



בס"ד, ג' בשבט תשפ"ב

5 בינואר 2022

תיק מס' 81121

פסק דין חלקי

בעניין שבין

התובע

בעל דירה

הנתבע

שוכר דירה

– להלן הנתבע

– להלן התובע

א. רקע ועובדות מוסכמות

הצדדים חתמו על הסכם בוררות המסמך את בית הדין. התובע ביקש דיון בסדר דין מהיר בדין יחיד, אולם לבקשת הנתבע הדיון התקיים בסדר דין רגיל בפני שלושת החתומים מטה. **בפסק הדין החלקי שניתן בתאריך כה באלול תשפ"א 02/09/21 הכרענו בשאלה האם ועד מתי הנתבע רשאי להישאר בדירתו של התובע. בפסק דין זה נכריע ביתר המחלוקות שבין הצדדים.**

נציין כי התובע ביקש לצרף את אשת הנתבע כצד לתביעה, אך היות שהיא סירבה לחתום על הסכם הבוררות של בית הדין, פסק הדין עוסק בנתבע בלבד. עם זאת, נתייחס לשאלת חובותיו של הנתבע כאשר ישנו חייב אחר שבית הדין אינו מוסמך לחייבו.

התובע הנו הבעלים של דירה ב ירושלים. מדובר בדירה בת 4 חדרים, עם גינה בגודל 80 מ"ר. הנתבע ואשתו שכרו את הדירה מהתובע החל משנת 2013, חוזה השכירות נחתם מחדש כל שנה. בשנה הראשונה הסכם השכירות היה על שם אשת הנתבע ואחיה, בשנים הבאות החוזה היה על שם הנתבע ואשתו. גם לקראת שנת תשפ"א נחתם חוזה שכירות מתאריך י"ב באלול תש"פ למשך שנה (מ-01/09/20 ועד 31/08/21).

מוסכם כי בשנים הראשונות עמדו דמי השכירות החודשיים ע"ס 4,300 ₪. באותה עת הבטיח התובע לנתבע (בעל פה), שכל עוד לא יעלו דמי השכירות בדירה אותה הוא שוכר במקום אחר בירושלים, גם הוא לא יעלה את דמי השכירות. לאחר כמה שנים (הצדדים לא זכרו שנה מדויקת – בשנת 2017, 2018 או 2019) התובע ביקש להעלות את דמי השכירות לסך 4600 ₪. אשת הנתבע הסכימה. הנתבע, ששהה אותה עת בצרפת, אמר לתובע שאין לו כסף, ושיהיה עליו לשלם את ההפרש ממעשר כספים. בפועל נחתם הסכם שכירות ע"ס 4,600 ₪, דמי השכירות שולמו במלואם. גם בחוזה האחרון לשנים תש"פ-תשפ"א הוסכם כי ישולמו דמי שכירות בסך 4,600 ₪.

הצדדים מסכימים כי בשנה האחרונה (תשפ"א) לא שולמו דמי השכירות לכל חודשי השכירות, אלא רק לחלק מן החודשים. פירוט הטענות יופיע בהמשך.



מוסכם כי ועד הבית דורש מן הנתבע סך של 3,500 ₪. דמי הוועד לכל חודש הם 240 ₪.

מוסכם כי לפי החוזה, על הנתבע להחזיר את הדירה כשהיא צבועה.

ב. פסק הדין החלקי ופינוי הדירה בפועל

בפסק הדין החלקי מתאריך כה באלול תשפ"א 02/09/21 נקבע, בין היתר, כי "הנתבע... יפנה את הדירה עד יום חמישי ג' בתשרי תשפ"ב 09/09/21 בשעה 19:00 מכל חפציו. בכלל זה – פינוי כל השטחים ששייכים לתובע, כגון הדירה, המחסן, הגינה וכו'. וכן עליו לפנות את השטחים המשותפים שבבניין".

עם זאת, ביום שנקבע לפינוי הדירה ביקש הנתבע ארכה לפינוי הדירה עד 13/09/21, וארכה נוספת לפינוי המחסן. התובע סרב לבקשה. בהחלטה שניתנה ביום 11/09/21 דחינו את בקשת הנתבע למתן ארכה, אולם לפני משורת הדין הורנו כי אם הנתבע ישלם מראש עבור הימים הנוספים שביקש – הוא יהיה רשאי להישאר בדירה עד 13/09.

ביום 17/09/21, למחרת יום הכיפורים, כתב התובע לבית הדין, כי שלושה ימים קודם לכן (14/09/21) הנתבע הודיע לו בטלפון שהוא סיים לפנות את הדירה, אך לא את המחסן. באותו יום (יומיים לפני יוה"כ, 14/09/21) הם נפגשו בביתו של התובע, הנתבע החזיר את מפתחות הדירה, וחתם שאין לתובע אחריות על חפציו של הנתבע שבדירה. באותו מעמד התובע החזיר לנתבע חלק מהשיקים שנשארו אצלו. למחרת, כשהתובע הגיע לדירה, הוא גילה שהיא מלאה בחפצים של הנתבע, ובכלל זה ריהוט כבד: ארון, מיטה, שולחן וכסאות ועוד. הדירה לא הייתה צבועה כלל. לדברי התובע, בניגוד להוראת בית הדין, הנתבע לא שילם דבר מראש. ואף הודיע שהוא יפנה את המחסן רק כאשר הוא ישיג מחסן אחר בחינם. התובע דרש לחייב את הנתבע בהוצאות פינוי הדירה, ניקיונה, וצביעתה. התובע צרף תיעוד של מצב הדירה.

בתאריך 05/10/21 שלח התובע מכתב נוסף, ובו טען כי הנתבע עדיין מתגורר במחסן בניגוד לחוק, בניגוד לפסק הדין, ובניגוד להבטחה שנתן לתובע. התובע ביקש רשות להחליף את מנעול המחסן בלי לשאת באחריות לחפציו של הנתבע, ולחייב את הנתבע בתשלום עבור כל יום מגורים / אחסון / חניה בשטחים השייכים לו.

בתאריך 07/10/21 התקיים הליך בבית המשפט השלום בירושלים. בין היתר, הצדדים הגיעו להסכמה כי הנתבע יפנה את המחסן מכל אדם וחפץ עד ליום 29/10/21, ועם זאת "הטענות ההדדיות בגין החזקת המחסן עד למועד הפינוי שמורות". להסכמות אלו ניתן תוקף של החלטה בהליך.

בתאריך 04/11/21 התובע עדכן את מזכירות בית הדין, כי הנתבע פונה את חפציו מהמחסן, וכי לפני משורת הדין, ומבלי לוותר על שום זכות ממונית, התובע החליט שלא לנקוט בהליכים משפטיים עד 7/11/21. בהמשך עדכן התובע כי הנתבע יצא מהמחסן בתאריך 8/11/21 ואינו מתגורר בו. הנתבע לא הגיב לטענות על מועדי הפינוי.



ג. נושאי הדיון

דרישות התובע מתמצות בנושאים הבאים: תשלום דמי שכירות שלא שולמו; תשלום הקנסות הקבועים בחוזה על איחור בפינוי הדירה; תשלום על עלות פינוי הדירה ותשלום עבור צביעת הדירה; תשלום דמי וועד בית. הנתבע הגיש תביעה נגדית בטענה לתקלות במושכר ובטענות נוספות. נפרט בקיצור את הנושאים, את הטענות, ובסמוך להן את הדיון וההכרעה.

ד. דמי שכירות

1. חודשים שלא שולמו

מוסכם כי לא שולמו דמי שכירות עבור חודשים מאי ואוגוסט בשנת 2021. יש מחלוקת לגבי הסכום ששולם בחודש מרץ – לטענת התובע שולמו 500 ₪ בלבד. ואילו לטענת הנתבע שולמו 2,500 ₪ (התובע טען ש-2000 ₪ שבמחלוקת שולמו עבור חודש פברואר, ולא עבור חודש מרץ). כך שלטענת התובע קיים חוב דמי שכירות של 13,300 ₪. ואילו לטענת הנתבע בשנה האחרונה לא שולמו דמי שכירות בסך 11,300 ₪ (להלן נדון בטענת הנתבע על גובה דמי השכירות לחודש אוגוסט).

