

כ"ז סיון תשע"ב  
17 יוני 2012  
תיק מס' 72006

### פסק דין ביניים

בעניין שבין

התובעים

הנתבעים

#### א. העובדות המוסכמות

ביום כ"ז באב תשס"ה (1/9/05) נחתם חוזה שכירות לשנה בין התובעים לנתבעים, דמי השכירות היו 1,400 דולר לחודש. החוזה הוארך מדי שנה בלא חתימה מחודשת או שינויים, עד ל" בתמוז תשס"ט, אז נחתם חוזה ל-10 חודשים, בדמי שכירות של 7,500 ש"ח לחודש תאריך סיום השכירות היה אמור להיות י"ח בתמוז תש"ע (30/610).

הנתבעים פינו את הדירה והחזירו אותה לבעליה בתאריך י' באלול תש"ע (20/8/10). הדירה עברה שיפוץ וצביעה על ידי קבלן והושכרה לאדם אחר מייד לאחר מכן ב-1/9/10 בסכום של 7,550 ש"ח לחודש. התובעים עיקלו את דמי הפיקדון שהיו ברשותם בשווי 2,800 דולר.

להלן תמצית טענות הצדדים. במהלך הדיון עלו דברים נוספים שבין הצדדים. מכיוון שדברים אלו אינם תורמים לפסק הדין, נימנע מלפרטם.

#### ב. טענות התובע

שני נושאים עיקריים בתביעה:

##### 1. תשלום פיצויים על האיחור בפינוי הדירה

בחוזה השכירות (סעיף 17) נקבע:

17. אם השוכרים לא יפנו את הדירה בתום תקופת השכירות יהא עליהם לשלם למשכירים סך של 200 \$ (מאתיים דולר של ארה"ב) לכל יום של פיגור בפינוי הדירה והחזרתה למשכירים, וזאת מבלי לפגוע בזכויות המשכירים לכל סעד משפטי אחר ואו לתביעת דמי נזיקין גבוהים יותר. האמור לעיל לא יחול במידה וסוכם אחרת מראש ובכתב עם המשכירים.

הסכום הנ"ל ישולם בשקלים ישראלים לפי השער היציג של הדולר של ארה"ב המפורסם במועד התשלום.

מכיוון שלמרות ניסיונותיו והצעותיו של התובע, לא הסכימו הנתבעים לחתום על חוזה נוסף, זאת אף לאחר שנשלח אליהם בתאריך 7/7/10 מכתב התראה שהישארותם בדירה מהווה הפרה של הסכם השכירות, הרי שעליהם לעמוד בתשלום הקנס כמתחייב בחוזה. בכתב התביעה נדרש סכום הקנס המצטבר ל-50 ימים, ולאחר

מכן תוקן ל-60 ימים שכן השכירות השנייה החלה בפועל רק 10 ימים לאחר מכן. סה"כ הסכום הוא: 12,000 דולר.

## 2. תשלום על נזקים בדירה

בחוזה (סעיף 9) נקבע:

9. א. השוכרים מתחייבים לשמור על הדירה והחפצים שמירה מעולה ולתקן ולחזור ולתקן על חשבונם ולשביעות רצון המשכירים כל פגם או ליקוי בדירה מיד עם דרישת המשכירים לכך ומיד עם התגלות הפגם או הליקוי, הכל לפי העניין והם מתחייבים להחזיר למשכירים את הדירה והחפצים מסודרים נקיים ובמצב טוב. השוכרים מתחייבים שלא לקדוח חורים ולא לתלות חפצים בקירות הדירה ללא רשות המשכירים מראש.
- ב. השוכרים מצהירים כי קיבלו את הדירה נקיה, מסודרת ומתאימה למגורים והם מתחייבים לסיידה על חשבונם בהתאם להוראות המשכירים, עם החזרתה למשכירים.
- השוכרים יפצו את המשכירים במלוא הנזקים שיגרמו להם כתוצאה מהפרת תנאי מתנאי סעיף זה או כל תנאי אחר מהסכם זה.

התובע סבור שהחובה מחייב את הנתבעים לשאת בכל ההוצאות הנדרשות לאחזקת הדירה ולשיפוצה, כולל אלו הנוגעות לתשתית ונגרמות כתוצאה מליקויים בדירה.

בביקור שערכו התובע והנתבעת בדירה לפני התחלת השכירות נערכה רשימת ליקויים בדירה, כל מה שאינו ברשימה זו כלול בחובת התיקונים של הנתבעים.

לפי הערכת השמאי שביקר במקום ב-24/8/10 שנמסרה לבית הדין היה צורך בשיפוץ הדירה בהיקף של 49,045 ₪.

הקבלן ששיפץ את הבית קיבל עבור עבודתו 49,300 ₪ (בחוזה עמו נקבע 50,000 ₪ אך בכתב התביעה נאמר שזה הסכום ששולם לו ולפיו נקבעה התביעה).

סכום התביעה בחלק זה הוא: 49,300 ₪.

במהלך הדיונים עלה שהקבלן שיפץ גם דברים שהיו מעבר לדו"ח שמאי ונועדו לשיפור הדירה או לחילופין דברים שהיו פגומים עוד מלפני כניסת הנתבעים לדירה. מאידך נתברר שהיו דברים שצוינו בדו"ח השמאי כפגומים ונותרו ללא תיקון, על כן התובע השאיר את הסכום כפי שקבע בתחילה והודיע שהוא מוותר על נזקים שהם מעבר לסכום זה.

יש לציין שבכתב התביעה ובבית הדין עלתה גם תביעה נוספת על הפער בין סכום השכירות שקיבלו התובעים מהשוכר הבא לאחר הנתבעים, לבין סכום אותו לדעתם יכלו לקבל אילו הנתבעים היו יוצאים בזמן, אמנם לא נקבע סכום מדויק לתביעה זו, כמו כן לא הומצאו הוכחות לפער שכזה, ועל כן לא נעסוק בתביעה זו.

## ג. טענות הנתבעים

נתייחס לשני הנושאים העיקריים שהעלה התובע:

### 1. איחור בפינוי הדירה:

לטענת הנתבעים הביעו נכונות לחתום על חוזה חדש, ואף יותר מכך ראו את עצמם כחתומים על הארכת הסכם שכירות. לדבריהם העובדה שבפועל לא נחתם חוזה נובעת מעיכוב של התובעים שהערימו קשיים שונים על תהליך החתימה ומנעו את החתימה.

כמו כן לדבריהם לא גרמו כל נזק למציאת שוכר חלופי, ואף פינו את הדירה ביום שקיבלו הודעה על מציאת שוכר כזה על אף הקושי שביציאה מן הבית עם 12 ילדים, כשהדירה אליה אמורים היו לעבור עדיין לא הייתה מוכנה למגורים.

לאור העובדה שהתובעים עיקלו את הכסף שניתן לביטחון עבור שני חודשי שכירות, הם אינם חייבים להוסיף מעבר לכך.

## 2. נזקים בדירה

בעניין זה הועלו מספר טענות:

א. החתימה על החוזה נעשתה מתוך לחץ ובלא מחשבה של ממש לגבי המשמעות של הסעיף המחייב תיקון כל התקלות בבית על חשבון השוכרים.

ב. הסעיף אינו סביר ואינו מקובל שכן דרך העולם שהמשכיר מתקן ליקויים בתשתית של הדירה.

ג. חלק מהליקויים היו בדירה לפני השכירות, ואף שנערכה רשימת ליקויים הרי שלא ניתן היה לדעת מראש שהריצוף בדירה אינו תקין והדבר התברר תוך כדי המגורים במקום, וכן התברר שיש בדירה בעיית נזילות קשה שגרמה לנזקים רבים.

ד. חלק מהשיפוצים היו לצרכם של השוכרים הבאים. בהקשר לכך צויין שהדבר חשוד שהמחיר המופיע בדו"ח שמאי ומחיר השיפוץ של הקבלן כמעט זהים.

ה. בעניין הצביעה נטען על ידי הנתבעת שהראתה ביום הכניסה לתובע שהדירה אינה צבועה כראוי והוא אמר לה "תחזירי כמו שקיבלת". התובע הכחיש קיומה של שיחה זו.

ו. פרשנות החוזה אינה כפי מה שאמר התובע. לטענת הנתבעים הם אינם חייבים בתיקונים מעבר לכל שוכר דירה מצוי, ולהיפך התובע צריך לשלם להם על העבודות של תחזוקת הדירה שביצעו במהלך השנים. מסיבות שונות לא יכלו הנתבעים להביא ראיות על היקף העבודות ועלותן, אך העריכו אותן לפחות ב-10,000 ₪ ואינם תובעים יותר מכך בכדי להיות בטוחים. הנתבעים הביעו נכונות לוותר על תביעתם במקרה שהתובע יחזור בו מתביעתו לתשלום על העבודות.

## ד. השאלות לדיון

נפרט את השאלות העולות לדיון בפסק הדין על פי סדר התביעה:

1. פיצויים על האיחור בפינוי דירה

עלתה השאלה האם נחתם חוזה על הארכת השכירות. לאור הנתונים שלפנינו איננו יכולים לקבל את טענת הנתבעים שנחתם חוזה. הוצגה לבית הדין הצעת חוזה לחתימה ועליה הערות שונות מטעם הנתבעים. ההערות לא נתקבלו על ידי התובע, והחוזה לא נחתם. נכונות לחתימה בתנאים כאלה ואחרים אינה עומדת במקום

חתימה, לא ניתן לכפות על משכיר להשכיר את דירתו בתנאים שאינם נוחים לו. על כן מבחינה מעשית והלכתית עלינו לבחון את דינו של מי שגר בדירה ללא הסכמה וללא חוזה. התובע ציין לנאמר בהסכם בשאלה זו ולפיו יש חיוב בקנס על כל יום של איחור במסירת הדירה. על כן הדין ההלכתי הוא האם ההסכם תקף על פי ההלכה. השאלה העומדת לדין היא: א. תקיפותו של הקנס על אי פינוי הדירה המופיע בהסכם.

## 2. פיצוי על נזקים בדירה

בפנינו הוצג הסעיף המחייב את השוכרים לתקן את כל הנזקים שיהיו בדירה, אך נטען שהחתימה עליו נעשתה מתוך לחץ ושהוא אינו סביר השאלות הן:

ב. האם חתימה על החוזה מתוך לחץ מחייבת, וגם אם אינה מחייבת, האם הוכח שהחתימה במקרה דנן היתה מתוך לחץ?

ג. האם חוזה ובו תנאים בלתי סבירים מחייב?

כמו כן עולה שאלת פרשנות החוזה, הצדדים נחלקו בהבנת סעיף 9 ובכך תלויה גם התביעה הנגדית של הנתבעים.

ד. כיצד לפרש את התנאי בחוזה?

לא נעסוק בטענה שהתובע מחל על הצביעה שכן מלבד שטענה זו הוכחה והיא עומדת כנגד החוזה הכתוב לפנינו המחייב את הנתבעים בצביעה, כמו כן ברור שאף אם השיחה התקיימה והייתה מחילה מסוימת של התובע בתחילת הדרך, הרי שלאחר מגורים של כ-6 שנים בדירה מוטל על הנתבעים לדאוג לצביעה מחודשת של הדירה. במקרה שהמסקנות הן שיש מקום לחיוב על התיקונים בדירה, עולה השאלה מה הוא הסכום שאכן ראוי לחייב עליו ולפי מה ניתן לקבוע את הנתונים כשלפנינו דו"ח שמאי וכן דו"ח קבלן שאינם תואמים: ה. הערכת הנזקים לתשלום.

## ה. תוקפו של הקנס על אי פינוי הדירה

תחת השם "אסמכתא" נכללות התחייבויות עתידיות שאינן מוחלטות במיוחד אם יש בהן מימד של גוזמא. לדוגמא כך כותב השולחן ערוך (חו"מ רז, יא):

הנותן ערבון לחבירו ואמר ליה: אם אני חוזר בי ערבוני מחול לך, והלה אומר: אם אני חוזר בי אכפול לך ערבונך, אם חזר בו הלוקח, קנה זה הערבון, שהרי הוא תחת ידו. ואם חזר בו המוכר, אין מחייבין אותו לכפול הערבון, שזו אסמכתא היא, ולא קנה.

ראה שם עוד דוגמאות נוספות להתחייבות מוגזמת התלויה בדברים אחרים שהמתחייב בה אינו צריך לעמוד בדבריו משום שזו "אסמכתא".

ישנם פתרונות שונים להתחייבות באסמכתא: "מעכשיו" (שם יד), "ב"ד חשוב" (שם טו) ועוד, ניתן גם לנסח בשטר נוסח שפוטר בעיות אלו, אך בשטר שלפנינו לא נעשה ניסיון לפתור את בעיית ה"אסמכתא".

ראה בהרחבה בעניין זה בפסק דינו של הרב אוריאל לביא (שורת הדין ז עמ' קמ ואילך) שמוכיח שבתי הדין אינם גובים קנסות מופרזים המופיעים בהסכם ללא תיקון בעיית האסמכתא.

ראה בדבריו שיש גם מקום לומר שאם השטר כתוב על פי הנוהג המקובל והמחייב במדינה יש בזה משום "דינא דמלכותא דינא" המסלקת בעיה של "אסמכתא", כך עולה מדברי הרמ"א (רז, טו): "וי"א דאם השלישו משכנות זה כנגד זה במשפטי גוים ובשטרותיהן, קנו אפילו באסמכתא, משום דינא דמלכותא דינא" (אמנם מדייק מהשו"ע שחולק על כך). וכן יש מקום לומר שמועיל החוזה משום שהמנהג הוא שחוזים מועילים גם בהתחייבות שהיא "אסמכתא" וזהו לפי הכלל של "סיטומתא" (שו"ת חתם סופר חו"מ סו מובא בפת"ש רא, ב). אמנם הרב לביא מבאר ששני אלו תלויים בשאלה האם אכן הנוהג הוא לחייב את הקנסות המופיעים בשטר, מכיוון שבדרך כלל בתי משפט אינם נוהגים לחייב את הקנסות אלא על פי שיקול דעת (וזאת בעיקר בגלל סעיפים 15 (א) ו-18 (א) לחוק החוזים המקנה לשופטים שיקול דעת בנושא), הרי שגם "דינא דמלכותא דינא" ו"סיטומתא" אינם מועילים בעניין, ואל לבית הדין לחייב בקנס שהוא בגדרי אסמכתא וממילא הנתבעים פטורים מהקנס.

לכשנבחן את המקרה לפרטיו נראה שהשוכרים היו דיירים במשך למעלה מ-5 שנים ושילמו בזמן ללא תלונות מיוחדות מצד המשכיר. גם כשהתעכבו בפינוי המושכר לא הוכח קיומו של קושי שהערימו על המשכיר בהצגת הדירה לשוכרים או על עיכוב בפינוי הדירה לצורך שיפוצה, מרגע שנמצאו שוכרים. על כן נראה שעל אף שנהגו שלא כדין בכך שהמשיכו לגור בדירה ללא חוזה, ואין להקל ראש בפעולה מעין זו שלו היו באים להתייעץ עם רב ופוסק לפני מעשה היו בוודאי נענים שהדבר אסור ואף גובל באיסור גזל. אמנם לאחר מעשה ומתוך הערכת הנזק שנגרם כתוצאה מהתמשכות המגורים נראה שאין מקום להוסיף ולקנוס אותם מעבר לחיוב התשלום של דמי השכירות.

אילו התברר לבית הדין, שנגרם לתובע נזק ממשי כתוצאה מאיחור היציאה, היינו צריכים לדון במחלוקת הרי"ף (ב"מ סא, ב מדפי הרי"ף) והרא"ש (ב"מ ט, ז) האם ניתן לחייב את המתחייב בנזק באופן הזה, עיין שו"ע חו"מ שכח, ב ובנו"כ שם, ועיין שורת הדין ז מעמ' קנד ואילך, אך כיוון שלא הוכח נזק, איננו נזקקים לדיון זה.

על כן תביעה 1 לפיצוי על פי הקנס שבחוזה, נדחית.

על השוכרים מוטל לשלם חודשיים שכירות בלבד (אנחנו מחשיבים את הזמן כחודשיים, למרות שהנתבעים פינו את הדירה עשרה ימים לפני תום החודש, כיוון שגם זמן השיפוץ מוטל על הנתבעים). סכום החוב על שני חודשי השכירות הוא 15000 ₪ (לפי 7500 ₪ לחודש). סכום הפיקדון הוא 2800\$. על הצדדים לבדוק, מתי נפדה הסכום הזה, ומה היה שוויו, ועל פי זה לחשב את הסכום הנותר בחוב השכירות. דרך משל אם השער היציג בזמן פדיון כספי הביטחונות היה ארבעה שקל לדולר, ממילא השווי היה 11200 ₪. אם כן הנתבעים צריכים לשלם לבעל הדירה 3800 ₪. על הנתבעים לבדוק נתונים אלו, כדי שיוכלו להשלים את הפער בשכירות.

#### ו. חתימה על חוזה מתוך לחץ

כאמור, במהלך הדיונים, טענו הנתבעים שהם אינם חייבים בכל האמור בחוזה מעבר לחיוב הרגיל של שוכר, לאור העובדה שחתמו תחת לחץ, בלא שידעו על מה חתמו, ושהתחייבותם לתיקון כל פגם במושכר אינה סבירה. להלן, בית הדין יפרש את היקף הסעיף, ויתברר שהאמור בו, אינו מחייב באופן רחב כל כך, כפי שמבקשים התובעים לטעון, ועל כן, אין לראות בו התחייבות לא סבירה שחורגת באופן קיצוני מן הרגיל בשכירות. אך,

בפרק זה ובבא אחריו (פרקים ז, ח לפסק הדין), נדון בתוקף הסעיף גם אילו היינו רואים בו התחייבות חריגה באופן משמעותי מן המקובל.

טענה משמעותית של הנתבעים הייתה שהחווה נחתם מתוך לחץ ועל כן הם אינם מקבלים על עצמם את סעיף 9 שלדבריהם אינו מתקבל על הדעת. באופן עקרוני טענה זו דינה להידחות שכן החווה המשיך לשמש במשך כ-6 שנות שכירות ללא שינוי. איש לא כפה את הנתבעים להמשיך את השכירות עם אותו חוזה ובכך שהמשיכו בלא לתבוע שינוי, בוודאי סברו וקיבלו.

מלבד זאת יש לדון בעצם הטענה גם כלפי השנה הראשונה, ראשית מפני שההוכחה על טענת הלחץ מוטלת על הנתבעים, והם לא הוכיחו טענה כזו.

מלבד זאת יש לעמוד על המקרים בהם ניתן לטעון טענת לחץ על פי ההלכה, כאשר ההתחייבות אינה התחייבות רגילה אלא יש בה מימד של גוזמה. כך כותב השו"ע (ח"מ רסד, ז):

וכן מי שברח מבית האסורים והיתה מעבורת לפניו, וא"ל: העבירני ואני נותן לך דינר, והעבירו, אין לו אלא שכרו הראוי לו. ואם היה צייד, ואמר ליה: בטל מצודתך והעבירני, נותן לו כל מה שהתנה עמו, וכן כל כיוצא בזה. הגה: י"א הא דאין לו אלא שכרו היינו בדבר שאין רגילות ליתן עליו הרבה, אבל בדבר שדרך ליתן הרבה, כגון השבעת שדים או רפואה, חייב ליתן לו כל מה שהתנה עמו (תוספות והרא"ש פרק מצות חליצה). ובשדכנות אין לו אלא שכרו, אף על פי שהתנה עמו לתת לו הרבה (הרא"ש כלל ק"ה סי' א' ומרדכי פ' הגוזל בתרא בשם מוה"ר"ם).

מהשולחן ערוך עולה שלעיתים ניתן לטעון טענת "משטה אני בך" על התחייבות מוגזמת שאדם התחייב מתוך לחץ (ואיננו דנים כעת האם בסעיף המדובר יש גוזמה). סוגיה היא מהסבוכות בהלכה ויש מקום להאריך הרבה בשיטות הפוסקים. נציין מעט מהדברים הנוגעים לענייננו מלבד מה שכבר ציינו בפתחת הדברים.

לפי המתבאר בשו"ע במקרה שהפועל אכן מפסיד מזמנו לצורך העבודה, כגון צייד שמתבטל משכירותו, הוא זכאי לכל השכר שנקבע, וראו קצות החושן (רסד, ב) שהוכיח שהתנאי מחייב אף אם השכר הוא הרבה מעבר למה שיפסיד. על כן גם במקרה דנן השוכר מחוייב לשלם לו את מלוא הסכום גם אם מדובר בהתחייבות שאינה מקובלת. הרמ"א מוסיף שבדבר שיש בו מנהג לשלם הרבה התנאי קיים.

בנידון דידן הדירה עומדת להשכרה ובוודאי שהשכרתה לדיירים אלו ולא לאחרים מהווה הפסד עבור המשכיר שיכול היה למצוא דיירים אחרים בתנאים הרצויים לו.

בנוסף, ראשונים רבים (מרדכי ב"ק קעד; י"מ ברמב"ן יבמות קו, א; וכן יש מבארים בדעת רש"י יבמות שם ד"ה אמר ליה; ובפירוש יד המלך על רמב"ם גזלה ואבדה יב, ז, כתב שזו דעת כל המפרשים) סבורים שהטעם לכך שהמתחייב פטור באופן זה מהתחייבותו הוא בגלל שעל המציל היה מוטל חיוב להציל את המתחייב. לפי"ז כמובן לא ניתן במקרה דנן לפטור את המתחייב מהתחייבותו גם אם היא גבוהה, שכן ודאי שלא היה על בעל הדירה חיוב להשכיר את דירתו לנתבעים בתנאים הנוחים להם.

מלבד זאת נראה שהגדרת הדוחק היא סכנה של ממש ולא כל לחץ שאדם לחוץ בו קרוי דוחק, וכך כותב מסברה פתחי חושן (שכירות פרק ח הערה נה).

משטה הייתי בד, כשעשו קניין

נחלקו הראשונים, האם בהתחייבות מוגזמת שעשו עליה קנין או שטר עדיין המתחייב יוכל לטעון טענת השטאה. מהרא"ש (שו"ת סד, ג) משמע שאינו יכול לטעון השטאה, וז"ל:

אלמא, אע"פ שהתנה לו ליתן לו דמי שלו, כיון שהוא יותר מכדי שכרו, **צריך קנין**.

מלשון הרא"ש – 'צריך קניין', משמע שקניין מועיל. לעומת זאת הרשב"א (שו"ת א, אלף רמ) לגבי חליצה מוטעית כתב -

וקרוב בעיני שכל שחלץ קודם שנטל מעות שאין מוציא מיד האשה **ואפילו חייבה עצמה לו בשטר ואפילו בקנין**.

בדעת הרשב"א נחלקו האחרונים. מהתומים (שם כ) משמע שבכל מקרה קנין לא יועיל, ותמיד יוכל לטעון "משטה אני בד". אך קצוה"ח (שם ח) ונתיה"מ (רסד, ביאורים ח) סבורים שמה שכתב הרשב"א שאפילו בקניין אינו חייב, היינו דווקא בדבר מצווה כגון חליצה, אך במקרה בו אין מצווה גם הרשב"א יודה, שקנין מועיל. הרמ"א (חו"מ קכט, כב) פסק כדברי הרא"ש שאם עשה קנין על התחייבות לשלם תמורה לערב על הסכמתו להיות ערב צריך לתת כל מה שהתחייב, כך שלכאורה בכל מקרה ההלכה היא כרא"ש, ממילא במקרה דנן הטענה שהתנאי הזה נכתב תחת לחץ דינה להדחות.

אמנם יש מקום להסתייג מהאמור לעיל, על פי דברי הרב סילמן (דרכי חושן רסד, ח) שקניין מתגבר על טענת השטאה רק בשכירות פועלים ולא במכר. הסברה היא ששכירות פועלים כשלעצמה לא זקוקה לקניין, ולכן אם עשה קנין הדבר מוכיח שיש גמירות דעת להתחייבות מעבר למחיר הרגיל. אך בדברים שהרגילות לעשות בהם קנין, ואף לחתום על שטר, אין להוכיח ממעשה הקניין או חתימת השטר שיש כאן גמירות דעת. לפי זה במקרה דנן, אם ההתחייבות היא לא סבירה, למרות שעשו קנין ונחתם חוזה, עדיין תישאר בעינה האפשרות לטעון השטאה. אך נראה שלמרות שיש הגיון בכך, כיוון שלא מצאנו שהפוסקים חילקו כך בדעת הרא"ש, אל לנו להוסיף חילוקים. **על כן נראה שטענת הלחץ אינה מתקבלת.**

#### ז. האם חוזה ובו תנאים בלתי סבירים מחייב?

נטען על ידי הנתבעים שהתנאי אינו יכול להתקבל שכן הוא בלתי סביר.

#### טענת 'לא התכוונתי'

יש לברר כלפי מה הדברים אמורים, אם העובדה שהתנאי הוא בלתי סביר מהווה טענה על חוסר רצינות של החותמים, הרי שכלל נקוט בידינו שחתימה על שטר מהווה הסכמה לתנאיו יהיו אשר יהיו ואין טענת "לא התכוונתי" מועילה, הדבר עולה ממקורות רבים בשולחן ערוך כגון (חו"מ מה, ג):

הודאה בחתם ידו, והשטר בגופן של עובדי כוכבים, והדבר ברור שאינו יודע לקרות, ויש עדים שחתם עד שלא קראו, מ"מ מתחייב הוא בכל מה שכתוב בו.

וכן במקומות נוספים (סא, יג וסח, ב רמ"א אה"ע סו, יב). אמנם יש מהראשונים שחולק על כך (רבי מאיר מובא בשו"ת רשב"א א, תרכט ובשיטת הרשב"א עצמו יש סתירות), אך לא נפסקה הלכה כמותו, וגם דעת ר"ב אשכנזי

(שו"ת סי' כד) שבמקרה שאדם חותם בעצמו על השטר אין חולק שאין לו טענה כלל על אי הכרת תוכנו של השטר.

#### **טענת 'תנאים לא סבירים'**

אם כוונת הטענה היא ששטר ובו תנאים בלתי סבירים אינו מתקבל בהלכה, הרי שאין לכך מקור בפוסקים, וכך תנאי כל עוד אין בו איסור ('מתנה על מה שכתוב בתורה') או שהוא בלתי אפשרי בעליל ('אעלה לשמים') הרי הוא מחייב את הצדדים.

#### **טענת 'לא ידעתי'**

אם כוונת הנתבע בטענתו היא, שהוא לא היה מודע למה שכתוב בשטר, וחתם ללא שהבין את תוכן הדברים, והראיה לכך היא שהדברים הם לא סבירים, אם כן אנו צריכים לדון בשאלה, האם טענת חתימה ללא מודעות לפרטי החוזה מחייבת.

מדברי השו"ע והרמ"א בכמה מקומות עולה שהמתחייב בשטר אינו יכול להיפטר מהתחייבויותיו על סמך טענה שהוא לא הבין את הדברים עליהם הוא התחייב. כך כתב השו"ע (סא, יג) -

מי שטען על כתובת אשתו שהיה עם הארץ ולא הבין כשקרא החזן הכתובה והתנאים, אין שומעין לו. הגה: וה"ה בשאר דקדוקים שיש לדקדק מן השטר, ולא אמרינן דהאי גברא לא דקדק כל כך, וכמו שנתבאר בסמוך.

(וכן כתב בסימן מה, ג ובסימן סח, ב והרמ"א אבה"ע סו, יג). לעומת דברים לכאורה ברורים אלו מצאנו מקורות המלמדים שיש מקרים בהם טענת "לא הבנתי" מתקבלת. עיין במאמרו של הרב אליהו גורפינקל (ספר משפטי ארץ ב מעמ' 299 ואילך) הדין בתוקפו של חוזה אחיד בהלכה, כלומר חוזה המנוסח על ידי אחד הצדדים להתקשרות, לטובת התקשרויות רבות, עם צרכנים שונים. אמנם בענייננו לא מדובר על חוזה כזה, אלא על חוזה ייחודי להתקשרות הזו, אך מתוך המקורות שהביא שם ניתן ללמוד גם לענייננו.

הרשב"א (מיוחסות עז) כתב שאפילו אם חתם על כתב בלשון זרה שאינו מבין אותה אינו יכול להתחמק מאחריות להתחייבויות שלו משני נימוקים -

א. **כל שהוא חותם, ודאי קרא ואחר כך חתם.** ומאן לימא לן שאינו יודע? ואף על פי שאין רובן של ישראל יודעים לקרות בשטרי ארמאי. כיון דאפשר דידיע, חזקה כיון דחתם, ידע וקרא!...

ב. **שכל הסומך על נאמנות של אחרים, הלא הוא גומר בדעתו להתחייב בכל מה שיאמר מי שהאמין על עצמו.**

אך לעומת זאת הרשב"א כותב במקום אחר (שו"ת א תרכ"ט) שלמרות שזו דעתו, אך מכיוון שהרמ"א כתב אחרת הוא מבטל את דעתו לדעת הרמ"ה -

נשאל ביהודי עם הארץ שבא לגרש את אשתו ואמרו לו בית דין שיפרע לה כתובתה. ואמר שלא הבין כשקרא החזן הכתובה והמתני' ולא הבין התנאי. ואמר כי שאלו את פי הרב רבי מאיר ז"ל.



והשיב דשומעין לו. והוא אומר דאין שומעין לו דחזקה שהעידו עדים בעל פה ועל פיו חתמו בו. ואם אין אתה אומר כן לא הנחת חיוב לעמי הארץ ולא על הנשים דכולן יטענו כן. ואין אלו דברי תמה. אבל מה אעשה שכבר הורה זקן יושב בישיבה חכם עם איש שיבה.

הב"י (ח"מ סוף סימן סו) כתב על דברי הרשב"א -

ואיני יודע למה נחבא אל הכלים משום דחזא גברא כיון דתיובתא לא חזא. ולענין הלכה נ"ל כדברי הרשב"א, משום דא"כ לא שבקת חיי לכל בריה שכל עמי הארץ יאמרו כן. בהסבר הסתירה בדברי הרשב"א, יש מי שסובר שהרשב"א חזר בו, וכך כותב בשו"ת דבר משה (ב,סט) וביאר שמכיוון ש"כבר הורה זקן" חזר מסברתו, אלא שניתן לומר גם להיפך שבהמשך חזר בו והורה כסברתו הוא, וכך כותב בשו"ת יביע אומר (ג,אה"ע יג) אם קשה להכריע בנקודה זו מה ההתחלה ומה הסוף. בכנסת הגדולה (ח"מ קמו, הגהות ב"י אות ח) הציע שני חילוקים בין התשובות:

א. ויראה לי דשאני נדון דסי' תרכ"ט שהוא עיקר החיוב והתנאים ומסתמא העדים לא חתמו על השטר אם לא עפ"י המתחייב, אבל בתשובה זו אין ההפרש בעיקר החיוב והתנאים אלא במצרים (=בגבולות) ובהא איכא למימר שלא הרגישה בכך בכיוצא לדברים אלו, וכמו שמראין דברי הרשב"א ז"ל. ולפי"ז גם באיש עם הארץ אם אין ההפרש בעיקר החיוב והתנאים נאמן. וקרוב לזה מצאתי למהר"ש הלוי ח"י"ד סי' י"ד.

ב.ועוד אפשר דלא כתב הרשב"א ז"ל דטענה יפה היא אלא דוקא בכלה דאנן סהדי דאינה מרגשת במ"ש בכתובה, אבל בעם הארץ או בשאר נשים שאינם כלות אינם נאמנים, ולפי זה כל שאינה כלה לא מיבעיא בעם הארץ אלא אפי' באשה אין שומעים לה...

דהיינו: א. יש הבדל בין דברים שהם גוף הדבר לבין דברים שנלווים לשטר בדרך אגב ועליהם יכול החותם לטעון שלא הבין אותם וממילא לא התכוון אליהם ונאמן על כך. ב. תלוי במי מדובר, לגבי כלה "אנן סהדי" שאינה מבינה את הנאמר בכתובה ועל כן לא התכוונה לנאמר בה. ראה בשו"ת מהר"ש לניאדו החדשות יח שהסכים לחילוקים, ובשו"ת גינת ורדים אה"ע ד, יד שקיבל את החילוק השני.

אם נשליך על חילוקים אלו על מקרה דנן, נראה שהנתבע אינו יכול להיתלות בחילוק השני, שכן אין מדובר כאן באדם שיש אנן סהדי שהוא לא מבין במה מדובר. אדרבא מדובר באדם מהיישוב שעושה עסקים וחותר על חוזה עבודה, לכן יותר סביר להניח שהבין (במיוחד, שמסתבר שלפני שחתם בדק את החוזה עם עו"ד וכד'). אך ייתכן שיש מקום לומר שהוא יכול להיתלות בחילוק הראשון, שכן מסתבר שפרט זה בחוזה הוא משני ולא עיקר החיוב, ואולי יכול הנתבע לומר שלא הבין את כוונתו, אך לא חשש לדקדק בכך כיוון שהוא לא מרכזי.

גם הרב צבי שפיץ כותב (משפטי התורה ב, טז), כנראה על סמך ההבחנה הראשונה של בעל כנסת הגדולה, שחתימה על חוזה אינה מחייבת לגבי הוספות מיוחדות -

אם היו כתובים בחוזה **סעיפים שאינם קשורים כלל לנושא העיסקה**, או שבכל החוזים שנעשים אין מנהג לכתוב סעיפים מקפחים כאלו, והחותם סמך על נאמנותו של המתרגם שלא סיפר לו ע"כ... אנן סהדי שלא נתן החותם אמון למתרגם להתחייב על דברים בלתי סבירים שהעלימו ממנו, ולכן אין חתימתו מחייבת אותו על דברים אלו, גם לשיטת הרשב"א אם יוכיח לביה"ד שלא הבין את הכתוב בחוזה.

אבל במקרה דידן שהנתבע חתם בעצמו על החוזה, אין לקבל הסתמכות על דברי הרמ"ה המובא ברשב"א. שכן ר"ב אשכנזי (בתשובותיו סימן כד) כותב שבמקרה כזה גם הרמ"ה יודה שהוא אינו יכול לטעון שלא הבין- איכא למימר דעד כאן לא קאמר אלא בכתובה דעדים הוא דקא מחייבי ליה ואפשר שהעדים חשבו שהיה מבין מה שקראו לפניו ולכך לא הודיעוהו בעל פה אבל כשהוא בעצמו חותם ועל חתימתו אכן מחייבין ליה הא ודאי דחזקה הוא דלא חתים עד שידע מאי דאכתיב עליה אי נמי דגמר בדעתיה להתחייב בכל הכתוב עליו...

בשו"ת יביע אומר (ג, אה"ע יג) הביא דבריו והסכים להם, וגם הר"א גולדשמידט (פד"ר א עמ' 294) הביא את דבריו והסכים להם, והסביר את כוונתו -

הרי שבחותם בעצמו אין שומעין, לכל הדעות, לטענה "לא הבנתי", משני טעמים, א': חזקה שאין אדם חותם אלא אם כן ידוע לו על מה הוא חותם. ולפי טעם זה אם תהיינה הוכחות שהחותם לא ידע על מה הוא חותם, הרי נופלת החזקה והחתימה בטלה; ב': כלל הוא שכל הסומך על מישהו, נותן אימון בו ועושה פעולה על פיו, הרי הפעולה מחייבת אותו כאילו הוא עושה אותה על ידיעתו ודעתו שלו בעצמו... מחדש הרמב"ן שכך הוא גם לענין הודאה והתחייבות על ידי חתימה, אם החותם לא ידע על מה הוא חותם, וברור לנו שאינו יודע את שפת השטר, וגם ברור שלא הסבירו לו לפני החתימה את תוכן השטר, אלא שסמך על הסופר או מישהו אחר שהגיש לו לחתום, ועל פיו הוא חתם, הרי קבל עליו על כל מה שחתם על פי איש אימונו, ורואים כאילו הודה והתחייב בידיעה על כל החתום.

#### טענת 'סמכתי על בעל דיני'

סברה נוספת הועלתה בפוסקים ולפיה יש לנתבע טענה טובה. ר"א שרמן בפס"ד (תחומין ח עמ' 164) מצייין לדברי המהרי"א ענין (תלמיד קצות החושן, בתשובותיו סימן מט) שאדם שסמך על בעל דינו שהביא את השטר יכול לטעון שלא ידע מה בדיוק היה כתוב שם, ורק כאשר המתחייב סמך על צד שלישי שאינו מרוויח מהעסקה או אומרים שהתחייב גם ללא הבנה מלאה, ולפיכך הר"א שרמן פטר אדם שחתם מול הבנק מלעמוד בתנאים החתומים על השטר. וז"ל המהרי"א שם -

ולא דמי להא דתשובת הרמב"ן והרשב"א שהביאום הרב בית יוסף סימן מה והרמ"א סימן סא, דהתם ידוע שסמך עצמו על הסופר וחתם בלא קריאה, כמבואר בתשובת הרמב"ן שם, והוציא דין זה מדין שלישי, דכל שסומך עצמו על אמונתו של אחרים, גומר בדעתו להתחייב בכל מה שיאמר אותו אדם אחר, ע"ש. וזה שייך דוקא כשהוא סומך על איש אחר שאינו בעל דין ואז יש לו דין שלישי, משא"כ לגבי הבעל דין בעצמו, אף שמאמינו, אינו גומר בדעתו להתחייב בכל מה שיאמר, דכיון שהדבר נוגע לעצמו, ודאי יש לחוש שישקר ויאמר דברים שלא עלה על דעתו להרויח לעצמו, משא"כ באדם אחר שאינו בעל דין, הוא הנקרא שלישי, דאין אדם חוטא ולא לו, הוא סומך עצמו שלא ישקר עליו ולא יפסיד אותו במה שאין לו ריוח, לכן אמדינן דעתיה שסומך עליו להתחייב בכל מה שיאמר, ואם אירע הדבר אח"כ שיאמר השלישי דבר שלא נתחייב המשליש בפירוש, איכא אומדנא שקיבל על עצמו להתחייב בו, אבל אצל הבעל דין אמרינן דודאי לא קיבל על עצמו להתחייב בכל מה שיאמר.

משרד ראשי: רח' ברוריה 2 / פינת ר' חייא חייא St. Brurya St. corner of Rebbi Chiya St.

ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Jerusalem 580120780 עמותה רשומה מס' 580120780 עמוד 10 מתוך 15  
טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax www.erezhemdah.org  
beitdin@erezhemdah.org

**Founders: The Bellows Family Chicago, Illinois**

על פי דברים לכאורה יכול הנתבע לטעון שלא הבין את כל הסעיפים (ודאי לא את הסעיפים הצדדים יותר), ובכל אופן לא התכוון להתחייב באופן גורף על כל מה שהחתימו אותו התובעים בשטר.

אמנם המעיין בתשובה יגלה שמדובר באדם עיוור שסמך על בעל דינו שהביא את השטר, אך מנין לנו שאדם רגיל שיכול לקרא ולברר, אף אם סמך על בעל דינו ייפטר בכך? אמנם המהריא"ז לא תלה יסוד זה על כך שהחותם היה עיוור, אך קשה להניח, שאדם בריא ורגיל, שודאי גם ראה את השטר וקרא אותו במידה זו או אחרת, יוכל לסמוך על דבריו כדי להיפטר מההתחייבות הכתובה בו.

בנוסף, יש לציין את טענת הברי של התובע, שלפני חתימת ההסכם היה מו"מ על פרטיו, ולעומת זאת בתחילה טען הנתבע שאינו זוכר אם היה מו"מ, ורק אחרי שהתובע טען טענת ברי שהיה, חזר הוא לטעון שוודאי לו שלא היה מו"מ.

**אשר על כן נראה לבית הדין שדין טענה זו, שלא ידע מהתחייבות זו, להידחות אף אם היינו מקבלים את הטענה שהתנאי שבחוזה הוא בלתי סביר וכלל לא מקובל.**

#### ח. פירוש החוזה

מעבר לכל הנ"ל, שחתימת השוכר מחייבת, גם כאשר ההתחייבות שלו היא לא רגילה, אנו צריכים לדון בפרשנות הסעיף, מהו כולל, והאם בכלל יש כאן התחייבות שאינה סבירה.

התובעים טוענים שהתנאי מחייב כל תיקון שנדרש בדירה. כך הם מפרשים את כוונת הניסוח "לתקן ולחזור ולתקן... כל פגם וכל תקלה".

לעומתם הנתבעים מפרשים שיש צורך לתקן פגמים בדירה אך לא כל פגם שיש בדירה כלול בזה כי אם אלו המקובלים אצל שוכרי דירות (אכן יש כאן סתירה לכאורה לטענות הקודמות של הנתבעים, שיש כאן סעיף דרקוני ולא מקובל, ולא ניכנס לדון ביישוב או במשמעות הסתירה).

בית הדין מכריע שיש לפרש את החוזה שאכן כוונתו להוסיף על התיקון המקובל אצל שוכרי דירות ולפי הנפקק בשולחן ערוך (חו"מ שיד, א-ב):

המשכיר בית לחבירו, חייב להעמיד לו דלתות ולפתוח לו החלונות שנתקלקלו ולחזק את התקרה ולסמוך את הקורה שנשברה ולעשות נגר ומנעול. וכן אם נפחתה המעזיבה והתקרה בדי טפחים, חייב לתקנה; וכן כל כיוצא בזה מדברים שהם מעשה אומן והם עיקר גדול בישיבת הבתים והחצרות. הגה: ואף על פי שנכנס שם השוכר (וראה שלא היו שם דברים אלו, לא) אמרינן דנתפייס במה שראה, אלא על המשכיר לתקן. תקן המשכיר דברים אלו, ונשברו תוך ימי השכירות, אם אמר ליה: בית זה, אין צריך להעמיד לו אחר. אמר לו: בית סתם, צריך לתקנו כל ימי השכירות (נ"י פרק השואל והגהות מיימוני פ"ו דשכירות). וע"ל סימן ש"ב ס"יז. השוכר חייב לעשות מעקה ומזוזה ולתקן מקום המזוזה משלו. וכן אם רצה לעשות סולם או מרזב, או להטיח גגו, הרי זה עושה משל עצמו. הגה: והוא הדין כל דבר שאינו מעשה אומן (טור). ובכל אלו העניינים הולכים אחר מנהג המדינה (טור בשם הרמב"ם).

העולה מהשולחן ערוך וכן הוא המקובל במנהג המדינה כיום הוא (ראה באריכות בסי' עמק המשפט שכירות בתים סי' לה) שכל הנוגע לתשתית הדירה נמצא באחריות המשכיר, ואילו הדברים הקשורים לשימוש הסדיר ולתחזוקה שוטפת של הדירה נמצאים באחריות השוכר.

במקרה דנן הנוסח המופיע בחוזה הוא כך: "השוכרים מתחייבים... לתקן ולחזור ולתקן על חשבונם ולשביעות רצון המשכירים כל פגם או ליקוי בדירה מיד עם דרישת המשכירים לכך, ומיד עם התגלות הפגם או הליקוי..." בנוסח זה חסר, מה שבדרי"כ מצוי בחוזים, שתיקון הנזקים המושגים על השוכרים, הם רק אלו שנבעו מהשימוש הבלתי סביר בדירה, או לחילופין רק נזק שנגרם ממעשיהם או מחדליהם של השוכרים. אשר על כן ברור, שהחוזה מייפה את כח של המשכיר מעבר למקובל. אך לדעת בית הדין אין זה סביר לתלות בלשון זו, כל נזק שנגרם לתשתית בעקבות התיישנות וכד'. כיוון שאם הכוונה היתה לכלול הכל, היה צורך בפירוט יתר למה הכוונה. לכן לדעתנו יש לצמצם תוספת זו למינימום. זאת גם לאור הכלל ההלכתי (שו"ע חו"מ מב, ז) "יד בעל השטר על התחתונה", וכן לאור הלשון הסתומה מצד עצמה המורה על חיוב יתר בחוזה שלא ברור היקפו. על כן נראה שאין הלשון הזו כוללת חיוב על דברים הנוגעים לתשתית המבנה כצינורות פנימיים של חשמל ומים וכן אין באחריותם חידוש מוצרים שהתיישנו באופן טבעי (למשל תנורים), שאינם חייבים להחליפם בחדשים, וכן אין באחריותם דברים שהיו פגומים מלכתחילה או ספק אם היו פגומים מלכתחילה. מסתבר שנוסח זה בא לחייב תחזוקה של דברים שנמצאים בשימוש תדיר ושמירתם ותיקונם בצורה מעולה גם אם אין הנזק בהכרח מעשה ידי השוכרים.

#### **ט. הערכת הנזקים לתשלום.**

לאור העקרונות שהועלו עד כה בדקנו את דו"ח השמאי, צפינו בתמונות שצילם ועל בסיסן קבע את הערכתו, השווינו עם הערכת הקבלן המשפץ שניתנה לקראת הדיון (דהיינו פירוט התמחור שבו הוא ניסה לקבוע מה היה המחיר של כל תיקון בפני עצמו, בעוד בשיפוץ ניתנה הצעת מחיר כוללת), וכן צפינו בסרט המציג את הבית ביום העזיבה וצולם על ידי הנתבעים.

נציין שלאור קבלת הטענה העקרונית של חובת הנתבעים לתקן את הבית מעבר למקובל, אין לנו אפשרות לדון בפרטי ה"תביעה שכנגד" שהגישו הנתבעים שכן באופן עקרוני עליהם היה לתקן את הדירה ואין לנו כל פירוט של תיקונים ועלויות המאפשר דיון של ממש בשאלה האם עשו דבר מעבר לנדרש מהם בחוזה.

יש לציין שבית הדין פעל כאן מכח דיני ה"פשרה", שעל דעת כך נתקבל כמפורט בשטר הבוררות. הפשרה מאפשרת להעריך את הסכום לתשלום ללא צורך בתשלום נוסף לשמאי בפרט במקרה זה שבו נוצרה סתירה בין נתוני השמאי, שכבר היה במקום, לנתוני קבלן השיפוצים (ראה במאמרו של הגרז"נ גולדברג שליט"א הנדפס ב"משפטי ארץ" א, הובאו תמצית דבריו בנייר העמדה של מכון משפטי ארץ בנושא הפשרה). וכן יש שיקולים נוספים כמפורט להלן.

בנוסח החוזה עם קבלן השיפוצים נקבעו הדברים הבאים לשיפוץ:

#### **1. צביעה**

1. צביעה כללית של הדירה כולל מרפסות, פרגולה בורנית (בתוספת 1500 ₪) וסורגים והכל בדרך ובחומר הטוב ביותר. סלון ומטבח בפוליאור או סופרקריל 2000 ויתר הבית כולל מרפסות חוץ בסופרקריל 2000. סורגים בחלונות ובמרפסות ודלתות בפוליאור.

בתמחור נקבע:

12000

צביעה כללית לכל הדירה כולל סורגים כולל פוליאור בסלון

וכן:

3000

תיקוני קירות כגון טיח, תיקוני חורים בקירות והכנה לצבע

ברור שלפי החוזה וכן המנהג אדם שגר בדירה צריך להחזירה צבועה ובוודאי לאחר כ-6 שנות מגורים. מאידך אין צורך לצבוע בצבע המשובח ביותר וכן הסורגים לא היו צבועים גם מלפני כן. על כן בית הדין מעריך עלות טיח וצביעה של דירה גדולה ב-8,000 ₪.

## 2. דלתות ומשקופים

בחוזה עם הקבלן נאמר:

2. דלתות ומשקופים חדשים (או תיקוניהם כחדשים), סידור פלדלת, דלתות סורג כולל ידיות ומנעולים

בתמחור:

6000

תיקוני משקופים, מנעולים, ידיות כולל החלפת דלת כולל דלת מקלחון מאלומיניום. כולל תיקוני מנעולים בדלתות סורג ליציאה למרפסות

כאמור בפסק הדין לעיל, לדעת בית הדין תחזוקה שוטפת אכן חייבת להיעשות כולל נזקים לקירות ולדלתות במיוחד לאור התוספת בחוזה המחייב תיקונים מעבר לרגיל. מאידך, אין להטיל על הנתבעים סידור פלדלת, או חידוש מוחלט של כל הידיות והמנעולים. על כן בית הדין מעריך את החיוב של הנתבעים ב-3,000 ₪.

## 3. ארון אמבטיה

בסעיף 3 נקבע שיש להחליף את ארון האמבטיה. בתמחור נאמר:

3000

החלפת ארון חדר אמבטיה, 2 ברזים ברז וכיור נטילת ידיים, טוש/מזלף לאמבטיה

כאמור החלפת ארון האמבטיה שנשבר אכן צריכה להיות באחריות השוכרים וזו מוערכת לדעת בית הדין ב-2,000 ₪. אך תיקון הכיור שהיה שבור מתחילה אינו צריך להיות באחריותם, כמו כן החלפת הברזים אינה הכרחית.

## 4. תיקוני גבס

4. תיקוני גבס כולל תקרה והוספת גבס בין 2 חדרי שינה במקום דלת )

בתמחור נקבע מחירם ב-1,200 ₪.

בית הדין לא מוצא לנכון לחייב את הנתבעים בדבר זה שנובע מתשתית פגומה שגרמה לנזילות.

#### **5. תיקוני נגרות**

5. תיקוני נגרות כולל ארונות קיר, ארונות מטבח ודלתות כולל דלתות הזזה למטבח פסח והכל כולל חלקים חסרים בהם העברת ספריית עץ

תיקונים אלו תומחרו ב-3,500 ₪.

כאן נראה שיש מקום לחיוב חלקי על נזקים שנגרמו כתוצאה משימוש בדירה, חלק מהתיקון בוודאי הוא על בלאי טבעי של רהיטים שאינו באחריות השוכרים. בית הדין מעריך ב-1,500 ₪ מכח הפשרה.

#### **6. תיקוני חשמל**

6. תיקוני חשמל כולל השלמת פרטים חסרים

תיקונים אלו תומחרו:

תיקוני חשמל כולל החלפת מגורות, החלפת קווי הגנה שרופים, החלפת שקעים, החלפת מפסקים, פלורוסנסים חיצוניים

7000

בית הדין מקבל את הצורך בתיקונים קטנים כחלק מאחריות השוכרים אך בוודאי אין מקום לחייבם בהחלפת "קווי הגנה" ובהחלפת מפסקים אם הם אינם שבורים. על כן בית הדין מעריך את חיוב השוכרים ב-1,500 ₪ בלבד.

#### **7. תיקוני אינסטלציה**

7. תיקוני אינסטלציה חיצוניים וברזים ותיקוני נזילות חיצוניים

אין תמחור מפורט אולי הכוונה להחלפת ברזים וכדומה אליהם התייחסנו לעיל.

#### **8. ריצוף ואיטום**

8. החלפת קרמיקות וריצוף שבורות וחסרות

וכן:

11. רובה כשחסר במיוחד במרפסות

12. איטום חיצוני מעל ריצוף בחדרי מקלחות

התמחור:

8500

תיקוני ריצוף ותיקוני חסינה כול פינתי פסולת כולל השלמת פגלים בחדרים

וכן נוסף 1,700 ₪ על איטומים שונים.

בית הדין השתכנע שאכן הריצוף בדירה בעייתי, ולא ניתן לחייב עליו בתשלום, זהו פגם שהיה בדירה עוד מלפני הגעת השוכרים ואין עליהם אחריות.

**9. תיקוני חלונות**

9. תיקוני אלומיניום וזגגות וכולל תיקוני והשלמת רשתות וטריסים לכל החלונות ובתמחור:

1500

תיקון אלומיניום חלונות וטריסים

בית הדין מקבל את טענת התובעים שהאחריות על החלונות, למעט חלונות שהיו פגומים מקודם, מוטלת על הנתבעים. בסעיף זה מחייב בית הדין - 1,000 ₪.

סה"כ: 17,000 ₪

כמו כן על הנתבעים להשתתף בחצי מאגרת בית הדין, בסך 545 ₪.

**י. החלטה**

1. הנתבעים ישלמו לתובעים 17,000 ₪ עבור הוצאות השיפוץ + 545 ₪ עבור חצי מאגרת ביה"ד.
2. הנתבעים ישלמו בסה"כ 17,545 ₪ לתובעים.
3. התשלום יתבצע תוך 30 יום ממתן פסק הדין.
4. הנתבעים והתובעים יודיעו לבית הדין כמה שולם (כולל דרך החישוב) עבור החודשיים האחרונים, וזאת תוך 7 ימים ממתן פסק הדין, לאחר מכן יוציא בית הדין פסק דין סופי בעניין זה.
5. פסק הדין ניתן ביום כ"ז סיון תשע"ב, 17 יוני 2012.

הרב דניאל כ"ץ

הרב אברהם גיסר, אב"ד

הרב חיים בלוך