



י"א בתשרי תשע"ה

5 באוקטובר 2014

תיק מס' 74008

## פסק דין

בעניין שבין	לבין
התובעים	הנתבע
[משכירים]	[שוכר]

### א. רקע עובדתי מוסכם

התובע שכר דירה בירושלים, והיא בבעלות אביו של התובע.

אין מחלוקת בין הצדדים בנקודות הבאות:

1. הנתבע ואשתו נכנסו לדירה בתאריך 10/4/13, ועזבו את הדירה בתאריך 1/9/13.
  2. לא נחתם חוזה שכירות.
  3. שכר הדירה עמד על 3,300 ₪ לחודש.
  4. התובע שילם במזומן 3,300 ₪ עבור החודש הראשון, והעביר לידי הבעלים 11 צ'קים עוקבים.
- חזר שיק שנתן התובע עבור חודש 5/13.
- עבור חודשים יוני ויולי שולם במזומן, בסך הכל 6,600 ₪.
- עבור חודש אוגוסט, הופקד שיק של התובע בסך 3,000 ₪, והוא כובד על ידי הבנק.
- הנתבע אמר לבעל הדירה שאין לו כסף עבור תשלומי שכר הדירה; בעל הדירה הגיב שאם אין לו לשלם עבור השכירות, עליו לעזוב את הדירה.

### ב. טענות התובעים

התובעים הם בנו וכלתו של בעל הדירה. לבית הדין הגיעה כלתו של בעל הדירה. לטענתה, בעל הדירה המחה לה ולבעלה את הזכויות עבור תשלום שכר הדירה. בפועל בעל הדירה קיבל את הסכום של 300 ₪, והיא ובעלה היו אמורים לקבל את עיקר דמי השכירות, 3,000 ₪.

לטענת התובעים:



1. השכירות היתה למשך שנים עשר חודש. הדבר קיבל ביטוי בכך שהועברו 11 צ'קים עד לסוף השנה, בנוסף לתשלום במזומן עבור החודש הראשון.
2. בנוסף לשכר הדירה, היה על הנתבע לשלם עלויות חשמל ומים. הוא שילם עלויות אלו רק עבור חודשים אפריל ומאי.
3. התשלומים המפורטים בפרק א' לעיל ובנוסף תשלומים עבור מים וחשמל בחודשים אפריל ומאי, הם כלל התשלומים ששילם הנתבע.
4. הנתבע עזב ללא התראה מראש, שבעה חודשים לפני תום תקופת השכירות.
5. למרות שבעל הדירה אמר לנתבע שאם אין לו כסף לשלם עבור השכירות עליו לצאת מן הדירה, מכל מקום לא התכוון שבזה הנתבע ייפטר מלשלם עבור שאר חודשי השכירות שלאחר עזיבתו.
6. הם מצאו שוכרים שנכנסו לדירה רק לאחר עשרה ימים, ובתשלום של 3,000 ₪ לחודש בלבד. כך שנגרם להם הפסד של 300 ₪ בחודש, למשך 7 חודשים ועוד 1000 ₪ עבור הימים שהדירה לא היתה מושכרת.
7. היה צורך לנקות את הדירה ולסיידה.
8. על כן, לטענתם, הם זכאים לתשלומים הבאים:

- 3,000 ₪ דמי שכירות
  - 900 ₪ עבור חשמל מים ותוספת שכ"ד
  - 2,100 ₪ עבור תוספת תשלום הורדת שכ"ד ל-3,000 ₪ בלבד.
  - 2800 ₪ עבור ניקיון, צביעה וטיפול בנזקים.
  - 1,000 ₪ עבור הימים שלא מצאו שוכרים והדירה הייתה ריקה.
- בסך הכל – 9,800 ₪.

### ג. טענות הנתבע

לטענת הנתבע:

1. הוא שילם עבור כל חודשי המגורים. לטענתו לפני הכניסה לדירה שילם עבור שני חודשים.
2. הוא עזב על פי הסכמת בעל הבית, שאמר לו – אם אין לך כסף, תעזוב את הדירה. הוא הודיע כשבועיים לפני עזיבתו שהוא מתוכנן לעזוב.