דיון: ההלכה מבחינה בין מלווה בעל פה למלווה בשטר. במלווה בע"פ נאמן הלווה לטעון שפרע את החוב, ואילו במלווה בכתב הלווה אינו נאמן, מפני שאילו היה פורע את החוב – הוא היה מקפיד לקבל בחזרה את שטר החוב. מטעם זה חוב על דמי שכירות נחשב כמלווה בעל פה, אף אם נחתם חוזה שכירות, כיוון שהמשכיר אינו מחזיר לשוכר את החוזה לאחר כל תשלום חודשי.

הנתבע מודה במקצת הטענה וכופר בחלקה (מודה שלא שילם על חלק מהחודשים, כופר בטענה על חודש מרץ), ולכן מעיקר הדיון על הנתבע להישבע שבועת התורה החמורה בנקיטת חפץ כדי להיפטר מתשלומים. מנהג כל בתי הדין היום שלא לחייב בשבועה, אלא להמיר את חיוב השבועה בתשלום (שולחן ערוך חו"מ יב, ב):

ואם חייבו בית דין שבועה לאחד מהם רשאי הבית דין לעשות פשרה ביניהם כדי ליפטר מעונש שבועה.

שיעור התשלום המחליף את השבועה נתון לשיקול דעת בית הדין. למעשה, אנו מכריעים לחייב את הנתבע 2/3 מהסכום שבמחלוקת (ע"פ פתחי תשובה חו"מ יב, ג). **קרי, עליו לשלם 11300 ₪ דמי שכירות עבור חודשים מאי ואוגוסט, ועוד 1333 ₪ לחודש מרץ, ובסה"כ 12633 ₪.**

2. העלאת דמי השכירות במהלך השנים

לטענת הנתבע היה סיכום בע"פ במשך כמה שנים, שהתובע לא יעלה את דמי השכירות, אלא אם יעלו דמי השכירות בדירה שהתובע עצמו שוכר. ולכן לדעת הנתבע, הוא שילם סכום גבוה מדי בשנים האחרונות (300 ₪ לחודש * 12 חודשים * 4 שנים = 14,400). התובע טען שהוא באמת הסכים לכך בשנת השכירות הראשונה (בה הנתבע לא היה צד להסכם השכירות), אך בהמשך היו שינויים שהצדיקו את העלאת דמי השכירות. הוא



מכחיש שהייתה הסכמה כזו מצדו בשנים אחרות. התובע הוסיף שלבקשת הנתבע הוא חידש את הדשא הסינטטי בגינה, בעלות של כ-15 אלף ₪, והסכמתו להחלפת הדשא הייתה בגלל שהוא העלה את מחיר השכירות. לדבריו הייתה הסכמה על המחיר של 4600 ₪, וזו ההסכמה המחייבת.

הנתבע אמר שאמנם הוא חתם על הסכם שכירות שבו כתוב שדמי השכירות עומדים ע"ס 4,600 ₪, אך זו הייתה חתימה באונס, כיון שהוא כבר היה בדירה עם ילדיו, ולא הייתה לו ברירה אלא להסכים להעלאה בדמי השכירות. ובמקרה כזה "אונס רחמנא פטריה".

עוד טען הנתבע טענה משפטית-הלכתית, שתשלום דמי שכירות לתקופה ארוכה הוא ריבית אסורה וגזל. לטענתו תשלום דמי שכירות אינו לפי ההלכה, כך שבגלל ששילם דמי שכירות של מאות אלפי ₪ במשך 9 שנים – הוא זכאי לחלק מן הדירה. הנתבע הזכיר את המושג "נכסי צאן ברזל", אך לא פירט מה הרלוונטיות של מושג זה לענייננו.

דיון: נפתח בסוף הדברים: להשכרה אין כל קשר לאיסור ריבית. איסור ריבית הינו "אגר נטר", כלומר, תשלום עבור המתנת המעות הנמצאות אצל הלווה. בעסקת שכירות מקרקעין, המשכיר מאפשר זכות שימוש בדירה שלו, ועבור זה הוא מקבל תשלום. בהלכה אין קץ למקורות העוסקים בדמי שכירות בכלל, ולדמי שכירות מקרקעין בפרט, ומעולם לא עלה על לב אדם שישנו איסור ריבית בהשכרה כזו.

ההבדל בין השכרה לבין ריבית הוא, שריבית הנה על הלוואה, בה הלווה מקבל דבר אחד לבעלותו, ורשאי להחזיר דבר אחר תמורתו (אין זה משנה אם הוא מקבל מעות או סחורה, כל עוד הוא רשאי למכור או לכלות את מה שקיבל, מדובר בהלוואה). על עסקה כזו אסור לתת ולקבל ריבית. לעומת זאת, בשכירות חייב השוכר להחזיר את הרכוש אותו הוא קיבל – בין אם מדובר בשכירות מיטלטלין (כגון שכירות רכב או בהמה) או שכירות מקרקעין (כגון דירה או שדה).

לגבי ההתחייבות שלא להעלות את מחיר הדירה – התובע הכחיש שהייתה התחייבות כזו מעבר לשנת השכירות הראשונה. אולם גם אילו הוא היה מתחייב כך, מדובר בהתחייבות שאינה תקפה לפי ההלכה ("פיטומי מילי"). מדובר בדברים בעלמא שאין להם שום תוקף מחייב. צא ולמד, שהרי אילו התובע רצה – היה רשאי שלא להאריך את החוזה כלל, ומכיוון שזכותו להפסיק את השכירות בסוף השנה, זכותו לשנות את מחיר השכירות בשנה הבאה (אילו בחוזה השכירות היתה "אופציה" להארכת השכירות, משמעותה הייתה שידו של השוכר על העליונה – רצה שוכר בדמי השכירות שנקבעו בחוזה, רצה יכול היה שלא להמשיך את שכירות הדירה. אך בחוזה שלפנינו לא הייתה אופציה להאריך את השכירות לתקופה הרלוונטית).

גם הטענה שהנתבע היה "אנוס" להמשיך את השכירות היא טענה דחויה. אונס כזה מוגדר כ"אונסא דנפשיה", ועל כגון זה אומרת הגמרא (בבא בתרא מז ע"ב) שאינו נחשב כאנוס, "כל דמזבין איניש, אי לאו דאניס לא הוה מזבין", ופרש רשב"ם שם "רוב חפצים וכלי ביתו וטליתו שאדם מוכר אי לאו דאניס ודחיק במעות לא הוה מזבין ואפ"ה הוה זביניה זביני בעל כרחו אפילו לא גמר ומקני שלא נתנה תורה חילוק במקח וממכר בין דברים הצריכין לו ומכרן לדברים שאין צריכין לו אלא כולהו קונה לוקח". התובע היה רשאי לשנות את מחיר



הדירה, והוא לא "אנס" את הנתבע להמשיך להתגורר בדירה. היות שהנתבע רצה להמשיך להתגורר בדירה – הוא הסכים לקבל עליו את תנאי ההשכרה שהציב התובע.

עוד נציין, לסוגיית "מחוסר אמנה": השולחן ערוך (ח"מ רד, ז) פסק: "הנושא ונותן בדברים בלבד, הרי זה ראוי לו לעמוד בדבורו אע"פ שלא לקח מהדמים כלום, ולא רשם ולא הניח משכון. וכל החוזר בו, בין לוקח בין מוכר, אע"פ שאינו חייב לקבל מי שפרע הרי זה ממחוסרי אמנה ואין רוח חכמים נוחה הימנו".

