



בס"ד, כ"ד באייר תשע"ט

29 במאי 2019

תיק 79036

פסק דין

בעניין שבין:

הנתבע	התובע
שוכר דירה	משכיר דירה

א. רקע מוסכם

בתאריך 15.8.16 נחתם חוזה שכירות על דירה, בין המשכיר (להלן, **הנתבע**), לשוכר (להלן, **הנתבע**). חוזה השכירות היה לשנתיים. השכירות הייתה בתמורה לסך 4500 ₪ לחודש. הנתבע מסר לתובע שיקים לכל חודשי השכירות וכן שיק פתוח אחד כבטחון במקרה שיהיו טענות על נזק בסוף התקופה. הנתבע נכנס לדירה בתאריך 1.9.16. הקשר שבין הצדדים לא עלה יפה, לכן התובע ביקש מן הנתבע לפנות את הדירה תוך שישים יום כפי שהחוזה מאפשר. בקיץ 2017 הנתבע עזב את הדירה והסתיימה השכירות.

מוסכם שהנתבע לא שילם לתובע מים וחשמל החל מתאריך 5.17 ועד עזיבת הדירה.

בסוף תקופת השכירות, התובע דרש תשלומים שונים והנתבע דרש את החזרת השיקים. בסופו של דבר, הנתבע ביטל את רוב השיקים, אבל התובע ניסה להפקיד שיק דמי שכירות אחד, והשיק חזר. התובע הביא את השיק להוצאה לפועל, הנתבע התנגד להליך, והתביעה התגלגלה דרך בית המשפט לבית דין זה.

הצדדים בחרו לקיים את הדיון בהליך מקוצר בפני דיין יחיד ללא אפשרות ערעור.

ב. טענות התובע

התובע טוען שמגיע לו החזר עבור מספר תשלומים שלא שולמו על ידי הנתבע:

1. חשבון המים לתקופה – 5.5.17-9.9.17, בסך 1137.30 ₪.

2. חשבון החשמל לתקופה - 5.17-9.9.17, בסך 1540.95 ₪.

3. 9 ימים שלא שולמו עליהם דמי שכירות - עבור 9 ימים בחודש האחרון בו עדיין התגורר בדירה, בסך 1350 ₪. בדיון טען התובע שאלה היו 9 ימים בחודש ספטמבר. לאחר שהוכח

עמוד 1 מתוך 9

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים P.O.B 8178 Jerusalem 91080

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



- שהנתבע עזב את הדירה בבתחילת אוגוסט, טען התובע שהוא התבלבל לגבי החודשים, 90 הימים היו בתחילת אוגוסט.
- התובע טוען שהנתבע חייב לשלם לו גם עבור מספר נזקים שאירעו בדירה במהלך תקופת השכירות, לטענתו כתוצאה מהתנהלות הנתבע ובני ביתו. להלן פירוט הטענות:
- 3 עמודי שיש שנשברו על ידי ילדי השוכר – 1950 ₪.
 5. שיש במטבח שנהרס על ידי הנתבע – עלות התיקון 1000 ₪.
 6. ארונות המטבח שמתחת לשיש של המטבח, שנהרסו כתוצאה ממים שנשפכו דרך השבר שנוצר בשיש – 3000 ₪.
 7. 3 מנעולי חלונות אנגלים שנשברו על ידי הילדים של הנתבע – עלות התיקון 350 ₪.
 8. טפט של דלת הפלדלת בכניסה לבית. לטענתו, ילדי הנתבע כיבו עליה סיגריות – 1000 ₪.
 9. 5 דלתות שלטענתו צריך להחליף כיוון שהן נפוחות ממים או שבורות, עלות כל דלת 1250 ₪ – סה"כ 6250 ₪.
 10. עבור פתיחת תיק בהוצאה לפועל בגלל השיק שחזר 225 ₪.
 11. אגרת תשלום לבית הדין 100 ₪.
- סך כל תביעות התובע 17,903.25 ₪. התובע ויתר על תביעות כל הסכום, ובחר לתבוע 10,000 ₪ בלבד.

