



כד בניסן תשע"ז
20 באפריל 2017
מס' תיק 76116

החלטה בבקשת רשות ערעור

בעניין שבין

הנתבעים / המבקשים

התובעים / המשיבים

מתעניינים בשכירת הדירה

בעלי דירה להשכרה

א. רקע

בתאריך ג' בשבט תשע"ז 30/01/17 ניתן פס"ד שהכריע במחלוקת בין הצדדים. למחרת ניתן פס"ד משלים בנושא שנשמט מפסק הדין שלפניו. הנתבעים ביקשו לערער על פס"ד, והנהלת בית הדין מינתה אותי לבדוק את בקשת רשות הערעור. הובאו לפני פרוטוקול הדין, סיכומים ומסמכים שונים, בקשת רשות הערעור מטעם הנתבעים, ותגובה מטעם המשיבים- התובעים.

על פי העילות לבקשת ערעור המופיעות בסדרי הדין של רשת בתי הדין (פרק ט סעיף 4):

4. אין ערעור אלא על יסוד הנימוקים דלהלן:

(א) טעות בהלכה.

(ב) טעות הנראית לעין בשיקול-הדעת או בקביעת העובדות.

(ג) פגם מהותי בניהול הדין באופן המשפיע על תוצאות הדין.

אקדים בשלב זה, כי לאחר שעיינתי בנימוקי בקשת רשות הערעור, החלטתי לדחות את הבקשה.

כמו כן, אציין שלא התייחסתי לכל הטענות שהעלו המבקשים בערעור, אף ששקלתי את כולן, אלא רק לאלו שנראו בעיני עיקריות.

ב. סיכום פסק הדין של בי"ד קמא

ב-11.07.2016 התובעים והנתבעים חתמו על חוזה שכירות דירה שנמצאת בבעלות התובעים, לשכירות של שנה במחיר של 1,900 ₪. השכירות צריכה היתה להתחיל ב-01.09.2016. יום לפני הכניסה, הנתבעים הגיעו לדירה, ונבהלו ממה שהבחינו כחוסר בידוד אקוסטי חמור בין היחידה ששכרו ליחידה הסמוכה. הם החליטו לנסות לבטל את עסקת השכירות בטענת מקח טעות. התובעים הציעו שיבנו תוספת בידוד על חשבונם (על חשבון התובעים), והנתבעים סירבו, בטענה שנודע להם ממקורות מהימנים שאין לסמוך על התובעים בענינים הקשורים לכסף. מאז מועד הכניסה המיועד לדירה (ספט') עד היום,

עמוד 1 מתוך 7



הנתבעים הצליחו להשכיר את הדירה רק למשך 4 חודשים, ולא ידוע אם יצליחו להשכיר אותה מעבר לכך.

הנתבעים בקשו לקבוע שהנתבעים חייבים לשלם שכירות על התקופה שהדירה אינה מושכרת (החשבון משוער בלבד, מכיוון שהתביעה ופסק הדין ניתנו בתוך שנת השכירות).

הנתבעים התגוננו בטענות העיקריות הבאות:

1. בגלל בעיית הרעש וחוסר הצניעות, הדירה אינה ראויה למגורים כאשר יש שכן

בדירה הצמודה, וא"כ יש מקח טעות, הן לפי הלכה והן לפי חוק החוזים.

2. החוזה שמחייב תשלום שכירות גם כאשר הדירה אינה בשימוש השוכרים הינו חוזה

מפלה ואסמכתא; וכן אפילו לפי החוזה, החיוב הוא רק כאשר השוכרים התחילו לגור

בדירה.

הנתבעים גם הגישו תביעה שכנגד בסך 14,043 ₪ על הוצאות שונות שנבעו מההכרח לבטל

את חוזה השכירות ולעבור לדירה חלופית.

ביה"ד קמא הכריע שביטול השכירות נעשה שלא כדין. לכן, מעיקר הדין הנתבעים צריכים היו

לשלם על כל החודשים בהם הדירה לא מושכרת, ומאיך היתה להם זכות שימוש בדירה

באותם חודשים. אולם, על דרך פשרה, וכדי להביא לידי סיום את מערכת היחסים בין

הצדדים, נקבע שהנתבעים יחוייבו לשלם עבור חמישה חודשי שכירות בלבד, בלי תוספת

ארנונה.

