



בס"ד, ח' באב תש"ף  
29 ביולי 2020  
תיק מס' 80058

## פסק דין

בעניין שבין  
בעל דירה  
לבין  
שוכר דירה

- התובעים - הנתבע

### 1. רקע מוסכם

לתובעים (להלן התובעים) יש דירה להשכרה (להלן הדירה). הם השכירו אותה לנתבע (להלן הנתבע). התובעים השכירו את הדירה לשנה לנתבע (מ02.2019 עד 01.2020). במהלך שנה זו הנתבע שילם להם את דמי השכירות כמוסכם בחוזה (2,400 ₪ לחודש). במהלך השנה, הנתבע טען שכתוצאה מליקויים בדירה, נגרמו לו נזקים בסך 6,000 ₪, ולמען יחסי השכירות הטובים שילמו התובעים לנתבע סך זה.

בנוסף לתשלום השכירות, החוזה מחייב את השוכר לשלם לוועד הבית; במקרה הזה, תפקידי ועד בית היו בידי חברת ניהול (להלן חברת הניהול). תשלום זה לא שולם על ידי התובע בשנה הראשונה. התובעים נאלצו לשלם את החוב לחברת הניהול.

התובעים לא היו מעוניינים להמשיך את החוזה, ולכן הודיעו לנתבע על כך שהם מפסיקים את השכירות. לאחר דין ודברים שביניהם הסכימו הצדדים על חוזה לחודש אחד כדי לסייע לנתבע, שהדירה השכורה הבאה שלו לא הייתה מוכנה עדיין. בחוזה החדש שנכתב על חודש אחד, היה הסכם בורות לבית הדין ארץ חמדה גזית, סעיף שלא הופיע בחוזה של השנה הראשונה. על חודש זה, הנתבע לא שילם את דמי השכירות. בנוסף לכך, החוזה כלל קנסות על פיגור בתשלום שגם אותם לא שילם הנתבע. גם את התשלום לוועד הבית על חודש זה לא שילם הנתבע. הצדדים הגיעו לבית הדין, שיפסוק את דינם.

### 2. טענות התובעים

התובעים טוענים להתנהלות מאוד לא ראויה מצדו של הנתבע: פעם אחת, הנתבע ביטל שיק של שכירות, ועל אף הבטחות רבות, שילם רק אחרי שהתובעים איימו ללכת להוצאה לפועל. הוא לא



שילם ועד בית. מספר פעמים לא מבוטל, לא הגיב לפניית אליו. לא הסכים להכניס עובדים לתקן דברים שדרשו תיקון בבית, למרות שזו דירה חדשה שהייתה בשנת הבדק. הם תובעים – א. 2400 ₪ עבור חודש השכירות שלא שולם.

ב. 1700 ₪ עבור תוספת של 100 ₪ ליום 17 הימים לאחר היום האחרון לתשלום השכירות של החודש הנוסף עד לסוף תקופת השכירות, כמופיע בחוזה בסעיף 8.

ג. תשלום ע"ס 100 ₪ לכל יום שעבר מסיום החוזה (שהסתיים בה' אדר התש"ף) עד תשלום החובות, ועל פי מה שכתוב בחוזה סעי' 18. סה"כ – 110 יום נכון ליום הדיון בבית הדין, ולכן הסכום עומד על 11,000 ₪. סכום זה פתוח, ומתוסף כל יום.

ד. 200 ₪ תשלום ועד בית לחודש אחד.

ה. 11,000 ₪ נוספים אם בית דין יראה לנכון, ולפי פרשנות החוזה. שכן את הקנס של 100 ₪ ליום על איחור בתשלום, אפשר לחייב בנפרד גם על אי תשלום דמי ועד הבית.

לגבי חיוב ועד הבית לשנה הראשונה, אין תביעה רשמית בפני בית הדין מכיוון שאין סעיף ברורות לבית הדין בחוזה ההוא, והנתבע מוכן לידון בזה רק בפני בית משפט.

