



בס"ד, ו' במרחשון תשע"ט

15 באוקטובר 2018

תיק 78023

פסק דין - מושכר עם חשמל לא תקין

בעניין שבין

הנתבעת

גברת נ' - בעלת דירה

ע"י עו"ד

התובעת

עמותה - שוכרת דירה

ע"י טו"ר

א. העובדות המוסכמות

הדירה בירושלים נקנתה ע"י גברת א' (להלן 'בעלת הדירה') לאחר הקנייה חולקה הדירה לשלוש יחידות. בשל הסכמים פנימיים בין בעלת הדירה לבין נ' (להלן 'הנתבעת') ועו"ד ת' (להלן 'עוה"ד' או 'ב"כ') הטיפול וההשכרה של היחידה נשואת הדיון (להלן 'היחידה') היו בידי הנתבעת וב"כ, ושתי היחידות הנוספות נוהלו בידי בעלת הדירה. בעלת הדירה השכירה יחידה אחת לבחור, ויחידה נוספת למשפחת ס'. לאחר מכן הושכרה היחידה השלישית שנוהלה על ידי הנתבעת וב"כ כאמור, לעמותה (להלן, 'העמותה'), בה היו רשומים אז כחברי עמותה ל' ומ' (להלן 'התובע'). מי שבפועל גר ביחידה הוא התובע. היחידה היא דירת חדר, ויש בה מחיצה עשויה מקיר גבס שגובהה 1.2 מטר. המחיצה מפרידה בין חלל המטבח לבין חדר השינה.

הסכם השכירות של היחידה, נחתם בין בעלת הדירה (שיוצגה על ידי הנתבעת וב"כ) לבין העמותה בתאריך 26.10.2017 והשכירות החלה ב- 29.10.2017. שכר הדירה החודשי היה 2,450 ₪. העמותה שילמה בהתחלה במזומן עבור ארבעה חודשי שכירות (סה"כ 9,800 ₪) וסוכם כי מדובר על תשלום עבור שלושה חודשי שכירות, והתשלום הרביעי ישמר אצל המשכירה ויוחזר לאחר סיום תקופת השכירות ולאחר שהשוכר ישלים את חובותיו. בנוסף שולמו עוד 150 ₪ מקדמה עבור חשבון החשמל על החודש הראשון.

1. בעיית הספק החשמל

מוסכם כי בהתחלה הספק החשמל של שלוש היחידות ביחד היה רק 25 אמפר. מוסכם שכתוצאה מכך, היו בעיות חשמל בדירה וכאשר היו פועלים יחד מספר מכשירי חשמל, החשמל ביחידות היה מתנתק ('יקופץ'). אומנם הנתבעת טוענת שלפני הכניסה ליחידה נאמר לתובע כי יש בדירה בעיות של הספק חשמל, אך גם היא מסכימה שלא נאמר לתובע במפורש שלשלוש היחידות ביחד יש רק

עמוד 1 מתוך 15



25 אמפר, מצב שבסופו של דבר גרם לכך שהחשמל "קפץ" פעמים רבות אף מהפעלה של קומקום חשמלי.

ביום השני לשהותו ביחידה התובע גילה שיש בעיית הספק חשמל חמורה בדירה. הוא התקשר לב"כ הנתבעת וטען כי זה מקח טעות ולכן מעוניין לקבל את כספו חזרה. עוה"ד הציעה לו לצאת מהיחידה (לטענת התובע ההצעה הייתה לצאת תוך יום, ולטענת הנתבעת וב"כ - בתוך שבוע) ולקבל את כספו חזרה אך התובע סירב.

במהלך השבועיים שלאחר מכן, הגיע חשמלאי מטעם הנתבעת כדי לבצע עבודות תשתית לקראת עבודות חברת החשמל. לאחר שבועיים אלו טען התובע שוב כי זהו מקח טעות. אחרי שבועיים נוספים הסתיימו עבודות התשתית. בזמן זה, בשבוע הרביעי לשהותו ביחידה (לטענת התובע היה זה בתאריך ה-27.12.17 ואילו לטענת הנתבעת היה זה בתאריך ה-25.12.17) הציעה הנתבעת לתובע לצאת מהיחידה לעשרה ימים עליהם לא יחויב בדמי שכירות, ובימים אלו יושלם הטיפול בדירה. התובע סירב לכך.

אח"כ הוצעה לתובע הצעה נוספת, למצוא דירה תוך 48 שעות ולפנות את היחידה ואז יוחזרו לו דמי השכירות (ששולמו מראש) מלבד סכום שיהיה עליו לשלם עבור התקופה בה התגורר ביחידה עד כה. בתאריך ה-30.11.17 נמצאה דירה חילופית, אך מציאת הדירה היתה לאחר תום 48 שעות (לטענת התובע היה זה לאחר 60 שעות מההצעה ואילו לדעת הנתבעת היה זה לאחר חמישה ימים) ולכן טענה הנתבעת שההסכם כבר לא רלוונטי, מה גם שכבר נקבע מועד להגדלת הספק החשמל (בתאריך ה-06.12.18) ואם כן לטענתה אין טעם לבטל את החוזה.

2. בעיית הביוב

בחצר יש בור אשר מנקז את הביוב מהדירה, ורק מהדירה נשואת המחלוקת מגיע ביוב לבור. פתח הגישה לבור נמצא סמוך לפתח היחידה של המשפחה. בתאריך ב' שבט (18.01.18) הפסיקה משאבת הביוב לעבוד ובור הביוב עלה על גדותיו, דבר שגרם לריח רע ביחידה של המשפחה ואף הזיק לחפציהם שהיו מונחים על פתח הבור.

בכדי לתקן את התקלה במשאבה היה צורך לנתק את החשמל מלוח החשמל המצוי ביחידה של התובע. תואם עם התובע שאינסטלטור יגיע בשעה 12:30. האינסטלטור איחר במספר דקות וכשהגיע ניתק התובע את החשמל והתכוון ללכת. האינסטלטור אמר לתובע שבכדי לסיים את העבודה צריך התובע להישאר, מפני שיש צורך לנתק ולחבר את החשמל מספר פעמים. התובע סירב להישאר בטענה שבשעות אלו הוא לומד.

