



בס"ד, יי כסלו תשפ"ב

14.11.2021

תיק 81122

פסק דין

בעניין שבין

הנתבעים-משכירים

אבישי סגל, ת"ז 032225955

אסתר סגל, ת"ז 033940362

רחוב הכרם 6 בני דקלים ת.ד 158

התובעים-שוכרים

משה חודדי, ת"ז 201307204

רחלי חודדי, ת"ז 209797208

בני דקלים

א. העובדות המוסכמות

התובעים גרו בשכירות ביחידת דיור של הנתבעים עד לתאריך 31.7.21, בהתאם לתקופה הקצובה בחוזה השכירות. בתחילת השכירות התובעים מסרו לנתבעים צ'ק ביטחון על סך 5400 ₪. במהלך השכירות הם שילמו בהעברה בנקאית דמי שכירות בסך 2700 ₪ לחודש. עם סיום השכירות, בתאריך 31.7, הפקידו הנתבעים את צ'ק הביטחון בלא שום התראה מוקדמת.

הנתבעים הסבירו צעד זה, בכך שהתובעים לא היו בדירה בסוף השכירות, וסירבו להיפגש עימם (בשל אירוע שהעכיר את היחסים בין הצדדים), כך שלא היה ניתן לערוך איתם התחשבות מסודרת. לכן הם נאלצו להפעיל את צ'ק הביטחון, שמטרתו ביטחונות לתשלומים, על פי סעיף 5ג בחוזה. כמו כן, הם הסכימו להתדיין בבית הדין, מיד לאחר שהפקידו את הצ'ק, כדי לברר האם עליהם להחזיר ממון שנגבה שלא כדין.

ב. טענות התובעים והנתבעים

התובעים ביקשו לקבל את סך התשלום שנגבה בצ'ק, בקיזוז דמי החשמל והמים והגז עבור השימוש שלהם בדירה. מוסכם כי חשבון החשמל הוא 301 ₪, חשבון המים הוא 37.5 ₪, וחשבון הגז הוא 120 ₪. סכומים אלו יש לקזז מסך 5400 ₪ שנגבה בצ'ק, ואם כן סכום התביעה הוא 4941.5 ש"ח.

כמו כן הם ביקשו פיצוי על עגמת הנפש שנגרמה להם.

בנוסף, טענו התובעים בכתב, לאחר הדיון, שהח"מ מוטה לצידם של הנתבעים, מחמת היכרות מוקדמת איתם, דבר שבא לידי ביטוי לטענתם באופן ניהול הדיון



הנתבעים טענו להגנתם, שמסכום התביעה יש לקזז לא רק את הסכומים הנ"ל, אלא גם סכומים נוספים, כדלקמן:

א. 250 ₪ עבור טיפול בצמחיית הגינה לאחר הזנחה של שנה (הוצגו תמונות). הנתבעים הגישו תיעוד בווטסאפ להצעת המחיר עבור תיקון זה.

ב. 600 ₪ עבור תיקון של פגם בדשא הסינטטי, שנגרם על ידי התובעים שהניחו עליו סיר רותח בשוגג. אולם בפועל, הנתבעים הגישו תיעוד בווטסאפ לעלות התיקון בסך 600 ₪ בלבד.

ג. 1350 ₪ עבור הפסד שכר דירה לחצי חודש, משום שהתובעים מנעו מהם לגשת לדירה ולהזמין שוכרים פוטנציאליים, בניגוד לסעיף 34 בהסכם, כך שהשכרת הנכס התעכבה בחצי חודש.

ד. 3600 ₪ עבור הפסד שכר דירה פוטנציאלי. עקב העיכוב בהשכרת הדירה, הם נאלצו להתפשר על דמי שכירות בסך 2400 ₪, בניגוד למחיר הריאלי בסך 2700 ₪, כפי ששילמו התובעים. הסיבה להתפשרות נובעת מכך, שהנתבעים לא יכלו לחתום על חוזה לפני סוף השכירות, וכך הגיעו למצב של משא ומתן מול שוכרים בשעה שהדירה ריקה, כשאינם יכולים להתמקח על המחיר.