3. הדירה פונתה כאשר היא במצב טוב, מלבד לכלוך אחד רציני בקיר, שאירע כאשר ניסה אחיו להיכנס לדירה שנעלה בפניו על ידי התובעים. כמו כן, הוא רצה לנקות את הדירה אלא שנמנעה ממנו הכניסה אליה.
4. כל חובות החשמל והמים שולמו.
5. התובעים נעלו בתוך הדירה ציוד שלו, ואף הדרכון שהיה בתוך אחד הארונות אבד. התובעים שחררו את הציוד רק בשלב מאוחר יותר.
6. הוא עזב את הדירה בשל ליקויים ובעיות שהיו בה, שלא טופלו כראוי על ידי הבעלים, ובנוסף, מפני שבעל הדירה אמר לו שאם אין לו כסף לשלם עבור השכירות, שיעזוב את הדירה.

#### ד. מעמד טענותיו של הנתבע

כאמור, לטענת התובעים שולם שכר דירה רק עבור 4 חודשים, ואילו לטענת הנתבע הוא שולם עבור חמישה חודשים.

בית הדין רואה טענה זו של הנתבע כטענה שאינה מובררת.

בישיבה בבית הדין, בתחילה אומנם אמר הנתבע ששולם עבור כל החודשים, אך לא בירר טענתו כלל. במהלך הדיון אמר הנתבע שזכר ששולם תשלום נוסף במזומן, כפיקדון, עוד לפני התחלת השכירות, ולכן נמצא ששולם עבור כל החודשים. הוא התקשה לתאר בדיוק מתי היה תשלום זה. לאור חוסר הבהירות בטענות הנתבע, בסיכומו של הדיון, בית הדין הורה לנתבע להגיש מסמך מדויק בו יטען את טענותיו בעניין התשלום תוך 14 יום וישלח את הדברים לבית הדין. התובע התחמק מלבצע את אשר נדרש.

הישיבה התקיימה לפני כמה חודשים, בשנת תשע"ד. במשך החודשים שעברו מאז לא הגיע לבית הדין כל מסמך מן הנתבע, למרות שמזכירות בית הדין פנתה אל הנתבע מספר רב של פעמים. בתקופות מסוימות הנתבע כלל לא ענה לפניות מזכירות בית הדין.

לאחר מכן, ביקש בית הדין מן התובעים שיגישו בכתב את פירוט התשלומים לפי טענתם בכתב, כך שניתן יהיה לבקש מן הנתבע להגיב למסמך. לאחר תקופה התובעים אכן הגישו מסמך כזה, ובו פרטו את התשלומים, כפי שפורט לעיל.

המסמך נשלח לנתבע על פי כתובת שמסר הנתבע, וחזר לבית הדין, שכן לא נלקח על ידי הנמען (הנתבע).

בית הדין מודע לכך שעל פי הודעת הנתבע, במהלך החודשים הוא התגייס לצה"ל. עם זאת, בתקופה האחרונה הוא זמין לטלפונים, וכפי הנראה נמצא בביתו מידי יום. למרות זאת, הוא לא עונה לפניות בית הדין.



מזכירת בית הדין יצרה קשר טלפוני עם הנתבע. הוא הודיע לה שיבוא למחרת לקחת את המסמך. הוא לא עשה כן, ואפילו לא טרח להודיע שום דבר בעניין למזכירות בית הדין. לאחר מכן, ביקשה מזכירת בית הדין שוב את כתובתו של הנתבע, והוא מסר לה את הכתובת שוב. בית הדין שלח את המסמך יחד עם דרישה לתגובה מפורטת, באמצעות שליח. עם הגיעו של השליח לביתו של הנתבע, הוא יצר קשר טלפוני עם הנתבע. הנתבע השיב לטלפון ואמר לשליח שהוא מסרב לקבל כל חומר מבית הדין.

