקון הקיר, לפיכך אין מקום לחיוב בפיצוי כספי.

שיהוי בצביעת קיר חדר השינה - התובע הצהיר שרעייתו ישנה בחדר זה באופן רציף, כך שגם לדבריו לא מדובר היה בליקוי שלא מאפשר שימוש סביר בחדר השינה. אומנם הבן שסובל מאסטמה לא שהה שם הרבה, אך לבן



היה חדר אחר ללא עובש. ובכל זאת מסתבר שלא התאפשר שימוש רגיל ומלא בחדר, ולכן בית הדין מחייב בתורת פשרה את הנתבעים בפיצוי על השיהוי בצביעת הקיר. סכום הפיצוי כמפורט בטבלה שבסוף פסק הדין.

התארכות זמן תיקון התריסים – הנתבעים תיקנו את התריס במרפסת במשך כארבע שעות. הנתבעים ציינו שמדובר בתריס ישן כפול שהתייבש, והם עמלו זמן רב בכדי להחליף בין השלבים השונים של התריס. בית הדין סבור שהיה על הנתבעים ליידע את התובעים מראש שאין בכוונתם לבצע עבודה פשוטה של החלפת רצועת תריס, שעורכת כחצי שעה עבודה, אלא בעבודה מאומצת שלוקחת יותר משלוש שעות עבודה. לפיכך בית הדין מחייב בתורת פשרה את הנתבעים בפיצוי על כך, ובפיצוי נוסף בגין התארכות תיקון התריס בחדר השינה, כי החלפת תריס חדר השינה – לא אמורה לקחת שלוש שעות. סכום הפיצויים כמפורט בטבלה שבסוף פסק הדין.

עיכוב בהחלפת ברז המטבח – התובעים טענו שברז המטבח היה תקול, ולקח לנתבעים יומיים לבוא לתקן. בנם של הנתבעים הגיע לדירה ללא כלי עבודה מתאימים, ובסופו של דבר התעכב שעות רבות בהחלפת הברז, ואף גרם להצפת מים במטבח. בית הדין סבור, שיומיים המתנה זהו זמן סביר לתקלה כזו, אלו הזמנים שלוקח לבעלי מקצוע להגיע לטיפול. כמו כן, מקובל שכאשר איש מקצוע מגיע לדירה, הוא בוחן את התקלה, ורק לאחר מכן רוכש את החומרים הנצרכים לתיקון, כך שעייכוב של מספר שעות בהבאת כלי עבודה הוא סביר, ולא מצריך מתן פיצוי כספי. לגבי הצפת המים – היה על הנתבעים לבקש מבן הנתבעים שטיפל בהחלפת הברז - שינקה אחריו ויגרוף את המים. בנוסף, לא צויין שנגרמו נזקים ספציפיים לריהוט וכדו' מההצפה, כך שאין מקום לפיצוי.

אי תיקון הליקויים בפרקט – התובעים ציינו את העייכוב בתיקון הפרקט, שבסופו של דבר לא בוצע עד ליציאת התובעים מהדירה. בית הדין מקבל את תשובת הנתבעים, שיתכן והליקוי בפרקט נגרם כתוצאה משימוש לא סביר מצד התובעים בשטיפת הרצפה, כי הליקוי בפרקט היה בתפר שבין הריצוף הרגיל לפרקט, ואין חיוב לתקן ליקוי שיתכן ונובע משימוש של התובעים. נדגיש, אנו לא קובעים שכך אירע, אלא שיש ספק ויתכן והליקוי נבע משימוש לא סביר במים, ובגלל הספק לא ניתן לחייב את הנתבעים. כמו כן לא הוכח שיש קשר בין הנזילה שהייתה בקיר ובין הקילוף בפרקט, זאת בגלל המרחק שבניהם. לגבי הפרקט הלקוי באמצע החדר – מעיקר הדין לא ניתן לפסוק פיצוי, זאת בגלל שלא מדובר בליקוי שמעכב את השימוש בדירה.

לסיכום: לפי ההלכה, ניתן לפסוק הפחתה בשכר דירה רק על ליקוי שלא מאפשר שימוש בדירה או בחלקים ממנה. בנידון שלפנינו היה ניתן לעשות שימוש סביר בדירה, ולפיכך אין חיוב בפיצויים. על חלק מהליקויים בית הדין מחייב בפיצויים מדין פשרה, לפי סמכותנו מכח הסכם הבוררות.

ח. האם השוכר רשאי לתקן בעצמו ולקזז מדמי השכירות

התובעים הציגו חשבונית מתאריך 4.5.2016 של הטכנאי עבור שבעת התיקונים הבאים: (א) תיקון נזילה בניאגרה בשירותים. (ב) פתיחת סתימה באמבטיה ותיקון ברז דולף. (ג) איטום מסביב לחלון חדר השינה בכדי למנוע חדירת מים. (ד) תיקון חלון תקוע שלא נפתח בחדר השינה. (ה) תיקון וצביעת תקרת חדר האמבטיה בגלל עובש. (ו) טיפול בשני רדיאטורים שהפסיקו לחמם. (ז) תיקון סתימה בכיריים של הגז.



לפי סעיף 24 להסכם, תיקונים הנובעים או הקשורים בשימוש שוטף – הינם באחריות השוכר. לאור זאת בית הדין דוחה את התביעות הבאות שנובעות משימוש שוטף: (א) תיקון נזילה בניאגרה בשירותים. (ב) פתיחת סתימה באמבטיה. (ג) תיקון סתימה בכיריים.