לאחר כמה שעות התובע חזר, ראה שהחשמל מנותק וחיבר את החשמל. מיד הוא שמע צעקות מבור הביוב על כך שעכשיו המשאבה פועלת וזו סכנה לחבר את החשמל בעוד שמתבצע תיקון במשאבה. התובע הטיח באינסטלטור דברים קשים וסירב לשתף עמו פעולה על מנת שיוכל להשלים את התיקון.

עמוד 2 מתוך 15

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



האינסטלטור סיפר לעוה"ד וכפי שהוקלט בטלפון שמצא במשאבת הניקוז מספר רב של מגבונים. יצוין שבחווה השכירות נכתב שאסור לזרוק אף מגבון לאסלה מפני שזה עלול לגרום להשבתה של המשאבה.

בכדי שהיחידה של משפחת ס' לא תוצף בביוב עד לתיקון התקלה נותקה היחידה של התובע מחיבור למים עד לביצוע התיקון. בהמשך בית הדין התערב וקבע מתווה שאיפשר את ביצוע התיקון וחיבור המים מחדש. במתווה זה נקבע כי נכון לשלב זה התובע והנתבעת יתחלקו בשווה בתשלום לאינסטלטור שגבה עבור התיקון סכום של 1,287 ₪.

ראוי לציין כי בדיון הראשון בבית הדין התביעה היתה כנגד בעלת הדירה אשר לא הופיעה לדיון אלא יוצגה ע"י הנתבעת הנוכחית ועוה"ד. אולם בדיון השני, בו השתתפה בעלת הדירה ומסרה את עדותה לבית הדין, ביקשה בעלת הדירה להעביר את התביעה על שמה של הנתבעת הנוכחית בטענה שהיא שולטת בכל הנעשה בשכירות הדירה ואף מקבלת את כסף השכירות. הנתבעת הנוכחית והתובע הסכימו לכך ונחתם הסכם בוררות חדש בין התובע לבין הנתבעת הנוכחית.

ב. טענות התובע

1. מקח טעות - התובע נכנס ליחידה על דעת כך שהיחידה ראויה למגורים, אולם כבר ביום השני גילה שיש בעיות קשות של הספק חשמל בדירה, עד כדי כך שאפילו הדלקת קומקום חשמלי בלא תאום עם השכנים "מקפצה" את החשמל. לטענת התובע לא נאמר לו מראש על כך אלא רק נאמר שיש צורך להפריד את המונה. לכן טוען התובע כי יש כאן מקח טעות והוא תובע את הכסף ששילם מראש עבור דמי השכירות, שהוא 9,800 ₪ (אומנם בסיכום כתב התביעה מופיע כי התובע תבע 10,108 ₪, אך ככל הנראה זו טעות סופר).

2. הפסד ימי עבודה - התובע טוען כי הוא ומנהל העמותה הפסידו ימי עבודה בכדי לחפש דירה חלופית. לטענת התובע הוא הפסיד תשעה ימי עבודה שעלותם 2,700 ₪ ואילו מנהל העמותה הפסיד שלושה ימי עבודה שעלותם 6,318 ₪. סה"כ תובע עבור הפסד ימי עבודה 9,018 ₪.

3. עוגמת נפש - לטענת התובע במהלך השהות ביחידה נגרמה לו עוגמת נפש רבה. עוגמת נפש זו נבעה מגורמים רבים: מבעיות החשמל שהיו בדירה, דבר שלא איפשר הדלקת חופשית של מזגן ושאר מכשירים חשמליים; מאבק שהגיע למזרון שלו כתוצאה מעבודות החשמל וגרם לו לסבל רב בשל העובדה שהוא חולה אסטמה; מניסיונות להשיג את בעלות הדירה לצורך תיקון התקלות שהיו ביחידה; מרטיבות ביחידה וממספר פעמים בהם היו צריכים אנשי מקצוע להיכנס ליחידה על כל הכרוך בכך. בנוסף טוען התובע כי הפסיד זמן של לימוד תורה וכן היה לו לחץ נפשי ולילול ללא שינה. עבור עגמת נפש הרבה הוא תובע 10,000 ₪.

עמוד 3 מתוך 15

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.eretzhemdah.org beitin@eretzhemdah.org 'ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



4. **הוצאות משפט** - התובע תובע את עלות התביעה: תשלום לבית הדין- 500 ₪. ייעוץ משפטי הלכתי- 400 ₪. ייצוג בבית הדין - 4,500 ₪. הפסד ימי עבודה שנגרמו כתוצאה מימי הדיונים - 4,426 ₪. סה"כ עבור הוצאות משפט תובע 9,826 ₪.

5. **נזקי רכוש** - לטענת התובע הפועל שעבד בעבודות התשתית של החשמל הרס פח אשפה שערכו 150 ₪. כתוצאה מבעיות החשמל ניזוקו מספר מכשירי חשמל ביניהם קומקום שערכו 110 ₪, טוסטר שערכו 80 ₪ וכירה חשמלית שערכה 180 ₪. לטענת התובע כתוצאה מעבודות התשתית ביחידה הגיע אבק למזרון ומכיוון שהוא רגיש לאבק וסובל מאסטמה טוען התובע שלא יכל לישון על המזרון. ערכו של המזרון הוא 1,500 ₪. סה"כ תובע עבור נזקי הרכוש 2,020 ₪.

6. **חיבור מים ליחידה**. בהחלטה הזמנית החליט בית הדין כי על התובע להשתתף בתשלום לאינסטלטור בסך 643.5 ₪. התובע תובע את הסכום הנ"ל מכיוון שלטענתו הוא לא צריך לשאת בתשלום זה אלא הנתבעת.

סה"כ התביעה. 41,615.5 ₪.

ג. תגובת הנתבעת לתביעות התובע

1. **טענת מקח טעות** - לטענת הנתבעת, לפני כניסתו של השוכר ליחידה נאמר לו שיש בעיית מתח חשמל בדירה ובשל כך יהיה צורך לאפשר לאנשי מקצוע להיכנס ליחידה לבצע עבודות חשמל. אף מדברי התובע שדרש שאנשי מקצוע ייכנסו רק בליווי בעלת הדירה ניתן ללמוד שידע על כך שיש לבצע עבודות חשמל בדירה.