הרמ"א (שם, יא) דן בשאלה האם החוזר בו נחשב "מחוסר אמנה" גם אם היו שינויים במחיר הסחורה: "הני מילי בחד תרעי אבל בתרי תרעי אין זה ממחוסרי אמנה... ויש אומרים דאפילו בתרי תרעי אסור לחזור, ואם חזר בו יש בו משום מחוסרי אמנה, וכן נראה עיקר". ועיין ש"ך וב"ח שהתלבטו אם לקבל את הכרעת הרמ"א שגם בתרי תרעי יש דין מחוסר אמנה.

בנדון שלפנינו מדובר בתרי תרעי, שכן חלו תמורות במחירי שכירות הדירה (ע"פ נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בין ספט' 2013 לאוג' 2017 חלה עליה של 6.3% במחירי שכירות הדירה. כלומר מחיר השכירות לדירה שהושכרה ב-09/2013, עלה ל-4570 ₪ ב-08/2017). ולכן יש מחלוקת אם שינוי במחיר ייחשב מחוסר אמנה. (עינינו בדברי החתם סופר (שו"ת חתם סופר ח"מ, קב; יו"ד, רמו) שפסק, שאין דין מחוסר אמנה בשינוי מחירים, כך שלשיטתו, רשאי היה התובע לעלות את גובה שכר דירה).

בנוסף, והוא העיקר, דין "מחוסר אמנה" הוא דווקא כאשר הייתה הסכמה בין הצדדים על עצם העסקה, אלא שעדיין לא עשו מעשה קניין שיעניק לה מעמד מחייב. אולם בנדון דידן שני הצדדים עדיין היו רשאים לחזור בהם מכל עסקת השכירות. מעולם לא היתה הסכמה שהנתבע ישכור את הדירה לכך וכך שנים, אלא בכל שנה הסכימו על כך מחדש. וכן, הנתבע רשאי היה לעזוב את הדירה בהתראה של 45 יום. במקרה כזה אין שום איסור לשנות את מחיר השכירות משנה לשנה.

3. הפחתה מדמי השכירות לחודש אוגוסט

התובע רוצה להעמיד את הדירה למכירה, והוא הציע לנתבע ולאשתו לפנות את הדירה לפני חודש אוגוסט, ואז הוא יוותר להם על דמי השכירות לחודש זה. אשתו של הנתבע וילדיו עזבו את הדירה, אך הנתבע המשיך להתגורר בה. לדברי הנתבע, בגלל זה אין לחייב אותו לשלם את מלא דמי השכירות, אלא רק חצי מהסכום על חודש זה.

דין: טענת הנתבע נדחית. דמי השכירות מחייבים את השוכרים בתשלום חודשי קבוע. ואין זה משנה אם הם נמצאים בדירה או מפנים אותה. התחייבותם כובלת אותם לתשלום דמי השכירות עד סוף התקופה. בנדון דידן, התובע הציע לנתבע ולאשתו לפנות את הדירה מוקדם, ובתמורה הוא היה מוחל על דמי השכירות לחודש האחרון. כיון שהנתבע המשיך להשתמש בדירה, לא התקיימו התנאים לכך שהתובע ימחל על דמי השכירות לחודש אוגוסט.



לסיכום: לנתבע הייתה זכות להעלות את דמי השכירות כאשר עשה זאת. התובע צריך לשלם על כל חודשי השכירות את דמי השכירות כפי שנקבעו בחוזה. ישנו חיוב תשלום מלא גם על חודש אוגוסט, כמו על שאר החודשים. עבור דמי השכירות לחודשים מרץ-מאי-אוגוסט יש לשלם סה"כ 12,633 ₪.

ה. איחור בפינוי הדירה

כפי שהקדמנו לעיל, הנתבע אמור היה לפנות את הדירה ב-31/08/21. בפועל, הנתבע עזב את הדירה בתאריך 14/09/21. המחסן פונה בתאריך 08/11/21. התובע דרש תשלום של 200 ₪ לכל יום של איחור בפינוי הדירה והמחסן, בהתאם לסעיף 10 בהסכם השכירות: "במקרה שהשוכר לא יפנה את המושכר או לא יחזירהו למשכיר בתום תקופת השכירות... כי אז יהיה חייב השוכר לשלם למשכיר סכום של 200 שקלים חדשים ליום לכל יום של עיכוב בפינוי המושכר או בהחזרתו, בתור דמי נזק קבועים ומוערכים מראש. וזאת מבלי לפגוע בזכותו של המשכיר להוכיח ולקבל דמי נזק גבוהים יותר באם יגרם לו נזק כזה או לקבל פיצוי אחר האפשרי לפי הסכם זה או מן הדין. מוסכם כמו כן כי היה והעיכוב בפינוי יהיה מעל 10 ימים ייחשב הדבר בנוסף גם הפרה יסודית של הסכם זה".

ובהמשך, בסעיף 12 (המכיל מחיקות והוספות בכתב יד): "במקרה של הפרה יסודית של הסכם זה על ידי השוכר או המשכיר, הוא ישלם לצד השני סך של פיצוי מוערך בגין כל הפרה, בנוסף לכול נזק אחר שרשאי המשכיר או השוכר לדרוש במקרה כזה לפי הדין וההסכם. גובה הפרה יסודית לפי ראוי שווי הנזק בעיני הבוררים".

התובע דרש סכום של 200 ₪ ליום, בין על התקופה בה הנתבע גר בדירה, ובין על התקופה בה הנתבע התגורר במחסן.

דין: כאשר נקבעו פיצויים מוסכמים בחוזה, יש לדון האם התחייבות כזו תקפה, או שהיא בגדר "אסמכתא" שאינה מחייבת. בסיכום מאמרו של הרב פרופ' רון ש' קליינמן ("תוקפם ההלכתי של חוזה בכתב זיכרון דברים וסעיף פיצויים מוסכמים", משפטי ארץ ד – חוזים ודיניהם, עפרה תשע"ו עמ' 132) נכתב כך:

3. סעיף פיצויים מוסכמים בחוזה ('אסמכתא')

8. כתיבת סעיף פיצויים מוסכמים בחוזה היא מנהג רווח המעוגן אף בחוקי החוזים בישראל. אולם, נחלקו הדיינים בזמננו אם יש לתת תוקף לסעיף כזה.
9. הבעיה היא שסעיף כזה נחשב 'אסמכתא', היינו התחייבות מותנית בתנאי (הפרת החוזה), ולהתחייבות כזו אין תוקף הלכתי בשל חיסרון בגמירות דעתו של המתחייב.
10. המחלוקת בנוגע לתוקף הסעיף דנו, שנחלקו בה כבר ראשונים ואחרונים, נעוצה בשאלה אם יש בכוח קניין סיטומתא לגבור על בעיית האסמכתא.



11. לפי פסקי הדין שבידינו, העמדה המקובלת כיום בקרב דיינים בישראל היא, כי באופן עקרוני יש לתת תוקף לסעיף פיצויים מוסכמים בחוזה מכוח מנהג המדינה וקניין סיטומתא או דינא דמלכותא.

12. כאשר נרשם בחוזה פיצוי מופרז – יש מן האחרונים שפסקו כי אין לחייב בפיצוי כלל, אולם נראה כי מקובל בבתי הדין בישראל כיום לפצות על הנזק האמיתי שנגרם.

13. בתי הדין אינם מחייבים בפיצוי מוסכם מופרז העולה על הנזק האמיתי, גם אם נהוג לכתוב סעיפים כאלו, בנימוקים: (א) לפי החוק רשאי בית המשפט שלא לחייב מפר בפיצוי מופרז, ולכן מראש אין גמירות דעת של הצדדים לפיצוי שכזה. (ב). גם אם כך נהוג, עדיין קיימת בעיית האסמכתא. (ג). בתי הדין לא נהגו לחייב במקרים כאלו.