באופן כללי נעיר, שבית הדין מייחס נאמנות מופחתת לחשבונית שהתובע הציג, זאת בגלל שהתיקונים בוצעו בסוף שנת 2015 (כך אמר התובע שלוש פעמים בפרוטוקול דיון 1 עמוד 11 שורות 4-5), אך החשבונית ניתנה רק בתאריך 4.5.2016. מדובר בחשבונית אחת על כלל העבודות, למרות שבדיון התובע אמר שהתיקונים התפרסו על פני תקופה ולא היו בבת אחת. הדעת נותנת שאיש מקצוע לא יאפשר דחיית תשלום עבור שר עבודתו למשך מספר חודשים רק בגלל שנאמר לו ש"אולי המשכיר ישלם בהמשך". הסכמה לדחייה בתשלום ניתנת בדרך כלל בגלל היכרות מוקדמת עם איש המקצוע. התובע הודה (פרוטוקול דיון שני עמוד 14 שורה 25), שמשרד עו"ד (בו התובע עובד כשכיר) נתן שירותים משפטיים לטכנאי.

עוד נציין, שהנתבעים לא ידעו בזמן אמת על ליקויים אלו, והנתבעים יידעו את הנתבעים רק דרך מכתבו של ב"כ התובעים שנשלח בתאריך 16.02.2016 אל ב"כ הנתבעים. בנוסף, התובעים לא תיעדו תקלות אלו (בניגוד לתקלות אחרות שהיו בבית, שאותן התובעים הקפידו לתעד).

לגבי התביעות הבאות: (א) איטום מסביב לחלון חדר השינה בכדי למנוע חדירת מים. (ב) תיקון חלון תקוע שלא נפתח בחדר השינה. (ג) תיקון וצביעת תקרת חדר האמבטיה בגלל עובש. (ד) טיפול בשני רדיאטורים. – יש מקום לחייב את הנתבעים בסכום מסוים כפי שנקבע בהמשך³.

ראשית נפתח בשאלה, האם מותר לשוכר לתקן את הליקויים ולהפחית מתשלום דמי השכירות? המאירי (מסכת בבא מציעא דף קא עמוד ב) כתב בצורה פשוטה, שהשוכר יכול לתקן בעצמו, ולנכות את עלות התיקון מתשלום דמי השכירות: "ואם תקן שוכר מעצמו - מנכה לו מן השכירות".

כסף הקדשים (על סימן שיד סעיף א) הוסיף:

השוכר בית מחבירו ונתקלקל התנור ודכוותיה - נכון לו (לשוכר) להראות לבקיאם ולתקן על פי בד"צ. ואם לא הראה לבקיאם, ולא לבד"צ, והוציא (השוכר ממון) ותיקן, וטוען שכן הוא הכרחי להדירה, גם אם אין בקיאם יודעים שכן הוא טענתו טענה, אך מוטל עליו להישבע שכן הוא, גם כשהמשכיר אינו טוען נגדו ברי, וכבסימן צג במוציא הוצאות ברשות, (עיין גם בסימן צא סעיף ג בדברי הרמ"א), ויכול לנכות מהשכירות שבידו.

כלומר שוכר שהשקיע בתיקון ליקויים שהם הכרחיים לדירה – זכאי לקבל החזר מהמשכיר ע"י הפחתה מתשלום דמי השכירות לאחר שיישבע על טענתו.

³ בהתבסס על דברי מהר"ם מרוטנבורג (דפוס קרימונה סימן רסה) שכתב: "דאנן סהדי דדעתו של שוכר שהיא ראוי לדירה קאמר, וזה אינו ראוי לדירה מפני רוחות ושלגים וגשמים". כלומר המשכיר מחויב לוודא שהדירה תהיה ראויה למגורים, ואם חודר רוח או גשם דרך החלון – הדירה לא ראויה למגורים.



באופן עקרוני, על השוכר ליידע את המשכיר על הליקוי, ורק אם המשכיר מתעכב בתיקון, השוכר יכול לתקן מכספו ולהפחית מתשלום השכירות. הפתחי חושן (שכירות פרק ו' הערה לז') הסתפק: "ויש לעיין לדבריו (של כסף הקדשים) עד כמה צריך להמתין עד שהמשכיר יתקנו? ונראה, שהכל לפי צורך ודחיפות הענין. ובזכור לאברהם כתב בשם כסא אליהו (סימן שיז), שדין השוכר כיורד ברשות בשדה העשויה ליטע".

ככל ויש דחיפות בתיקון הליקוי – השוכר רשאי לתקן בעצמו, ולאחר מכן לקזז מתשלום השכירות. השוכר לא צריך היה להמתין זמן רב עד לבוא הנתבעים לתיקון, אלא יכל לתקן "לפי הצורך ודחיפות העניין".

נציין שמקורות אלו הינם סיבה נוספת, מדוע לתובעים לא מגיע פיצוי בגין התעכבות המשכירים בתיקון הליקויים, כי התובעים יכלו לתקן בעצמם את הליקויים ולהפחית מתשלום דמי השכירות, ובכך היו מקטינים את הנוק. התובע שהינו עורך דין במקצועו, וודאי מודע לחוק השכירות והשאלה סעיף 9 שבו נאמר:

דרש השוכר מהמשכיר לתקן את הפגם או את אי-ההתאמה ולא תיקן המשכיר את הפגם או את אי-ההתאמה בתוך זמן סביר מהמועד שקיבל על כך דרישה מאת השוכר - רשאי השוכר: (1) - לתקן את הפגם או את אי-ההתאמה ולדרוש מהמשכיר החזרת הוצאותיו (הסבירות); (2) - להפחית את דמי השכירות, כל עוד לא תוקן הפגם או אי-ההתאמה, לפי היחס שבו פחת שווי השכירות עקב הפגם לעומת שוויה לפי החוזה.

כלומר ההלכה וגם החוק מאפשרים לשוכר לתקן את הליקויים בעצמו, ולאחר מכן לקזז את עלות התיקון מדמי השכירות. לפיכך, לא יתכן לתבוע פיצוי גבוה יותר מעלות התיקון, כיוון שמצופה היה מהתובע, שיתקן את הליקויים ולאחר מכן יקזז את עלות התיקונים מתשלום דמי השכירות.

אם נשוב לנושא בו אנו דנים – התיקונים שנטענו על ידי התובעים ואשר האחריות להם מוטלת על הנתבעים אינם תיקונים דחופים (להוציא בעיית הסתימות שהיא דחופה אך מוטלת על התובעים). ולכן היה על התובעים לפנות לנתבעים טרם שתיקנו בעצמם.

