



פסק דין

בענין :
(להלן: התובעת)

נגד :
(להלן: הנתבע)

הצדדים קבלו את הח"מ (להלן: ביה"ד) כבוררים הן לדין והן לפשרה, וחתמו על הסכם בורות כנדרש.

ביה"ד קיים דיון בנוכחות הצדדים וב"כ.

להלן עיקרי הדברים.

העובדות:

- א. בתאריך כא' אב תשע"ד (17.08.14) חתמו הצדדים על הסכם לפיו הנתבע משכיר את הדירה שבבעלותו לתובעת. מדובר בדירה הנמצאת בקומה העליונה של הבנין. תקופת השכירות 01.09.14-01.09.15. התמורה: 4,000 ₪ לחדש.
- ב. אחד השכנים בבנין התלונן בפני קבלן על נזילות בדירתו. הקבלן ופועליו חיפשו את מקור הנזילה, ובסופו של דבר התברר כי מקור הנזילה בדירה אותה שכרה התובעת.
- ג. נוצר צורך לשבור חלק משמעותי מהמרצפות. תיקונים אלו גרמו להפרעה משמעותית לחיים בדירה, וכן נזק לחלון היציאה למרפסת (נותר פתוח). הצדדים חלוקים בשאלה מתי נודע לנתבע על הנ"ל.¹
- ד. בתקופת הגשמים היתה הצפה בדירה, וכן נותק זרם החשמל. התובעת הזמינה חשמלאי לתיקון הזרם. רשת האינטרנט וקו הטלפון נותקו למספר ימים.
- ה. כמו"כ התובעת החליקה בדירה בתקופה הנ"ל,² נזקקה לטיפול רפואי ואף לכיסא גלגלים.³ כמו"כ עברה התובעת להתגורר עם בנותיה אצל אמה עד לשיפור במזג האויר.

¹ למעט בענין דוד"ש שהנתבע מודה כי ידע על כך מוקדם, ואכן הקבלן תיקן את הדוד.
² הפניה לטרם בתאריך 13.12.14. אכן אין בעצם הפניה לטרם משום ראייה לסיבת החבלה.
³ לא הובאה בפנינו ראייה לענין כסא הגלגלים.



ו. בעקבות הנ"ל ובעקבות טענות נוספות, התקיימה פגישה בין הצדדים במהלך חדש דצמבר 2014. בפגישה נכחו אנשים נוספים. הצדדים הסכימו כי החוזה שביניהם יסתיים "בעקבות ליקויים שהיו בדירה לאחר הגשמים" בתאריך 01.02.15.

הטענות:

ז. **התובעת טוענת**, כי הדירה לא היתה ראויה למגורים⁴ במשך כל תקופת השכירות, ולפיכך עליה לקבל בחזרה את דמי השכירות בסך **20,000 ₪** ששילמה עבור החדשים ספטמבר 2014 – ינואר 2015.⁵

ח. **התובעת טוענת עוד**, כי היו בדירה פגמים נוספים: תריס בדלת חדר שירות – לא תקין, כיור במקלחת – לא תקין, כיור במטבח וחלק מארונות המטבח – לא תקינים, דוד שמש – לא תקין,⁶ מקלחת ביחידת הורים – ללא מים חמים, וליקויים שונים במרפסת בגג הבנין.

ט. **כמו"כ טוענת** התובעת כי נגרמה לה עגמת נפש רבה מחמת התיקונים שנדרשו בדירה, כולל לכלוך וכד', הפרעה לשגרת החיים כולל השארות בבית לצורך התיקונים, נפילה כתוצאה מההצפה בדירה ועוד.

י. **התובעת דורשת גם** לקבל החזר הוצאות עבור תיקונים שבצעה בדירה,⁷ פיצוי עבור הנזקים שנגרמו לצידוד ולרהיטים,^{8 9} ועבור הובלת רהיטיה לדירה וממנה.¹⁰ עבור שני הסעיפים האחרונים יחדיו (סעיפים ט', י') דורשת התובעת סך **20,000 ₪**.