ג. הטענות בבקשת הערעור ודין

יש שני סוגים של טענות בבקשה לערעור: 1. טענות על פגמים בניהול התיק. 2. טענות על

טעויות מהותיות בפסק הדין.

1. פגמים בניהול התיק

ביה"ד לא קיים את מצוות חז"ל לפתוח בפשרה

הכרעה: אין חובה לפתוח בפשרה והדבר תלוי בשיקול דעתו של הדיין. כאשר הדיין אינו

רוצה סיכוי לפשרה שתתקבל ע"י הצדדים, הוא אינו צריך להעלות הצעה שאין סיכוי

שתתקבל. כאשר הנתבעים דבקים בתביעה שכנגד בסך יותר מ14,000 שקל, מוגזמת על פי

כל אמת מידה הלכתית, משפטית והגיונית, אין סיכוי לפשרה. הרעיון שהפשרה תהיה ששני

הצדדים יוותרו על תביעתם - אינה פשרה סבירה, אלא משאלת לב שהנתבעים ייכנעו.

התערבות יתר של אב"ד והפרעתו למהלך דברי הנתבעים וב"כ

עמוד 2 מתוך 7



הכרעה: כידוע, צורת הדיון הנהוגה בבית הדין, לאפוקי מבתי המשפט, היא שהדיינים שואלים את השאלות לצדדים ולא שעו"ד פונה לצד שכנגד בחקירות (שיטה אינקוויזיטורית, לא אדברסרית). הזדמנות לחקירת הצד שכנגד ניתנת לפעמים לאחר שביה"ד השלים את שאלותיו. לכן, שאלה נוקבת של דיין כלפי צד אחד או ב"כ אינו התערבות או מעשה עויין, אלא שיטת העבודה הרגילה. משבאו הצדדים לדין תורה, אין מקום לתלונות על רקע זה. הטענה שב"כ נבהל מהשאלות וכתוצאה מכך טעה ושנסתתמו טענותיו היא טענה מזרה ביותר, במיוחד כאשר צד אחד מלווה בעו"ד מקצועי וצד אחד לא, ודוקא הצד המיוצג הוא המתקשה לעמוד בלחץ המעמד. כמו כן יש לציין שהנתבעים שלחו סיכומים אחרי שקבלו את פרוטוקול הדיון, וניתן היה להשלים כל דבר שנשמט מהדיון עצמו. מקריאת הסיכומים הח"מ אינו מתרשם שב"כ הנתבעים נרתע מלומר את אשר על ליבו מבחינה משפטית.

לא ניתנה אפשרות לפתח את הטענות על אישיות התובעים

הכרעה: הטענה שלא ניתנה הזדמנות לפתח את נושא של אישיותם של התובעים, אינה שאלה של ניהול תקין או לא תקין. כפי שרואים מפסק הדין, ביה"ד לא האמין שבנושא העומד על הפרק סוג הטענות נגד אישיותם של התובעים משפיע, חוץ מבמקרי קיצון. הח"מ מבין שגם לטענת הנתבעים לא מדובר על טענות חמורות בצורה קיצונית (כמו: שהתובעים אלימים או נקמנים באופן יוצא דופן), אלא שהשמירה על כספם הוא דבר שלעיתים קרובות אינה לשביעות רצונם של הדיירים שלהם. דבר זה אינו נדיר בכלל, ולהבנת הדיינים אין לכך השפעה במקרה דידן. ביקורת על גישה זאת שייכת לתוכן, ולא לפגמים בעצם ניהול התיק, שהרי מתפקידם של הדיינים לנתב את הדיון לנקודות שאמורות להשפיע על פסק הדין.

עדות משפחת נ'

המבקשים טענו שביה"ד צריך היה להזמין את משפחת נ' לעדות.
הכרעה: לא ראיתי בסיכומים או בפרוטוקול שהמבקשים עמדו על כך שמשפחת נ' תעיד, ושבת דין סירב לבקשה, אלא בית הדין אמר בסוף הדיון ש"בינתיים לא נקרא להם", ולדעת בית הדין באמת לא היה צורך בהם. אני מניח שבית הדין סבר שלעדות לא תהיה השפעה על פסק הדין, ושדיון נוסף בו תישמע עדותם, רק יעכב את ההליך בלי שיש בכך צורך. במכלול הנסיבות, אין להחלטה מנהלית זו מעמד של ניהול לא תקין שבגינה יש לבטל פסק דין. להזמין בעלי דין ועדים לדיון נוסף, במקרה שפרטיו מוצו בדיון אחד הוא דבר שנעשה רק



כאשר יש סיכוי סביר שהדבר ישפיע. אם הדיינים לא הרגישו שהעדויות תועיל ותצדיק את הטירחה לכל המעורבים - אז זו החלטה נכונה, ולכל הפחות לגטימית.