כעת עלינו לעבור לשאלה השנייה – מהו גובה התשלום שהנתבעים צריכים להעביר לתובעים, בגין תיקון ליקויים אלו (איטום חלון חדר השינה, תיקון חלון תקוע, תיקון עובש וצביעת תקרת חדר האמבטיה, תיקון הרדיאטורים)? תשובה לשאלה זו נמצא בדברי הפתחי חושן (גניבה ואונאה פרק ח' סעיף כ') שכתב (על פי דברי הרמ"א בסימן שעה סעיף ד'): **"אם בעל השדה הוא עובד אדמה או בנאי, ויכול לעשותו בעצמו – אינו נותן לו אלא כמה אדם רוצה ליתן כדי שלא יצטרך לעבוד בעצמו"**. כלומר כאשר המשכירים יכלו לתקן ליקויים אלו בעצמם ולא ניתנה להם אפשרות כזו - השוכרים לא יקבלו החזר על מלוא ההוצאות ושכר הטרחה המלא, אלא יקבלו מלבד ההוצאות על החומרים רק את הסכום שהמשכירים היו מוכנים לשלם בכדי לא לעבוד (פועל בטל).

מסתבר שבעיית האיטום לא נגרמה בגלל שימוש שוטף של השוכרים, גם לגבי העובש בחדר האמבטיה, הודה הנתבע שהייתה בעיה שחזרה ונשנתה, ולכן יש מקום לחייב את עלות תיקונם. כן יש לחייב על תיקון הרדיאטורים. לעומת זאת הליקוי בחלון התקוע שלא נפתח, הוא ליקוי שעלול להיגרם כתוצאה משימוש לא



זהיר, ולכן נחייב רק מחלק מהסכום מדין פשרה קרובה לדין. בית הדין מעריך את שווי התיקונים כמפורט בטבלה שבסוף פסק הדין.

בנוסף לשבעת תיקונים הנ"ל, התובעים גם החליפו גלגל תריס, והחליפו ראש ברז של כיור. התובעים מבקשים לקבל החזרים על הוצאות אלו.

החלפת גלגל תריס – בית הדין דוחה את התביעה על החלפת גלגל התריס, כי לא הוכח שהייתה בעיה בגלגל. בדרך כלל, גלגל תריס לא נשבר מעצמו בשימוש סביר. בנוסף, התובע כלל לא ידע לענות על מהות התיקון שנעשה בגלגל התריס. (פרוטוקול עמוד 5 שורה 15-16).

החלפת ראש ברז כיור – בנם של התובעים החליף את ברז המטבח התקול בתחילת שנת 2016, אך לטענת התובעים הברז לא היה מתאים והייתה נזילה של מים מהברז, כך שהם נאלצו לרכוש ראש ברז חדש בסך 250 ש"ח. הנתבעים מצידם טוענים, שהייתה אחריות לברז שהבן קנה, כך שהיה על התובעים לממש את האחריות ולא לרכוש ברז חלופי. בנוסף, הנתבע לא מבין איך הברז החדש שבנם קנה התקלקל מהר.

דיון: הנתבעים אמרו בדיון, שבנם הוצרך לעקם את הברז בכדי להתאימו למקום, כך שמסתבר שהתובעים צדקו בכך שהברז לא היה מותאם. יתכן לומר שעיקום הברז גרם לנזילה שהציקה לתובעים עד כדי כך שהם רכשו בעצמם ראש ברז חדש. נציין שהאחריות לא מועילה במקרה של נזק למוצר, וככל הנראה עיקום הברז היה מבטל את האחריות. לאור האמור בית הדין מקבל את התביעה ומחייב את הנתבעים בסך המפורט בטבלה שבסוף פסק הדין.

לסיכום: שוכר שהשקיע בתיקון ליקויים שהם הכרחיים לדירה – זכאי לקבל החזר מהמשכיר. לפיכך על הנתבעים לשלם לתובעים בגין התיקונים שביצעו התובעים, ובגין החלפת ראש הברז.

ט. תקלה במערכת הביוב של הבניין

בסוף שנת 2015 היו מספר תקלות במערכת הביוב של הבניין, כאשר באחת מהן הייתה הצפה של הביוב בכניסה לבניין ובמדרכה. בתאריך 8.1.2016 הגיע פקח מטעם העירייה שנתן לתובע אפשרות לשלם קנס בסך 475 ש"ח, או לקבל זימון למשפט בביהמ"ש לעניינים מקומיים. התובע סירב לשלם את הקנס, בגלל שתשלום הקנס מהווה הודאה על ביצוע העבירה, ומאחר והתובע עו"ד במקצועו, הוא חשש לפגיעה בשמו הטוב כנאשם במשפט פלילי. התובעים מבקשים לחייב את הנתבעים בשלושה ראשי נזק:

(א) **פיצוי בגין התקלות החוזרות ונשנות בסך 2,500 ש"ח** – תביעה זו נדחתה. התקלה בביוב הינה תקלה מערכתית השייכת לבניין ולא קשורה למשכיר. ע"פ סעיף 52 לחוק המקרקעין: הדיירים נחשבים כשותפים בכל חלקי הבניין, (למעט החלקים הרשומים כדירות), כולל במערכת הביוב, ועל כלל השכנים מוטלת האחריות לתקן את הליקוי. במקרה זה, הנתבע היה מעורב באופן אישי בטיפול, ומכיוון שלא הוכח שהנתבע לא פעל כמצופה ממנו, לפיכך לא ניתן לחייבו בתשלום פיצויים. בכתב הסיכומים טען התובע ששילם 116.5 ש"ח לחברת המים עבור



תיקון הביוב. אך הנתבעים כבר שילמו חוב זה ישירות לחברת המים, ושלחו אישור לתובעים. התובע אף הודה לכך בכתב התביעה (סעיף 14), ולכן תביעה זו נדחית.