האם בנדון שלפנינו הפיצוי המוסכם מופרז? עלות השכירות החדשית היא 4600 ₪. דהיינו כ-153 ₪ לכל יום. חיוב של 200 ₪ ליום הנו כ-130% מהשכירות היומית הרגילה. סכום זה אינו נחשב כחיוב מוגזם, משום שכאשר דירה מושכרת בשכירות יומית לדייר המסרב לחתום על הסכם שכירות, היא מושכרת במחיר הגבוה בהרבה משכירות חודשית או שנתית שנעשתה בתיאום מלא עם המשכיר.

בפסק דין ארץ חמדה גזית 77097, ע"י הרב יוסף כרמל, הרב מנחם יעקובוביץ, הרב בצלאל דניאל, הדבר הוסבר כך:

104... הבדל זה קשור, בין השאר, לשקט הנפשי שיש למשכיר בידיעה שהוא אינו צריך להתעסק עם הדירה תדיר. הרי כאשר נחתם חוזה ארוך טווח, המשכיר אינו נדרש להיות מעורב בענייני הדירה אלא לעיתים נדירות. אולם כאשר ההשכרה נעשית למספר ימים, המשכיר נדרש להתעסק בהשכרה ובכניסת וביציאת השוכר. זה דורש התעסקות משמעותית בהרבה.

105. פער זה קיים גם כאשר אדם דר בדירה ללא חוזה. חוסר הוודאות של המשכיר, וההתעסקות המתמדת שמצב זה מטיל עליו, ועוד בעל כרחו, בהחלט מצדיקה לדמות את המצבים.

106. באופן כללי יותר, ישנו הבדל בין השכרת הדירה תחת חוזה, לבין שימוש ללא הסכמת הבעלים. החוזה מבטיח את זכויות שני הצדדים. המשכיר יודע כי זכויותיו מעוגנות בחוזה, ולאור זאת מוכן להשכיר את הדירה במחיר סביר. במצב בו המשכיר אינו זוכה להגנות אלו, אין הוא מסכים להשכיר את הדירה באותם המחירים.

האמור לעיל נכון לגבי מחיר הדירה עצמה. אולם באשר למחיר השכירות על המחסן, קשה לומר שסכום של 200 ₪ ליום משקף שכירות כלשהי, ולו במחירים מופרזים, עבור מחסן, במקום ובזמן שבו השתמש הנתבע במחסן למגוריו. מנגד, מגוריו של הנתבע במחסן עשויים היו להזיק לתובע במאמציו למכירת הדירה, באשר קונים פוטנציאלים עשויים להירתע, או לדרוש הפחתה במחיר, כאשר הם רוכשים דירה שאדם פלש למחסן שלה.



על דרך הפשרה אנו מעמידים את התשלום היומי לימים בהם הנתבע השתמש במחסן ע"ס 65 ₪ ליום.

תחשיב: הנתבע איחר בפינוי הדירה ב- 14 יום. כלומר פינה ב- 14/09 במקום ב- 31/08. בנוסף, היה עליו להחזיר את הדירה כשהיא פנויה וצבועה. לפיכך יש להוסיף יום איחור אחד נוסף עבור זמן הצביעה, 15/09. סה"כ 15 ימים * 200 ₪ ליום = 3,000 ₪.

הנתבע המשיך להתגורר במחסן, ועליו לשלם מ-16/09 ועד 08/11 שהם 55 ימים * 65 ₪ ליום = 3575 ₪.

סה"כ ישלם הנתבע עבור האיחור בפינוי הדירה והמחסן 6,575 ₪.

ו. תשלום דמי ועד בית

לטענת התובע, קיים חוב לוועד הבית ע"ס 3,500 ₪. בחוזה השכירות הנתבע התחייב לשלם לוועד הבית.

הנתבע השיב שנושא זה כבר עלה למשא ומתן כמה פעמים בינו לבין הוועד. הסוגיה היא מהו גובה התשלום שאותו צריך לשלם כל אחד מדיירי הבניין. לטענת הוועד כל בעל דירה צריך לשלם סכום שווה. ואילו לדעת הנתבע, על כל בעל דירה לשלם לפי גודל הדירה שלו. היות שלדירה המושכרת שטח קטן יותר מהשטח של רוב הדירות, הוא אמור לשלם פחות דמי ועד מאשר בעלי הדירות הגדולות (בבניין 5 קומות, אך רק 6 דירות. הדירות בקומות 1-2 ובקומות 4-5 הן דירות של שתי קומות. הדירות בקומה 3, ובהן הדירה המושכרת, הן של קומה אחת בלבד). לדברי הנתבע, אף שיש רוב דיירים שמעדיפים תשלום קבוע לכל דירה, ולא תשלום לפי שטח, לפי החוק אין לרוב זכות לקפח את המיעוט.

אמנם בשנים הראשונות שהוא גר בדירה הוא שילם כמו שאר בעלי הדירות, אך זה היה כי היה לו כסף, והוא העדיף לשלם כדי לשמור על יחסים טובים עם השכנים. עכשיו שתובעים אותו, הוא רוצה לתבוע בחזרה סך של 9,000 ₪, עבור תשלומים שהוא שילם ביתר במהלך כל השנים. בעבר הוא הציע לוועד לרדת מהתביעה שלהם, ואז גם הוא היה מוכן לוותר על התביעות שלו.

בנוסף טען הנתבע, שלתובע אין זכות לתבוע ממנו את דמי הוועד, אלא זה עניין שבינו (הנתבע) לבין הוועד. ואם התובע יכול לתבוע את דמי הוועד – אז הוא גם יכול להיות נתבע על ה-9,000 ₪ שהוועד חייב להחזיר לו.

דין: בראש ובראשונה נגדיר מהי מערכת היחסים בין התובע (בעל הדירה), הנתבע (השוכר), וועד הבית.

החובה לשלם דמי וועד בית מוגדרת בחוק המקרקעין:

58. (א) בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחוייבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג, לפי יחס שטח רצפת דירתו אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף, זולת אם נקבע בתקנון שיעור השתתפות אחר; לענין זה, "החזקה תקינה" – שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבניה, לרבות שיפורים שבוצעו בו לאחר מכן בהסכמת בעלי הדירות.



לפי החוק, החייב "הראשי" בתשלום דמי הוועד הוא בעל הדירה. במקרים רבים, כמו במקרה שלפנינו, הנתבע התחייב כלפי התובע, שהוא ישלם בעצמו את דמי וועד הבית (סעיף 7 בהסכם השכירות). משמעות הדברים היא, שהתובע יכול לתבוע את הנתבע לעמוד בהתחייבותו, והנתבע אינו יכול לטעון "לאו בעל דברים דידי את". ועד הבית יכול לתבוע גם את התובע על בסיס החוק, וגם את הנתבע, בגלל ההתחייבות שלקח על עצמו בחוזה (לעניין תחולתו של חוזה לטובת אדם שלישי, ראו משנה כתובות יב, א). לעומת זאת, מכיוון שהנתבע שילם ישירות לוועד הבית, ולא לתובע, אין לו זכות לתבוע מהתובע החזר עבור תשלומים מופרזים ששולמו לוועד הבית. זכותו לתבוע זאת ישירות מהוועד.

לגבי גובה התשלום, החוק מציין כי שיעור ההשתתפות בדמי הוועד נקבע לפי גודל הדירה ("יחס שטח רצפת דירתו אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף"). באופן עקרוני, דיירים בבית משותף יכולים להסכים על חלוקה אחרת של גובה דמי וועד הבית ולעגן את הסכמתם בתקנון, ולכן אפשר שדיירי הבית המשותף יסכימו שכולם ישלמו סכום שווה. אך לשם כך נדרשת הסכמתם של בעלי הדירות הקטנות, ואין די בהסכמת רוב הדיירים כדי לכפות את שינוי התקנון על בעלי הדירות הקטנות (סעיף 62 א): "אין לקבוע או לשנות בתקנון זכויות של בעלי דירות או להטיל עליהם חובות או תשלומים מסוג או בשיעור שלא פורשו בחוק זה אלא בהסכמתם".

