



ב"ה, א' בניסן תשפ"א

14 במרץ 2021

תיק מס' 81027

פסק דין

בעניין שבין
לבין
– התובעים
– הנתבע

א. העובדות מוסכמות

הנתבע הוא בעלים של דירה בת ארבעה חדרים בבירושלים (להלן הדירה). ביום שני די אלול תש"פ (24.8) שכרו התובעים את הדירה לתקופה של 12 חודשים.

נקבעו דמי שכירות של 5,000 ₪ לחודש. התובע ביקר בדירה מספר פעמים בטרם חתם על חוזה השכירות, ומצא מספר ליקויים במרפסת שתוקנו ע"י הנתבע. בתנאי החוזה (א.10) נקבע שהאחריות על קלקולים הנובעים מבלאי טבעי מוטלת על בעל הבית, ושאר התיקונים מוטלים על השוכר. טרם מסירת הדירה נאמר לתובע ע"י הנתבע שלא קיימות בעיות רטיבות בדירה.

התובע דר בדירה ארבעה חודשים. התובע הפקיד ביד הנתבע 12 שקים לכל 24 בחודש לועזי, החל מ-24.8.20. בנוסף הפקיד התובע אצל הנתבע שיק מזומן שנפדה מיד כבטחון ע"ס 5000 ₪, ועוד שיק ביטחון של הורי התובעת ע"ס 5000 ₪.

ב. טענות

התובע והנתבע מסכימים שלאורך תקופת השכירות נתגלו בדירה מספר נזילות. דא עקא, בפרשנות העובדתית, וממילא בשאלת האחריות על התיקון – נפרדו דרכיהם, וזה טען בכה וזה טען בכה, וכדלקמן.

1. רטיבות בסלון

לאחר שלשה ימים מתחילת השכירות גילה התובע סימני רטיבות בתקרת הסלון. התברר שמקור הרטיבות בדירה השייכת לעמותה הנמצאת בקומה למעלה. התובע פנה לנתבע לאור התקלה, ולאחר פניתו נאמר לו שאכן היתה בעבר רטיבות מדירה זו אך היא תוקנה. בהמשך הוזמן איש מקצוע, ובחוות דעת שניתנה לצדדים נאמר שבכדי לתקן את הרטיבות צריך להחליף את הריצוף על המרפסת של השכן למעלה – אחרת התקלה צפויה להישנות בעתיד. הנתבע ניסה לפנות לעמותה בכדי שיתקנו את הנוזק. דא עקא, ההתנהלות מול העמותה מסורבלת, ולעת עתה העמותה לא נתנה את הסכמתה לטיפול מקיף אלא לטיפול נקודתי – 'קוסמטי', אשר לדעת אנשי מקצוע לא יפתור את הבעיה לעתיד.

התובע טוען שהכל מקח טעות בגלל שזה הוסתר ממנו הנתבע השיב שהנזילה היתה בעבר ותוקנה לפני כשנתיים ע"י העמותה. בעקבות הנזילות, אומנם בעקבות תלונת הנתבע, הוזמן איש מקצוע



שהחווה דעתו, כאמור, בצורך של החלפת הריצוף. בשל העובדה שמדובר על עמותה, ובפרט הסתמכותם על אנשי מקצוע מטעמם – היכולת של הנתבע לפעול בהקשר הזה היתה מוגבלת, ולטענתו הוא עשה מעל ומעבר. הנתבע הסיף שאם באחריותו לשלם על נזילה הוא רוצה לשלם.

בנוסף טען הנתבע, שטענת התובע מוגזמת: אכן הרטיבות החלה סמוך לתחילת תקופת השכירות, אך זמן קצר לאחר מכן הנזילה פסקה. גם איש המקצוע שהוזכר לעיל קבע שהרטיבות חלפה, וכך גם מודה הנתבע וממילא, אין לחייבו על רטיבות – שחלפה עברה, אלא לכל היותר על התקלפות הצבע.