לפי חשבון זה, נגרעו מדמי השכירות 300 ₪ בכל חודש למשך שנה, וסך הכל 3600 ₪ לשנת שכירות.

לסיכום, לאחר סכומי הקיזוז, ביקשו הנתבעים פיצוי בסך 858.5 ₪.

מלבד זאת, טענו התובעים כי הם סולקו מהדירה ונגרם להם נזק גדול, בגלל שהיו ללא דירה במשך שלושה שבועות. ובנוסף, טענו התובעים, שבקשת הנתבעים מהם לסיים את השכירות ולפנות את הדירה, עקב היחסים העכורים שבין הצדדים, נחשבת להפרת חוזה, ומכאן ואילך הם אינם מחוייבים לאותו חוזה

ג. נושאי הדיון

א. פיצוי על עוגמת נפש

ב. פסילת דיון

ג. נזק עם סיום השכירות

ד. הפרת חוזה בסיום השכירות

ה. פיצוי על נזק הצמחיה

ו. פיצוי על נזק הדשא

ז. פיצוי על מניעת ריוח בהשכרת דירה



ד. פיצוי על עוגמת נפש

התובעים טענו שנגרמה להם עוגמת נפש מהתנהלות הנתבעים מולם, ועל כך הם ביקשו פיצוי. אולם הגמרא (בבא קמא צא, ע"א) קובעת: "ביישו בדברים פטור", וכך נפסק להלכה בשולחן ערוך (ח"מ תכ, לח). ולכן, לפי ההלכה, לא מקובל לחייב בתשלום בגין עגמת נפש, אלא במקרים חריגים ביותר. מה עוד, שבנידון דידן נגרמה עוגמת נפש לשני הצדדים. (ראו בענין זה פסקי דין של בי"ד ארץ חמדה גזית 308; 71007; 74020).¹

סיכום: תביעה זו נדחית

ה. בקשה לפסילת הדיין

התובעים טענו שהדיין פסול לדון בדין זה, ואף הרגישו נטה לצד הנתבעים בגלל היכרות מוקדמת עם הנתבעים.

דיון: יש לציין שמדובר בהיכרות שטחית בלבד, ומעולם לא קיבלתי טובת הנאה מהנתבעים. אמנם, נפסק בשולחן ערוך (ח"מ ז, ז), שראוי שלדיין לא תהיה היכרות מוקדמת עם הצדדים:

ואם לא היה מכיר את אחד מהם ולא מעשיו, אין לך דיין צדק כמוהו.

אולם מבואר שם ברמ"א, שבדיעבד דינו דין ואי אפשר לבטלו, ואפילו לכתחילה הוא כשר לדון מעיקר הדין, וראוי להימנע רק ממידת חסידות. והוא הדין גם בדיין שאוהב את אחד הצדדים, ככל שאין ביניהם קשר חברות. כמו כן, אחד הצדדים אינו נאמן לטעון כנגד הדיין שהוא אוהב את הצד השני, בלי להביא ראיה, מה שלא נעשה בנידון דידן. (ראו בענין זה פסק דין של ביה"ד הגדול בתיק 1289570/2).²

מכל מקום במקרה זה נהגתי על פי מידת חסידות, והצעתי לפסול את עצמי בתחילת הדיון, אך התובעים הסכימו להמשיך. גם חזרתי והבהרתי להם, שלא יוכלו לחזור בהם מהסכמה להתדיין בפני, ורק לאחר הסכמתם הסופית התחלנו את הדיון.

בנוסף טענו התובעים כנגדי, שבמהלך הדיון רשמתי את הסכומים שאמרו הנתבעים בלי לשאול שאלות. אולם זו הייתה דרכי גם כשדברו התובעים. כמו כן, לאחר שהנתבעים הציגו את טענותיהם, נתתי לתובעים אפשרות להגיב על כל אחת מהטענות, וגם להגיש בהמשך את תגובתם בכתב לבית הדין. לכן אני דוחה טענה זו, ומתפלל שאכן אדון במקרה זה לאמיתה של תורה.