ג. טענות הנתבע

לגבי טענות התובע בדבר תשלומי המים החשמל שלא שולמו וכן לגבי שכירות הדירה על הימים של החודש - 9.17, בדיון הנתבע לא הכחיש את החיוב, ולא אישר אותו. הוא טען שמא אין זה החוב. בסיכומים, הנתבע טען שכבר לא היה בדירה בחודש ספטמבר והביא מכתב שלטענתו הוא של השוכר הקודם של דירתו החדשה, לפיו נכנס לדירה החדשה בערך ב-8 באוגוסט. בהתחלה, התובע טען שזה מזויף או שקר, אבל אחר כך הודה שהנתבע אכן יצא באותה תקופה, אבל לא הוציא את כל חפציו מיד.

לגבי תביעות הנזקין שנשארו בדירה בסיום השכירות:

1. לגבי עמודי השיש – הוא מודה שאחד הילדים הרס את העמודים, אך טוען שניתן היה לתקן זאת על ידי הזמנת פועל שידביק את העמודים, אולם, התובע לא הסכים לתקן את העמוד אלא טען שצריך להחליפו לחלוטין ואין הצדקה לעשות זאת על חשבונו של הנתבע. כמו כן הנתבע טוען שלמרות גודלם של העמודים הם חוברו בעזרת בורג אחד קטן לכן יש גם לתובע אחריות לכך שנגרם נזק, לפיכך, אין להטיל על הנתבע את התשלום.

עמוד 2 מתוך 9

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים P.O.B 8178 Jerusalem 91080

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



2. לגבי השיש במטבח – הנתבע מכחיש את הטענה שהוא אחראי לנזק.
3. לגבי ארונות המטבח – בהמשך להכחשה של גרימת הנזק לשיש, הנתבע מכחיש את אחריותו לנזק של הארון. במכתב אחרי הסיכומים הוא טען שלא רואים נזק בארון.
4. לגבי המנעולים של החלונות האנגליים – הנתבע מודה בכך שילדיו שברו מנעול אחד בלבד. הוא גם טוען שהנזק לאותו מנעול נגרם בגלל שהתובע לא הסכים לפתוח את המנעול, ושיש לבניו זכות לדרוש ליכנס ולצאת דרך החלון האנגלי. לגבי המנעולים האחרים, הנתבע טוען שלא היתה לו ולמשפחתו כל סיבה לשבור אותם, וזו ראייה שאין לו ולבני ביתו אחריות לכך.
5. לגבי נזק לטפט של דלת הפלדלת – הנתבע מכחיש שיש לו קשר לכך.
6. לגבי הדלתות של הבית – הנתבע מכחיש שהזיק להן וטוען שהחליף ידיות בחלק מהדלתות. טענת הנזק לשאר הדלתות כלל לא עלתה בעת עזיבתו את הדירה וכנראה שהנזקים התרחשו אחרי שעזב.
7. לגבי עלות התיק בהוצאה לפועל – הנתבע טוען שהתובע לא נהג כהוגן כשהפקיד את השיק בבנק ובוודאי שלא היתה לו זכות לפנות איתו להוצאה לפועל, ממילא אין לנתבע אחריות לתשלום זה.
8. לגבי תשלום אגרה לבית דין, הנתבע לא הגיב.

בנוסף, הנתבע טוען טענות קיזוז, על פי הפירוט הבא:

9. הנתבע טען שהתובע הבטיח לו שתהיה אפשרות לחיבור גז בדירה. לאחר שנכנס לדירה והובא טכנאי גז שאמר שלא ניתן להתקין גז בדירה הוא קנה כיריים חשמליות. לטענתו כיריים כאלו אינן עמידות ונשברות ונהרסות בקלות. לכן הוא נאלץ לקנות 3 כיריים שבכל אחת מקום לשני סירים (כולל אחד לפסח), ועוד כיריים שיש בהן מקום לארבעה סירים. עלות כולן להערכתו היא 2600 ₪.
 10. הנתבע טוען שהוא זכאי להחזר עבור מייבש כביסה שהוא נאלץ לקנות, לטענתו, בגלל התובע. הוא טוען שבתחילה הוקצה לו על ידי התובע מקום נרחב להניח בו כביסה אך לבסוף התובע חזר בו מהסכמתו והעביר את מיקום מתקני הכביסה למקום לא סביר מבחינתו. כיוון שהמיקום שהתובע רצה, חסם את הפתח של החלון האנגלי ומנע את אוורור החדר. לכן הנתבע קנה מייבש כביסה כפי שאשתו בקשה.
- כמו כן, בגלל שהדירה נמצאת מתחת לקרקע, הוא נאלץ לקנות מייבש מיוחד בשביל לפתור את בעיית האדים שיוצאים מהמייבש. עלות המייבש היא 1700 ₪. אמנם הוא מכר



את המייבש בסיום השכירות בתמורה ל600 ש"ח. כך שהוא הפסיד בגלל המייבש 1100 ש"ח.
לכן לטענתו צריך לקזז מחובו לתובע בסה"כ 3,700 ש"ח עבור הכיריים ומייבש הכביסה.

ד. דיון

1-2. תשלום עבור מים וחשמל

כיוון שהנתבע לא הביע התנגדות בעניין החשמל והמים ולא הציג מסמכים אחרים, **בית הדין מחייב את הנתבע בשני הסעיפים האלה.**

3. תשלום 9 ימי שכירות

התובע טען כי הנתבע יצא מהדירה בתחילת ספטמבר. הנתבע הכחיש את תאריך היציאה בו נקט התובע ונתן תאריך אלטרנטיבי משוער. כתגובה, התובע טען שזה שקר והסתייע בקלטת ממי שתיווך בינו לבין הנתבע, שאמר שהנתבע יעזוב בט"ז באב, ומכך משתמע שזה בערך התאריך שיצא הנתבע. אולם, הסתבר שהתובע לא טרח לבדוק לפני שהאשים את הנתבע בשקר גס, שהרי באותה שנה, ט"ז באב היה ה8 לאוגוסט, בערך התאריך בו נקט הנתבע ולא 9 בספטמבר כפי שטען התובע. התובע השיב שהתבלבל בחודשים ומכיוון שהוא בטוח שהנתבע היה חייב לו דמי שכירות, אז מדובר בחודש אוגוסט, והנתבע לא שילם את דמי השכירות לחודש זה.

דיון: בתחילה טען התובע כי הנתבע לא שילם את דמי השכירות לחודש ספטמבר, ומכאן ישנה הודאת בעל דין שהתשלום עבור חודש אוגוסט שולם. אמנם, יתכן שהתובע התבלבל וטעה בחודשים, ואיני יכול לשלול אפשרות זו. אבל תפקידו של מי שכותב וטוען בעל פה לדייק, בפרט שההליך השטרע על פני כמה חודשים. כמו כן, אם התובע מודה שהוא התבלבל, יתכן שהוא התבלבל בזמן שהחליט שהנתבע חייב לו דמי שכירות. לכן התובע אינו יכול לחזור בו מהודאתו שהתשלום לחודש אוגוסט הועבר.

נוסף על כך, התובע שלח קלטת של וויכוח בין הצדדים. בין היתר, נשמע הנתבע מתלונן על כך שהוא שילם 54,000 ש"ח על השכירות והיה צריך לקבל יחס טוב יותר, והתובע השיב לו שהוא שילם את הכסף בדין (ומשתמע, שסכום זה אינו מקנה לו זכות ליפטר מחיובים אחרים – שהיא, דרך אגב, טענה נכונה). התובע לא הכחיש את הטענה ששולם לו סכום זה – לא בזמן הוויכוח ולא בבית הדין. 54,000 ש"ח הוא הסכום שהנתבע היה משלם ל12 חודשים, ולפי החוזה, תקופה זו הסתיימה בסוף אוגוסט 2017, ודלא כטענה המתקנת של התובע ששולם רק עד תחילת אוגוסט. **אם כן אין בסיס לחיוב על דמי שכירות, לא בתחילת ספטמבר ולא בתחילת אוגוסט.**