2. כיור המטבח

לטענת התובע, מהכיור במטבח החלה נזילת מים כמה ימים לאחר תחילת תקופת השכירות. לנתבע לקח מעל חודשיים לתקן את הנזילה, לרבות שבוע אחד שבו עבד הנתבע קרוב לשמונה שעות יום – יום, וזאת בלי להביא איש מקצוע מוסמך. לטענת התובע תקופת התיקון הממושכת גרמה לכלוך רב וטרחה רבה, עד כדי כך שהדירה, הלכה למעשה לא היתה ראויה למגורים, כמו גם לטרחה רבה ולצורך לנקות את הבית על בסיס יום-יומי.

לטענת הנתבע, הוא היה זמין לבקשות התובע ובכל פעם שצצה בעיה בכיור הוא תיקן, ולאחר זמן קצר היה התובע מבקש ממנו לשוב ולתקן. לטענתו, מסתבר שהתובע בעצמו נוגע וגורם לקלקול בכדי לטרטר אותו וליצור עליו מנוף לחץ בכדי שיתקן דברים נוספים בדירה שלא כנדרש בחוזה. הנתבע מוסיף שלאחר שלא היו עוד נזילות טען התובע שקיימת סתימה, שלאחר בדיקה לא נמצאה, וזאת בכדי להמשיך להציק לו ולרדת לחייו.

3. נזילות בשירותים

התובע טוען שכשהגיע שמע נזילות מאחורי השרותים – וצירף סרטון כראיה. לטענתו, בעל הדירה אמר שאנשי המקצוע לא סדרו זאת בצורה טובה, והגיע ארבעה פעמים בכדי לנסות לתקן את הנזילה. התובע טען שהסיבה לנזילה היא הצינור הישן, וחרף כך שהשירותים עדיין נוזלים, אין הנתבע – המשכיר מסכים להחליף את הצינור – וכל פעם שהוא בא לתקן הוא רק מחזק באופן זמני את הצינור, ולא מתקן את עיקרה של הבעיה.

בנוסף טוען התובע, שה'שפריצרי' שבשירותים נתקע לעיתים תכופות.

בתגובה, טוען הנתבע שאינו בטוח שהסרטון מהימן, בנוסף: מהסרטון נראים חריצים חדשים על הצינור המצביעים על פירור והתעסקות מכוונת בצינור. הנתבע מבהיר שהוא ציפה את הצינור ב'מרק', וממילא ניתן לזהות התפוררות עם הזמן אך גם שם ניכרת התעסקות מכוונת. הנתבע שב וציפה את הצינור ב'מרק'. בנוסף טוען הנתבע שהתובע לא טען מאומה עד לאחר חודש וחצי.

הנתבע מוסיף ביחס לשפריצרי, לטענת התובע הוא עובד ואין זו בעיה של הצינור.

בנוסף טוען הנתבע, שב24/10 צלצל הנתבע בשעת לילה מאוחר ודרש במפגיע ובצקקות מהנתבע להגיע לביתו בגין נשילת הגומיה של הצינור בשירותים אשר גרמה להצפה מרובה בבית, תוך טענה שהגומיה נשרה בשל היות צינור הפלסטיק הישן. בתגובה, העיר הנתבע שמדובר בגומיה חדשה שהחליף לאחרונה, וממילא וודאי שהנזילה נגרמה בגלל מגע יד אדם (של התובע).



בית הדין הציע לצדדים פשרה – אך חרף הצעתו, דחו הצדדים את הצעת הפשרה תוך הצעת הסתייגויות שונות ומשונות. והמשיכו להטיח האשמות זה בזה.