**סה"כ עד יום הדיון – 15,300 ₪ או 26,300 ₪.**

### 3. טענות הנתבע

הנתבע, התנגד לנאמר כלפיו שהוא לא התנהל באופן ראוי, וציין שתמיד ענה בזמן, ועשה מה שנדרש. לגבי אי כיבוד השיק הוא טוען להגנתו שלא כובד בעקבות טעות ולא בוטל על ידו.

לגבי התביעות על האיחור בתשלום, ועל התשלום לחברת הניהול:

א. נוצרו לו נזקים רבים, ובכוונתו להגיש תביעה נגדית בבית משפט.

ב. הוא מוכן לשלם על חודש השכירות, רק שכעת הוא בתהליכי פשיטת רגל, ולכן קשה לו לשלם.

ג. אין הוא חייב לשלם על האיחורים, מכיוון שבשלב הראשון התובעים ויתרו על התשלום בזמן, ובלבד שלא יספר על הליקויים בדירה לשוכרים פוטנציאליים. לאחר מכן, היו דחיות בדיון בגלל מגפת הקורונה. בשלב הזה, שהוא בפשיטת רגל, אסור לו לשלם חובות כאלה בגלל איסור העדפת נושים. בנוסף על כך, יש טעות בחוזה, שסעיף 8 מצביע על חיוב לשוכר אם לא עומד במועדים שבסעי' ז', ובסעי' ז' אין מועדים, ולכן הסעיף הזה חסר משמעות.

ד. על התשלום לוועד הבית הוא טען שלא הגיע לחברת הניהול תשלום ושגם שאר דיירי הבניין לא שילמו. מכיוון שהיו הרבה ליקויים בשירות של חברת הניהול, ולכן לא מגיע להם כסף. הוא טען שכל דיירי הבניין התאגדו והחליטו לא לשלם. כמו כן, בחוזה כתוב שהוא צריך לשלם לוועד הבית, ובבניין הזה אין ועד בית אלא חברת ניהול.

## עמוד 2 מתוך 4



#### 4. דיון

א. ראשית, מסגרת הדיון שבה מורשה בית הדין לדון הוא החוזה השני שהיה כחודש. לכן בית הדין לא יתעסק בתשלום לוועד הבית על השנה הראשונה.

ב. לגבי תשלום השכירות על חודש הני"ל, יש לחייב את הנתבע, כיוון שגם הוא מודה שהוא צריך לשלם. לכן, הנתבע חייב 2,400 ₪ לשכירות חודש 02.2020.

ג. לגבי תשלום לוועד בית על חודש זה – 200 ₪, גם כן יש לחייב את הנתבע מכיוון שהוא לא הצביע על תנאים קונקרטיים שלא יצדיקו תשלום. הוא התבקש לגבות את טענתו שהייתה החלטה קבוצתית לא לשלם, ולא שלח לבית הדין שום מכתב או הוכחה אחרת. מאידך, התובעים הביאו מכתבים לחזק את עמדתם. אחד המכתבים אמר ששילמו רק אחרי 4 אפריל 2019, אבל מכיוון שבית הדין לא עסק בתקופה זו אלא בחודש פברואר 2020, אין זה משנה. לגבי הטענה שתשלום זה אינו לוועד בית אלא לחברת ניהול – לשונות של שטרות מתפרשים לפי הקשרם ולא באופן דווקני שסותר כל הגיון פיננסי. לפעמים וועד הבית, קרי, תשלומים משותפים של דיירי בניין דירות, נגבים על ידי אחד מדיירי הבניין ולפעמים הם נגבים על ידי חברת ניהול שמייצגת אותם. אין שוני בסוג ובמטרת התשלום, ואם כן החייב בזה חייב בזה. ועל מקרים כאלה גם אמרו חז"ל, שלוחו של אדם כמותו, דהיינו חברת הניהול היא כאנשי ועד הבית.