בנוסף, מיד לאחר שטען התובע שיש מקח טעות בשכירת היחידה הוצע לו לפנות את היחידה ולבטל את החוזה. מכיוון שהתובע סירב להצעה זו והמשיך לגור ביחידה למרות שכבר ידע בדיוק את מצבה, משמע שלא היה כאן מקח טעות אלא שהיה אפשרי וכדאי עבורו לגור ביחידה. כמו כן, ערב לפני החיבור הסופי למונה התקשר התובע לב"כ הנתבעת והודיע לה שיסרב להכניס את עובדי חברת החשמל, בעוד שאם באמת היה מצב החשמל בדירה כ"כ קשה עד כדי כך שזו סיבה מספקת לביטול המקח ודאי שלא היה מסרב לשתף פעולה עם המאמץ לפתרון הבעיה.

2. **הפסד ימי עבודה** - הנתבעת טוענת כי מתוך רצון טוב הציעה לתובע שתי הצעות, למצוא דירה חלופית תוך 48 שעות, או לצאת לעשרה ימים עד לסיום עבודות החשמל בדירה. התובע סירב לשתי ההצעות. הנתבעת טוענת כי לאחר חמישה ימים הודיע התובע שמצא דירה, אך זה היה באיחור של שלושה ימים. לא ברור לנתבעת מדוע היא אמורה לשלם על הימים בהם התובע וחברו חיפשו דירה. כמו כן הנתבעת תמהה מדוע המנכ"ל מבזבז זמן עבודה כה יקר בכדי למצוא לתובע דירה. בנוסף, כיום חיפוש דירה נעשה באינטרנט, בטלפון או ע"י מתווך, כך שאין כל הצדקה לבזבז תשעה ימי עבודה בכדי למצוא דירה.

עמוד 4 מתוך 15

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



3. החזר דמי השכירות - לטענת הנתבעת אף אם נקבל את הטענה שמדובר על מקח טעות והתובע יקבל החזר מסוים, מכל מקום אין כל הצדקה להחזיר לשוכר את כל דמי השכירות שהרי הוא התגורר ביחידה במשך שלושה חודשים ועוד עשרה ימים. בתקופה זו נהנה ממגורים במקום מרכזי בירושלים ושולמו עבורו ארנונה ומים. כמו כן הוא נהנה מהשימוש במכשירי החשמל ומהריהוט ביחידה.

4. נזקי רכוש - הנתבעת מכחישה את טענת התובע על הנזקים שנגרמו לו. הנתבעת רואה לנכון לציין כי המזרון של התובע נותר עדיין ביחידה ומצבו מצוין. כמו כן נשארה ביחידה הכירה החשמלית והיא במצב תקין. לגבי שאר מכשירי החשמל התובע לא הוכיח שאכן הם ניזוקו ושהנזק נגרם כתוצאה מבעיות כלשהן שהיו ביחידה.

ד. טענות הנתבעת ותביעה נגדית

1. לטענת הנתבעת, התובע הפר חמשה סעיפים יסודיים בחוזה:

1. בסעיף 4.7 נכתב שהשוכר מתחייב "להרשות למשכיר או למי מטעמו להיכנס... כדי לבדוק את מצב הדירה או לבצע תיקונים". בניגוד לסעיף זה התובע הערים קשיים רבים על הכנסתם של אנשי מקצוע ליחידה.

2. בסעיף 4.4 נכתב שהשוכר מתחייב "לשמור על שלמות הדירה" אך התובע נהג לדפוק בחוזקה על קירות היחידה באופן שהסבו נזק לקיר הגבס.

3. בסעיף 4.5 נכתב שהשוכר מתחייב "לא לזרוק לאסלה מגבונים וניירות כלל" אך בניגוד לכך התובע בכוונה השליך מגבונים לאסלה ובכך גרם לתקלה במשאבה. אומנם התובע טען שהוא לא זרק מגבונים והעלה השערה שאולי אדם אחר השליכם ע"י כך שהסיר את מכסה הבור. טענה זו אינה מסתברת כלל שכן על פתח הבור הונחו חפצים רבים של משפחת ס'. כמו כן העלה התובע השערה שאולי העובדים שעבדו בשיפוץ הדירה לפני כניסתו הם אלו שהשליכו את המגבונים. טענה זו אינה נכונה בשל מספר סיבות: א. העובדים נכנסו תוך כדי ליווי והשגחה. ב. דלת השירותים הייתה תמיד נעולה. ג. הטיפול בחשמל הסתיים חודש וחצי לפני הצפת הביוב ובפרק זמן זה לא נכנס שום עובד לדירה. ד. הוצאה מהביוב כמות גדולה של מגבונים וכמות זו מעידה על שימוש ארוך טווח במגבונים או לחילופין על השלכת מגבונים במזיד.

4. בסעיף 4.9 נכתב "ידוע לשוכר כי במידה ויהיו הפרעות מצד השוכר בבניין... יודיע המשכיר לשוכר על סיום השכירות... על הדייר לעזוב את הנכס תוך תשלום פיצוי למשכיר על כל התקופה שבה לא יהיה שוכר בנכס." גב' ס' אמרה בעדותה בבית הדין שאכן התובע נהג לדפוק לעיתים על הקירות ובכך גרם לה סבל.

5. בסעיף 10 נכתב שהשוכר יפקיד "צ'ק ערבוני" אך התובע סירב לתת את הצ'ק בניגוד להתחייבותו.

עמוד 5 מתוך 15

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



בשל הפרת החוזה הנתבעת תובעת לקבל את המשך תשלום שכר היחידה על סך 2,450 ₪ עד סיום החוזה (סה"כ 19,600 ₪ מתחילת החוזה) כיון שלא נמצא שוכר חילופי עד סוף השנה, או לשלם עד שימצא דייר חילופי.

2. **תשלום הוצאות** - הנתבעת תובעת תשלום הוצאות שנגרמו לה מחמת התנהגות השוכר. הסכום שהיא תובעת על כך הוא 13,273.5 ₪ לפי הפירוט הבא:

א. החזר הוצאות תיקון הביוב - 643.5 ₪.

ב. עלות חפצי הנוי ביחידה ומחיר השלמתם - 450 ₪.

ג. תיקון קיר גבס - 1,450 ₪.

ד. עלות האגרה עבור התביעה הנגדית לבית הדין - 500 ₪.

ה. עלות תמלול שיחות - 180 ₪.

ו. שכר טרחת עו"ד - 10,000 ₪.

סך כל התביעה הנגדית 32,873.5 ₪.

ה. נושאי הדין

1. האם יש טענת מקח טעות עקב בעיית הספק החשמל?

2. האם הייתה מחילה של התובע על בעיית הספק החשמל?