במצב זה, בית הדין פעל להפריד בין הניצים – ודרש מהתובע לאפשר לדיירים עתידיים לראות את הדירה עוד בטרם מתן פסק דין סופי. בית הדין הופתע לגלות שאף הוראות פשוטות של בית הדין, כגון קביעת שעות ביקור מוסכמות לשוכרים פוטנציאליים, לא נענו ע"י התובע. בנוסף לכך, לטענת הנתבע, התובע אף נכנס לדין ודברים עם השוכרים הפוטנציאליים במטרה להניאם משכירת הדירה. וזאת בניגוד, לדברים מפורשים בחוזה השכירות (סעיף 9): **"השוכר מתחייב לא להפריע למשכיר ו/או לבא כוחו להיכנס לדירה כדי לבדוק את מצבה או על מנת להציגה בפני שוכרים עתידיים או בעלי מקצוע, תוך מתן הודעה מוקדמת ובשעות סבירות"**. השתלשלות חמורה זו לאחר מתן הוראות פשוטות והגיוניות למדי, התואמת למנהג העולם ולנאמר בחוזה, מאמת את חשש בית הדין, שכניסה לדין ודברים ממושך בין הצדדים רק יחמיר את המצב ויגרום לפגיעה הדדית ממושכת – ופתרון מהיר יהא לטובתם של שני הצדדים.

לאור האמור לעיל, בית הדין נקט בפשרה הקרובה לדין. שנינו במסכת סנהדרין ו ע"ב:

רבי יהושע בן קרחה אומר: מצוה לבצוע, שנאמר: אמת ומשפט שלום שפטו בשעריכם. והלא במקום שיש משפט - אין שלום, ובמקום שיש שלום - אין משפט. אלא איזהו משפט שיש בו שלום - הוי אומר: זה ביצוע. וכן בדוד הוא אומר ויהי דוד עושה משפט וצדקה, והלא כל מקום שיש משפט - אין צדקה, וצדקה - אין משפט, אלא איזהו משפט שיש בו צדקה - הוי אומר: זה ביצוע.

וכך פסק בשולחן ערוך חושן משפט הלכות דיינים סימן יב סעיף ב:

מצוה לומר לבעלי דינים בתחלה: הדין אתם רוצים או הפשרה; אם רצו בפשרה, עושים ביניהם פשרה

ודו"ק בדבר, אין הפשרה בגדר החלטה שרירותית והיא נמצאת בתחום של לפני משורת הדין ושימת השלום בלבד. מדברי התלמוד למדנו שבפשרה הדין והשלום אחוזים זה בזה כשלהבת בגחלת, ועל כן אין דרכנו דרך הפשרה החלטה שרירותית בעלמא, אלא מתבסס על שיקול הטענות ומוחזקות בעלי הדין. וכפי שכותב שם השולחן ערוך בהמשך:

וכשם שמוזהר שלא להטות הדין, כך מוזהר שלא יטה הפשרה לאחד יותר מחבירו.

בנוסף, הצדדים חתומים על שטר ברורות, לפיו בית הדין רשאי לפסוק והן לפשר. וכן על פי המדיניות ההלכתית של בית הדין בעניין פשרה (המתפרסמת באתר בית הדין):

2. פשרה הנהוגה בבתי הדין היא פשרה הקרובה לדין.

3. הסכמה לפשרה אינה כוללת פשרה שרירותית, ודיינים שנוהגים כך נקראים "דייני דחצתא".

4. אין לבחור בפשרה כאשר "הישר והטוב" הוא לפסוק על פי שורת הדין.



5. בנוסף לאמור, סמכות הפשרה מאפשרת לבית הדין להכריע בשאלות עובדתיות על פי אומדן דעת, להכריע במחלוקות בין פוסקי ההלכה גם כנגד טענת "קים לי", לחייב בתשלום מי שחייב בדיני שמיים, כגון מזיק בגרמא, לחייב בדיני קנסות כמשמעם בהלכה (ובכלל זה בנזקי גוף), ולהטיל קנס שיש לו תקדים בהלכה או בדינא דמלכותא.

כבר הדגשנו את העמימות הנצבת בפני בית הדין – בשעה שבעלי הדין מכחישים איש את רעהו על אירועים שספק אם ניתן לשחזר לאשורם, במקרה כזה אף מעיקרא דדינא רשאי בית הדין לכפות פשרה הקרובה לדין, כפי שלמדנו בשו"ת הרא"ש כלל קז סימן ו:

כל זה סברתי והארכתי להודיע שאין כח ורשות להוציא את הדין חלוק מתחת ידו שצריך לגמור ולהשלים את הדין כדי להטיל שלום בעולם. ולכך נתנו חכמים רשות לדיין לפסוק לפי ראות עיניו במקום שאין הדבר יכול להתברר בראיות ובעדיות פעמים באומד הדעת ופעמים כמו שיראה הדיין בלא טעם ובלא ראייה ובלא אומד הדעת ופעמים על דרך פשרה

ודברים אלו נפסקו להלכה שולחן ערוך חושן משפט הלכות דיינים סימן יב סעיף ה
יש כח לדיין לעשות דין כעין הפשרה, במקום שאין הדבר יכול להתברר. ואינו רשאי להוציא הדין חלוק מתחת ידו בלי גמר.