השאלה שבה אני נשאר היא מדוע הנתבע לא תבע החזר מהתובע על עודף תשלום לסוף חודש אוגוסט, על הימים שלאחר עזיבת הדירה. הנתבע לא ביקש החזר בדיון, כאשר לא נתן תאריך אלטרנטיבי ליציאתו, ולא לאחר מכן, בזמן הסיכומים. האם הוא מחל על הכסף? האם זה היה בגלל שלא הוציא את כל חפציו מיד? האם זה היה כדי להשלים שנה של תשלום שכירות? אבל

עמוד 4 מתוך 9



בסופו של דבר, בכך שלא תבע כסף זה, לא באופן אבסלוטי ולא כקיוזו, בית הדין לא יכול לטעון דבר זה לטובתו (עיין שו"ע חו"מ סי' יז, סעי' ח).

לגבי הנזקים שהתובע טוען שנגרמו לדירה, יש להדגיש שהצדדים הסכימו שהם אינם רוצים לשלם למומחה. בנוסף, יש לציין שקיימתי סיור בדירה ביחד עם מזכיר בית הדין, בו עמדתי מקרוב על הממצאים עד כמה שידי השיגה בלי להיזקק למומחה. בנסיבות אלה, יש לראות את החלק הבא בפסק הדין כהחלטות שהתקבלו מכח סמכותי לפסוק על פי פשרה כמתבקש במקרה כעין זה. בנוסף, למיטב הבנתי רוב הנזקים בדירה ניתנים לתיקון, ולכן להערכתי הפיצוי שנקבע יספיק למימון עלות התיקונים אם כולם יתבצעו ביחד על ידי אותו בעל מקצוע, דבר שיפחית את העלויות.

4. עמודי השיש

התובע טען שהנתבע שבר שלושה עמודים ויש להחליפם. הנתבע הודה שילדו שבר עמוד אחד אך טען שהעמודים חוברו בעזרת בורג קטן ולא מספיק, וכן שניתן היה להדביק את העמודים ואין צורך להחליף אותם לגמרי.

דין: קיימים שני עמודים שדורשים חיבור, ועוד עמוד אחד שנהרס ויש צורך לקנות חדש במקומו, לפיכך, **אני מחייב את הנתבע בסך 800 ₪ על פעולת התיקון וקניית עמוד חדש.**

5. השיש במטבח

התובע טען שהשיש נהרס עקב מעשיו של הנתבע, והנתבע מכחיש.

דין: האם הנתבע אחראי לנזק השיש? כיוון שנקודת הנזק היא בנקודת החיבור שבין לוחות השיש, יש סבירות שהנזק נובע מבעייה בהתקנה, תוך כדי שימוש שיגרתי של הנתבע בשיש. לא הוכח שהייתה פעולה חריגה מצד הנתבע שהביאה לנזק זה. מה גם, שמקובל לשים על שיש גם סירים ודברים כבדים אחרים ועל כן גם אם הנתבע עשה זאת הוא פטור כדין "מתה מחמת מלאכה" (שו"ע חו"מ סימן שמ סעיף א).

לכן אני פוטר את הנתבע מתשלום עבור השיש.

6. ארונות המטבח

בהמשך לאמור בסעיף הקודם הנתבע פטור מאחריות לנזק לארונות.

עמוד 5 מתוך 9



לא נטען שהנתבע הסתיר מהתובע שיש בעיה בשיש, וההסתרה גרמה בעקיפין נזק לארון. על פי הכלל בשו"ע חושן משפט סי' יז סע' ח אין לדיין לטעון טענות בשביל בעלי הדין, ולכן לא נעסוק בכך)

7. מנעולי החלונות האנגליים

ביחס למנעולים, הנתבע הודה שבני ביתו שברו את אחד המנעולים, ועל כן בית הדין רואה לחייבו בתשלום עבור כך סך 150 ₪. לגבי שאר המנעולים הנתבע מכחיש את אחריותו והתובע לא הביא ראיות לטענתו ויתכן אפילו שהדבר קרה אחרי שהנתבע עזב את הדירה, ולכן הנתבע פטור. על כל פנים, אם בעל מלאכה יבוא לתקן את אחד המנעולים, להערכת התוספת למנעולים נוספים לא אמורה להיות גדולה.

