



ב"ה, יח סיוון תשע"ד

16 ביוני 2014

תיק מס' 74020

פסק דין

לבין

בעניין שבין

הנתבעים:

התובעים:

[שוכרים]

[משכירים]

א. רקע

1. התובעים הם בעליה של דירה בעיר במרכז הארץ. התובעים השכירו את דירתם לנתבעים, החל מ7/12 לשך שנה. ב7/13 חודש החוזה לשנה נוספת, עד לתאריך 30/6/14. נציין, שהחתום על החוזה הוא הנתבע מס' 1 בלבד. דמי השכירות לחודש – 3,700 ₪.
2. עם חתימת החוזה, נתנו השוכרים (הנתבעים) לתובעים המחאות עבור חודשי השכירות.
3. בפועל, ההמחאות של החודשים יולי, ספטמבר, נובמבר ודצמבר לא כובדו על ידי הבנק. בנוסף, לטענת התובעים, הנתבעים לא שילמו תשלומי וועד בית, במשך חודשים רבים, והם (התובעים) שילמו אותם עבורם.
4. לטענת התובעים, במהלך ספטמבר 2013, דרשו התובעים מן הנתבעים לעזוב את הדירה עד לסוף דצמבר 2013.
5. בפועל, הודיעו הנתבעים לתובעים, בתאריך 3/12/13 שהם פינו את הבית. לטענת התובעים, הם הגיעו לבית רק ב18/12/14, ומצאו את הבית במצב חמור מבחינת התחזוקה – היו נזקים רבים. כמו כן, התברר שישנם חובות רבים, כפי שיפורט להלן – גז, מים, חשמל.
6. עיקרה של המחלוקת היא, כמה צריכים השוכרים לשלם לנתבעים, לאור הפסקת השכירות במהלך השנה. וכפי שיפורט להלן.
7. בהסכם השכירות שביניהם קבעו התובעים והנתבע את בית הדין כבורר מוסכם. בפני בית הדין התקיים דיון אחד. להלן, נפרט את הטענות באופן תמציתי.



ב. טענות התובעים

8. לטענת התובעים, היקף חוב השכירות עד לתאריך 30/12/13, המועד בו היה על הנתבעים לעזוב את הדירה עומד על 4,300 ₪.
9. לטענת התובעים, למרות שהיו לשכנים תלונות על השוכרים – הנתבעים, הם השכירו להם את הדירה לשנה נוספת.
10. בנוסף, לטענת התובעים הם זכאים לתשלומים נוספים, על פי הפירוט הבא:

| | |
|----------|----------------------------|
| 442 ₪ | חוב חשמל שטרם שולם |
| 441 ₪ | חוב ארנונה+גז |
| 3000 ₪ | נזקים לדירה |
| 730 ₪ | החלפת צילינדרים |
| 2,000 ₪ | דמי ועד שלא שולמו |
| 11,100 ₪ | הפסד על אובדן חודשי שכירות |
| 4,000 ₪ | הפסד בגין ימי עבודה |
| 1,200 ₪ | הפסד בגין נסיעות |
| 1,000 ₪ | פיצוי בגין עגמת נפש |
| 500 ₪ | אגרת בית הדין |

11. הסבר התביעות:

- התובע טען שכאשר הגיע לבית, הוא מצא שהבית לא פונה באופן מלא והיו ארגזים בבית. בפועל פונה הבית רק ב31/12/13. בנוסף, הסביר שנאלץ להחליף את הצילינדרים משום שאיבד בנתבעים אמון, וחשש שהם יחזור לבית. הבית היה במצב קשה מבחינת התחזוקה, והיו בו נזקים רבים.
12. הפסקת המגורים בניגוד לחוזה, גררה את הצורך לנסוע מספר פעמים ממקום מגוריו של התובע שבדרום הארץ לדירה שנמצאת במרכז. כמו כן, הדבר גרר הפסד ימי עבודה. מדובר ב4 פעמים, כאשר שווי יום עבודה הוא – 1000 ₪, ועלות הנסיעה 300 ₪.
13. לטענתו בדיון, מאז שעזבו הנתבעים את הדירה, ועד מועד הדיון, הוא מנסה להשכיר את הדירה, ללא הצלחה. נמצא שעזיבת הדירה גרמה לו נזק של הפסד חודשי השכירות. מדובר ב6 חודשים (6*3,700=22,200 ₪).