2. טעויות מהותיות בפסק הדין

כאמור לעיל, לפי סדרי הדין של בתי הדין ארץ חמדה-גזית ערעור יתקבל במקרה של "טעות בהלכה" או "טעות הנראית לעין בשיקול-הדעת או בקביעת העובדות". דהיינו כדי שהבר"ע תתקבל, צריכה להיות טעות בדין, ולא רק שאב"ד הבודק את הבקשה מעדיף פרשנות הלכתית אחרת. וכן, בעניין טעות בקביעת העובדות או בשיקול הדעת, צריך שתהיה טעות ברורה הנראית לעין.

קביעת המקובל לגבי חוסר בידוד

העותרים טוענים שיש ראיות (עדויות שלא הובאו ועדויות נסיבתיות) שהמצב היה בלתי תקין בעליל. הם דוחים את קביעת בית הדין שככל הנראה בעיות הבידוד (ואין חולק שהמצב הוא לא אידיאלי) אינן חמורות ואינן עוברות את הרף של המינימלי המקובל בחברה הישראלית. המצב בדירה זו מוגדר כמזו, אף שיש גם אחרים שסובלים בעל כורחם מבידוד אקוסטי לא תקין דומה. לטענתם, אין לחייב על ביטול השכירות את מי שלא קבל התראה על כך (ואפילו הוטעה, לטענת הנתבעים).

הכרעה: התרשמותי היא שמבחינת ההסתכלות הסובייקטיבית של הנתבעים, מצב הבידוד בדירה מהווה מום שהם לא היו מודעים אליו, ושהם אינם מוכנים לסבול. אבל אין זה אומר שזו המציאות מבחינה אובייקטיבית (קרי, ההסתכלות הסובייקטיבית של אדם ממוצע). קשה לומר שמדובר על דירת פאר או קרוב לכך, וכן כנראה היה ידוע לנתבעים שמדובר על דירה שחולקה לשתי יחידות, דבר המצביע על כך שיש סיכוי טוב שתהיה בעיית פרטיות מסוימת. לכן היה מצופה מהמבקשים שיבדקו נושא זה בשלב מוקדם יותר, ולא יום לפני מועד הכניסה לדירה.

אינני מוציא מכלל אפשרות שתמונת המציאות לגבי הבידוד, כפי שהציגו אותה המבקשים, היתה מתגלית כמדויקת אילו היו מובאות עדויות לפני בית הדין בדיון נוסף. אולם, התרשמותי מפסק הדין, שהחלטה שלא לברר את המציאות המדויקת, נשענה על ההנחה שהיה אפשר לתקן את הבעיה, ושניתן היה לעשות זאת תוך פרק זמן קצר (עיין בעמ' 5 לפס"ד – "יתירה מזו, והוא העיקר..."). אפשר להבין את מי שיחלוק על גישה זו, אבל זאת החלטה לגיטימית של בית הדין, ששוקל את התוחלת בהבאת עדים על דבר שלדעתו לא ישפיע על פסק הדין, ובודאי לא הוכח שהחלטה זו שגויה.

עמוד 4 מתוך 7



אין זכות תיקון כאשר המום מצריך תיקון בקירות דירה

המבקשים הסבירו היטב את פרשנותם לשיטת הר"י מגאש המובא ברמ"א חו"מ סי' רלב סע' ה בעניין מום בגוף הדבר שאין זכות לתקנו. **הכרעה:** הרא"ש, מובא בשו"ע ומוסבר ברמ"א, מדבר על מקרים שבהם המום אינו גדול, ומאפשר למוכר לתקן את הנמכר ולקיים את המקח. הרמ"א מסביר את השו"ע והרא"ש באומרו שגם לפני התיקון הבית נקרא בית, "שהרי בית מכר לו ועדיין נקרא בית". הרמ"א ממשיך, על פי הר"י מגאש "וכן מום שאינו בגוף הבית כגון שיש לאחר דרך עליו או אמת המים עוברת שם מסלק המום 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".