3. תשלום דמי שכירות

4. הנזק לרכושו של התובע

5. עגמת נפש ואובדן ימי עבודה של התובע וחברו

6. תיקון משאבת הביוב והנזקים הנלווים

7. הנזקים לרכושה של הנתבעת

8. חיוב התובע בתשלום עבור שימוש בחשמל

9. הוצאות משפט

עמוד 6 מתוך 15

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



1. טענת מקח טעות עקב בעיית הספק החשמל

בדיקה שערך בית הדין באתר של חברת החשמל¹ העלתה כי הספק של 25 אמפר אינו מספיק לשלוש דירות. מצב בו דייר נאלץ לתאם שימוש סביר ומקובל במכשירי חשמל עם שכניו, אינו מצב תקין. עובדה נוספת המעצימה את הבעיה היא העובדה שלוח החשמל לא היה בדירת התובע אלא בדירת השכנים, דבר שגרם לכך שבכל פעם שהחשמל היה "קופץ" היה התובע תלוי בשכנים שיחברו את החשמל.

אמנם, גם התובע מודה שנאמר לו לפני חתימת החוזה שיש צורך בעבודה של אנשי מקצוע בכדי לעשות תהליך של הפרדת מונים, אך מדברים אלו הוא לא היה יכול להסיק את גודל הבעיה. הנתבעת אומנם טוענת שאמרה לתובע לפני חתימת החוזה שיש בדירה בעיה בהספק החשמל, אך גם היא מודה שלא תיארה את הבעיה במלואה ולא הבהירה לתובע שלשלושת הדירות יש רק 25 אמפר. התובע סיפר בבית הדין (והנתבעת לא הכחישה זאת) שערב לפני חתימת החוזה שאל היכן השלט של המזגן ונאמר לו שיקבל אותו עם מסירת המפתח. משאלה ותשובה זו ניתן להסיק שהתובע חשב שיש אפשרות להשתמש במזגן מיד עם כניסתו ליחידה. רק לאחר כניסתו ליחידה, כשעדיין לא ניתן לו השלט, נאמר לו (לטענת הנתבעת) שבגלל בעיית הספק חשמל בדירה צריך לחסוך בחשמל עד לסידור הבעיה. דהיינו, רק בשלב זה, לאחר חתימת החוזה, הובהר לתובע מצב הספק החשמל בדירה ומשמעותו.

הנתבעת טענה בבית הדין שלא כל כך קשה לחיות באופן זה, וגם מכאן ניתן להסיק שהיא אכן לא דיווחה על גודל הבעיה לתובע, שהרי לטענתה (אותה בית הדין דוחה) הבעיה לא היתה גדולה, ואם כן, מדוע יש להניח שדיווחה על כך. בנוסף, גברת ס' העידה בבית הדין (ובית הדין התרשם שהיא דוברת אמת) שהנתבעת ידעה כבר לפני כניסתו של התובע ליחידה על כך שיש בעיות רציניות בהספק חשמל ועל כך שהחשמל "קופץ" לעיתים קרובות.

מתוך האמור לעיל עולה כי התובע שכר את היחידה על דעת כך שיוכל להשתמש במכשירי חשמל שימוש סביר ומקובל, ורק לאחר כניסתו ליחידה גילה שלא כך פני הדברים. לאור זאת סבור בית הדין כי זו אכן סיבה מספקת לטענת מקח טעות ולכן ברגע שהתובע גילה את בעיית החשמל בדירה היה רשאי לבטל את החוזה בטענת מקח טעות.

אומנם השו"ע (חו"מ ס' רלב, סע' ה) פסק ע"פ תשובת הרא"ש (כלל צו ס' ו):

ראובן שמכר לשמעון בתים שיש לו בעיר אחרת, וקודם גמר המקח נכנסו עובדי כוכבים בבתיים וקלקלו קצת מקומות ועשנו הכתלים ועקרו דלתות הבית והחלונות, ורוצה שמעון

¹ ראו בכתובת: <https://www.iec.co.il/homeclients/pages/loadcalculator.aspx>



לחזור בו, וראובן טוען שכיון שהוא מום עובר ינכה לו מן הדמים כדי שיחזיר הבית לקדמותו ויקיים המקח, הדין עם ראובן.

הגה: שהרי בית מכר לו ועדיין נקרא בית. וכן מום שאינו בגוף הבית, כגון שיש לאחר דרך עליו או אמת המים עוברת שם, מסלק המים והמקח קיים. אבל אם המום בגוף הבית, כגון שאמר לו שיש לו כותל שלם, ונמצא רעוע, אינו יכול לבנות לו כותל שלם; וכל כיוצא בזה (הגהות מרדכי דכתובות).

משמע שכל עוד הבית נקרא בית אין זה מקח טעות וזכות המוכר לפצות את הקונה עבור עלות התיקון הליקוי ולקיים את המכירה. אולם נראה שיש לחלק בין קניית בית לשכירות, שהרי קניית בית היא לצמיתות, ולכן אם יהיה מום בר תיקון, ומום זה יהיה חיצוני לגוף הבית, סביר לקיים את העסקה ולפצות על המום. לעומת זאת, בשכירות, העסקה היא זמנית ומתמקדת בשימוש שיכול השוכר לעשות בבית. ברוח זו, בדרך כלל ישנה התחייבות של המשכיר לתקן ליקויים בדירה, ולא מסתפקים בכך שהמשכיר ישלם לשוכר והשוכר יתקן. ואכן, להבנתנו המנהג המקובל הוא שהדירה אמורה להיות ראויה למגורים ואם היא זה לא המצב הרי זה מקח טעות.

אשר על כן, אנו קובעים כי מצב מערכת החשמל ביחידה היה עילה למקח טעות.

ז. האם הייתה מחילה של התובע על בעיית הספק החשמל?

בסעיף הקודם נקבע שחוסר יכולת להשתמש בצורה סבירה ומקובלת במערכת החשמל מהווה סיבה מספקת לטענת מקח טעות בדירה שכורה. אולם בנידון דידן מיד כשהתובע גילה את המום הנתבעת הציעה לו לבטל את המקח ולפנות את היחידה. (לטענת התובע הנתבעת אמרה לו לפנות מיד, ואילו לטענת הנתבעת היא לא התעקשה על פינוי מיידי, אלא נתנה לו שבוע לפנות) למרות הצעה זו התובע המשיך להתגורר ביחידה. לכאורה הישארותו ביחידה מעידה על כך שמחל על המום, כפי שמבואר ברמב"ם (הלכות מכירה טו, ג) וכן נפסק בשו"ע (חוי"מ סימן רלב סעיף ג):

המוכר לחבירו קרקע או עבד או בהמה או שאר מטלטלים, ונמצא במקח מום שלא ידע בו הלוקח, מחזירו אפילו לאחר כמה שנים, שזה מקח טעות הוא, והוא שלא ישתמש במקח אחר שידע במום. אבל אם נשתמש בו אחר שראה המום, הרי זה מחל ואינו יכול להחזיר.