גם לפי ההלכה דיירי הבית לא רשאים לתקן תקנה שמפלה את דיירי הדירות הקטנות ללא הסכמתם. וכך כתב הריב"ש (סימן תעז):

אמנם אין הקהל יכולין לעשות חק או תקנה שלא כדין כנגד שום יחיד מן הקהל, אא"כ הסכים הוא עמהם. לפי שאין הקהל יכולין להתנות לגזול אחרים. אבל אם הסכימו כל הקהל בתקנה או בחק ההוא, אז מועיל לכלם. ואם לא הסכימו כל הקהל - מועיל למסכימים ולבאים אחריהם, אבל לא לאותן שלא הסכימו.

בנדון דידן טען הנתבע שבמשך תקופה ארוכה הוועד גבה ממנו את אותו סכום שנגבו משאר בעלי הדירות, למרות שהדירה המושכרת קטנה יותר משאר הדירות. בעניין זה יש מקום לבדוק האם יש לבית המשותף תקנון השונה מהתקנון המצוי, וכן לבחון את הטענה שבהסכמת הנתבע לשלם במודע כמו שאר בעלי הדירות הוא גילה דעתו שהוא מסכים לכך. בכל מקרה, הכרעה בנושא זה מחייבת שגם ועד הבית יהיה חלק מההליך ויטען את טענותיו.

לפיכך, בשלב זה אנו דוחים את התביעה של התובע לתשלום 3,500 ₪ לוועד הבית.

ז. צביעת הדירה

בסעיף 8 בחוזה השכירות נקבע כי "השוכר מתחייב לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות ולהחזירו לידי המשכיר במצב תקין, צבוע ונקי יסודי כפי שקיבלו" (ההדגשה במקור). כעת דורש התובע שהנתבע יפנה את הדירה וישלם עבור צביעה שלא בוצעה סך של 6,000 ₪.



הנתבע השיב שהוא צבע את הדירה בפסח השנה, ואף שהילדים לכלכו מעט את קירות הבית, ניתן לנקות זאת בקלות.

לאחר פינוי הדירה, התובע שלח תמונות אשר לטענתו מוכיחות שהדירה לא הייתה צבועה כראוי. למשל, בתמונה אחת נראו אזורים בהם הצבע מקולף; בתמונה אחרת נראה כי בפינה מסוימת עמד ארון, ומאחורי הארון לא נעשתה צביעה, כך שהבדלי הגוון בין החלקים השונים של הקיר בולטים לעין.

בנוסף, בתמונות ניתן לראות שהדירה לא פונתה מכל החפצים שהיו בה.

דיון: הנתבע התחייב לצבוע את הדירה. מהתמונות ניתן לראות שהצביעה לא נעשתה בצורה יסודית, ואפילו לא בצורה חובבנית, אלא בצורה שמחייבת את התובע לצבוע אותה (או לפחות חלקים ממנה) מחדש.

אמנם, לעניין גובה החוב, איננו מקבלים את התביעה כפי שהיא. משום שהפרשנות המקובלת להתחייבות לצבוע דירה מושכרת בעת הפינוי, היא התחייבות לצביעה ברמה בסיסית, ולא ברמה מקצועית. אנו מעריכים את עלות הצביעה באופן זה בסך כ-1200 ₪.

את עלות פינוי הדירה מהחפצים שבה, אנו מעריכים בשווי 300 ₪.

סה"כ עבור פינוי הדירה וצביעתה ישלם הנתבע לתובע 1500 ₪.

ח. תביעה נגדית בטענה לתקלות במושכר

הנתבע טען כי הדירה המושכרת לא הייתה מצב ראוי. הנתבע טען חלק מהטענות בדיון, והוסיף טענות נוספות בקובץ אקסל שנשלח לביה"ד לאחר הדיון. לטענתו בגלל התקלות הללו הוא זכאי להחזר מדמי השכירות, ואף לפיצויים על עוגמת נפש וכדו' שנגרמה לו ולמשפחתו, ע"פ הפירוט שלמטה. התובע השיב לטענות בדיון, והגיב בכתב לטענות שנוספו לאחר הדיון.

1. החיוב המוטל על משכיר לתיקון תקלות במושכר

לפני שנפרט את התביעות השונות, נבהיר את העקרונות ההלכתיים בעניין תקלות בדירה שכורה, על מי מוטלת חובת התיקון, ומה הדין כאשר משכיר אינו מתקן מה שמחובתו לתקן (להרחבה ומקורות ראו: הרב אהרן פלדמן, "שכירות דירה – תקינות ותיקונים", אמונת עיתן 113).

הראשונים נחלקו האם מעיקר הדין משכיר צריך לתקן תקלות בדירה המושכרת. אולם כולם מודים שכיום מנהג המדינה הוא שהמשכיר מתקן תקלות בדירה, ושמנהג זה מחייב, כל עוד לא הייתה הסכמה אחרת בין הצדדים (חוקי התורה: שכירות מקרקעין תשפ"א, סעיף 14, להלן חוקי התורה שכירות).

המשכיר לא חייב לתקן את כל התקלות בכל המתקנים שבדירה, אלא עליו להבטיח שניתן יהיה להשתמש בדירה כדרך שאנשים רגילים להשתמש בדירות, בהתאם לנהוג באותו המקום ובאותו הזמן. לפי הרמב"ם, על



המשכיר לתקן רק "דברים שהם מעשה אומן, והם עיקר גדול בישיבת הבתים והחצרות". כך נפסק גם בשו"ע (חו"מ שיד, א; חוקי התורה שכירות, שם). יישום הלכה זו במציאות של ימינו הוא מורכב. לא רק בגלל ריבוי ושכלול האמצעים המותקנים בדירות (החל מצביעה, צנרת וחשמל וכלה בעבודות גינון וניקוז), אלא גם ובעיקר בגלל הבדלים תרבותיים, חברתיים ואישיים, המשפיעים על הגדרת תיקון כימעשה אומן.

על כך יש להוסיף, שחובתו של המשכיר היא רק אחרי שהשוכר הודיע לו על התקלה (חוקי התורה שכירות, שם). במקרה שהמשכיר חייב לתקן תקלה ולא תיקן אותה אחרי בקשות חוזרות ונשנות של השוכר – רשאי השוכר לתקן את התקלה בעצמו, ולקזז את עלות התיקון מדמי השכירות (חוקי התורה שכירות, סעיף 15). אמנם, אם התקלה לא תוקנה זכאי השוכר להפחתה מדמי השכירות (חוקי התורה שכירות, סעיף 16). אולם, הדעת נותנת שגם אם השוכר סבל מאוד מאי תיקון התקלה, לא יהיה צידוק לפצות שוכר בסכום הגבוה מעלות תיקון התקלה. כי מצופה ממנו לפעול בעצמו לתיקון התקלה (לפחות כאשר עלות התיקון נמוכה מדמי השכירות החודשיים).

אחריותו של השוכר למנוע קלקולים מהדירה ומהמתקנים שבה היא כדין "שומר שכר", שחייב על קלקולים שרמת הזהירות מהן היא ברמה בינונית כזהירות הנדרשת למניעת "גניבה ואבידה". אמנם דיני השומרים אינם חלים כאשר מדובר בשמירת קרקע או דברים המחוברים לקרקע בדרך קבע, אך כאשר בהסכם השכירות ישנה התחייבות מפורשת להחזיר את הדירה ואת המתקנים שבה כפי שנמסרו – גוברת התחייבות זו על הדין הבסיסי, והשוכר חייב להחזיר את המתקנים כשהם שלמים ותקינים, אף שהם מחוברים לקרקע.