זה לשון פסק הדין:

"שיטת הר"י מיגש היא, שיש הבדל בין מום חיצוני שאותו אפשר לתקן, כגון בית שיש בו נזילה או הפרעה מצד השכנים, שבהם סילוק ההפרעה יגרום לקיום החוזה, לבין מצב שבו המום הוא בגוף הבית עצמו וגם אם יתוקן יהיה כאן בית אחר. לדעת בית הדין גם אם ישנה בעיית בידוד, יש לשייך אותה לרשימת המקרים הראשונה שמביא הר"י מיגאש, קרי, להפרעות חיצוניות שאינן מגוף הבית. שכן אין חולק שהבית תקין וראוי למגורים, ורק כאשר יש שכנים ביחידה השניה יש הפרעה. כיוון שהמשכיר היה מוכן לתקן את הפגם, חוזה השכירות תקף לכל דבר ועניין."

היינו, שלדעת בית הדין, על פי הר"י מגאש, גם אם יש "שם בית" על הבית בלי התיקון - אם הבעיה היא במבנה עצמו ולא חיצונית, אפשר לבטל את המקח חרף רצון המוכר לתקנו. אלא שבית הדין חידש, שקירות שאינם מבודדים מרעש מדירה סמוכה נחשבים בעיה רק אם יש דיירים בצד השני של הקירות, ולכן קירות כאלו נחשבים כבעיה חיצונית. העותרים טוענים שמכיון שהמקום נועד לשני דיירים, כאשר הקירות אינם מבודדים בצורה סבירה, זה נקרא מום בגוף הבית ולא מום חיצוני.

הסברה הפשוטה שלי נוטה לזו של העותרים, ולא של בית הדין, ומהטעם שנקט ב"כ המבקשים. אולם, אין זה אומר שיש כאן בהכרח טעות בפסק הדין, ועדיין יש מקום לסברתם של בי"ד קמא. הרי לא ברור בדיוק מדוע לדעת הר"י מגאש יש הבדל בין מום בגופו למום שאינו בגופו כאשר הנכס הוא באופן כללי אותו נכס, רק שיש בעיה מסוימת אחת מתוך רבות אפשריות. המקרה שלנו נופל בין המקרים שהרמ"א מביא כבעייתיים ללא בעייתיים. נושאי הכלים הקלאסיים אינם עוסקים בהגדרה המדויקת של מום בגופו. כדי שהבקשה לערעור



תתקבל, צריך המבקש להוכיח שנפלה טעות בפסק הדין, ולא די בכך שאפשר או סביר לפרש אחרת את ההלכה.

יתר על כך, הרב דוד קראסו בספרו ידי דוד סי' קכח מנתח באריכות את שיטת הר"י מגאש. הוא דן במקרה שבו נמכר ס"ת ונמצא שחסרות בו יריעות, והסופר המוכר מוכן לפרק את הספר ולהכניס יריעות חדשות במקום החסר. הוא מביא חילוקים כדי ליישב את דעת הרא"ש והר"י מגאש כדי שלא יהיו חלוקים זה על זה, וכדי שלא תהיה סתירה בר"י מגאש, ואין כאן המקום להאריך בכל דבריו. חילוק אחד שהרב קראסו מביא, הוא בין דבר הטעון תיקון הרבה לבין דבר הטעון תיקון מועט. חילוק נוסף, שאותו הוא מקבל לבסוף, הוא בין מקרים שהדבר "לא חזי מעיקרא למידי ונתבטל שמו מעליו" לבין מקרים אחרים. הוא מחשיב את ספר התורה הנ"ל לדבר הראוי שצריך רק להוסיף עליו (אף על פי שלפני התיקון אי אפשר להשתמש בו בפועל כס"ת) ומקיים את המקח. לפי שני החילוקים שמביא הידי דוד ברור שבנדון דידן המקח מוגדר כדבר שניתן לתקנו, שכן מדובר בדירה שהשתמשו בה ושאפשר להשתמש בה, גם אם הנתבעים ואנשים אחרים לא היו מסכימים לכך (עובדה היא שאחרים כן השתמשו בדירה, בין בעבר ובין בהווה); וכן שמדובר בתיקון מועט בהשוואה לדירת מגורים.