8. הטפט שעל דלת הפלדלת

לאחר שסיירתי בדירה אני סבור שהנזק בצד החיצוני (היותר חשוב) אינו חמור כל כך, הנזק בצד הפנימי יותר משמעותי, אך מיקומו פחות בולט. לכן נראה לי שבדירה כזו אין הכרח להחליף את כל הטפט בשל נזק זה. אמנם, הנזק אכן פוגע במשהו בנויה של הדירה, ולכן אני מחייב את הנתבע בתשלום 200 ₪ עבור כך.

אגב כך, אבאר כיצד שמין את הנזק. התוספתא (בבא קמא פרק ג הלכה א) אומרת ביחס לשומת מטלטלים שניזוקו –

”כלל אמרו בנזיקין: הרג את שורו וקרע את כסותו וקוצץ נטיעותיו, לא יאמר: טול את הנבלה ותן לי את הפרה; טול את הקרעים ותן לי את הטלית; טול את הקצצין ותן לי הנטיעות. אלא שמין אותן כמה יפים עד שלא הוזקו וכמה הן יפים משהוזקו, לפיכך הן משלמין.”

לאור דברים אלו, וכפי שנפסק בשו"ע (ח"מ שצד, ד), שומת נזק בקרקע נעשית לא לפי עלות התיקון אלא לפי שיעור ירידת ערך הקרקע עקב הנזק. לאור זאת, בית הדין בוחר לשום את הנזק לפי הפרש בין שווי דירה מושלמת ונאה בלי נזקים בדלת, לבין שומת דירה עם נזקים אלו.

נוסיף לדברים אלו את דברי החזון איש (בבא קמא סימן ו סעיף ג) האומר -

”... אבל אם עשה חפירות עמוקות שאין דרך בני אדם למלאתן שיעלו ביוקר מאד ודרך בני אדם לסבלן אז אי אפשר לו לתבוע למלאתן אלא יכול לתבוע פחת החצר.”

החזון איש מגדיר שדרך השומה של הנזק תלויה בשאלה האם מקובל לתקן את הנזק. אם אנשים רגילים לסבול נזק כזה ללא תיקון, כיוון שעלות תיקון כזה יקרה מאד (1000 ₪) יש לחייב את הנתבע עבור ירידת הערך אך לא עבור תיקון הנזק (להרחבה עיי' "החזרת המצב לקדמותו בעיקרון על בתשלומי נזיקין", הרב יהונתן שמחה בלס, תחומין יג עמ' 388). לבית הדין נראה



בדבר זה שדרך בני אדם לסבול חורים כאלו בטפט, אך בית הדין מחייב את הנתבע כאמור על כך שהפחית מנויה של הדירה.

9. נזק לדלתות פנים

לגבי הנזק לדלתות הפנים, בסיור במקום ניכר שהנזק בכל הדלתות בחיבור הידית לדלת. העובדה שבכל דלתות הבית יש את אותה תקלה, מלמדת שיותר סביר שהתקלה אינה קשורה לשימוש לא מקובל בדלתות, אלא נובעת מהתקנה לא מספיק מקצועית או מסיבה אחרת. שהרי מידת השימוש בכל דלת היא שונה, והמשתמשים בכל דלת שונים (כגון, שימוש ילדים בדלת חדר ילדים).