(ב) **פיצוי בגין פגיעה בשמו הטוב של התובע בסך 7,000 ש"ח** - תביעה זו נדחית. הודאה באשמה על אי תיקון נזילה במערכת הביוב של הבניין – לא גורמת לשם רע. מובן לכל, שטיפול זה הוא באחריות וועד הבית, ולא באחריות דייר פרטי כזה או אחר, כך שעיקוב בטיפול לא גורם לשם רע. התובע בחר להישפט, והתוצאות הנובעות מכך הן באחריותו של התובע, שמבחרתו החליט להישפט במקום לסיים את הסיפור בתשלום קנס יחסית קטן. ובכל מקרה גם אם אכן נגרם שם רע, הרי שהאחריות על כך היא על העירייה ששלחה את הפקח, ולא על הנתבעים.

נציין, שבאופן כללי, האחריות על תיקון תקלה במערכת הביוב היא על המשכיר, ככל ולא מדובר בסתימה שאירעה בגלל שימוש לא ראוי של השוכר. וכך גם משמעות סעיף 24 להסכם: שאם יש סתימות בצנרת שלא נבעו משימוש רגיל ודורשות תיקון של בעל מקצוע – האחריות היא על המשכיר. עם זאת, מבחינת העירייה הטיפול על הביוב ועל האחריות לטיפול במפגעים סביבתיים היא על השוכרים. מלבד זאת, הנתבעת לקחה על עצמה את הרישום בתיק, ומכך שבית המשפט פטר את הנתבעת, ניתן להסיק שהטיפול במערכת הביוב היה סביר, ואין מקום לחייב בפיצויים על כך.

(ג) **תשלום הוצאות בגין ארבעה דיונים בבית משפט בסך 2,457 ש"ח** - תביעה זו נדחית. השופט לא חייב את התובע להגיע לכל הדיונים למעט הדיון הראשון. התובע אומנם הרגיש צורך להגיע לכל הדיונים, בגלל שהוא היה הנאשם, אך החלטה זו לא מאפשרת מתן שכר טרחה של עורך דין, כי התובע הגיע כנאשם ולא כעורך דין.

עוד נוסיף, שנזקים אלו מוגדרים בהלכה כנזקי גרמא, ובשטר הבוררות כתוב: "הצדדים מתחייבים לשלם בנזקי גרמא והפסדים של מניעת רווח בהתאם לנסיבות, כפי שייקבע ע"י בית הדין ולפי שיקול דעתו". באופן כללי נאמר, שכאשר יש רשלנות או כוונה להזיק – בית הדין נוטה לחייב גם בנזקי גרמא, אך כאן לא הוכח שיש רשלנות, ולפיכך אין מקום לחייב על נזקים אלו. וכך כתב המאירי (מסכת בבא קמא דף נו עמוד א): "והרבה כיוצא באלו שהם גרמא ופטור, אלא שיש מהם שפטור אף בדיני שמים, והוא שאין כונתו כלל להזיק, כי הוא יודע תעלומות לב".

לסיכום: גם אם נזקים אלו היו נגרמים על ידי הנתבעים – הם היו מוגדרים כנזק עקיף ביותר (גרמא), ואין לחייב עליהם כאשר לא הוכח שהייתה רשלנות או כוונה להזיק.

י. שימוש במי הבניין לצורך שטיפת רכבו של הנתבע

התובע טוען, כי בתאריך 1.3.2016 ראה את בעלה של הנתבעת שוטף את רכבו עם צינור מים השייך לבניין. בתאריך 31.10.2016 התובעים גם הגישו תלונה למשטרה. הנתבע מודה ששטף את רכבו פעם או פעמיים, אך לטענתו, מדובר בבניין עם שש דירות, כך שהנזק שנגרם לתובעים הוא פעוט שאין עליו איסור גזל. הנתבעים הגישו לבית הדין תחשיב ממנו עולה כי בשטיפת מכוניות ידנית ממוצעת, נעשה שימוש בכמעט 57 ליטר מים,



ועלות זו לתובעים היא פחות מ-12 אגורות. אך הנתבע השתמש בכמות מים קטנה בהרבה, כך שהוא לא חייב יותר מ-9 אגורות שזה ערך פרוטה בחודש סיון תשפ"א.

נפתח ונאמר, שלא טוב עשה הנתבע ששטף את רכבו במים השייכים לדיירי הבניין. פעולה זו גם אסורה לפי חוק עזר לירושלים, שמירת הסדר והנקיון (סעיף 14ב): "לא ירחץ אדם רכב ברחוב באמצעות צינור מים או באופן שנשארים במקום הרחיצה שלולית או מים עומדים או באופן הגורם לבזבז מים".

מעבר לכך, יש בזה גם חשש איסור גזל. הרמב"ם (הלכות גזלה ואבדה פרק א הלכה ב) כתב: "ואסור לגזול כל שהוא דין תורה". כלומר איסור גזל שייך גם בדבר שהערך הכספי שלו נמוך. הסמ"ע בסימן שנט ס"ק ב העיר: כשם שחצי שיעור אסור מהתורה, כך גם לקיחה דבר עם ערך כספי נמוך – אסור מהתורה.

אומנם אין איסור גזל בדבר שאנשים לא מקפידים עליו, (למשל לקחת קיסם או נייר טישו מחבילה). אך מדברי הירושלמי (מסכת דמאי פרק ג הלכה ב) משמע, שממדת חסידות יש לאסור גם לקיחה זו, כי אם כל אחד ייטול קיסם אחד – החבילה תיגמר.

החזון איש (דמאי סימן ז בס"ק ה) הסביר: "אלא דמכל מקום ראוי לפרוש, משום שהדבר מרגיל לזלזל בגזל, ויש לחוש לאינם מהוגנים שיקחו אף בזמן שיש הפסד". כלומר יש להדר ולהחמיר בגלל שלקיחה ללא רשות גורמת לזלזול באיסור גזל. וכן יש חשש לניצול גם במקרים בהם יש הפסד (כגון שלא נשארו הרבה דפים בחבילת הטישיו).