יא. **סה"כ התביעה 40,000 ₪**.

יב. **הנתבע מודה** כי התובעת נאלצה לעזוב את הדירה "בעקבות חדירת מים ורטיבות בגין הגשמים".¹¹ **אולם** לדבריו לא היה מודע כלל במעמד חתימת החוזה לפגמים בדירה. **הנתבע טוען** בהקשר זה כי היות והתובעת ידעה כי מדובר בדירה חדשה ("דירת קבלן"), היה עליה לדעת כי צפויות תקלות כגון נזילות וכד' בדירה חדשה. וכי תקלות אלו ככל שיתגלו, יתוקנו ע"י הקבלן.

⁴ התובעת מציינת בהקשר זה לסעיף 5 לחוזה שבין הצדדים המציין שהתחייבות השוכר הינה כל עוד הנכס ראוי למגורים. וכן לסעיף 21 בו נאמר שהמשכיר יעביר לרשות השוכר את הנכס כשהוא ראוי למגורים וללא פגם.

⁵ נעיר כי בדיון בפנינו בתשובה לשאלת אחד הדיינים: "מאיזה שלב הדירה לא ראויה למגורים ורצית לעזוב?" ענתה התובעת: "מרגע הנפילה, באזור ינואר. הקבלן אמר לי שאני חייבת לצאת כי השכן מלמטה פנה אליו שיתקן את הנזילה." וע"ע בזה לקמן.

⁶ להוכחת טענה זו צרפה התובעת חשבון חשמל הנוקב סכום 1062.89 ₪ עבור חדש נובמבר 2014.

⁷ לא הובאו בפנינו פירוט התיקונים ועלותם.

⁸ הובאו בפנינו תמונות, ללא הערכת שווי הנזק.

⁹ התובעת ציינה כי הנתבע הבטיח לפצותה על הרהיטים שניזוקו. הנתבע מכחיש כי הבטיח פיצוי זה.

¹⁰ עלות ההובלה 2,500 ₪.

¹¹ כך עולה הן מההסכם בין הצדדים מתחילת חדש פברואר 2015, והן מתחילת כתב ההגנה. אם כי בסעיף 9 לכתב ההגנה מנסה הנתבע לומר כי הסכמתו לעזיבת התובעת, היתה לפני משורת הדין. כך גם טען בדיון בפנינו.



- יג. **הנתבע טוען** כי כל ענין הנזילות (שהתעורר ע"י השכן) לא הובא לידיעתו כלל (לא ע"י התובעת ולא ע"י הקבלן), אלא במהלך הפגישה בחודש דצמבר, פגישה בה הוחלט להקדים את סיום החוזה שבין הצדדים. כך גם ביחס לתיקוני החשמל שהתובעת טוענת כי נאלצה לתקן – **לדברי הנתבע**, ענין זה נודע לו רק בפגישה הנ"ל.
- יד. ביחס לנפילת התובעת, ובענין חלק מהליקויים הנזכרים (תריס, כיור במקלחת, מרפסת בגג), **מציין הנתבע** כי ענין זה נודע לו רק מכתב התביעה.¹²
- טו. ועל כן, **לטענת הנתבע**, לאור התנהלות התובעת (אי דיווח מיידית לנתבע), אין לראות את הדירה כלא ראויה למגורים עד לחדש ינואר 2015. הנתבע מציין, כי לאחר עזיבת התובעת את הדירה, הושכרה הדירה לשוכרים אחרים הדריס בה כשנה לשביעות רצונם וללא טענות.¹³
- טז. **ביחס לתיקון החשמל, טוען הנתבע**, כי היות והתקלות לא הובאו לידיעתו, ולא נעשתה התייעצות עימו איך לטפל בבעיה, איזה בעל מקצוע להביא או האם לדווח לקבלן שיש בעיות ושיבוא לתקן מיד, הרי שאין לחייבו בתשלום עבור הנ"ל.
- יז. **הנתבע מציין** כי הוא מצוי בהליכים משפטיים כנגד הקבלן, בתביעה לקבל פיצוי על מצבה של הדירה, אולם הליכים אלו טרם נסתיימו.

דין:

- יח. **אכן הנתבע היה מחוייב להעמיד לרשות התובעת את הדירה כשהיא ראויה למגורים.** הן ע"פ ההסכם שביניהם (הסעיפים שהוזכרו לעיל), והן ע"פ ההלכה. וכלשון השו"ע:¹⁴
- יט. "המשכיר בית לחבירו לזמן, ורוצה לסתרו בתוך הזמן, השוכר יכול לעכב עליו. ואם עבר וסתרו בתוך הזמן, חייב להעמיד לו בית אחר או ישכיר לו כמותו. ואם מעצמו נפל... ויש מי שאומר דדוקא בשנפל כולו, אבל אם הוא קיים אלא שהוא מסוכן לדור בו, חייב המשכיר לתקנו..."
- כ. וביתר פירוט בהמשך:¹⁵ "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 בד' טפחים, חייב לתקנה; וכן כל כיוצא בזה מדברים שהם מעשה אומן והם עיקר גדול בישיבת הבתים והחצרות."
- כא. **והדגיש הרמ"א (שם):** "הגה: ואף על פי שנכנס שם השוכר וראה שלא היו שם דברים אלו, לא אמרינן דנתפייס במה שראה, אלא על המשכיר לתקן...."
- כב. **האם אכן הדירה לא היתה ראויה למגורים לחלוטין כבר מתחילת תקופת השכירות?** לענ"ד, ולאחר עיון בחומר שהוגש לפנינו ולאחר שמיעת הצדדים, **באנו למסקנה כי הדירה**

¹² בעניין הכיור במטבח, מציין הנתבע כי התקלה הובאה לידיעתו, והוא אכן טיפל בענין כראוי.

¹³ אם כי בדיון בפנינו ציין הנתבע כי היו גם כמה נזילות בתקופת השוכר הנוכחי.

¹⁴ ה"ר"מ סימן שיב' סעיף יז.

¹⁵ ה"ר"מ סימן שיד' סעיף א'.



היתה ראויה למגורים לפחות בחדשים ספטמבר – דצמבר 2014. כך שאין הצדקה להחזר מלא של שכה"ד ששולם עבור חדשים אלו.

ג. בהקשר זה נפנה לאמור לעיל בהערה 5 וכן לקטע מהדיון בו נאמר: "דיין: האם אתם מסכימים שעד הפגישה בחנוכה לא עלתה התביעה לצאת? תובעת: חשבתי לתומי שזה יסתדר וזה בסדר. גם אז לא רציתי לצאת, הקבלן חייב אותי לצאת. הוא אמר שאין ברירה אלא לצאת מהדירה כדי שיהיה אפשר לתקן ביסודיות. אב"ד: מתי הקבלן התחיל ללחוץ שתצאי מהדירה? תובעת: כשהשכן שמתחת לשכן המדובר התחיל ללחוץ הקבלן פנה אלי ואמר שאין ברירה יש פה בעיה יסודית וצריך לצאת..."

כד. **מאידך**, אין להתעלם מכך שהתובעת לא קבלה מהנתבע את מה שהיתה אמורה לקבל ע"פ החוזה שכרתו – דירה שניתן לגור בה ללא הפרעה. אנו סבורים כי עגמת הנפש לסוגיה השונים + ההפרעה למגורים מגיעים לכדי חלק משמעותי משכה"ד. אנו מעריכים זאת בסך 1,500 ₪ לחדש. **ובסה"כ 6,000 ₪ בענין זה**. (הנ"ל כולל את הפיצוי עבור הטענות הנזכרות בסעיף ח' לעיל).

כה. **לגבי חדש ינואר 2015**. מחד היתה הסכמה כי "באו מים עד נפש". מאידך, הרי בישיבה המשותפת של הצדדים הוסכם כי תקופת השכירות תסתיים בסוף ינואר. ר"ל יש כאן הסכמה של התובעת לתשלום עבור חדש נוסף. הסכמה זו ניתנה כאשר מצב הדירה היה ידוע היטב. התובעת היתה יכולה להעלות דרישה לגור חדש בחינם בדירה (היות ואינה ראויה למגורים – לדעתה, או לפחות לא ראויה לתשלום...) ומשלא עשתה כן, הרי יש כאן לא רק מחילה, אלא אף הסכמה מחודשת לתשלום מלא עבור חדש זה.

כו. ולכן לענ"ד **אין התובעת זכאית להחזר שכה"ד עבור חדש זה**.

כז. נציין עוד, כי עיון בסעיפים 38, 39 לחוזה שבין הצדדים מביא לאותה המסקנה: אי זכאות להחזר שכה"ד עבור החדש הנ"ל.

כח. לגבי התביעה להחזר הוצאות התיקונים שבצעה התובעת בדירה. לא הובאו בפנינו ראיות לענין זה. ועל כן דין תביעה זו להדחות. נציין שגם אילו היו מובאות ראיות על תיקונים שונים שנעשו בדירה, הדבר אינו מבטיח שהתובעת היתה זכאית לתשלום עבורם, כיון שלא על כל תיקון שהשוכר מבצע מגיע לו החזר מלא.

כט. לגבי התביעה עבור הנזקים לרהיטה של התובעת. אנו מעריכים את הנזקים בסך 2,000 ₪. התובעת זכאית לקבל סכום זה מהנתבע.¹⁶

ל. **התביעה לפיצוי עבור הנפילה**. לא הובאו בפנינו ראיות לאחריות הנתבע לנפילה זו, ועל כן דין תביעה זו להדחות.

לא. אין מקום לתביעה להחזר הוצאות הובלת הרהיטים. זו הוצאה ברורה וידועה לכל מי שעובר דירה, ולו לזמן קצר.

¹⁶ השכרת דירה משמעותה גם אמירה: אתה יכול להכניס את חפציך לדירה ולא יאונה להם כל רע. וא"כ המשכיר חייב גם מדין בעל הבית שנתן רשות לקדר להכניס את קדרותיו לחצר והזיק שורו של בעה"ב את כליו של הקדר, ובאופן שקיבל עליו שמירה. משנה ב"ק פ"ה משנה ב'. שו"ע חו"מ סימן שצג'.



בבית הדין בבית שמש

תיק מספר 76076

- לב. **תיקון החשמל**. עיון בסעיף 28 לחוזה שכרתו הצדדים מלמד כי התובעת זכאית במקרה זה לפיצוי עבור "עלות התיקון הנמוכה ביותר".¹⁷ אנו קובעים כי **עלות זו הינה 1,400 ₪**.
- לג. כמו"כ אנו קובעים כי התובעת זכאית לקבל **סך 500 ₪** עבור הוצאות החשמל שנגרמו לה בתקופה בה **דוד השמש לא היה תקין**.
- לד. סיכום: 6,000 (חדשים ספט-דמץ 2014) + 2,000 (נזק לרהיטים) + 1,400 (תיקון החשמל) + 500 (דוד"ש) = 9,900 ₪.

החלטות:

1. הנתבע ישלם לתובעת סך 9,900 ₪ תוך 30 יום מיום מתן פסק הדין.
 2. הנתבע ישיב לתובעת את הצ'קים שנותרו בידינו.
 3. על פי סדרי הדין של הרשת, ניתן להגיש בקשה לרשות ערעור על פס"ד זה תוך 30 יום.
- פסק הדין ניתן בתאריך כה בתמוז תשע"ו, 31 ביולי 2016.

והאמת והשלום אהבו

הרב אליעזר שנקולבסקי,
אב"ד

הרב דורון אלון

הרב ניר ורגון

¹⁷ בסעיף 29 נזכרה עלות "סבירה ומוכחת". הוברר כי היה מדובר בתיקון דחוף.

עמוד 5 מתוך 5