לדעת בית הדין, על פי ההלכה, התנהגות הנתבע מערערת את אמינותו באופן חמור. להלכה נפסק בשו"ע חושן משפט סימן עה סעיף א על פי תשובות הראש (כלל קז, ו):

**הגה: ואם אינו רוצה לברר דבריו, אם נראה לדיין שיש רמאות בדבר, יפסיד.**

ואם לאו, אלא שנראה לדיין שאינו יכול לברר, וכיוצא בזה, אין מחייבים אותו משום שאינו מברר דבריו, דאין אומרים לו: ברר דבריך, אלא משום כדי להוציא הדין לאמיתו, משום דנפיש רמאים (מרדכי פ"ק דב"מ והרא"ש בתשובה כלל ק"ז).

נוסיף ונאמר, שעצם הטענה שטען התובע בבית הדין אינה פשוטה.

התובע טען שנתן כסף מזומן כפיקדון, וזאת ללא קבלת כל אישור על מתן הפיקדון. נכון הדבר שאדם עשוי לתת המחאת פיקדון, אף ללא אסמכתא, אך אז יכתוב עליה "פיקדון", "בטחון" או כל רישום אחר. לכל הפחות, תהיה ההמחאה "למוטב בלבד", כך שיוכל להוכיח את פירעונה. כמו כן, יתכן שאדם יפרע סכום לא גבוה במזומן, עבור חוב קיים. אך מתן פיקדון/ערבון במזומן, בלי קבלת שום אסמכתא המעידה על הפקדה זו, היא התנהגות חריגה.

מבחינה הלכתית, גם בהתעלם מכך שלא ברר טענתו, ייתכן שהטענה להפקדת פיקדון אינה נחשבת כטענת 'פרעתי', אלא כטענה לחוב מקביל. שכן הנתבע אינו טוען שפרע את כל החוב מתחילה כתשלום דמי השכירות, אלא שכנגד החוב שהוא אכן חייב עבור דמי השכירות, יש חוב אחר של התובעים כלפיו – דמי הפיקדון שהופקדו מראש. הפיקדון אינו פירעון מראש שכן על פי הנוהג הוא נועד להגן על המשכיר לא רק מאי-פירעון דמי השכירות אלא גם מחובות אחרים – כגון נזקים לדירה.

בטענה מסוג זה, נאמן אדם רק כאשר יש לו מיגו שיכול היה לטעון פרעתי, או שכלל לא התחייב מעולם (ראו ש"ך שו"ע חו"מ סימן עה ס"ק כב; וראו עוד: פת"ש שם, ס"ק ז, שאינו נאמן ב"יש לי כנגדו", גם בטענה 'טובה מצד עצמה'). בנדון דידן, יש להסתפק אם יש לתובע מיגו של פירעון. שכן, אין חולק שלבד מתשלום עבור החודש הראשון שנעשה במזומן, נמסרו 11 המחאות עבור שאר החודשים. על כן, אם שילם אדם במזומן, הציפייה היא שהוא ייקח את הצ'ק שנועד לחודש ששולם במזומן. טענת "שילמתי", כאשר ההמחאה בידי התובע, דומה לטענת "פרעתי" כאשר יש שטר בידי התובע. גם אם לא נדמה את הדברים לחלוטין, בוודאי שיש קושי הן בעצם טענת הפיקדון, והן בטענה של פירעון ללא השבה של הצ'ק.



## ה. דיון בתביעות התובעים

1. 3,000 ₪ דמי שכירות

בית הדין מקבל תביעה זו באופן מלא, מן השיקולים האמורים לעיל.

2. 900 ₪ עבור חשמל מים ותוספת שכ"ד

בית הדין מקבל תביעה זו באופן חלקי. הנתבע לא טען בדיון ששילם כל תשלום נוסף מעבר לדמי השכירות. התובעים טענו ששילם רק עבור שני חדשים בלבד. הנתבע אף לא הכחיש את הטענה שהיה צריך לשלם עבור מים וחשמל.

תביעה זו מורכבת מ-300 ₪ השלמת דמי השכירות, ו-600 ₪ עבור מים וחשמל.

לגבי 300 ₪ השלמת דמי השכירות, כבר כתבנו לעיל, שאין לקבל את טענת הנתבע. גם לגבי תשלומי מים וחשמל, טענתו אינה מבוררת דיה; למרות שאמר כבר בשלב ראשוני של הדיון כאמירה כוללנית ששילם הכל, הוא לא פירט מתי שילם. הדברים מצטרפים לחוסר האמון בטענות שלא הסכים לברר. מאידך, התובעים לא הביאו אסמכתאות להיקף החובות של מים וחשמל.