ערוך השולחן (חושן משפט סימן שנט סעיף א) סייג: "אמנם ממדת חסידות ודאי דראוי לזהר. וכל שכן כשיוזע שהבעלים הוא גברא קפדנא, ואסור מדינא". כלומר כאשר יש הקפדה מצד הדיירים על שימוש מועט – יש איסור גם מהדין ולא רק ממדת חסידות.

למעשה, לא ניתן לפצות על פגיעה מועטת כעין זו, ובכל מקרה לא ניתן לחייב את בעלה של הנתבעת שלא חתם על שטר בורות.

לסיכום: אין חובת פיצוי על השימוש במים.

יא. תביעה נגדית: נזק שנעשה לפרקט

הנתבעים מבקשים לחייב את התובעים בתיקון רצפת הפרקט בסך 600 ש"ח. לטענתם, נגרם נזק לפרקט בגין אי שמירה על כללי תחזוקה בסיסיים, ובעיקר על ידי שימוש נרחב במים וחומרי ניקוי שהוביל לחדירת מים ולהריסת הפרקט.

על שוכר חלים עליו דיני שומר שכן, (כמבואר במסכת בבא מציעא דף פ עמוד ב), כך שהוא חייב על גניבה ואבידה ופטור על אונסים. אומנם במסכת שבועות דף מב עמוד ב מבואר, שאין דין שבועה וחיוב תשלומים לשומר על קרקע, כך שלא ניתן לחייב את השוכר מדין שומר.



אומנם יש תוקף לסיכום מפורש בהסכם שמחייב את השוכר לשלם על נזקים, ככל תנאי שבממון. בסעיף 11 להסכם בין הצדדים נאמר, שיש חיוב על נזקים שגרם השוכר. לחיוב זה יש תוקף הלכתי, כי שומר יכול להתחייב על דבר שמעיקר הדין הוא פטור עליו, ובפרט כאשר הדברים הוגדרו במפורש בחוזה, אשר נחשב כמעשה קניין (ראו שו"ע חו"מ שא סעיף ד, ובסמ"ע שם ס"ק ז).

אומנם למעשה נראה, שהתובעים פטורים מלשלם, כי יש להגדיר את הנזק שנעשה לפרקט כ"מתה מחמת מלאכה", דהיינו בלאי שנגרם כתוצאה משימוש רגיל. ובמקרה כזה פטור, כמבואר בשולחן ערוך סימן שמ סעיף א. תוספות הרא"ש (מסכת שבועות דף מט עמוד ב) כתבו במפורש, שדין מתה מחמת מלאכה שייך גם בשוכר: **"דשוכר פטור במתה מחמת מלאכה"**. המשכירים לא הוכיחו שהשוכרים עשו שימוש בלתי סביר בפרקט (ניתן שהבלאי נוצר בגלל מים שנשפכו בזהירות במסדרון, ולא דוקא בגלל שפיכה מרובה של מים), בכדי שבית הדין יוכל לחייב אותם בתשלום.

לסיכום, לא הוכח שימוש בלתי סביר, כך שמספק התובעים פטורים על הבלאי שנגרם לפרקט.

יב. תביעה נגדית: תשלום על צביעת הדירה

הנתבעים מבקשים לחייב את התובעים בתשלום הוצאות סיוד וצבע בסך 4,771 ש"ח, זאת על פי סעיף 25 להסכם שבו מתחייבים השוכרים להחזיר את הדירה מסוידת. הנתבעים צרפו תמונות וסרטון, מהם עולה שהדירה לא נצבעה. התובעים הפקידו את צ'ק הביטחון לצורך מימון הצביעה, אך הצ'ק חזר בגלל שהתובע ביטל את הצ'ק.

בדיונים הראשונים התובע הכחיש את האמור, וטען, שצבע את הדירה, למעט התקרות. התובע שוחח עם מתווכת הדירה, לטענתו, בכדי לוודא שהדירה הוחזרה במצב טוב. התובע צירף הקלטה שבה המתווכת אומרת שהדירה במצב טוב. התובע טוען עוד שהתמונות שהציגו הנתבעים צולמו במועד אחר ולא בזמן פינוי הדירה. לטענתו, התאריך הכתוב על התמונות אינו נכון. במהלך הדיון השלישי אמר התובע כי בכוונה הוא לא צבע איזורים שהיה בהם עובש, כי אין חובתו לטפל בליקויי עובש בדירה; וכי זה לא בסדר לנסות להסתיר כתמי עובש מהשוכרים הבאים או מקונים.

דיון: אין מחלוקת כי התובעים התחייבו לצבוע את הדירה. להבנת בית הדין נוהג העולם הוא שהשוכרים צובעים בעצמם את הדירה בסיום השכירות, ואינם מביאים איש מקצוע שיצבע. יש להעריך שעלות צביעה חובבנית היא כשליש מעלות צביעה מקצועית.

מכיוון ויש חיוב ברור של התובעים לצבוע את הדירה בתום תקופת השכירות, הרי שאין זה משנה שהנתבעים לא פנו בדרישה אל התובעים לצבוע את הדירה. אדרבה, התובע בעצמו מודה שהוא ידע שעליו לצבוע, ולכן טען שהוא צבע. בנוסף, לפי ההלכה אין התיישנות, לפיכך זכותם של הנתבעים לתבוע את התובע גם שנים לאחר סיום ההתקשרות. בנוסף, יש לקבל את טענת הנתבעים כי התובע ידע מהן חובות וזכויותיו, ולכן במשך השנים



דקדק בזכויות המגיעות לו. לפיכך, חזקה עליו שידע שעליו לצבוע את הדירה. החשש של הנתבעים שפניה לתובע תגרור מריבות והאשמות היה סביר.