ד. חיוב על תשלום מאוחר - הן 1,700 ₪ והן 11,000 ₪ כפול 2.

טענת הנתבע, שהתובעים מחלו לו על החובה לשלם בזמן ואפשרו תשלום מאוחר אינה מתקבלת. טענה מפתיעה זו אינה מגובה לא רק בשום הוכחה אלא בשום סימן. מעבר לכך יש הרבה הגיון לדחות טענה זו. לעומת השנה שעברה, שבה היו לתובעים שיקים לשכירות, עכשיו לא היה להם שיקים; התובעים הקשיחו עמדותיהם דרך החוזה, ולא נראה שהיו מקילים בעניין התשלום. על כל פנים, טענת מחילה מתקבלת רק כאשר יש לטוען אותה מיגו (ש"ך, חו"מ סי' עה ס"ק כב).

לגבי הטענה שניסוח סעיף תשלום התוספת מופעל רק על ידי מה שכתוב בסעי' ז, ושם לא מדובר על זמן – מוטב היה שטענה זו לא היתה עולה כלל. העניין הוא דוגמה קלאסית לטעות מוכחת, שאינה פוסלת שטר, והולכים לפי הכוונה הברורה של השטר (רמ"א חושן משפט סי' מט סעי' ב).

היה אפשר לטעון, שגם אם לא כתוב בחוזה שתוספת השכירות היא ריבית, בעצם כך הדבר מתפרש מבחינה משפטית והלכתית. אבל בסוף החוזה בחלק של הסכם בוררות ותוקף הלכתי, בסעיף 34, נכתב שכל ההתחייבויות נעשו על פי היתר עסקה. ומכאן שיש מקום לבית הדין להתיר להטיל גם ריבית פיגורים על הנתבע. מאידך, נראה לבית הדין שלא סביר להפעיל סעיף זה באופן שאינו מידתי. לצורך הדוגמה, לפי סעיף זה יתכן שעל חוב של 2600 ₪ שלא ישולם שלושים שנה, הנתבע יצטרך לשלם מאות אלפי שקלים. אין זה ראוי גם כאשר נכתב בחוזה היתר עסקה. סכום החיוב צריך להיות מידתי לפגיעה של החייב המאחר (השוכר) בחייו העסקיים והאישיים של הנושה (המשכיר).

#### עמוד 3 מתוך 4



לכן נראה לבית הדין לחייב את הנתבע בסך של 2,100 ₪ נוספים מעבר לחיובים הבסיסיים של דמי השכירות ודמי וועד הבית. סכום זה מיועד לכסות בזבוז זמן משוער, עוגמת הנפש משוערת, וכל נזק אחר.

הנתבע טען שהוא בהליכי פשיטת רגל ולכן אין טעם לחייב אותו בסכום שהתובעים לא יוכלו לגבות ממנו. לאמיתו של דבר, יש טעם ערכי לפסוק את המגיע לתובעים על פי דין (אחרי שהצדדים לא הסכימו על פשרה). על כל פנים, הנתבע התבקש לשלוח לבית דין ניירות שיוכיחו שהוא בתהליך פשיטת רגל, והנתבע, גם אחרי בקשת הארכה לאפשר את המצאת המסמכים, לא הגיש לבית הדין שום מסמך שמלמד שאכן הוא נמצא במצב הזה.

#### 5. החלטה

1. הנתבע ישלם לתובעים, 4700 ₪ ועוד 250 ₪ על חצי אגרת בית הדין - בסך הכל 4950 ₪.
2. התשלום תוך 30 יום מהמועד הנקוב על פסק הדין.
3. הצדדים יכולים להגיש למזכירות בית הדין בקשת רשות ערעור תוך 30 יום מהתאריך הנקוב על פסק דין זה.

פסק דין ניתן ביום ח' באב התש"ף, 29 ביולי 2020

והאמת והשלום אהבו

בזאת באתי על החתום

---

הרב דניאל מן, אב"ד