



בס"ד, כ"ו בסיון תשפ"א

6 ביוני 2021

תיק מס' 80100

## פסק דין

לבין

בעניין שבין

**הנתבעים-משכירים**

**התובעים-שוכרים**

### א. רקע

הנתבעים הם בעלי דירה להשכרה והתובעים היו מעוניינים לשכור את הדירה. הצדדים חתמו על חוזה שכירות (להלן, **החוזה**) בחודש מאי 2020, כאשר תקופת השכירות היא שלוש שנים ומועד הכניסה לדירה הוא בתחילת חודש יולי 2020. התובעים מסרו לנתבעים 36 שיקים עבור תשלום שכר הדירה. כעבור שלושה שבועות, טרם הכניסה לדירה, פנו התובעים לנתבעים בבקשה לבטל את חוזה השכירות בגלל שהתובע לא מצא עבודה בירושלים שהסכימה להתחייב להעסיק אותו. התובעים ניסו למצוא שוכרים חלופיים והשקיעו בכך מאמצים רבים, אולם, ללא הצלחה. בסופו של דבר הנתבעים מצאו שוכרים חלופיים.

בעקבות הדיון שהתקיים בבית הדין הסכימו שני הצדדים לקבל את הצעת הפשרה הבאה:

התובעים ישלמו לנתבעים 12,750 ₪ באופן מיידי עבור ההפרש בין שכר הדירה עליו התחייבו לבין שכר הדירה שהנתבעים מקבלים מהשוכרים החלופיים.

הנתבעים יחזירו לתובעים את הצ'קים שנמסרו להם עם חתימת החוזה.

בית הדין יכריע בשאלת שכר הטרחה ששילמו הנתבעים לעורך הדין שלם עבור עריכת החוזה עם השוכרים החלופיים ועבור כתיבת כתב הגנה הראשון (כפי שיפורט בהמשך).

כעת עלינו להכריע במחלוקת שנותרה בנוגע לשכ"ט ששילמו הנתבעים לעורך הדין שלהם.

### ב. שכר טרחה עבור עריכת חוזה השכירות עם השוכרים החלופיים

התובעים הציעו לנתבעים שוכרת במקומם (להלן, **השוכרת**), אולם, בסופו של דבר השוכרת והנתבעים לא הגיעו להסכמות והשוכרת שכרה דירה אחרת בבניין. זמן קצר אחר כך, הנתבעים מצאו שוכרים חלופיים והציעו לתובעים להגיע להסדר משולש. אולם, התובעים הודיעו כי לאחר כשלוש השכרה לשוכרת, הם רואים עצמם פטורים מכל חובה כלפי הנתבעים. הנתבעים ביקשו מעורך הדין שלהם להכין חוזה חדש עם השוכרים החלופיים, כיוון שתנאי החוזה היו שונים במעט מתנאי החוזה עם התובעים, ושילמו על כך 2,750 ₪ (הוגשה קבלה לבית הדין).

כעת עלינו לדון האם על התובעים להחזיר לנתבעים הוצאה זו.

עמוד 1 מתוך 4

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



**דין:** התובעים האשימו בדיון את הנתבעים בכך שגרמו לשוכרת שלא לשכור את הדירה. אולם, איננו מקבלים טענות אלה מכיון שהתובעים לא המציאו על כך הוכחה שמבססת את טענותיהם. לדוגמא, התובעים טענו כי הנתבע המליץ לשוכרת לשכור דירה אחרת בבניין. אולם, הנתבע אמר שלאחר שהשוכרת אמרה שיש בבניין דירה להשכרה יותר זולה, הוא אמר לה: "אז תשכרי אותה". אמירה כזו של הנתבע אינה מהווה חבלה בלתי ראויה בהשכרה, אלא תגובה סבירה לניסיון של שוכר להוריד את שכר הדירה. לאור האמור, אנו קובעים כי התובעים לא נפטרו מחובתם למצוא שוכר חלופי.

ומשכך אנו סבורים שעל התובעים לשלם לנתבעים שכ"ט עו"ד על עריכת חוזה עם השוכרים החלופיים, וזאת משתי סיבות:

הסיבה הראשונה, בסעיף 6.3 לחוזה נקבע כי על התובעים למצוא שוכר חלופי אם יחליטו לעזוב. מציאת שוכר חדש כרוכה בטרחה והוצאות, ואכן התובעים ציינו בדיון את הטרחה הרבה שהשקיעו בניסיון למציאת שוכר חלופי (פרוטוקול עמוד 3).

לאחר שהתובעים ניתקו קשר מהנתבעים ולא המשיכו בנסיונם להשכיר את הדירה, הנתבעים מצאו בעצמם שוכרים חלופיים. מכיון שהנתבעים עשו דבר שהיה באחריות התובעים יש לחייב את התובעים בתשלום ההוצאות שהיו לנתבעים על ההשכרה. למשל, הנתבעים נסעו מביתם בגוש עציון להראות את הדירה בירושלים. לו היו הנתבעים שוכרים את שירותיו של מתווך, היה מוטל על התובעים לשלם סכום דומה עבור שירותי התיווך. לכן בענייני יש לחייב את התובעים לשלם לנתבעים עבור טרחתם במציאת השוכרים, והדעת נותנת ששכ"ט הנתבע אינו עולה על מה שהיה מתווך גובה (בדרך כלל מתווכים גובים חודש שכירות, במקרה זה 4,350 ₪).

הסיבה השנייה, היא בגלל שבסעיף 6.3 בחוזה נכתב השוכר רשאי לעזוב את הדירה אם יביא שוכר חלופי שיחתום "על הסכם שכירות חדש בנוסח זהה".