יש להוסיף שגם אם לפי המקורות הנ"ל ההגדרה של המום היא "מום שבגופו", עדיין התנהגות המבקשים לכאורה לא היתה תקינה מבחינת הצדק הטבעי. הרי מדובר על ביטול מקח שעלול לפגוע קשות במשיבים. אחרי שהיתה הסכמה במשך כחודש וחצי שהם ישכרו את הדירה, המבקשים החליטו לא לקבלה בהתראה של יום, ובזמן שקשה מאוד למצוא דיירים חלופיים. הרי התובעים הציעו להם פתרון הולם. טענתם שלא סמכו על המשיבים בגלל מה שבררו היא קשה, לא רק בגלל שהדברים לא מבוססים באופן חד, אלא בעיקר בגלל שהיה אפשר לייצר מנגנון שיוודא את תיקון הליקוי (במידה שהיה ליקוי) ולדרוש את ביצועו באופן מיידי. אם היה נעשה ניסיון לפעול בדרך זו, והמשיבים לא היו עומדים במילתם, היה אפשר להבין את המבקשים יותר, אבל הדבר לא נעשה. ההצעה שהדירה הסמוכה תישאר ריקה לא היתה מעשית, מכיוון שמשפחה אחרת היתה אמורה להיות שם, ואפשר להסתדר בדירה לא קטנה (כפי עדות הצדדים) לזמן קצר גם אם אין בידוד משמעותי.

ב"כ המבקשים אמר (פרוטוקול עמ' 3): "אם אי אפשר לגור בדירה אז נבטל ואם נצטרך לשלם – נשלם". זאת גישה סבירה. מצד אחד קשה למבקשים לגור שם. מאידך בעיה לבטל חוזה, בודאי לאחר יותר מחודש וחצי, תוך שסביר שיגרם נזק רב למשיבים. (טענת המבקשים שיש לדייק מהחוזה שמשלמים רק אחרי שגרים שם קצת, לא רק שהיא פרשנות שגויה לחוזה, כפי שהוכיח בית הדין קמא, אלא היא פרשנות שמפספסת את ההגיון הפשוט

עמוד 6 מתוך 7



של סעיף זה). היה אפשר לנסות לתקן את המצב. היה אפשר להציע מיד למשיבים פשרה אמיתית (ולא הפשרה שהזכירו המבקשים, שאינה פשרה של ממש) על תשלום חלקי. אבל הדרך שבה פעלו המבקשים אינה נראית כפתרון הולם למצב שנוצר. ואם כן יש לומר שגם החיוב שהתחייבו בו הנתבעים ע"י בית הדין היה ראוי גם כפשרה לפי שיקול דעת בית הדין, אפילו אם מבחינה הלכתית טהורה, הנתבעים היו צודקים, מה שאינו נראה לח"מ.

אופן החישוב של הכסף שקבלו התובעים מדיירים אחרים הוא מתנת חנם למי שלא צריך אין מדובר על מתנת חנם אלא ניתוח הלכתי מעמיק. אפשר לחלוק, אבל בודאי שאין מדובר במתנת חנם, ואני לא מצאתי פסול בניתוח ההלכתי של בית הדין.

לסיכום, אני מבין את חלק מהעמדות המשפטיות של המבקשים אבל לא מצאתי נושא שבו אפשר לומר שהדיינים טעו. לכן אני דוחה את הערעור, ומבקש מהמבקשים ובא כוחם לכבד, לא רק בפועל אלא גם בלב, את פסק הדין ואת המאמצים של הדיינים להגיע לפסק דין שהוא אמת לאמיתו וגם מעשי לסיים את הפרשה בצורה הטובה ביותר.

ד. החלטות

- (א) הבקשה לרשות ערעור נדחית.
- (ב) שני הצדדים ישאו בהוצאותיהם.
- (ג) אם האמור בפסה"ד של בי"ד קמא עדיין לא בוצע, יש לבצע אותו לאלתר.

בזאת באתי על החתום

כד בניסן תשע"ז, 20 באפריל 2017

הרב דניאל מן, אב"ד