אף שהנתבעים לא פנו אל התובעים במהלך השנים, זה אינו מלמד על מחילה, שהרי נעשה נסיון לגבות את שיק הביטחון, אלא שהתובעים ביטלו את השיק לפני שנפדה. בנסיבות כאלו, מותר לאדם להמתין עם תביעות, במחשבה שאם לא יתעורר סכסוך משפטי – הוא לא יעלה את התביעה, אך אם הדברים יגיעו לבית דין, הוא יתבע את מה שמגיע לו ("עביד איניש דזבין דיניה", ב"ב ל ע"ב).

ישנה מחלוקת אם התובעים צבעו את הדירה בצורה שממלאת את ההתחייבות.

התובע טען כי מהשיחות עם המתווכת עולה שהצביעה הייתה כראוי: התובעים עזבו את הדירה ביום שישי 23.09.2016. באותו יום בשעה 10:55 המתווכת שלחה לתובע הודעה בה היא שואלת, מתי היא יכולה לבוא לקחת את המפתחות לדירה, התובע ענה שהם כבר מפנים את הדירה. בשעה 13:12 התובע שלח למתווכת שהם מסיימים בהקדם, והאם היא תוכל להגיע בעוד שעה? המתווכת ענתה שישים את המפתחות בארון חשמל. מהתכתבות זו עולה, כי המתווכת עסקה רק בקבלת המפתחות, ולא הייתה אמורה לאשר את תקינות הדירה. בנוסף, אין ראיה שהנתבעים נתנו למתווכת סמכות לקבוע שהדירה צבועה כראוי. משמיעת ההקלטה שהציג התובע עולה, שהמתווכת התייחסה רק לאפשרות מכירת או השכרת הדירה, על כך היא ענתה שהדירה בסדר. המתווכת אף הוסיפה שהיא אינה יודעת מה תגובת הנתבעים למצב הדירה.

לאחר הדיון השני שלחו הנתבעים תמונות וסרטון מהדירה. מהסרטון ששלחו הנתבעים ניכר שבחלק מהחדרים הקירות לא היו צבועים. ניתן לקבוע שהסרטון צולם אחרי שהנתבעים פינו את הדירה, שכן ישנם כתמים על הפרקט (לא יכול להיות שהסרטון מתקופת שכירות קודמת), והדירה ריקה מרהיטים (לא יתכן שהסרטון מהתקופה שהנתבעים עדיין לא פינו את הדירה).

הנתבעים ביקשו לקיים דיון כדי לחקור את הנתבעים על הסרטון. במהלך הדיון נשאלו שאלות, אשר להבנת בית הדין לא היה בהן שום צורך. שכן למעשה התובע הודה שהסרטון משקף את המצב כפי שהיה – שחלק מהחדרים לא נצבעו. אלא שלטענתו לא היתה זאת חובתו לצבוע את הקירות בהם היה עובש.

אנו דוחים את טענת התובע: ראשית, מקומם של כתמי העובש אינו בסמוך לחדרים הרטובים, וגם לא רק בקירות חיצוניים. נראה כי לא מדובר בבעיה מהותית, אלא בבעיה נקודתית הנובעת מחוסר אורור, ושכל מקום שניתן לפתור אותה באמצעים לא-מקצועיים, כמו ריסוס חומר נגד עובש (כזה הנמכר במדף חומרי הניקוי בכל מרכול מצוי). שנית, משום שהנתבעים התחייבו להחזיר את הדירה כשהיא צבועה, ולכן חובת הראייה עליהם להוכיח שהייתה בעייה מהותית הפותרת אותם מאחריות לצביעה. כל עוד לא הוכיחו זאת, עליהם לשאת בתשלום על הצביעה.

להבנת בית הדין הדיון השלישי היה מיותר, והתובע יכול היה לשלוח את עמדתו ביחס לסרטון בתגובה כתובה, במקום לבזבז את זמנם של הנתבעים ואת זמנו של בית הדין. בהחלטה שלפני הדיון הודענו כי אם יתברר שהדיון היה מיותר אנו נשקול לחייב בהוצאות, והדבר יבוא לידי ביטוי להלן בנושא הוצאות המשפט.



יתר על כן, בית הדין מתרשם כי התובע שינה את גרסתו ביחס לצביעה, וכי הדברים שאמר בתחילה היו לא-אמת. בדיון הראשון (עמ' 11-12) אמר התובע כי הוא צבע את הדירה, "כשיצאתי מן הדירה הם לא באו, אלא הייתה מתווכת. אני צבעתי וניקיתי את כל הדירה... אני מצהיר שאני צבעתי את כל הדירה והחזרתי נקייה. אני הזמנתי את המתווכת לראות את הדירה". כך גם בדיון השני (עמ' 11-12) "הם לקחו מתווכת... אמרתי לה שאני מבקש שתראי את הדירה שהיא צבועה נקיה – אני צבעתי את הדירה ככתוב בחוזה... הגברת [המתווכת] הגיעה ודיברתי איתה לאחר מכן ושאלתי האם היתה בעיה – היא אמרה שאין שום בעיה. ויש לי אסמכתא על זה. את השקר הזה על הצביעה אני אוכיח". בהמשך (עמ' 13) התובע עדכן את גרסתו, "תובע: אני החזרתי לך את הדירה צבועה כפי שנתת. דיון: צבעת את כל הדירה. תובע: הכלל ללא תקרה. השבתי כפי שקיבלתי". והגדיל לטעון בסיכומים (עמ' 3): "נוכח דברי הכזב שפיזרו הנתבעת ובעלה במהלך הדיון בתיק דנן, הרי שאין תימה על הדבר; הנתבעת ובעלה חששו שמאן דהוא (אפילו מתווכת מטעמים) יעיד מתי שהוא כי הדירה היתה צבועה ובמצב טוב וסביר בעת שהוחזרה לידי הנתבעת, ולא הצריכה כל עבודת שיפוץ או צביעה כזו או אחרת!".

הדברים נסתרים לחלוטין מהראיות שהציגו הנתבעים, ומהודאתו של התובע עצמו, שהוא לא צבע חלקים שהיו נגועים בעובש. אוי לו למי שמאשים אחרים בשקרים, ובאותם דברים נתפס בעצמו בשקר.