בנדון דידן, בחוזה השכירות התחייב הנתבע: "כל קלקול או נזק שיהיה בדירה, יתקן השוכר ועל חשבוננו – אא"כ הקלקול או הנזק נובע מבעיה במערכות הדירה שאינה קשורה כלל למעשי או מחדלי השוכר שיתקנם המשכיר, לרבות חיוב המשכיר לתקן קלקול או נזק כזה שינבע משימוש סביר ורגיל בדירה על ידי השוכר".

עד כאן הכללים בקצרה. ומן הכלל אל הפרט.

2. מכשיר יונקס

לטענת הנתבע, המכשיר לא היה תקין במשך 4 שנות השכירות האחרונות, כך שהנתבע נאלץ לחמם באמצעות חשמל. לטענתו, התובע סרב לתקן את היונקס כי איש מקצוע אמר לו שצריך להחליף אותו. נגרמו לנתבע ולמשפחתו צער ועוגמת נפש, כי משפחה עם ילדים קטנים צריכה מים חמים נגישים מדי. התביעה: 18,000 ₪.

התובע השיב כי לכל אורך תקופת השכירות היו דוד שמש ובویلר תקינים בדירה. כאשר הייתה תלונה שהבویلר לא תקין, הוא הגיע מיד ובאופן אישי כדי לטפל בתקלה. כך שהיו מים חמים גם בקיץ וגם בחורף. לדברי התובע, הבעיה ביונקס התגלתה כאשר הנתבע לא היה בארץ, ואשת התובע היא שהודיעה לו על התקלה. הוא שלח טכנאי, אך למרות שהלה תיאר את הפגישה בדירה עם אשת-הנתבע, היא לא הייתה בבית באותו זמן. כך שהתובע חויב על ביקור שווא. לאחר מכן הטכנאי הגיע שוב, ולאחר בדיקה המליץ להחליף את



מכשיר היונקרס. התובע לא סמך על הבדיקה הזו, וביקש מאיש מקצוע אחר מטעמו שיבדוק, והלה איתר את התקלה ותיקן את המכשיר.

דין: תיקון היונקרס הנו מעשה אומן, שמי שאינו איש מקצוע לא אמור לעסוק בו, ואספקת מים חמים לרחצה נחשבת היום לדבר שהוא "עיקר גדול בישיבת הבתים". עם זאת, אפילו אם נקבל את העובדות המתוארות ע"י הנתבע בעניין זה כפי שהן – שהיה צורך להמתין עד שהמים יתחממו בבویلר – עדיין אין יסוד לחיוב. משום שדי בכך שישנה חלופה הולמת ליונקרס, אשר מספקת מים חמים לדירה, כדי לעמוד במה שנהוג היום בארץ. כיום בדירות רבות בישראל אין יונקרס, וחימום המים נעשה בדוד שמש או בבویلר. כך שתיקון היונקרס לא נחשב "עיקר גדול בישיבת הבתים".

3. רשתות בחלונות

לטענת הנתבע, נדרש לתקן את הרשתות אולם אלה לא תוקנו בזמן. לבני המשפחה היה צער מיתושים, ובפרט לילד הקטן. כל שנה התובע לא תיקן בקיץ, וכשהגיע החורף היו אומרים לתובע שיתקן בקיץ הבא. התביעה: 72,000 ₪.

התובע השיב שהוא אישר לאיש מקצוע מטעמו לתקן את הרשתות, אך הנתבע לא פעל על מנת לתקן את רשתות. לדברי התובע, הוא מסר לנתבע ולאשתו את מס' הטלפון של איש המקצוע, ואמר להם שיבקשו כל תיקון שעל פי החוזה מוטל על התובע, והתובע ישלם לאיש המקצוע.

דין: הצדדים לא פרטו די הצורך את העובדות. לא ברור אם מראש הרשתות היו תקינות, ונקרעו במהלך השכירות, או שמראש היו קרועות. אם הרשתות היו קרועות מראש, הרי הנתבע וויתר בחוזה על כל טענת מום. ואם הן נקרעו במהלך השכירות, אזי אדרבה מסתבר שהשוכר צריך לתקן בעצמו, כי קיבל עליו חיוב לשמור על המושכר. במקרים רבים רשתות אינן מתקלקלות מעצמן, אלא הן נקרעות בגלל שימוש לא נכון ע"י הדיירים.

גם אם נאמר שהנתבע הודה שהוא חייב בתיקון הרשתות (ולכן הרשה לנתבע לתקן על חשבון המשכיר), הרי שוברו בצידו, שהנתבע טען שהנתבע יכול היה לתקן, ומשלא עשה כן – אין לו להלין אלא על עצמו.

4. מזגן

לטענת הנתבע, בדירה לא היה מזגן – למרות שהיום ברוב גדול של הדירות בירושלים יש מזגן. **דין:** אף שבדירות רבות יש מזגן, עדיין קשה לומר שזה "עיקר גדול בדירת הבתים". אנשים רבים מסתדרים היטב בלי מזגן. בנוסף, הנתבע ראה את הדירה לפני ששכר אותה, וצריך היה להיות מודע לכך שאין בה מזגן. בוודאי אחרי שגר בדירה ידע שאין בה מזגן והחלטתו להאריך את השכירות היתה על דעת זה. על פי ניסיונו, ישנם משכירים שנעתרים לבקשת השוכרים, ומתקינים מזגן בדירה המושכרת. אך עדיין קשה לומר שבית ללא מזגן אינו ראוי למגורים (בפרט שמדובר בדירה בירושלים, לא באזור השפלה).



5. ידיות ולחץ בברזים

לטענת הנתבע, ידיות הדלתות לא פעלו כשורה. התובע היה מתקן אותן בעצמו בצורה מכוערת ולא מקצועית. היו גם צירים שבורים וחורקים בחלק מהחדרים, ולא היה לחץ מספיק בברזים. סה"כ אומדן הצער ועגמת נפש 18,000 ₪.

לדברי התובע, הנתבע שבר בעצמו את דלת האמבטיה, ולמרות זאת התובע תיקן אותה. בנוסף, במשך 7 שנים הוא לא שמע שום תלונה על כך. דלת הכניסה נשברה ע"י המשטרה ומכבי אש, לאחר שהנתבע הוזהר וסירב לפתוח להם את הדלת. הדבר קרה לאחר שהשכנים שמעו צעקות מהדירה, והזמינו את המשטרה. לדברי התובע, מעיקר הדין זו חובתו של הנתבע לתקן את הדלת, ורק לפניו משורת הדין הוא (הנתובע) הסכים להשתתף בחצי מהסכום. כך שאין שום מקום לדרוש ממנו תשלום נוסף.

לגבי הברזים – כל פעם שהנתבע ואשתו ביקשו, התובע תיקן לשביעות רצונם. ומעולם לא שמע תלונות על תיקון לא מספיק.

דיון: כאמור לעיל, על השוכר חובת שמירה על הבית והמתקנים שבו. ובכלל זה דלתות וכדו'. לכן מבלי שיהיה צורך להיכנס לשאלה אם הנתבע נהג כדין כאשר לא פתח את הדלת למשטרה, ואם הוא חייב כמוזיק בגרמי כשלא פתח את הדלת, עדיין יש לחייב את הנתבע על דמי תיקון הדלת. בגלל שאי-פתיחת הדלת נחשב לכל הפחות בגדר "אונס כעין גניבה" ששומר שכר חייב עליו. בכל מקרה, הסכמת שני הצדדים להתחלק בעלות תיקון הדלת מהווה פשרה, ולאחר שפעלו בעקבות פשרה זו ושילמו במשותף על התיקון – אף אחד מהצדדים לא יכול לחזור בו מהסכמה זו.