לענייננו, לכאורה כיון שהתובע השתמש ביחידה לאחר שגילה את המום, שוב לא יוכל לטעון למקח טעות.

אלא שכאן יש מחלוקת בין הצדדים. לטענת התובע הוא סירב לצאת מהיחידה רק בשל העובדה שאי אפשר למצוא דירה חלופית תוך 24 שעות. כמו כן, כיון שהוא שילם מראש לנתבעת, כל עוד לא קיבל את כספו בחזרה לא היה באפשרותו לשלם דמי שכירות עבור דירה אחרת, והוא גם חשש שיווצר מצב בו ישלם שכירות כפולה עבור שתי דירות.

עמוד 8 מתוך 15

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



אם נקבל את טענתו, המשך השימוש ביחידה אינו נחשב מחילה על מקח טעות, מפני שהטענה שאי אפשר למצוא דירה תוך 24 שעות (טענה שנראית לבית הדין סבירה) מגדירה אותו כאנוס שהיה חייב להמשיך ולהשתמש ביחידה, והשתמשות מתוך אנוס אינה נחשבת מחילה על טענת מקח טעות. כך כתב בספר פתחי תשובה (חוי"מ רלב ס"ק א) בשם אורחות משפט:

ועיין בספר ארחות משפט נתיב ל"ב סי' י"ז שכתב וז"ל, ועוד נלע"ד דיש להסתפק טובא בעיקר דין זה דאם השתמש... אם ראה המוס בדרך, כגון אם קנה סוס ונסע עליו בדרך ובאמצע הדרך מצא בו מום, ונסע על הסוס בחזרה לעירו ובדעתו לעמוד על זה בדין תורה, אך עכ"פ הלא זה השתמש בו אחר שראה המום, האם נאמר בכזה דודאי מחל, והלא אנו רואין דודאי לא מחל אך מגודל הכרח משתמש בו. הילך ברגליו ויוליך בידי העגלה עם המשא שעליו? וצע"ג בכל זה, עכ"ל.

אולם אח"כ כתב הפתחי תשובה שפשוט בעיניו שבמקרה של אנוס שחייב את המשך השימוש, שהקונה עדיין יכול לחזור בו וזו לשונו: "אך בעיקר הדבר בהשתמש מכח אנוס, לכאורה פשוט דודאי יכול לחזור, כמו באונאה יותר משיעור כדי שיראה כו' כמ"ש בסימן רכ"ז סעיף ז' ואם יברר שהיה לו אנוס כו', וצ"ע".

בנוסף טוען התובע כי הודיע על כך שהוא לא מוחל על המקח טעות ואם כן לדעת הריטב"א (הובא בשיטה מקובצת בבא מציעא נ,ב, ד"ה יתר על שתות) במקרה זה אין מחילה על מקח טעות למרות שהמשיך להשתמש במקח וכן פסק הפתחי תשובה שם, וכן פסק ערוך השולחן (חוי"מ ס' רלב ס"ק ד) במקרה שהקונה אינו תלמיד חכם ולא ידע הלכה זו.

לעומת זאת לטענת הנתבעת התובע היה מעוניין להמשיך לגור ביחידה גם אחר שהובהר לו שיהיה צורך לחסוך ולהפחית בשימוש בחשמל במשך שבועיים-שלושה עד שהבעיה תטופל. הנתבעת טוענת שהיה הסכם מחודש בינה לבין התובע ובו הסכים התובע לצמצם את צריכת החשמל לאחר שהיה מודע בדיוק למצב הספק החשמל ביחידה.

אם נקבל את דברי הנתבעת, הרי שלתובע הייתה אפשרות לבטל את המקח אלא שהוא מחל על כך והעדיף להישאר ביחידה גם לאחר שהיה מודע לבעיית החשמל, ולפי זה מאז כבר אינו יכול לטעון מקח טעות.

נמצא כי מוסכם על כולם שבתחילה הייתה בעיה בהספק החשמל הנמוך ובית הדין הכריע כי בעיה זו מהווה עילה למקח טעות אלא שיש להכריע בעניין הויכוח האם אח"כ נעשה הסכם חדש בו התובע הסכים להמשיך לגור ביחידה למרות בעיית החשמל. מכיוון שהתובעת טוענת שנערך הסכם חדש עליה נטל הראיה, אך הנתבעת לא הביאה כל ראיה לכך. כמו כן הנתבעת הודתה שלא היה על כך שום סיכום בכתב. אומנם הנתבעת טוענת כי זה סוכם במפורש בעל פה, אולם גם לכך לא הציגה ראיה לבית הדין (כגון, הקלטה).

עמוד 9 מתוך 15

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



לכן קובע בית הדין, על פי מצב הראיות הנוכחי, כי אין לראות בהישארותו של התובע ביחידה מחילה על טענת מקח טעות.

ה. תשלום דמי שכירות

הסקנו בסעיף הקודם שהתובע יכול לטעון טענת מקח טעות למרות שהמשיך להשתמש ביחידה. יחד עם זאת, עדיין מוטל על התובע לשלם דמי שכירות על הנאתו מהמגורים ביחידה. שהרי, אף שהיו בעיות רציניות בחשמל, עדיין הייתה לו קורת גג, תאורה, מים, מקרר וכד'. עוד נציין לדברי התובע (פרוטוקול מספר 1 עמוד 17) שאמר שהעדיף להישאר ביחידה זו מלחזור לחדר בפנימייה. משמע שכן הייתה לו הנאה מסוימת מהיחידה.

הבסיס ההלכתי לחיוב זה מבואר בשיטה מקובצת (בבא מציעא דף נ, ב ד"ה יתר על שתות) והביאו גם הפתחי תשובה (ח"מ רלב ס"ק ב) שאם הודיע למוכר על ביטול העסקה עקב מקח טעות ואח"כ השתמש, למרות שאין כאן מחילה (לדעת הריטב"א) מכל מקום חייב לשלם למוכר על השימוש או על מה שהפסיד המוכר בתשמישו.