מאוחר יותר, לבקשת בית הדין, הודיע התובע כי הדירה הושכרה החל מיום 10/3/14, בסכום של 4,000 ₪ לחודש עד לסוף 8/14, ולתקופה נוספת בסך של 4,200 ₪ בחודש.

14. בעניין הנזקים לדירה – מדובר בין היתר בעובש חמור בתקרת גבס. הגורם לנזק הוא נזילה אצל השכנים. אילו הנתבעים היו מתריעים על הבעיה בזמן, היה נמנע הנזק. היום יש קושי לתבוע את הנזק מן השכן.

15. המצב והתנהלות הנתבעים גרמה לעוגמת נפש רבה, והגשת כתב תביעה עלתה לו 500 ₪.

16. ראיות:

לביסוס הטענות בדבר נזקים לדירה, הגישו התובעים חו"ד מהנדס בה מפורטים הנזקים. נציין, שהתובעים לא דרשו את כל הסכום שהופיע בדו"ח המהנדס, אלא סך של 3,000 ₪ עלות צביעת הדירה.

לביסוס הדרישה לתשלום דמי וועד הבית, הגישו התובעים שתי קבלות מוועד הבית (1250 + 750).

לביסוס הטענות בעניין חובות שלא שולמו, הגישו התובעים את חשבונות שנשלחו לדירה. כמו כן, הגישו חשבון החלפת צילינדרים.

17. התובע ציין בתכתובת לבית הדין, שבעבר שולמו לו 1,000 ₪ מעבר לחשבון, כך שיש להפחית מן החיוב 1,000 ₪.

ג. טענות הנתבעים

18. הנתבעים מודים שמספר המחאות חזרו. עם זאת, לטענתם הדבר נבע מכך שהתובע לא הגיש את המחאות לפירעון במועד הנקוב על המחאות, אלא במועדים מאוחרים יותר. אמנם, לא היה כסף בחשבון הבנק בשעה שהן הוגשו על ידי התובע, אך אילו היה מגיש אותן בזמן, היו מכובדות.

19. הנתבעים טוענים, שבמהלך מגוריהם בדירה, היה להם סכסוך עם וועד הבית, כיוון שוועד הבית סירב לתת להם מפתח כניסה לחדר המדרגות המשותף.

20. לטענת הנתבעים, התובע מתנהג איתם בדרך לא מוסרית. עזיבת הבית גררה סכסוכים קשים בין בני הזוג, עד שהוחלט שהם מתגרשים. נגרם להם נזק כבד מהפרשה.

21. לטענתם, מועד העזיבה הוא 3/12/14, ועד מועד זה בלבד יש לחייב אותם בדמי שכירות.

22. בעניין התשלומים שנשארו – בדיון לקחו הנתבעים את החשבונות שהיו ביד התובע, על מנת לשלמם. לאחר מכן, הם הגישו לבית הדין חשבון גז בסכום של 120.47 ₪ ששולם על ידם. כמו כן שולם חשבון חשמל בסכום של 780.53 ₪.



23. בעניין דמי הוועד – מחד טען הנתבע כאמור, שהיה להם סכסוך עם הוועד, אשר סירב לתת להם מפתחות, ולכן לא שילמו. מאידך, אביו של הנתבע טען שהוא שילם בעבר דמי וועד.

ד. תשובת התובעים

24. בעניין המפתח לחדר המדרגות, טען בדיון התובע, שהטענה תמוהה, שכן הוא היה בדירה מספר פעמים, וחדר המדרגות כלל אינו נעול.