לגבי הידיות והלחץ בברזים – התובע טען כי הוא תיקן ליקויים בכל פעם שפנו אליו, וממילא לא ניתן לחייב אותו על תקלות שלא הובאו לידיעתו. דברי הנתבע סתומים וכלליים, בלי פירוט של תקופות וזמנים, בלי ראיות, ובלי התייחסות לתשובת הנתבע (שנאמרה כבר בדיון שליקויים תוקנו לפי בקשה). מעבר לכך, קשה לראות איך חוסר נוחות בעניינים אלו המסתכמים בחוסר נוחות גרידא, מגיע לתביעה ע"ס 18,000 ₪ (!).

6. דשא סינטטי וגינה

לטענת הנתבע, הדשא הסינטטי התבלה לאחר כשנה וחצי של שכירות, והיה במצב שגרם סכנה לילדים בחצר. התובע סרב להחליף את הדשא בדשא חדש. בגלל שהדשא לא היה תקין, נגרמו פציעות לשוכרים, דיכאון לאשה וילדים, השוכרים התביישו להזמין אורחים. לכן יש להחזיר חלק מדמי השכירות ששולמו (הנתובע פרט את התחשיב לפיו הוא הגיע לסכום ההחזר, שווה ערך ל-15% משכר הדירה+שווי העבודה לעקירת העשבים+עוגמת נפש). סה"כ התביעה 72,000 ₪.

התובע השיב כי היעדר דשא סינטטי אינו נזק או קלקול בדירה, ואין חיוב למשכיר לחדש או להחליף אותו לאחר שהתבלה. בנוסף, הנתבע חתם בכל שנה על החוזה, ושם כתוב כי "השוכר מצהיר כי הוא... ראה את המושכר, בדק אותו היטב ומצא כי הוא במצב תקין... והשוכר מוותר על כל טענה בגין מום או אי התאמה



מכל סוג. התובע לא היה אנוס להאריך את החוזה – ישנן דירות רבות בהר חומה, והנתבע יכול היה לעבור לאחת מהן אילו בחר בכך. ולכן לא יכולה להיות טענה על הדשא.

לגופו של עניין, מתוך 8 שנות שכירות, בשלוש השנים הראשונות הדשא היה תקין, והדשא הוחלף שנתיים לפי סוף השכירות כך שמדובר בסה"כ ב 3 שנים (ולא 6) בהן הדשא לא היה תקין. לדברי התובע, הוא שלח בעל מלאכה מטעמו כדי לעקור את העשבים בגינה, אך הנתבע התעקש לעשות זאת בעצמו; התובע גזם בעצמו או עם עובדים עץ תאנה שהיה בגינה ולפעמים ענפיו הפריעו לשכנים.

דין: דשא סינטטי אינו "עיקר גדול בישיבת הבתים והחצרות", שהרי גם בחצר ללא דשא סינטטי ניתן להשתמש היטב, ואדרבה – בישראל ברוב החצרות אין דשא סינטטי וכדו'. בנוסף, בחוזה לא הוזכר שהמשכיר ידאג להחלפת הדשא הסינטטי, אלא אדרבה, נכתב שהשוכר מוותר על כל טענת מום ואי התאמה. **לפיכך, הנתבע אינו זכאי להחזר עבור מצבו של הדשא הסינטטי.**

ט. טענות נוספת של הנתבע

1. פיצויים שונים

לטענת הנתבע, הוא זכאי לפיצוי על הטרדה, התעללות, כגון על כך שהתובע קרא לו "גנב" בשיחה עם אשתו של הנתבע וכן בגין תלונות שווא במשטרה. זאת, בניסיון לגרום ריב במשפחה ועם השכנים. סה"כ הנתבע ביקש לקבל 180,000 ₪.

התובע השיב שהוא מעולם לא איים וכדומה על הנתבע. הוא הגיש תלונה למשטרה נגד הנתבע, על ניסיון תקיפה והשגת גבול, ותלונה זו נמצאת בחקירה.

דין: הנתבע לא הביא שום בדל ראיה לכל הטענות הללו, ולכן הן נדחות על הסף. מן הראוי היה שלא להעלות טענות חמורות וכבדות משקל כאלו מבלי שיש להן איזושהי אחיזה מבוססת במציאות.

אם נעשתה פנייה למשטרה – זה אינו עניין שבית הדין מוסמך לטפל בו. מותר ואף רצוי שאזרחים יפנו למשטרה אם הם חוששים שמתבצע פשע, והם גם מקיימים מצוות "השב תשיבם לאחיד, לא תוכל להתעלם". גם אם יתברר שהפנייה היתה שגויה ומיותרת, כל עוד לא מדובר בתלונה שקרית בזדון – אין מקום להגשת תביעה נגד המתלונן. פתיחת שערי בית הדין לתביעות בגין תלונות סרק למשטרה, תוביל למצב של תביעות השתקה, שמטרתן יצירת מחסום בפני מתלוננים. לכן בית הדין לא ידון בתביעות מסוג זה, עד מיצוי החקירה ע"י משטרה.

2. השקעה שנתית בדירה

מלבד הטענות הנ"ל, הנתבע סבור שפעם בשנה, על משכיר להשקיע בדירה סכום ששווה ערך לחודש שכירות. **דין:** לא מוכר לנו מנהג כזה ולא הוכח בפנינו מנהג כזה, ומכיוון שלא נטען שהייתה התחייבות מפורשת להשקיע סך זה בדירה – הטענה נדחית.



3. זכות בר מצרא לרכוש את הדירה

הנתבע טען כי היות שהוא שוכר בדירה, יש לו זכות ראשונים לרכוש את הדירה מהתובע. כדן "בר מצרא" (המובא בשו"ע חו"מ סימן קעה).

הנתבע השיב שהוא לא מעוניין למכור את הדירה לנתבע, משום שהלה רימה אותו פעמים רבות, נהג כלפיו בבירונות ובאינומיה, ואף מעכב חלק משכר הדירה כדי לאלץ אותו למכור לו את הדירה. הוא לא רוצה לתת לנתבע הזדמנות נוספת לגנוב ממנו.

דיון: הראשונים נחלקו האם בשדה ממושכנת יש למלווה זכות ראשונים מכח "דינא דבר מצרא" (רא"ש בבא מציעא י, כט; מגיד משנה שכנים יב, ט, בשם הרמב"ן והרשב"א). להלכה נחלקו בכך השו"ע והרמ"א (חו"מ קעה, נז). וראו בנושאי הכלים שנחלקו האם הרמ"א חזר בו, והסכים לדעת השו"ע, או שהמחלוקת עומדת בעינה). האחרונים השוו בין משכון לשכירות (ראו בעניין זה פס"ד ארץ חמדה גזית 70015).

אולם בנדון דידן יודו כל הפוסקים שאין לנתבע זכות של "דינא דבר מצרא". זכותו של שוכר מבוססת על כך ש"שכירות ממכר ליומיה" (על פי הגמרא בבא מציעא נו ע"ב), ודבר זה נכון רק במי שהקרקע הושכרה לו, ולא במי שהסתיימה תקופת השכירות שלו, ונשאר בדירה בניגוד להסכם, אשר אין לו שום זכות קניינית בקרקע. בנוסף, מתקבלת טענת התובע שהוא אינו מעוניין לבצע עסקאות נוספות עם הנתבע. מצאנו מספר דוגמאות אשר הוחרגו מדינא דבר מצרא, והצד השווה להן הוא שאין לפגוע במוכר בשום אופן. כך פירש רש"י (בבא מציעא קח ע"ב, ד"ה לית): **"שלא תקנו חכמים... לעשות הישר והטוב לבעל המצר, שהוא רעה למוכר... במקום פסידא דמוכר לא תקון דינא דבר מצרא"**. השתכנענו שהתובע נפגע מהתנהלותו של הנתבע, ודי בכך כדי להצדיק את חשש התובע מעסקה נוספת עם הנתבע, בפרט עסקה גדולה כמכירת דירה.