בנידון דידן, התובע גר ביחידה בפועל שלושה חודשים ועשרה ימים, מתוכם חמישה שבועות בלבד (29.10.17-06.12.17) ללא אספקת חשמל סדירה. על חמשת השבועות האלה אנו קובעים שעליו לשלם כשליש מהמחיר המלא, קרי, 950 ₪ בסך הכל. נציין כי מחיר זה הוא המחיר בו מעריך בית הדין את ההנאה שהגיעה לתובע מיחידה ללא חשמל סדיר. על תשעה שבועות בהם גר התובע ביחידה לאחר שהחשמל כבר סודר עליו לשלם מחיר מלא דהיינו כ-5,060 ₪. סה"כ היה עליו לשלם 6,010 ₪. כאמור לעיל התובע שילם מראש לנתבעת סכום של ארבעה חודשי שכירות מלאים בסך 9,800 ₪.

לאור האמור לעיל, השוכר אינו חייב לשלם שכר דירה עבור התקופה עד למציאת שוכר חדש, כיוון שהוא היה זכאי לעזוב את היחידה באופן מידי. מעבר לכך נציין כי התובעת הייתה מעוניינת בכך שהתובע יפנה את היחידה (פרוטוקול מספר 1 עמ' 15) וכן שהתובע יצא מהיחידה בהוראתו של בית הדין והשוכר לא "ברח" ממנה. ולכן, גם אם היינו קובעים שלא היה מדובר על מקח טעות, או שהיה מקח טעות ואח"כ הייתה מחילה על המקח טעות, בכל זאת לא היה מקום לחייב את התובע לשלם דמי שכירות עד שיימצא שוכר חדש. גם אם נאמר שרצונה של הנתבעת בכך שהתובע יפנה את היחידה נבע כתוצאה מהתנהגותו הלא ראויה של התובע, אעפ"כ אין לחייבו לשלם שכירות עד שיימצא שוכר חלופי, שהרי כל המתח בין הצדדים החל כתוצאה מכך שהנתבעת הכניסה את התובע ליחידה שאינה ראויה די הצורך למגורים.

בשולי הדברים יש לציין כי התובע טען כי הוא זכאי לפיצוי בשל נזילות המים אל הדירה. אולם, הנתבעת טענה כי הנזילה תוקנה תוך מספר ימים וזאת למרות הקשיים שהערים התובע. לדעת בית הדין מדובר בטיפול סביר ולכן התובע אינו זכאי לפיצוי על כך.

עמוד 10 מתוך 15



לכן, על הנתבעת להשיב לתובע 3,790 ₪.

ט. הנזק לרכושו של התובע

התובע טען כי החשמלאי שהיה ביחידה הרס את פח האשפה וכי שווי הפח הוא 150 ₪. הנתבעת הכחישה זאת והתובע לא הביא ראיה לדבריו, ולכן הנתבעת אינה חייבת לשלם על כך, זאת על פי הכלל הידוע המוציא מחברו עליו הראיה.

בנוסף התובע טען כי בעת ביצוע עבודות החשמל נספג אבק במזרון ומכיון שהוא רגיש לאבק אינו יכול להשתמש במזרון ולכן הוא תובע על כך 1,500 ₪. אנו סבורים כי יש לדחות את טענתו בשל מספר סיבות:

1. התובע לא הביא כל ראיה שאכן נגרם נזק למזרון. מעבר לכך, כאשר הדיין הרב מן ביקר במקום הוא לא הבחין בשום סימני אבק, על אף שגם הוא רגיש לאבק.

2. גם לדעת התובע לא מדובר בנזק בלתי הפיך למזרון, אלא נספג בו אבק שניתן לנער או לשאוב אותו מהמזרון.

3. גם אם לתובע יש רגישות מיוחדת בגינה הוא לא יכול לישון על מזרון שנספג בו אפילו קצת אבק, עדיין נראה שלא ניתן לחייב על כך. שהרי המזרון שלם, וכלפי כל העולם לא ירד שוויו.

לטענת התובע מכשירי החשמל (קומקום, כירה חשמלית וטוסטר) נהרסו באשמת הנתבעת ולכן הוא תובע את שוויים. אנו סבורים כי יש לדחות טענה זו מפני שהתובע לא הביא כל ראיה לדבריו, לא שמכשירים אלו ניזוקו (לטענת הנתבעת הכירה החשמלית עדיין ביחידה במצב תקין והתובע מוזמן לקחת אותה), ואם אכן ניזוקו, הוא לא הביא ראיה שהנזק היה כתוצאה מבעיות מערכת החשמל.

מעבר לכך ראוי להעיר כי יש סתירה בדברי התובע, שכן בכתב התביעה כתוב שהנזקים נגרמו כתוצאה מאי סדירות החשמל ואילו במקום אחר אמר שהנזקים נגרמו כתוצאה מרטיבות ביחידה. גם אם ננסה ליישב דבריו ולומר שהוא טוען בברי שהם ניזוקו באשמת הנתבעת אלא שהוא מסופק האם היה זה כתוצאה מאי סדירות החשמל או מהרטיבות ביחידה, מכל מקום יש לפטור את הנתבעת שהרי התובע לא הביא כל ראיה לדבריו והמוציא מחברו עליו הראיה.

לסיכום, תביעות התובע לפיצוי על נזק לחפציו – נדחו.

י. עוגמת הנפש ואובדן ימי עבודה של התובע וחברו

התובע דרש לקבל פיצוי בסך 10,000 ₪ עבור עוגמת נפש. בית הדין סבור כי יש לדחות את תביעות מפני שאומנם נגרמה לו עוגמת נפש מסוימת, אולם גם לנתבעת נגרמה עוגמת נפש מחמת אופן התנהלותו של התובע. כמו כן, סביר להניח שאם התובע היה משתף פעולה, עוגמת הנפש שלו

עמוד 11 מתוך 15



הייתה מצטמצמת. מעבר לכך נציין כי בדרך כלל בבית הדין לא מחייבים על עוגמת נפש חוץ ממקרים חריגים ביותר.

התובע תבע 9,018 ₪ עבור ימי עבודה שהפסידו הוא ואייל. לטענתו הוא הפסיד תשעה ימי עבודה (העולים לסך 2,700 ₪) בחיפוש אחר דירה, ואילו אייל הפסיד בשל חיפוש אחר דירה שלושה ימי עבודה (העולים לסך 6,318).