ה. דיון והכרעה

25. זהות הנתבע

כהקדמה לפסק הדין, נציין שאומנם בכתב התביעה, מצוינים שני בני הזוג אך בהסכם השכירות שלפנינו מופיע רק נתבע מס 1. הוא גם היחיד שהגיע לדיון שהתקיים. על כן, אין בסיס לחייב את הנתבעת, מס' 2 בתביעה זו.

26. דמי שכירות

הנתבעים לא חלקו על התובעים בנושא תשלום דמי השכירות, וההמחאות שחזרו. אלא שלטענת הנתבעים יש לראות את תאריך העזיבה – 3/12/13 כסוף תקופת השכירות.

27. בעניין זה, לא ניתן לקבל את טענת הנתבעים. לא ניתן לעזוב את הדירה המושכרת ללא התראה מוקדמת. עקרון זה מובן מאליו, בעיקר כאשר יש הסכם שכירות למשך תקופה ארוכה לאחר תאריך העזיבה, והוא ברור גם מן הסברה. נציין רק שעקרון זה מוכר בהלכה גם במצב בו אין הסכם להמשך שכירות, כפי שמבואר בשו"ע חו"מ סימן שיח סעיף ז:

כשם שהמשכיר חייב להודיעו, כך השוכר חייב להודיעו מקודם שלושים יום בעיירות, או מקודם י"ב חדש בכרכים, כדי שיבקש שכן ולא ישאר ביתו פנוי. ואם לא הודיעו, אינו יכול לצאת אלא יתן השכר. הגה: או יעמוד לו אחר במקומו.

(וראו בפד"ר, כרך ו, עמוד 109-116, בפסק דינו של הרב אליעזר ולדנברג, בעניין יישום הדין כיום).

28. לאחר שהודיעו הנתבעים לתובעים שהם מצפים מהם לעזוב את הדירה בסוף דצמבר 2013, לאור אי תשלום דמי השכירות, יש לראות תאריך 30/12/13 זה כתאריך מוסכם לסיום השכירות.

29. התביעה לדמי שכירות, לאחר התאריך בו דרשו התובעים מן הנתבעים לעזוב את דירה – אינה יכולה להתבסס על החובה לשלם דמי שכירות על פי החוזה, שכן התובעים דרשו



לבטל את החוזה. על כן, יסוד התביעה הוא נזיקי ולא חוזי. להשלמת עניין זה נציין, שבהסכם שהוגש לבית הדין, אין סעיף המזכה בפיצוי על הפרת חוזה וביטולו.

30. כאמור, התביעה לתשלום עבור דמי השכירות עבור החודשים העתידיים, היא תביעה נזיקית. לכאורה, מדובר בנזקים עקיפים, ולא בנזק ישיר.

31. חישוב ההפסד בשל הפסקת השכירות.

עבור 6 החודשים ינואר עד יוני 2014 אמורים היו השוכרים לקבל סך של $3,700 * 6 = 22,200$.

בפועל קיבלו $4,000 * 3.66 = 14,666$ ₪.

הפער הוא 7,533 ₪. (נציין, שכפי הנראה לאור העובדה שהדירה הושכרה באמצע השנה, המחיר לחודשים הראשונים נמוך יותר, ובכלל זה יולי ואוגוסט. לכן יתכן שיש להוסיף עוד 400 ₪ להפסד, אך מדובר בהפסד עקיף ביותר.)