לסיכום: יש לחייב את התובע בתשלום לפי שווי צביעה לא מקצועית, שזה שליש מהסכום ששולם לצביעה, בסך המפורט בטבלת שבסוף פסק הדין.

יג. הוצאות משפט בהליך זה ובהליכים קודמים

1. תשלום עבור מכתב מעו"ד

התובעים שכרו את הדירה בתאריך 24.9.2012 למשך שנתיים, בתמורה לסך 4,000 ש"ח לחודש, עם אופציה לשנתיים נוספות, בתמורה לסך 4,300 ש"ח לחודש. בתאריך 11.2.2016 – התובעים קיבלו מכתב מעו"ד של הנתבעים, שהם לא זכאים לאופציה, ולפיכך עליהם לפנות את הדירה. למעשה התובעים לא פינו עד סוף האופציה, בתאריך 23.9.2016. התובע שלח לנתבעים מכתב מעורך דינו, ועל כך הוא מבקש לחייב את הנתבעים בסך 1,638 ש"ח. הנתבעים מצידם טוענים שאיבדו את ההסכם, והוטעו על ידי התובע שהתקופה הראשונית היא שלוש שנים, ולאחר שהסתיימה תקופה זו (3 שנים) הם שלחו לתובעים הודעה שיפנו את הדירה.

דיון: בית הדין דוחה תביעה זו, בגלל שלא הוכח שהיו הוצאות. התובע לא הגיש קבלה ששילם לעורך דינו. בנוסף, והוא העיקר, התובע הינו עורך דין במקצועו ויכול היה לכתוב מכתב תשובה לבד, ללא עזרת מעסיקו שהינו גם עורך דינו. כפי שהנתבע ייצג את עצמו במהלך הדיונים בבית המשפט ובבית הדין.

2. תשלום עבור חוות דעת על מצב הפרקט



התובעים מבקשים לחייב את הנתבעים בהוצאות עבור חוות הדעת שנתן הטכנאי על כך שהפרקט היה לקוי. בית הדין דוחה תביעה זו, מכיוון שהתובע החליט מבחירתו לממן את חוות הדעת. בנוסף, בית הדין נותן נאמנות מופחתת לחוות הדעת בגלל היכרות של הטכנאי עם התובעים.

3. תשלום עבור הוצאות בבית המשפט

עובר לדיון בבית הדין הגישו התובעים תביעה בסדר דין מהיר. הרשם שטיפל בתיק דחה את התביעה בגין תניית הבוררות בסעיף 31 להסכם. הרשם חייב את התובעים בתשלום הוצאות לנתבעים בסך 3,000 ש"ח. הנתבעים טענו כי שכרו שירותי עורך דין ושילמו לו סך 6,969 ש"ח, לפיכך מבקשים הנתבעים לחייב את התובעים בהפרש ההוצאות בסך 3,969 ש"ח.

דיון: בית הדין לא מתערב בהחלטות של ערכאות קודמות, ולאחר שכבר נפסקו הוצאות – בית הדין לא משנה את גובה ההחלטה שכבר ניתנה. לפיכך תביעה זו נדחת.

4. הוצאות משפט ואגרת בית הדין

לגבי ההליכים שהתקיימו בערכאות אחרות - כאמור, בית הדין אינו מתערב בהוצאות שנפסקו בהליכים אחרים. לגבי הוצאות הדיון בבית הדין: מדיניות בית הדין היא שכאשר שני הצדדים מתנהלים כשורה בהליך המשפטי, אזי כל צד נושא בהוצאותיו, ושני הצדדים מתחלקים בשווה באגרת בית הדין.

בנדון שלפנינו חלק ניכר מהתביעה היה מוגזם, וראוי היה שלא לתבוע עליו. הגדלה מלאכותית של סכום התביעה גורמת לנתבעים לשכור ייעוץ משפטי יקר. כך למשל, התביעה על השימוש במים - אף שאסור היה לנתבעים להשתמש במים של הבניין, הגשת תביעה על זה היא מיותרת, שכן מדובר בסכומים זעירים. וכן, התביעות השונות הנוגעות לבעיית הביוב של הבניין - בשעה שוועד הבניין לוקח אחריות ומטפל בבעיה זו, ומתאמץ להגיע לפתרון, אין מקום לתביעות אישיות כנגד בעל דירה זה או אחר. קל וחומר לגבי דרישת התשלום על הדיונים בבית המשפט, אשר בהם התובע בחר מרצונו החופשי להשקיע מזמנו - לטענתו זמן השווה עשרות אלפי ש"ח, בשביל שלא לשלם קנס של מאות שקלים בודדים. אף שמדובר בהליך פלילי, לא מדובר בהפללה בעבירה חמורה, שיש בה כדי להטיל כתם על אדם. ומה עוד שבסופו של דבר הנתבעים לקחו על עצמם אחריות (שיתכן שהחוק כלל אינו מחייב אותם לשאת בה), ואף יצאו זכאים לגמרי. על על הנ"ל נוסף את האמור לעיל בעניין התביעה הנגדית, לגבי הצורך בדיון שלישי, ולגבי שינוי הגרסה בעניין צביעת הדירה.

לפי מדיניות בית הדין, ניתן לחייב על שכר הטרחה של בעלי הדין, ובכלל זה פיצוי על שעות העבודה שהושקעו ע"י בעל הדירה עצמו. וכן על הוצאות עורך הדין והוצאות נסיעה.

לאור האמור, אנו מחייבים את התובעים בהוצאות משפט בסך הנקוב בטבלה בהמשך. סכום זה כולל גם השתתפות באגרת התביעה הנגדית.