אנו סבורים כי יש לדחות תביעה זו. בדרך כלל חיפוש דירה נעשה ע"י מתווך, דרך חיפוש באינטרנט או במאגרי דירות וכד'. את החיפוש הנ"ל ניתן לעשות בשעות הערב, וודאי שאין צורך לבזבז שבעה ימי עבודה מלאים של התובע ועוד שלושה ימי עבודה מלאים של המנכ"ל.

וביתר פירוט, אין לחייב על שבעה ימי עבודה שהפסיד התובע שכן לא נראה שהיה לכך הצדקה, וכן לא סוכם איתו שיחפש דירה במשך שבוע שלם וישלמו לו על כך. כמו כן, אין לראות בהצעה שהוצעה לו לחפש דירה, הסכמה שבשתיקה על כך שיקבל תשלום על הפסד ימי עבודה שיגרמו לו כתוצאה מחיפוש הדירה.

גם לגבי ה-48 שעות שהוצעו לו לפנות את היחידה אין לחייב על אובדן ימי עבודה. שכן לטענת הנתבעת (פרוטוקול 1 עמ' 16) ברגע שהתובע סירב להצעה למצוא דירה תוך 48 שעות ורצה דווקא ארכה של שבוע - ההצעה ירדה מהפרק. כך שגם אם היה ניתן לומר שיש בהצעה לחפש דירה הסכמה לשלם על הפסד ימי עבודה, הרי שבסופו של דבר הצעה זו ירדה מהפרק ולכן אין לחייבה על ביטול עבודתו של התובע במשך יומיים אלו.

לגבי זמנו של המנכ"ל - מעבר לאמור לעיל, לא סביר כלל שמנכ"ל יבזבז ימי עבודה בשווי 6,000 ₪ עבור מציאת דירה שסך השכירות החודשי שלה הוא 2,450 ₪ ואם בכל זאת החליט כן לעשות זאת, הרי שאין כל הצדקה לדרוש את סכום זה מהנתבעת. מעבר לכך, המנכ"ל אינו בעל דין בפסק דין זה מעבר לתפקידו בעמותה. לכן, לא ניתן לחייב את הנתבעת עבור אובדן הזמן שלו.

נציין גם כי פיצוי על אובדן ימי עבודה הוא בגדר מניעת רווח אשר הפיצוי עליו בהלכה מצומצם.

אשר על כן, התביעה לפיצוי על עגמת נפש ואובדן ימי עבודה של התובע ושל אייל – נדחו.

א. תיקון משאבת הביוב והנזקים הנלווים

כאמור לעיל בעת תיקון המשאבה נמצאו בה כמות גדולה של מגבונים שכל הנראה גרמו לקלקול המשאבה. בית הדין הטיל באופן זמני את עלות התיקון על שני הצדדים וכל צד שילם 643.5 ₪. כעת כל צד טוען כי הצד שכנגדו אמור לשאת לבדו בתשלום התיקון. התובע טוען שמעולם לא השליך מגבונים ולכן אינו אמור להשתתף בתשלום התיקון. לטענתו, ייתכן כי המגבונים הושלכו לאסלה ע"י הפועלים שעבדו בדירה לפני כניסתו, או שמישהו פתח את בור הביוב והשליך לשם את המגבונים. לעומתו טוענת הנתבעת שברור שמי שהשליך את המגבונים היה התובע. שני הצדדים לא הביאו שום ראיה או הוכחה לטענתם.

עמוד 12 מתוך 15

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



השערות התובע כי מישהו פתח את מכסה הבור והשליך לשם מגבונים בכוונה אינן נראות לבית הדין סבירות שכן לפי העדות שגברת ס' השמיעה בפני בית הדין (ואין על כך ויכוח) עולה כי על פתח הבור היו מונחים חפצים רבים והזזתם הייתה מורגשת. מעבר לכך לא נראה סביר שמישהו יתאמץ כ"כ בכדי לעשות זאת ולהזיק בכוונה. אולם השערת התובע כי ייתכן שהמגבונים הושלכו ע"י אחד הפועלים כן נשמעת לבית הדין בתור השערה הגיונית ומסתברת.

אולם למעשה בית הדין מכריע כי על התובע לשאת לבדו בתיקון המשאבה, שכן בחוזה השכירות סעיף 4.5 כתוב "לא לזרוק לאסלה מגבונים... במידה והמשאבה תתקלקל וימצא בה מגבון וכדומה עלות התיקון תושט על השוכר". משמע שכל עוד לא יוכח אחרת צריך התובע לשלם על התיקון ועליו מוטלת חובת ההוכחה שלא זרק מגבונים לאסלה.

לכן על התובע לשלם לנתבעת 643.5 ₪ על תיקון המשאבה.

ב. הנזקים לרכושה של הנתבעת

הנזק לקיר הגבס – הנתבעת לא הכחישה שיש סרט בו ניתן לראות שהנתבעת רואה את היחידה לאחר שהתובע פינה אותה ומאשרת את תקינותה. אולם הנתבעת טוענת כי אישרה את תקינות היחידה בלא לבדוק את קיר הגבס מפני שלא עלה על דעתה לעשות זאת. מביקור שערך הרב מן בדירה הוא התרשם שאכן נזק זה אינו בולט ולכן מסתבר שגם אם היה כזה נזק, הנתבעת לא הבחינה בו בשעת מסירת הדירה. הנתבעת לא הביאה כל ראיה לדבריה שאכן התובע הוא זה שהזיק לדירה ולכן נראה שמדינא אין לחייבו שכן המוציא מחבירו עליו הראיה. אולם יחד עם זאת, מתוך מכלול האפשרויות העומדות בפנינו בשאלה מה גרם לקיר הגבס להתרופף ממקום חיבורו, אנו סבורים כי האפשרות הסבירה ביותר היא שהנזק נגרם כתוצאה מהתנהגותו של התובע שהתגורר בדירה מספר חודשים ובתקופה זה נהג לעיתים תכופות לחבוט בקירות הדירה (עיין בין היתר בפרוטוקול דיון 3 עמ' 20 ש' 4), וזאת בהתחשב בכך שלאחר יציאתו מהדירה ועד לגילוי הנזק לא התגורר בדירה אדם נוסף. לכן אע"פ שמעיקר הדין אין לחייב אנו רואים לנכון להשתמש בכח סמכותינו כבוררים ולחייב את התובע לשלם 300 ש"ח עבור השתתפות חלקית בתיקון של קיר הגבס.