בעניין טענות אחרות, כגון בעניין העלאת השכירות במהלך השנים, ותשלום לוועד – אלו נדונו לעיל.

י. חלוקת החובות בין הנתבע ובין אשתו

כפי שכתבנו בתחילת פסק הדין, התובע ביקש לצרף את אשת הנתבע כצד לתביעה, אך היות שהיא סירבה לחתום על הסכם הבוררות של בית הדין, פסק הדין עוסק בנתבע בלבד. עם זאת, יש להתייחס לשאלת חובותיו של הנתבע כאשר ישנו חייב אחר (אשת הנתבע) שבית הדין אינו מוסמך לחייבו.

בהסכם השכירות נכתב (בסמוך לשמות הצדדים, לאחר שמות השוכרים): **"כשבאחריות כל שוכר רק מחצית הסכום"**. משמעות הדברים היא, שכל אחד מהשוכרים חייב לשאת רק במחצית מהתשלומים שנקבעו בחוזה, ואינו ערב על תשלומי השוכר השני (אילולא משפט זה, כל אחד מהשוכרים היה חייב באחריות אישית על כל הסכום).

כאן יש מקום לחלק בין תשלומים הנובעים משכירות רגילה – כגון דמי השכירות, דמי וועד הבית, וחובת הצביעה בעת פינוי הדירה, אשר חלים מראש בחלקים שווים על שני השוכרים; לבין תשלומים הנובעים מנזקים שאחד או שני השוכרים גרמו למשכיר, אשר אותם יש להטיל באופן אישי על השוכר שגרם לנזקים.



התובע יוכל לפנות לבית הדין ולבקש למצות את ההליכים מול אשת הנתבע. ככל שהיא תעמוד בסירובה לחתום על הסכם בוררות, בית הדין יתיר לתובע להגיש תביעה נגדה בבית המשפט.

יא. סיכום ותחשיב

חלקו של הנתבע	סכום	החלטה	נושא
6316.5 ₪	12633 ₪	חובה לשלם כל דמי השכירות לחודשים מאי ואוגוסט. 2/3 מהסכום שבמחלוקת בחודש מרץ	דמי השכירות לחודשים מרץ, מאי, אוגוסט
		טענת הנתבע נדחתה	גובה דמי השכירות
6575 ₪ פיצוי על נזק, באחריות המזיק	6575 ש"ח	הסכום שנקבע כפיצוי אינו אסמכתא. הנתבע חייב לשלם 200 ₪ ליום על איחור בפינוי הדירה כפול 15 יום, שהם 3000 ₪ בסה"כ. אין לשלם 200 ₪ ליום על איחור בפינוי המחסן, משום שמדובר בסכום מופרז שהוא אסמכתא, ויש להפחיתו. הנתבע חייב לשלם 65 ₪ ליום על איחור בפינוי המחסן כפול 55 ימים, שהם בסה"כ 3575 ₪.	איחור בפינוי הדירה
		הנתבע צודק שיש לחייב דמי וועד לפי גודל הדירה ביחס לשאר הדירות בבית המשותף. אבל אין מקום לתבוע את התובע על תשלומים שהועברו לוועד הבית.	וועד הבית
900=600+300 ₪	1200 ₪ + 300 ₪	הנתבע חייב לשלם עלות של צביעה חובבנית. החוב על הצביעה מוטל על שני השוכרים, החוב על פינוי הדירה רק על הנתבע.	פינוי הדירה מחפצים וצביעה
תביעה נגדית			
		התביעה נדחתה. קיומו של יונקראס אינו חיוני, כאשר קיימים מתקני חימום אחרים כגון בویلר ודוד שמש.	יונקראס
		התביעה נדחתה	רשתות בחלונות
		התביעה נדחתה. אינו חיוני, ובכל מקרה הנתבע וויתר על טענת מום כאשר חתם על החוזה.	מזגן
		התביעה נדחתה. אחריות השבירת הדלת – מוטלת על הנתבע. בכל מקרה הצדדים הסכימו להתחלק ביניהם ואין	ידיות ולחץ בברזים



		לחזור מההסכמה. הטענה על חוסר לחץ אינה מפורטת ונדחית.	
		התביעה נדחתה. אינו עיקר בישיבת הבתים, הנתבע וויתר על טענת מום ואי התאמה.	דשא סינטטי ומצב הגינה
		התביעה נדחתה. לא הובאו כל ראיות.	הטרדה, התעללות, דיבה וכ'י
		התביעה נדחתה. לא מוכר מנהג כזה, אין התחייבות בחוזה	נהוג להשקיע בדירה סך השווה לחודש שכירות, כל שנה
		התביעה נדחתה. הנתבע אינו מוגדר כבר מצרא, ולאור הנסיון מהעבר, התובע לא חייב לעשות עמו עסקאות נוספות.	טענת בר מצרא
	₪ 20,708		סה"כ:
	₪ 13,791.5		

יב. סוף דבר והוצאות משפט

חייבנו את הנתבע ברוב סעיפי התביעה, ודחינו את רוב התביעה הנגדית. עם זאת אנו מבקשים מהתובע לפעול לפנים משורת הדין, ולבוא לקראת הנתבע. חז"ל לימדו אותנו ש"לא חרבה ירושלים אלא... שהעמידו דיניהם על דין תורה, ולא עבדו לפנים משורת הדין" (בבא מציעא ל ע"ב). לא קל לבחור לפעול לפנים משורת הדין – גם בגלל הוויתור על הכספים, שהתובע ובני ביתו עשויים ליהנות מהם, וחסרונם בוודאי יורגש. וגם בגלל התחושה שמיצוי הדין עם החייב מיישם את הצדק – וכולנו רוצים להרגיש צודקים, ולראות את הצדק מיושם. אך הדרכת רבותינו מדגישה דווקא את מעלותיו של מי שאינו מעמיד עצמו על האמת, אלא נוהג לפנים משורת הדין, ופועל לפי מידת החסד. ואנו מברכים את התובע, שבזכות גמילות חסדים יזכה לרוב טובה בעולם הזה ובעולם הבא, בגשמיות וברוחניות. **הדרכה זו נתונה לשיקול דעתו של התובע, והוא יבחר אם וכיצד ליישמה.**

לגבי הוצאות המשפט – שני הצדדים שילמו אגרה של 500 ₪ לבית הדין (כל אחד). אף שדחינו את טענות הנתבע, וחלקן היה מופרז ביותר, איננו מוצאים לחייבו בהוצאות משפט. שכן חלק מן הטענות היו סבירות, ולא נגרמו לתובע הוצאות נוספות בגלל ההגדלה המוגזמת של התביעה הנגדית. התשלום שהנתבע ישלם עבור ימי האיחור בפניו הדירה יכסה גם את ההוצאות המשפטיות ועוגמת הנפש שנגרמו לתובע כתוצאה מהעיכוב. לכן כל צד יישא בהוצאותיו.

יג. החלטות

א. הנתבע חייב לשלם לתובע סה"כ 13,791.5 ₪.



- ב. התשלום יבוצע בתוך 35 יום מהמועד הנקוב על פסק הדין.
- ג. לאחר סיום התשלום, התובע יפעל באחת מהדרכים הבאות: התובע יחזיר לנתבע את השיקים שנשארו אצלו; לחלופין, התובע רשאי לשלוח לנתבע צילום של השיקים קרועים; לחלופי חלופין, התובע יעביר לנתבע מסמך שבו הוא מתחייב לשאת באחריות על כל שיק שנמסר לו וייפדה שלא כדין.
- ד. ניתן לערער על פסק הדין בתוך 30 יום מהמועד הנקוב עליו.

”והאמת והשלום אהבו”

בזאת באנו על החתום

היום ג' שבט תשפ"ב 05 בינואר 2022

הרב שגיא מזוז, דיין

הרב אהרן פלדמן, אב"ד

הרב ישועה רטבי, דיין