יד. סיכום הכרעת בית הדין בכלל התביעות

תביעה	סכום	הכרעה
אי תיקון דלת	250	נדחתה. (א) לא הוכח שהצילינדר לא היה תקין. (ב) לא יתכן עלות פיצוי גבוהה יותר מעלות תיקון. מצופה שהתובע יתקן ויקזז. (ג) התובע הודה שלא השתמש בצילינדר.
פיצוי על אי תיקון דלת - נזקים של אי נוחות, מתח וצער.	2,000	נדחתה. אין חיוב בעוגמת נפש כאשר לא מוכח כוונה ורצון לפגוע או להזיק.
פיצוי על אי תיקון קרמיקה	2,000	נדחתה. לא הוכח עיכוב בלתי סביר בתיקון הקרמיקה. המשכיר טיפל בצורה סבירה: הבאת חברת הביטוח ואח"כ טכנאי שתיקן.
פיצוי על קילוף חדר השינה	3,000	נדחתה. לא הוכח עיכוב בלתי סביר בתיקון הקיר.
שיהוי בצביעת קיר חדר השינה	1,000	300 ש"ח פיצוי.
תריס במרפסת	500	הנתבעים היו צריכים ליידע מראש שלא מדובר בהחלפת תריס שלוקח חצי שעה, הם לא תיאמו מראש שמדובר בתיקון שאורך 4 שעות. פיצוי על הזמן מדין פשרה - 150 ש"ח.
תיקון תריס בחדר שינה	500	פיצוי על הזמן מדין פשרה - 100 ש"ח.
תיקון נוסף לגלגל התריס	200	נדחתה. (א) לא הוכח שהייתה בעיה בגלגל. (ב) גלגל תריס לא נשבר מעצמו בשימוש סביר. (ג) התובע כלל לא ידע לענות על מהות התיקון שנעשה בגלגל.
החלפת ברז המטבח	1,000	נדחתה. זמן תיקון סביר של בעלי מקצוע.
הברז שהביא הבן לא התאים, והתובעים החליפו ראש ברז.	250	מתקבלת. אחריות לא מועילה כאשר הברז עקום. פיצוי: 250 ש"ח.



פיצוי על רצפת פרקט פגומה	1,500	נדחתה. יתכן והליקוי בפרקט נגרם כתוצאה משימוש לא סביר מצד התובעים במהלך שטיפת הרצפה.
חוות דעת של הטכנאי בנוגע לרצפת הפרקט	500	נדחתה. התובע החליט מבחירתו לממן את חוות הדעת.
שבעת התיקונים:		
(1) - החלפת מנגנון הניאגרה בשירותים	300	תיקונים: 1,2,7 - נדחים. תיקונים הנובעים או הקשורים בשימוש שוטף - הינם באחריות השוכר. שאר התיקונים (3-6): 700 ש"ח.
(2) - פתיחת סתימה באמבטיה	150	
(3) - איטום מסביב לחלון חדר השינה	200	
(4) - תיקון חלון תקוע	150	
(5) - תיקון עובש בתקרת חדר האמבטיה	200	
(6) - טיפול ברדיאטורים	150	
(7) - תיקון סתימה בכיריים של הגז	150	
תקלה בביוב - 3 תביעות:	2,500	נדחתה. תקלה ששייכת לבניין ולא קשורה למשכיר. לא הוכח שהנתבע לא פעל כמצופה ממנו.
(1) - פיצוי בגין עגמת נפש.		
(2) - פגיעה בשם טוב.	25,000	נדחתה. הודאה באשמה על אי תיקון הצפה בביוב של הבית המשותף - לא גורמת שם רע. התובע בחר להישפט, ובכל מקרה האחריות על פגיעה בשם הרע היא על הגורם שתובע (עירייה).



נדחתה. השופט לא חייב את התובע להגיע לכל הדיונים למעט הדיון הראשון. וגם אם החליט להגיע לדיון לא מגיע לו שכר טרחה כעורך דין כי הוא מגיע כצד לתביעה ולא כעו"ד.	2,457	3- עבור ארבע דיונים בבית משפט.
נדחתה. לא הוכח שהיו הוצאות. בנוסף התובע כעו"ד יכול לענות לבד ולא היה צריך לשכור את שירותיו של עו"ד.	1,638	הוצאות משפט בגין מכתב פינוי
נדחתה. פגיעה מועטה שלא מצדיקה פיצוי.	250	שימוש במים
מתקבלת. על התובעים להשיב את הצ'ק לתובעים.		השבת צ'ק הפיקדון בסך 6,000
נדחתה. לא מתערבים בהחלטות של ערכאות קודמות.	3,969	תביעה נגדית: הוצאות על ההליך בסדר דין מהיר
יש לחייב את התובעים בסך 1,590.3 ש"ח.	4,771	תביעת נגדית: התובע לא צבע את הדירה
נדחתה. יתכן ומדובר בבילאי טבעי שיש עליו פטור של מתה מחמת מלאכה.	600	תביעת נגדית: התובעים גרמו לנזק לפרקט בגלל שטיפה במים מרובים
בית הדין מחייב את התובעים בתשלום הוצאות בסך 7,000 ש"ח.		החזר הוצאות משפט
סך כל החיובים המוטלים על הנתבעים 1,500 ש"ח, סך החיוב המוטל על התובעים הוא 8,590.3 ש"ח. כך שהתובעים חייבים לשלם לנתבעים סך 7,090.3 ש"ח.		

טו. החלטות

1. התובעים חייבים לשלם לנתבעת 7,090.3 ש"ח.
2. התשלום יבוצע בתוך 35 יום מהתאריך הנקוב על פסק דין זה.
3. עד 21 יום לאחר התשלום תחזיר הנתבעת את שיק הפיקדון לתובעים. באחריות התובעים לתאם מועד הגעה לאיסוף השיק, ולהגיע לקחת אותו מהנתבעת. ככל שהשיק לא יוחזר, תהא הנתבעת אחראית לכל נזק שייגרם לתובעים כתוצאה מאי-החזרת השיק.

עמוד 24 מתוך 25



4. ניתן לערער על פסק הדין תוך 30 יום מהתאריך הנקוב עליו.

פסק הדין ניתן בתאריך כא בכסליו תשפ"ב 25 בנוב' 2021

בזאת באנו על החתום

הרב אבישי קולין

הרב ישועה רטבי, אב"ד

הרב אהרן פלדמן