סיכום: טענה זו נדחית

¹ להרחבה נוספת עיין בהלכה פסוקה מבית ארץ חמדה גיליון 19, אתר ארץ חמדה.

² להרחבה נוספת עיין בהלכה פסוקה מבית ארץ חמדה גיליון 46, אתר ארץ חמדה.



ו. נזק בסיום השכירות

התובעים טענו, כי נגרם להם נזק בכך שסולקו מהדירה בתום תקופת השכירות, בגלל שבמשך שלושה שבועות לא היתה להם דירת מגורים.

דיון: טענה זו אינה ברורה, משום שהתובעים גרו בדירה עד היום האחרון לתקופת השכירות, והנתבעים אינם אחראים למה שקרה לאחר תקופה זו.

סיכום: תביעה זו נדחית

ז. הפרת חוזה בסיום השכירות

התובעים טענו, שבקשת הנתבעים מהם לפנות את הדירה במהלך תקופת השכירות, עקב היחסים העכורים שבין הצדדים, נחשבת להפרת חוזה, ומכאן ואילך הם אינם מחוייבים לאותו חוזה.

דיון: אמנם, אם היו הנתבעים עומדים על כך, שהתובעים צריכים לעזוב את הדירה, היה הדין עם התובעים, כפי שפסק הרמ"א (חו"מ שיב, ו):

מי ששכר בית לחבירו, והיה אוהבו ונעשה שונאו, אין יכול להוציאו מן הבית.

הרמ"א מלמד אותנו כאן הלכה חשובה בדיני שכירות, שרגשות של אהבה ושנאה אינם עילה מוצדקת להפרת חוזה.

אולם ניסוח בקשת הנתבעים בווטסאפ היה: "נראה לנו הכי נכון ומתאים שניסיים את החוזה". ניסוח זה אינו מלמד על דרישה של הנתבעים לעזוב את הדירה, אלא המלצה והצעה. ואכן, בסופו של דבר, התובעים נשארו בדירה עד לסיום השכירות, בלא שנעשה שום מאמץ לכפותם לצאת מהדירה. לפיכך אין להגדיר את התנהלות הנתבעים כהפרת חוזה.

סיכום: תביעה זו נדחית

ח. פיצוי על נזק הצמחייה

הנתבעים ביקשו לקזז מסכום צ'ק הביטחון 250 ש"ח, בגין נזקי הצמחיה שנגרמו מחמת הזנחת הטיפול בגינה מצד התובעים. התובעים טענו מנגד, שהנתבע לא אמר להם מראש שום דבר לגבי הטיפול בצמחיה, וגם לאחר שזיהה את נזקי הצמחיה אמר להם שיטפל בה בעצמו. הנתבע טוען שהוא הציע לטפל בעצמו, רק כאשר ראה את מקצת הנזק. אך כאשר ראה בהמשך את מלוא הנזק שנגרם לצמחיה, לא התכוון לעשות זאת בעצמו, וביקש מהתובעים בפירוש שהם ידאגו לזה. הנתבע שלח לבית הדין הודעות ווטסאפ כראיה.

דיון: אין מקום לחיוב התובעים מצד הדין, שכן אין אדם חייב לפצות את חברו על נזק שנגרם מעצמו, גם אם יכול היה למנוע אותו. אך דומני שאי אפשר לחייב את התובעים גם מצד החוזה,



שכן בסעיף 16 לחוזה נאמר שהשוכר מתחייב לתקן כל נזק שהוא "כתוצאה משימוש השוכר בתקופת השכירות". העשבים גדלים לבד מעצמם, וייתכן עוד שהם בגדר "בלאי הנובע משימוש סביר" המוזכר בסעיף 13 לחוזה.

סיכום: תביעה זו נדחית.