ובסמ"ע (שם) הדגיש, שדברים אלו יכולים להעשות אף בעל כורחם של בעלי הדין:

ור"ל שכל אלו הדברים יכול לעשות הדיין בע"כ דבעלי דינים:

יש לשים לב להדגש השולחן ערוך, אף שפשרה יש כאן – קרובה היא לדין, שהרי לפי ראות בית הדין אין הדבר יכול להתברר.

ד. המשך דיון

לאחר קבלת הסכמת הפשרה ע"י ב"ד, המשיכו הצדדים להתנצח זה כנגד זה, ואף הגיעו לכדי מעשים האסורים על פי ההלכה. בעומדנו ביחס לפסיקה הסופית התחשבנו במספר נקודות:

- א. התובע התחמק בתואנות שונות ומשונות מלבצע את הוראות בית הדין ככתבן וכלשונו.
- ב. התובע דחה את מועד יציאתו מן הדירה כנגד הוראות בית הדין, ורק בדיעבד ולפנים משורת הדין בית הדין אישר את הדחיה.
- ג. סיוד הדירה – מדובר על דירה ישנה, ולא ידוע באיזה מצב היא התקבלה, ואף מכמה מהתמונות ששלח התובע לבית הדין נראה שהיא לא היתה מסויידת בצורה מיטיבית. ולכן מצד זה אין להטיל על התובע לסייד או להוסיף עלויות כספיות בשל הצורך בסיודה.
- ד. התובע לקח מבית הנתבע – שלא כדין – שש מזוזות, והוא חייב לשלם עליהן. בית הדין מביע צער הרב מלקיחת המזוזות נגד ההלכה מכמה בחינות. עד ליום זה לא ידוע לבית הדין שהתובע החזיר את המזוזות. ההפך – הוא ניסה לטעון טענות בנושא זה כנגד ההלכה וכנגד



מה מצופה ממי שמכין עצמו לכהן כרב בישראל. הנתבע הציג קבלה על רכישת 6 מזוזות בסך 1200 ₪.

ה. ע"פ הודעות שהצדדים שלחו לבית הדין, נושא תשלום הארנונא, המים והחשמל נסגר ביניהם.

ה. החלטות

- א. על התובע לשלם לנתבע סך של 1500 ₪ עבור שכ"ד בתאריכים 1-2.24.2021. בשנת 2021.
- ב. על התובע לשלם לנתבע 200 ₪ כפול 6 על המזוזות שלקח שלא כדין, סה"כ 1200 ₪.
- ג. על הנתבע להחזיר לתובע 5000 ש"ח כהחזר על שק הביטחון המזומן שקיבל. מסכום זה רשאי הנתבע לנכות את הסכומים המופיעים בסעיפים א ו ב (סה"כ הוא רשאי לנכות 2700 ₪).
- ד. על הנתבע להחזיר לתובע את שק הביטחון שנתנו הורי התובעת.
- ה. על פי מדיניות בית הדין ברירת המחדל היא שתשלום האגרה יתחלק בין הצדדים, לא מצאתי מקום לסטות מכך במקרה זה. על כן על הנתבע לשלם לתובע חצי מסך אגרת בית הדין, סה"כ 250 ₪.
- ו. לסיכום על הנתבע, לשלם לתובע 2550 ₪. התשלום בתוך 30 יום מהמועד הנקוב על פס"ד זה.

פסק דין ניתן ביום א בניסן תשפ"א, 14 במרץ 2021.

בזאת באתי על החתום

הרב יוסף גרשון כרמל, אב"ד