בנוסף לכך, הנתבע, שהודה בנזקים אחרים, הודה כאן רק שהיתה בעיה באחת מהדלתות הפנימיות כאשר עזב את הדירה, ולכן אני נוטה לקבל את טענתו. בנוסף, למיטב הבנתי וניסיוני אין צורך בהחלפת הדלתות וניתן לתקן את התקלה. על כן הנתבע פטור מהתביעה על נזקים אלה. אמנם בסיור התגלה שאחת הדלתות ניזוקה בנקודת החיבור של ציר הדלת ותוקנה על ידי התובע. **עבור נזק זה אני מחייב את הנתבע בסך 200 ₪.**

10. אגרה להוצאה לפועל

לגבי פתיחת התיק בהוצאה לפועל, התובע ידע שלנתבע היו טענות שכנגד, והיה צריך להניח שכאשר הוא יעלה אותן בהוצאה לפועל יועבר התיק לדיון משפטי. ממילא, לא היתה כל תועלת בפניה להוצאה לפועל לפני קיום דיון בבית הדין. לפיכך, **איני מחייב את הנתבע בתשלום אגרת ההוצאה לפועל.**

11. אגרת בית הדין

לגבי תשלום האגרה לבית הדין, הנוהג בבית דין זה הוא שמחלקים את תשלום האגרה בין התובע לנתבע, אלא אם כן אחד הצדדים נהג באופן לא הגון. בתיק זה שני הצדדים פעלו באופן סביר. **על כן אני מחייב את הנתבע בתשלום 100 ₪ לתובע עבור החזר אגרת בית הדין.**

12. קיזוז עבור רכישת כיריים

לגבי טענות הקיזוז של הנתבע: לגבי הגז והכיריים, יש הכחשה בין הצדדים בשאלה האם התובע הודיע לנתבע מראש על כך שאין אפשרות להתקין כירי גז. בנוסף לכך, הנתבע לא הודיע לתובע שהוא עומד לקנות כיריים ולחייב אותו, ממילא לא היתה לתובע אפשרות להציע חלופות. לפיכך, על פי הכלל שהמוציא מחברו עליו הראיה, **בית הדין פוטר את התובע מתביעת קיזוז זו.**

עמוד 7 מתוך 9



בשולי הדברים, יש להעיר שיש לפקפק בצורך של הנתבע לקנות כל כך הרבה כיריים באיכות גבוהה כל כך, כאשר מדובר בדירה שכורה.

13. קיזוז עבור רכישת מייבש כביסה

לגבי רכישת מייבש הכביסה, יש שלוש סיבות לפטור את התובע:

1. הנתבע עצמו טען שהוא לא חשב בשעה שקנה את מייבש הכביסה שהתובע בהכרח ישלם לו על כך, אלא שעשה זאת בשביל לשמח את אשתו.
2. גם אילו פנה הנתבע לבית הדין טרם שקנה את מייבש הכביסה, לא ברור שאכן היה זוכה ובית הדין היה מחייב את התובע לקנות לו מייבש.
3. הנתבע לא דיבר עם התובע על כך שהוא קונה את מייבש הכביסה ולא נתן לו אפשרות להציע חלופות.

לכן, אינני מקבל טענת קיזוז זו.

ו. סיכום

חובות הנתבע:

מים – 1137.30 ₪

חשמל – 1540.95 ₪

שכר דירה – 0 ₪

נזק לעמודי השיש – 800 ₪

שיש וארונות מטבח – 0 ₪

נזק למנעולי החלון האנגלי – 150 ₪

נזק לטפט של דלת הכניסה – 200 ₪

נזק לדלת פנים – 200 ₪

פתיחת תיק בהוצאה לפועל – 0 ₪

חצי מאגרת בית הדין – 100 ₪

טענות הקיזוז נדחו

סך הכל – 4128.25 ₪

עמוד 8 מתוך 9

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים P.O.B 8178 Jerusalem 91080

טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 פקס 02-5379626 Fax www.eretzhemdah.org 580120780 'מס' beitdin@eretzhemdah.org

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



ז. החלטה

1. הנתבע, ישלם לתובע, סך 4128.25 ₪ בתוך 30 יום מהתאריך הנקוב על פסק דין זה.

2. לפי הסכמת בעלי הדין, אין זכות ערעור על פסק דין זה.

פסק דין זה ניתן ביום כ"ד באייר תשע"ט, 29 במאי 2019.

והאמת והשלום אהבו

בזאת באתי על החתום

הרב דניאל מן, אב"ד