בפועל, התובעים החליטו באופן חד צדדי להפסיק לנסות ולהשכיר את הדירה, והשאירו את הדבר לנתבעים. הנתבעים עשו את המצופה מהם והשכירו את הדירה בעצמם ובכך הקטינו את הנזק שלהם ושל התובעים גם יחד. כיוון שהתובעים לא נטלו חלק בהשכרה החלופית נאלצו הנתבעים להשכיר את הדירה בתנאים שונים, וממילא, נדרשו לחוזה שכירות חדש עליו גבה עורך הדין שלהם תשלום. נמצא, שאם הנתבעים לא היו מוציאים הוצאה זו – הנזק שהיה נגרם לתובעים היה גדול שבעתיים, כיוון שהדירה היתה נשארת ריקה, והיה עליהם לשלם את דמי השכירות לאותה תקופה.

**לפיכך, על התובעים לשלם לנתבעים 2,750 ₪ על הוצאה זו.**

#### **ג. שכר טרחה עבור כתיבת כתב ההגנה**

התובעים פנו לבית הדין לראשונה במהלך חודש יולי 2020, כאשר טרם נמצאו שוכרים חלופיים, וביקשו לקבל בחזרה את השיקים שלהם. התובעים ביקשו מהמזכירות שהנתבעים ישיבו



בדחיפות, בהתאם לנסיבות, וכך נעשה. הנתבעים שהינם עולים חדשים יחסית חששו להשיב בעצמם לבית הדין וביקשו מעורך הדין שלהם לסייע. לטענת עורך הדין הוא דחה התחייבויות קודמות וישב עם הנתבעים כמה שעות כדי להכין כתב הגנה וגבה על כך 3,784 ₪.

בהמשך התובעים הודיעו כי הם מושכים את כתב התביעה. לאחר כמה חודשים התובעים הגישו כתב תביעה מתוקן, והנתבעים הגישו כתב הגנה מתוקן שהתבסס על כתב ההגנה הראשון, כלומר, יש דמיון רב בין כתבי ההגנה.

בדיון בבית הדין הסכים עורך הדין של הנתבעים לוותר על שכ"ט עבור הייצוג בדיון, אולם, עמד על זכותם של הנתבעים לקבל החזר על שכ"ט שכבר שילמו לו.

**דיון:** התובעים נהגו ברשלנות כאשר הגישו כתב תביעה דחוף ולאחר שהוגש כתב הגנה ביטלו אותו. בנוגע למקרה כזה מדיניות בית הדין (הוצאות משפט סעיף 4(ד)) היא:

**בסמכות ביה"ד לחייב בעל דין שגרם להוצאות ברשלנות, ובכלל זה: בעל דין ששכח להגיע לדיון למרות שקיבל הזמנה, תביעת שווא שהוגשה ברשלנות, וכן קיום הליכי ביניים מיותרים, ובעל דין שלא שילם חוב ברור וכדומה, ואילץ את בעל דינו לתבוע אותו.**

מקרה זה הוא בגדר "הליכי ביניים מיותרים" ועל כך יש לחייב את התובעים. לגבי שיעור החיוב נקבע שם סעיף 5:

**חיוב הוצאות פירושו הוצאות המינימאליות שנדרשו, ובכלל זה, שכר הטרחה של בעל הדין, הוצאות על עורך דין, והוצאות נסיעה.**

**על בסיס התחייבות ניתן לחייב בהוצאות סבירות (ולא רק מינימאליות) וכן עבור אובדן ימי עבודה, לאחר הבאת ראיות על הוצאות אלה.**

כלומר, כאשר הצדדים התחייבו לשלם הוצאות משפט (כפי שנעשה בבית דין זה בו ישנה התחייבות כזו בהסכם הבוררות), יש לבית הדין סמכות לחייב גם בהוצאות סבירות ולא רק מינימליות.

למעשה אנו סבורים כי הסתייעות בעורך דין בתביעה בהיקף כזה אינה הכרחית, ולכן הנתבעים אינם זכאים להחזר מלא על כך. אמנם, ברור כי גם לאחר סיוע של עורך דין הכנת כתב ההגנה הראשון דרשה מהם זמן. קל וחומר, אילו היו מכינים את התוגבה לבדם.

על כן, התובעים ישלמו לנתבעים 1,000 ₪ החזר על כתיבת כתב ההגנה הראשון.

#### **ד. הוצאות משפט**

שני הצדדים שלמו אגרת בית הדין בסך 500 ₪ כל צד. כיוון שהצדדים נהגו כראוי אין חיוב בהוצאות.



## ה. החלטות

1. התובעים ישלמו, שניהם ביחד וכל אחד לחוד, לנתבעים 12,750 ₪ עבור הפרשי שכר דירה בהתאם לפשרה עליה הסכימו.
2. התובעים ישלמו לנתבעים עוד 3.750 ₪ עבור שכ"ט עו"ד והוצאות משפט.
3. הנתבעים יחזירו את הציקים לתובעים, 7 ימים לאחר שיקבלו את התשלום הנ"ל מהתובעים.
4. שני הסכומים ישולמו עד לתאריך כ"ח תמוז תשפ"א, 8 ליולי 2021.
5. אין חיוב בהוצאות.
6. ניתן להגיש בקשת רשות ערעור על החיוב המוזכר בסעיף 2 בלבד (הוצאות ושכ"ט) עד לתאריך כ"ד תמוז תשפ"א, 4 ליולי 2021.

והאמת והשלום אהבו

פסק הדין ניתן בתאריך כ"ו בסיון תשפ"א, 6 ביוני 2021.

בזאת באנו על החתום

הרב עדו רכניץ

הרב דניאל לונצר, אב"ד

הרב שמעון ב. הלוי גרבוז