ט. פיצוי על נזק לדשא

הנתבעים ביקשו לקזז מסכום צ'ק הביטחון 600 ₪, בגין הנזק שנעשה לדשא הסינטטי על ידי התובע, כאשר הניח שם בשוגג סיר רותח.

דיון: כאן יש מקום לחייב את התובעים על פי סעיף 16 לחוזה, שכן הנזק נעשה "כתוצאה משימוש השוכר בתקופת השכירות". העובדה שהדבר נעשה בתום לב, איננה משנה לפי לשון החוזה, וגם לפי דיני הנזיקין בהלכה, שכן נפסק להלכה שאדם המזיק בשוגג חייב (שו"ע חו"מ שעה, א), על פי קביעת חז"ל במשנה (בבא קמא ב, ו):

אדם מועד לעולם, בין שוגג בין מזיד בין ער בין ישן.

אולם התובע טוען להגנתו, שבשעת מעשה האירוע התקבל בשתיקה מצד הנתבעים. יש לדון בטיבה של השתיקה: האם פירושה של אותה שתיקה היא מחילה, במיוחד לאור העובדה שבאותה שעה עדיין היו היחסים בין הצדדים טובים. או שמא לא הייתה כאן מחילה, אלא שהנתבעים העדיפו לחכות עד לסוף השכירות כדי לסגור חשבון, ולא לריב עם שוכריהם במהלך השכירות.

לכאורה יש לדמות את הנידון לדיון נזקי שכנים, שאם הניזק שתק ולא מוחה הוא מחל לאלטר (שו"ע ורמ"א חו"מ קנה, לה). אולם יש הבדל בין המקרים, כיוון ששם הנזק לא ברור ולכן אם אינו מוחה מאבד זכותו (נתיבות המשפט קנג, ג).³ ואילו בנידון דידן, הנזק ברור ואף נעשה, והמחאה אין בכוחה למנוע את הנזק, ולכן בודאי שאין לפרש את השתיקה כמחילה, וכפי שנפסק בשולחן ערוך (חו"מ צח, א):

אפילו שהה כמה שנים ולא תבעו, אין אומרים: מחל לו כיון ששהה כל כך שנים ולא תבעו, ואפילו שמענו שנתיאש מהחוב לגמרי, אינו יאוש.

בנוסף, בדיון נזקי שכנים, יכול היה הניזק למחות ולהפסיק את הנזק, ומשום שנמנע מכך יש להוכיח שהוא מוחל על הנזק. אולם בנידון דידן, הניזק לא יכל למנוע את הנזק, אלא רק לדרוש תשלום, ולשם כך הרי צ'ק הביטחון כבר נמצא בידיו.

³ להרחבה ראה: הרב ברוך כהנא, 'מחילא מכללא', בתוך חוק לישראל, ירושלים 2016, עמ' 41-42; אתר מורשת המשפט בישראל.



לבקשתי, הנתבעים המציאו הודעה מטעם מר סלקמון שתמחר את תיקון הדשא בסך 600 ₪. התובעים לא העירו על כך ולכן אני מניח שמדובר בעלות סבירה לתיקון כזה.

סיכום: יש לקזז מצ'ק הביטחון 600 ₪, בגין פיצוי על הנזק שנגרם לדשא.

י. פיצוי על מניעת רווח בהשכרת דירה

הנתבעים ביקשו לקזז מצ'ק הביטחון סכומים נוספים, בגין מניעת רווח של השכרת הדירה: 1350 ₪ על כך שהדירה לא הושכרה בחצי החודש של אוגוסט, ו-3600 ₪ בשל השכרתה במחיר נמוך מהמתוכנן מזה ששילמו התובעים. לטענת הנתבעים, אי ההשכרה במשך חצי חודש, שהשפיעה גם על ההורדה במחיר, נגרמה על ידי התובעים שלא איפשרו להם להכניס שוכרים פוטנציאליים לדירה. וזאת בניגוד להתחייבותם בסעיף 34 לחוזה: "... מתחייב השוכר לאפשר למשכיר להציג את הדירה בשעות סבירות ומקובלות לשם השכרתה או מכירתה."

הנתבעים מצידם לא מכחישים לגמרי טענה זו. הם מודים שלא ענו לבקשות הנתבעים להציג את הדירה לשוכרים פוטנציאליים, אלא שהם טוענים שבחלק מהמקרים הנתבעים לא הודיעו על כך 48 שעות מראש, כפי האמור בסעיף 34 בחוזה. בנוסף טענו, שמכיוון שבסופו של דבר היו שוכרים פוטנציאליים שכן נכנסו לדירה, אי אפשר לקשור בין הפעולה שלהם לתוצאה של עיכוב השכירות, ובודאי שלא להורדת מחיר השכירות.

אין בחוזה התייחסות לסעדים במקרה של אי קיום סעיף 34, לפיכך אין לנו אלא לפנות לדין תורה. בנושא זה של מניעת רווח ההלכה סבוכה. כך נאמר בירושלמי (בבא מציעא פ"ה, ה"ג):

"אמר רבי יצחק הדא אמרה המבטל כיס חבירו – אין לו עליו אלא תרעומת. המבטל שדה חבירו – חייב לשפות לו. המבטל ספינת חבירו וחנות חבירו מהו?"

כלומר: בירושלמי ישנה הבחנה בין מבטל כיס, דהיינו מונע מסחר במעות, שאינו חייב לפצות את מי שלא מרוויח, לעומת מי שמונע מחברו פיתוח שדהו שחייב לפצות אותו. לגבי ספינה וחנות, הירושלמי נשאר בספק. באחרונים ישנה מחלוקת בהסבר ההבחנה. ההסבר הרווח להבחנה זו, הוא בין רווח שהוא קרוב לוודאי, לבין רווח שהוא מסופק. הסבר אחר הוא הבחנה בין רווח שדורש מאמץ, לבין רווח שאינו דורש מאמץ. ההסבר השלישי הוא הבחנה בין רווח שמקובל להתחייב עליו מרצון, שלגביו ישנה מעין 'התחייבות מכללא' גם ללא קבלת התחייבות מפורשת, לבין רווח שאין מקובל להתחייב עליו (ראו בענין זה פס"ד של בי"ד ארץ חמדה גזית 69020; 70072).⁴

⁴ להרחבה ראו: הרב חיים בלוח, נייר עמדה 13: חייב על מניעת רווח, אתר דין תורה.



אמנם יש ראשונים⁵ ואחרונים⁶ שפוטרים בכל המקרים, ומשום כך היו בתי דין שאמרו שלא לגבות מספק כיון שהנתבע מוחזק, כדין המוציא מחבירו עליו הראיה.⁷ אך במקרה שלנו, הצדדים חתמו על הסכם בוררות של ארץ חמדה גזית שכולל התחייבות לפצות על מניעת רווח (בסעיף 6 להסכם ובהתאם למדיניות בית הדין: 'כללי הפשרה', סעיף 5).⁸ וכן הנתבעים מוחזקים בממון, ולכן לכל הפחות מצד הספק אין להוציא את הממון מיד הנתבעים.

אמנם, בקשת הקיזוז של 300 ₪ לחודש, בגלל הורדת מחיר השכירות איננה מתקבלת גם לפי הדעות הנ"ל בפרשנות הירושלמי, שכדי לחייב על מניעת רווח צריך שיתקיים לפחות אחד מהתנאים הבאים: יהיה רווח וודאי, ומושג בלא טירחה, וגם שמקובל להתחייב עליו. שלושת תנאים אלה אינם קיימים במקרה זה, שכן העובדה שבסופו של דבר הנכס הושכר ב-2400 ₪ מוכיחה שאין וודאות שאפשר להשיג במחיר גבוה יותר, וגם בגלל שכדי להשיג מחיר של 2700 ₪ צריך לטרוח, וגם לא מקובל להתחייב על מניעת רווח בנכס שהושכר במחיר מעט נמוך.

אולם בקשת הקיזוז בגין עיכוב השכירות בחצי חודש, היא מוצדקת. שכן שוק השכירות נמצא בשיאו בתקופה זו, והיו פניות רבות אל הנתבעים, ולכן קרוב לוודאי שלולא הקשיים שהיו להם בהצגת הדירה לשוכרים, היו מצליחים להשכיר בזמן, בלי טירחה יתירה, וגם מקובל להתחייב על אובדן דמי שכירות כאלה. אמנם, העובדה שבסופו של דבר השכירו את הדירה ב-2400 ₪ בלבד, מערערת על ההנחה הבסיסית שניתן היה בוודאות להשכיר את הדירה ב-2700 ₪, ולכן אין מקום לקזז אלא 1200 ₪ בלבד עבור חצי חודש.

סיכום: התובעים חייבים לנתבעים 1200 ₪ עבור חצי החודש בו הדירה היתה ריקה.

יא. הוצאות בית הדין

מדיניות בתי הדין של ארץ חמדה, היא ששני הצדדים משתתפים בשווה בתשלום הוצאות בית הדין, ככל שההתנהלות המשפטית ביניהם נעשתה כראוי ובצורה הוגנת.

התובעים שילמו אגרה בסך 200 ₪ לכן על הנתבעים לשלם להם מחצית מהאגרה, בסך 100 ₪.

יב. סיכום

התובעים חייבים לשלם לנתבעים את הסכומים הבאים:

⁵ עיין טור חו"מ שסג, ו מחלוקת הרא"ש והרמ"ה, שו"ע ורמ"א שם, וביאור הגר"א שם יט.

⁶ ש"ך חו"מ רצב, טו; קצות החושן שלג, ב; נתיבות המשפט שלג, ג.

⁷ הרב יעקב אברהם כהן, בית הדין שע"י הרבנות ירושלים, דיני ממונות ובירורי יהדות, כרך ה, עמ' קסב-קסה, הובא בהלכה פסוקה גיליון מס' 12, אתר ארץ חמדה,

⁸ בהתאם לדעתו של הרב זלמן נחמיה גולדברג, 'שבחי הפשרה', משפטי ארץ א: דין, דיין ודיון, עמ' 82, סעיף ה. להרחבה ראו: הרב עדו רכניץ, נייר עמדה 2: פיצוי על גרימת נזק, אתר דין תורה; הרב ידידיה כהנא, חיוב נזיקין במעשה ובגרמא, אתר ארץ חמדה



א. 301 ₪ חשמל + 37.5 מים + 120 ₪ גז
ב. 1200 ₪ כפיצוי על אובדן חצי חודש שכירות.
ג. 600 ₪ על תיקון הכתם בדשא.
סה"כ 2258.5 ₪
סכום זה יש לנכות מהסכום שגבו הנתבעים בסך 5,400 ₪.
לפיכך על הנתבעים לשלם לתובעים 3141.5 ₪ בתוספת 100 ₪ עבור חצי מאגרת בית הדין. סה"כ חייבים 3,241.5 ₪.

יג. החלטות

1. הנתבעים, אבישי סגל, ת"ז 032225955 ואסתר סגל, ת"ז 033940362, שניהם ביחד וכל אחד לחוד, חייבים לשלם לתובעים, משה חודדי, ת"ז 201307204 ורחלי חודדי, ת"ז 209797208, סך 3,241.5 ₪.
2. הנתבעים חייבים לשלם לתובעים את הסך הנ"ל, תוך 30 יום מהתאריך הנקוב על פסק הדין.
3. כיוון שפסק הדין ניתן במסלול מהיר בפני דיין יחיד אין אפשרות ערעור על פסק דין זה.
פסק הדין ניתן ביום י' כסלו תשפ"ב 14.11.2021

בזאת באתי על החתום

הרב ניר ורגון