בדרך של פשרה, בית הדין מחייב בסעיף זה 700 ₪.

3. 2,100 ₪ עבור תוספת תשלום הורדת מחיר הבית ל-3,000 ₪ בלבד.

בית הדין דוחה תביעה זו.

הנתבע טען, וטענה זו טען באופן ברור, שבעל הדירה אפשר לו לצאת מן הדירה. אומנם, טענת התובעת היתה שכוונתו היתה דרישה ליציאה במקביל לתשלום מלא.

לא ברור כלל, שמשכיר יכול לדרוש גם עזיבת הדירה וגם אחריות לתשלום מלא עד לסוף התקופה המצופה. שכן דרישה לעזיבת הדירה היא דרישה לביטול החוזה, ולאור ביטול החוזה לא ניתן לדרוש גם את קיומו ומתן התמורה המלאה.

ועוד, לא מן הנמנע הוא שבעל הדירה העדיף עזיבה בלא תשלום עתידי, על פני דיירים שגרים בדירה ולא משלמים את דמי השכירות משום שאינם יכולים לעמוד בתשלום. על כן, אפשר בהחלט לפרש את דבריו כפרשנותו של הנתבע, ובעיקר בהעדר חוזה שכירות, המוציא מחברו – עליו הראיה.

בנוסף, כפי שהסבירו התובעים, הסיבה לכך שהם התקשו למצוא שוכר במחיר המלא (3,300 ₪) היא שלא יוכלו להמשיך להשכיר את הדירה מעבר לאפריל 2014. מגבלה זו לא נבעה משום אשמה של הנתבע ועל כן אין לחייבו בה.

4. 2800 ₪ עבור ניקיון, צביעה וטיפול בנזקים



דיירים העוזבים את הדירה צריכים להשאירה במצב תקין, שכן זה הנוהג. מאידך, ספק אם היתה דרישה כזו מראש, שכן לא תוכנן להשכיר את הדירה לאחר סוף תקופת השכירות (כך על פי דברי התובעת – שהיתה דרישה של העיריה לסגור את הדירה באפריל 2014).

עם זאת, לא הובאה הוכחה לצורך לצבוע את כל הדירה וכן לא הובאה אף הוכחה שאכן התובעים הוציאו כספים בהכנת הדירה לדיירים החדשים.

**בית הדין קובע בדרך של פשרה, תשלום של 500 ₪ עבור הכנת הדירה לדיירים החדשים.**

**5. 1,000 ₪ עבור הימים שלא מצאו שוכרים והדירה הייתה ריקה**

הנתבע טען שהוסכם עם בעל הדירה, שישלם רק מיום שנכנס. זו טענה סבירה.

מוסכם על ידי הצדדים שהנתבע נכנס רק בתאריך 10/4. על כן, כיון שהנתבע משלם עבור חודש מלא, זכותו להחזיק בדירה עד ל-10 לחודש הבא, כל עוד התובעים לא הוכיחו שהיה חוזה מחייב החל מ-1/4. נמצא שהתובעים לא הפסידו בעניין זה אף יום אחד של שכירות.

#### ו. תחשיב

שכירות	3,000 ₪	
חשמל, מים ותוספת שכ"ד	700 ₪	
טיפול בדירה	500 ₪	
סך הכל	4,200 ₪	

#### ז. החלטה

1. הנתבע ישלם לתובעים סך של 4,200 ₪ עד לתאריך תשע"ה, 1 בנובמבר 2014.

2. לכל היותר 3 ימים לאחר התשלום בפועל, התובעים יחזירו לנתבע, או ימסרו לבית הדין, את 7 הציקים שמסר להם הנתבע שעדיין בידיהם.

פסק הדין ניתן ביום ראשון י"א בתשרי תשע"ה, 5 באוקטובר 2014.

בזאת באנו על החתום

הרב שלמה כהן	הרב סיני לוי, אב"ד	הרב מנחם יעקובוביץ
--------------	--------------------	--------------------