32. בית הדין מקבל את הטענה, שאי תשלום דמי השכירות במשך מספר חודשים, מהווה הפרה חריפה, שיש להתייחס אליה כאילו השוכרים ביטלו בידיהם את ההסכם. אך עולה השאלה האם יש להם אחריות נזיקית על אי ההשכרה בתחילת חודש ינואר 2014. לאחר שיקול דעת, בית הדין דוחה תביעה זו. שכן, עמדה לתובעים האפשרות להיערך לעזיבה ולהשכרת הדירה מראש (תוך תכנון צביעת הדירה וכד'), שכן הם הודיעו לנתבעים על חובתם לעזוב את הדירה עד לסוף דצמבר. בנוסף, בפועל, עזבו הנתבעים את הדירה (באופן עיקרי שאפשר את הכנת הדירה להשכרה) כבר בתחילת דצמבר. לתובעים היתה אם כן אפשרות סבירה להשכיר את הדירה תוך מספר שבועות במחיר בה שכרו אותה הנתבעים, שהוא נמוך מהמחיר הנהוג בשוק.

לאור האמור, בית הדין דוחה תביעה זו.

33. תביעת נזקים:

ביחס למרבית הנזקים, התובעים אינם טוענים שהנתבעים גרמו לנזקים. אלא, שלטענתם היה על הנתבעים להתריע על קיומן של הנזילות, דבר שהיה מקל על האפשרות לתבוע את השכן ואת הקבלן. בעניין אחד טען התובע שמעשי הנתבעים הם שגרמו לנזק – לטענתם הנתבע הניח דשא סינטטי במרפסת ובכך פגע בניקוז, דבר שגרם לרטיבות סמוך לרצפה. עניין זה לא הוכח, ואף לא הוזכר בדו"ח המומחה.

34. בית הדין אינו מקבל את הטענה לחבות בנזקים בשל אי ההודעה של הנתבעים. **מדובר בדירה חדשה שעדיין ניתן לתבוע את הקבלן (וכפי הנראה לצורך זה הוכן הדו"ח המקצועי).** בנוסף, אין בסיס לכך שכיום כבר לא ניתן לתבוע את השכן. ההשפעה הברורה היחידה היא שהיקף הצביעה הנדרש כפי הנראה רציני יותר (דרישה לעבודה מקצועית ו/או תיקונים נקודתיים).



35. התובע דורש כיום 3,000 ₪ עבור הצביעה. מנהג המדינה הוא להחזיר את הדירה המושכרת במצב דומה לזו שקיבלו אותה. דרישה זו מעוגנת גם בחוזה במפורש:

11. בעת פינוי הדירה בפועל, השוכר יחזיר למשכיר את הדירה כשהיא פנויה מכל אדם ואז חפץ שאינו רכוש המשכיר, וכשהיא צבועה לפי שהייתה בעת מסירתה לשוכר.

אומנם נראה, שחובת הנתבעים היא לטפל רק בצביעה רגילה הנדרשת לאחר שימוש בדירה, אך לא בצביעה מיוחדת הנובעת מנזילות וכד'.

למסקנה – בית הדין מחייב סך של 2,500 ₪ עבור צביעת הדירה.

36. בעניין תשלומי וועד הבית – טענת התובע נתמכה על ידי קבלות, לעומת זאת טענת הנתבע לא היתה מבוררת. הטענה שלא ניתנה אפשרות להיכנס לחדר המדרגות נראית תמוהה, והיה על הנתבעים חובה לטפל בעניין מול התובעים במהלך תקופת השכירות הארוכה (שאף חודשה בהסכמת הצדדים).

בית הדין מחייב 2000 ₪ בעילה זו.

37. הפסד ימי עבודה ועלויות נסיעה – הפסדים עקיפים אלו הרי הם בכלל 'גרמא' בנוזקים. כמו כן, לא התברר הצורך ב4 נסיעות, ולא הוכח שכל הנסיעות גרמו הפסד ימי עבודה. התובע אומנם טען שבכל אחד מן הימים יכול היה לקבוע טיול ולא עשה כן בשל ההתעסקות עם הדירה, אך לא הביא ראיות לטענות אלו. נציין עוד, שגם בהחלפת שוכרים 'רגילה', היה צריך התובע להשקיע מזמנו. כמו כן, גם אילו היו הנתבעים מתריעים על נושא הנזילות והעובש בעיתו ובזמנו, היה התובע צריך להשקיע מזמנו, להגיע ממקום מגוריו ולטפל בבעיה. כך שכלל לא ברור שהפרת החוזה, היא שגרמה ל4 ימי נסיעות ועבודה.

בעניין זה, בית הדין מחייב מכוח סמכותו כפשרה סך של 1000 ₪.

38. חשבונות חשמל ארנונה וגז –

חשמל – הנתבעים הראו ששילמו חשבון אחד. על פי החשבון של חברת החשמל שהוגש על ידי התובעים, חוב העבר עומד על 361 ₪ (341 ₪ חיובים קודמים + 20 ₪ ריביות עבר).

גז – הנתבעים הגישו חשבון ששילמו. התובעים לא הגישו חשבון או אסמכתא לחוב שנתר.

ארנונה – התובעים לא הגישו אסמכתא לחוב שנתר על הדירה.

לסיכום – בסעיף זה יש לחייב את הנתבעים בסך 361 ₪.

39. החלפת צילינדרים – בית הדין לא השתכנע שפעולה זו הייתה הכרחית. היא נבעה מחוסר האמון של התובע בנתבעים, דבר שמבטא תחושה סובייקטיבית לגיטימית. אך על מנת



לחייב בכגון זו, צריך להיות ביסוס אובייקטיבי. התובע לא הוכיח שהופעלה כנגדו אלימות וכד'. על כן בית הדין דוחה תביעה זו.

40. **עוגמת נפש** – באופן בסיסי אין מקום בהלכה לחיוב פיצוי עבור עוגמת נפש, ויש לחייב רק בעבור הפסדים כספיים, למעט מקרים חריגים של בושת דברים וכד'. למרות עוגמת הנפש שנגרמה לתובעים, לא מדובר על התנהלות מכוונת שנועדה לגרום נזק או פגיעה בתובעים. על כן אין מקום לחייב בעוגמת נפש, לא מן הדין ולא מכח הסמכות לפשרה.

41. **אגרת בית הדין** – בית הדין מקבל דרישה זו. אילו היו מתנהגים הנתבעים כפי שהתחייבו בהסכם, כלל לא היינו מגיעים לתביעה זו. זאת ועוד, מסתבר שאילו היו משלמים את מלוא התמורה עד לסוף דצמבר, גם היו נפרדים דרכי הצדדים לשלום. הדבר לא קרה, דבר שאילץ את התובע לפנות לבית הדין. על פי סדרי הדין של בית הדין וכפי שמופיע בהסכם הבוררות – בית הדין רשאי לחייב בהוצאות משפט כפי שיקול דעתו. **על כן מחייב בית הדין את הנתבע בסך האגרה בשיעור של 500 ₪.**

42. **סיכום חשבון הסכומים לתשלום:**

בהתאם לסעיפים לעיל, בין הדין מחייב את התובעים על פי הפירוט להלן

| | |
|-----------------------------|-----------------|
| חוב שכירות | ₪ 4,300 |
| חוב חשמל שטרם שולם | ₪ 361 |
| נזקים לדירה - צביעה | ₪ 2,500 |
| דמי ועד שלא שולמו | ₪ 2,000 |
| הפסד בגין ימי עבודה ונסיעות | ₪ 1,000 |
| אגרת בית הדין | ₪ 500 |
| סך הכל | ₪ 10,661 |

כפי שכתב התובע, לנתבע זכות של 1000 ₪ ששולמו בעבר מעבר לנדרש, על כן יש להפחית מן החיוב 1,000 ₪.



43. החלטה

א. הנתבע, מס' 1, ישלם לתובעים סך של 9,661 ₪, עד לתאריך א' בתמוז תשע"ד, 29 ליוני 2014.

ב. פסק הדין ניתן ביום שני יח בסיוון תשע"ד, 16 ליוני 2014.

והאמת והשלום אהבו

הרב סיני לוי

הרב גדעון בנימין

הרב אליעזר שנקולבסקי