ספלים ועציצים חסרים - הנתבעת תבעה 150 ₪ עבור ספלים ועציצים שהיו חסרים ביחידה ועוד 300 ₪ עבור מחיר הנסיעה על מנת לקנותם באיקאה. הנתבעת הודתה שעציץ אחד ניתן למשפחת ס' בהסכמתה. לגבי שני העציצים והספלים הנוספים לא הביאה ראיה לדבריה אולם התובע מודה ומוכן לשלם עבור שני ספלים. לפי מה שאמר אייל אנגל בבית הדין שוויו של כל ספל הוא 10 ₪ ולכן על הנתבע לשלם 20 ₪ עבור שני הספלים.

בית הדין דוחה את התביעה לשלם עבור נסיעה לאיקאה על מנת לקנות ספלים חדשים וסבור כי די לחייב לשלם את שוויים, שכן אין צורך לקנותם דווקא באיקאה וניתן לקנות עציצים דומים גם בירושלים כשתזדמן הנתבעת לחנות בה נמכרים חפצי נוי כעין אלו.

עמוד 13 מתוך 15

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



אשר על כן, התובע ישלם לנתבעת 20 ש"ח עבור שני ספלים.

ג. חיוב התובע בתשלום עבור שימוש בחשמל

בדיונים שהתנהלו בבית הדין הצדדים אמרו שישדירו ביניהם את עניין החשמל ושאינן צורך שביית הדין יתערב בעניין זה. התובע ואייל אנגל הודו שלא שילמו את כל חשבונות החשמל (אלא רק עד התאריך בו סודר החשמל- 06.12.17) ואמרו שכאשר הנתבעת תוכיח להם כמה חשמל עליהם לשלם הם ישלמו. אולם אחר כך היה דין ודברים ביניהם בעניין תשלומי החשמל ולבסוף ביקשו הצדדים את התערבותו של בית הדין גם בעניין זה.

הנתבעת תבעה 1,848 ₪ עבור השימוש בחשמל מהתאריך בו סודר החשמל (06.12.17) ועד לתאריך בו עזב התובע את היחידה (07.02.18). התובע טען כי זהו סכום מופרז וייתכן שמורכב מחיובים קודמים, משימוש שנעשה בחשמל לאחר שיצא מהיחידה ומימים בהם עבדה המשאבה החשמלית ולכן אינו מסכים לשלם את הסכום הנ"ל.

מכיון שאכן סכום זה נראה מופרז, ומאחר והנתבעת בעצמה הודתה שאכן החישובים הם מסובכים ולא הציגה לבית הדין הוכחה חותכת שאכן כל הסכום הנ"ל נבע אך ורק משימוש של התובע בחשמל בתקופה זו, ומאחר שאנו סבורים שלא הגיוני לקיים דיון נוסף בבית הדין רק בכדי לברר עד תום את עניין החשמל (וגם אם היה מתקיים דיון בנושא ספק רב אם היה ניתן להגיע להוכחות חותכות בנושא) לכן החליט בית הדין לעשות הערכה ועל פיה לחייב. זאת על פי תשובת הרא"ש (כלל ק"י סימן ו) כמותה פסק השו"ע (חושן משפט סימן יב סעיף ה) וז"ל "יש כח לדיון לעשות כעין פשרה במקום שאין הדבר יכול להתברר ואיננו רשאי להוציא הדין חלוק מתחת ידו בלי גמר".

על פי עיון במסמך שנכתב ע"י מרכז המחקר והמידע של הכנסת משנת 2012² הממוצע לצריכה חודשית של נפש אחת עומד על סך של כ-150 ₪. לפי זה על התובע לשלם 300 ₪ לנתבעת עבור התקופה שבין ה-06.12.17 ל-07.02.18.

ד. הוצאות משפט

כאמור, אין לחייב את התובע לשלם הוצאות משפט ועוגמת נפש לנתבעת שהרי הרבה מעוגמת הנפש שנגרמו לה היו נחשכים ממנה אילו לא הייתה מכניסה את התובע ליחידה עם בעיית חשמל.

לגבי תביעת התובע להחזר הוצאות משפט - באופן עקרוני מבחינה הלכתית אין חיוב על הוצאות משפט חוץ מבמקרים חריגים בהם כן ניתן לחייב. בית הדין סבור כי במקרה זה אומנם הנתבעת התנהגה בצורה לא-ראויה בכך שהחלה להשכיר את היחידה לפני שהיחידה הייתה ראויה לגמרי

² ראו בכתובת: <https://www.knesset.gov.il/mmm/data/pdf/m03085.pdf>



למגורים, אולם יחד עם זאת במקרה זה אין לחייב הוצאות משפט שהרי לאחר שנתבעה לדין כן שיתפה פעולה עם בית הדין והתייצבה לדיונים כנדרש. מכיוון ששני הצדדים שילמו אגרה זהה, אין צו לחיוב השתתפות בהוצאות משפט.

ה. סיכום

- א. הנתבעת תשלם לתובעת 3,790 ₪ עבור החזר דמי שכירות.
- ב. התובעת תשלם לנתבעת 643.5 ₪ עבור תיקון המשאבה.
- ג. התובעת תשלם לנתבעת 300 ₪ עבור השימוש בחשמל.
- ד. התובעת תשלם לנתבעת 320 ש"ח עבור קיר הגבס ושני הספלים.
- ה. כל שאר התביעות ההדדיות נדחות.
- ו. סה"כ הנתבעת חייבת לתובעת 2,526.5 ₪.

ו. החלטות

1. הנתבעת תשלם לתובעת 2,526.5 ₪.
 2. התשלומים יבוצעו תוך 30 יום מהתאריך הנקוב על פסק הדין.
 3. ניתן לערער על פסק דין זה תוך 30 יום מהתאריך הנקוב על פסק הדין.
- פסק הדין ניתן ביום ו' במרחשון תשע"ט, 15 באוקטובר 2018

בזאת באנו על החתום

הרב אביעד תפוחי

הרב דניאל מן, אב"ד

הרב עדיאל אסייג

עמוד 15 מתוך 15

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Jerusalem
טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 פקס 02-5379626 Fax
www.erezhemdah.org
beitdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois