



בס"ד

כ' בתמוז תשס"ט

12 ביולי 2009

69039

### פסק דין

בענין : מר מ' משכיר דירה  
(להלן: התובע)

נגד : מר נ' שוכר דירה

(להלן: הנתבע)

הצדדים קבלו את הח"מ כבורר הן לדין והן לפשרה, וחתמו על הסכם בוררות כנדרש.

ביה"ד קיים דיון בנוכחות הצדדים בו פרטו הצדדים את טענותיהם. כמו כן הוגשו לביה"ד מסמכים שונים ע"י שני הצדדים.  
לא נפרט בפסק הדין כל טענה וכל פרט ופרט שנטענו בפנינו אלא רק את עיקרי הדברים.

### העובדות:

א. בתאריך 10.9.07 נחתם חוזה בין הצדדים. ענינו של החוזה: השכרת דירת התובע לנתבע. תקופת השכירות 10.10.07 – 31.7.08<sup>1</sup>. דמי השכירות שנקבעו: 1,400 ₪ לחדש. עוד נקבע שהתשלום יהיה ע"י צ'קים "כל חדש בחודשו מראש".<sup>2</sup> בתאריך 27.6.08 הוארך

<sup>1</sup> בסעיף 2.1 לחוזה מופיע התאריך 30.7.08 כסוף תקופת השכירות. אולם בסעיף 4.1 לחוזה מופיע התאריך 31.7.08 כסוף תקופת השכירות. נקטנו בתאריך זה, הן משום תפוס לשון אחרון, ובעיקר משום שאנו מניחים שהצדדים התכוונו לסוף החדש. וכן ע"פ ההארכה המתייחסת לתאריך 1.8.08.  
<sup>2</sup> סעיף 5.2 לחוזה.



### גזית

החוזה לתקופה נוספת: 1.8.08 – 30.7.09.<sup>3</sup> דמי השכירות שנקבעו לתקופה זו 1,450 ₪ לחדש.

ב. בסמוך לחתימה על החוזה, דברו הצדדים על האפשרות לקיצור תקופת השכירות. שניהם הסכימו כי בתנאים מסויימים הדבר יהיה אפשרי. אולם הצדדים חלוקים בדבר הסיכום הסופי ביניהם בנקודה זו. התובע טוען כי הסכים שהנתבע יעזוב לפני תום תקופת השכירות, בתנאי שימצא שוכר אחר, כך שהתובע לא יפסיד דמי שכירות. הנתבע טוען כי התובע הסכים לקיצור תקופת השכירות ללא תנאים כלשהם.

ג. בתאריך 17.2.08 עזב הנתבע את הדירה. התובע השכיר את הדירה לאחר החל מתאריך 1.4.08. הנתבע שילם את דמי השכירות במלואם עד לסוף ינואר 2008. בסמוך למועד עזיבת הדירה ע"י הנתבע, שילם הנתבע צ'ק בסך 350 ₪ עבור מים + חשמל לתקופה האחרונה, ע"פ הערכתו. (חשבונות המים והחשמל הקודמים שולמו כסדרם).

ד. כמו"כ בסמוך למועד עזיבת הדירה החל התובע לשפץ את הדירה. לטענת הנתבע שיפוצים אלו גרמו לו למספר נזקים. הצדדים שוחחו בענין עזיבת הדירה ע"י הנתבע, אולם שיחות אלו עלו על שרטון והופסקו (הצדדים חלוקים בשאלה: באשמת מי).

ה. ע"פ סעיף 14 לחוזה שבין הצדדים, על השוכר להחזיר את המושכר: "כשהוא צבוע ונקי". הנתבע לא סייד את הדירה. התובע סייד את הדירה.

### טענות

א. התובע דורש לקבל דמי שכירות עבור החדשים: פברואר + מרץ 2008, היות והנתבע מחוייב לתקופת השכירות כנ"ל, והתובע לא מצא שוכר לזמן זה. דמי שכירות לחדשיים אלו הינם בסך 2,900 ₪.

הנתבע טוען שאף שתקופת השכירות מוגדרת בחוזה, מ"מ היות שאין סעיף מפורש בחוזה העוסק בהפרה זו של החוזה (עזיבת השוכר לפני סוף תקופת השכירות), הרי שהדבר מוכיח

<sup>3</sup> ע"י העדה 1 על הסתירה בתאריכים.



גזית

- א. כי מותר לשוכר לעזוב את הדירה לפני תום תקופת השכירות. במיוחד במקרה שלפנינו, שלטענת התובע כך סוכם בע"פ (שלשוכר מותר לעזוב בכל עת שיחפוץ).
- ב. הנתבע מודה כי עליו לשלם עבור 17 ימי שכירות מתחילת חדש פברואר עד עזיבתו את הדירה בפועל. (כלומר: 850 ₪).
- ג. עוד דורש התובע תשלום עבור השימוש בחשמל בתקופה האחרונה בסך 285.92 ₪. וכן תשלום עבור בלון גז קטן בסך 90 ₪, ותשלום עבור מים + שמירה בסך 144.09 ₪. הנתבע הסכים כי עליו לשלם תשלומים אלו. סה"כ בסעיף זה: 520.01 ₪.
- ד. כאמור לעיל הנתבע שילם 350 ₪ באמצעות צ'ק. הצ'ק חזר. הסיבה שנרשמה על הצ'ק: "נה.ב." התובע דורש לזכותו בעמלת החזר הצ'ק בסך 35 ₪. הנתבע טוען כי חוייב בסך הנ"ל ואינו יודע מדוע הצ'ק חזר.
- ה. עוד דורש התובע כי ישלם הנתבע סך 1,200 ₪ עבור הוצאות הסיוד שע"פ החוזה מוטלות על הנתבע. הנתבע טוען, כי עקב התחלת השיפוצים לא היה יכול לסייד את הדירה בעצמו, כפי שתכנן. הוא מוכן לשלם 350 ₪ עבור החומרים, אך לא עבור העבודה. לטענתו שווי העבודה 600 ₪.
- ו. סה"כ תביעת התובע:

|                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| עבור השכירות         | 2,900 ₪                 |
| עבור הסיוד           | 1,200 ₪                 |
| עבור החשבונות השונים | 520.01 ₪                |
| עמלת צ'ק שחזר        | 35 ₪                    |
| סך הכל תביעות התובע: | <b><u>4655.01 ₪</u></b> |



ז. מאידך הנתבע טוען כי במהלך השיפוצים שביצע התובע בדירה נהרסו לו שתי חולצות ש"התמלאו אבק". בנוסף, ספת נוער שנשרטה וניזוקה בצורה משמעותית ורגל של שולחן שהתקלקלה.

לטענת הנתבע שווי הנזק הכולל עולה לכדי **1000 ₪**.

#### דין:

- א. השאלה העיקרית שבפנינו היא: האם רשאי היה הנתבע לעזוב את הדירה בהעדר שוכר אחר, תוך כדי גרימת נזק לתובע. בענין זה מסקנתנו היא לשלילה. הגדרת תקופת השכירות בחוזה משמעותה היא שהמשכיר אינו יכול לפנות את השוכר לפני תום התקופה. והשוכר אינו יכול להשתחרר מחובת השכירות, לשלם, לפני תום תקופת השכירות. העדר סעיף מפורש בחוזה בדבר הסנקציה לשוכר העוזב לפני תום תקופת השכירות אינו מלמד על הזכות לעזוב לפני תום התקופה כשם שהעדר סעיף המפרש מהי הסנקציה על כל הפרה אחרת<sup>4</sup> אינו מלמד על הזכות להפר את החוזה.
- ב. אין בידנו לקבל את טענת הנתבע כי התובע הסכים לעזיבה לפני הזמן גם אם לא יהיה שוכר אחר במקומו, טענה זו סותרת את החוזה. יתר על כן, אף אם מדובר באי הבנה בין התובע והנתבע בשאלה זו, הרי שאם נתעלם מהבנת הצדדים, המקובל הוא בחוזה שכירות מעין זה, לקשור ולחייב את שני הצדדים לתקופת השכירות בשלמותה.
- ג. אמנם וודאי הוא שהתובע לא היה רשאי לשפץ את הדירה בזמן היותה מושכרת לנתבע, ועל כן יש לנכות מדמי השכירות של שני החדשים פברואר + מרץ 2008 (2,900 ₪), את תקופת השיפוצים. תקופה זו נמשכה 6 ימים לדברי התובע (הנתבע מסכים שזהו זמן סביר) ושוויה א"כ 290 ₪. ולפיכך יש לנכות מדמי השכירות סך 290 ש"ח. דהיינו, עבור דמי השכירות על הנתבע לשלם 2,610 ₪.

<sup>4</sup> למעט מצב של אי תשלום אליו מתייחס החוזה.



גזית

ד. התשלום עבור המים, החשמל, הגז והשמירה מוסכם על הצדדים. את הצ'ק בסך 350 ₪ שלמעשה ניתן בהערכה מוטעית, על התובע להחזיר לנתבע. ביחס לעמלת החזרת הצ'ק, הרי שהתשלום כולו באחריות הנתבע. משל למה הדבר דומה: אילו היה הנתבע משלם בשטר מזויף ח"ו, האם היה הדבר נחשב לתשלום? וע"כ על הנתבע לשאת בעמלת החזרת הצ'ק. במיוחד שהסיבה שהצ'ק הוחזר היא: נ.ה.ב. שפירושה: ניתנה הוראת ביטול. ואפילו אם נניח שהבנק החזיר את הצ'ק בטעות, הרי שזהו נושא לדיון ו/או תיקון בין הבנק לבין הנתבע, אך אינו נוגע לתובע.

ה. ביחס לתשלום עבור הסיוד. הנתבע מודה בחובתו לסייד את הדירה ואף התכוון לעשות כן. אולם משנקלעו היחסים בין הצדדים למשבר, לא סייד הנתבע את הדירה. אמנם יאה האשם בהתדרדרות היחסים אשר יהיה, אין בכך בכדי לפטור את הנתבע מחובתו. היה עליו לפחות לומר לתובע, כי בכוונתו לסייד את הדירה, ולנסות לתאם מועד לביצוע העבודה וכן לומר לתובע שלא יבצע את העבודה בעצמו.

ו. משלא עשה כן הנתבע, היה רשאי התובע לסייד בעצמו את הדירה ולגבות את התשלום מהנתבע. בתנאי כמובן שהמחיר הינו מחיר סביר והוגן. מבירור שקיים ביה"ד עולה כי המחיר 1,200 ₪ לסיוד דירה בגודל הנ"ל הינו סביר בהחלט. ע"כ על הנתבע לשאת בתשלום זה.

ז. לענין הנזקים שנגרמו לנתבע, לטענתו, ע"י התובע, הרי שלא הוצגו בפנינו ראיות לכך. אמנם התובע העיר כי יתכן ונגרם נזק קל לרגל השולחן. להערכתנו הנזקים בכללותם אינם עולים על 300 ₪.

היות והוסמכנו לפסוק הן לפי דין תורה והן לפשרה ואף לפי שיקול דעתנו, הרי שאנו קובעים כי על התובע לשלם עבור נזקי הנתבע 300 ₪.

ח. וא"כ על הנתבע לשלם לתובע כדלהלן:

2,610 ₪

עבור דמי השכירות (בניכוי ימי השיפוצים)



|                               |                           |
|-------------------------------|---------------------------|
| עבור הסיוד                    | 1,200 ₪                   |
| עמלת החזרת צ'ק                | 35 ₪                      |
| עבור מים, חשמל, שמירה וגז.    | 520.01 ₪                  |
| קיזוז בשל נזקים שנגרמו לנתבע. | (- 300)                   |
| סה"כ                          | <b><u>4,065.01 ₪.</u></b> |
| מסקנות:                       |                           |

1. הנתבע ישלם לתובע סך 4,065 ₪ תוך 30 יום מיום מתן פסק דין זה.
2. התובע יחזיר לנתבע את הצ'ק בסך 350 ₪ תוך 30 יום מיום מתן פסק דין זה.
3. פסק הדין ניתן ביום כ' בתמוז תשס"ט, 12 ביולי 2009.

והאמת והשלום אהבו

הרב משה גנץ

הרב אליעזר שנקולבסקי

הרב גדעון בנימין

אב"ד