



בבית הדין שבירושלים

פסק דין
תיק 76051

ב"ה, כה בתשרי תשע"ז
27 באוקטובר 2016
תיק מס' 76051

פסק דין

בעניין שבין

הנתבעת

התובע

א. עובדות מוסכמות:

ב-14.08.2013 נחתם חוזה שכירות בין מר התובע (להלן 'המשכיר', 'התובע') לבין הנתבעת (להלן 'השוכרת', 'הנתבעת').

הדירה המושכרת (להלן 'המושכר'), נמצאת בבניין השייך למשכיר, כשכמה דירות בבניין זה מושכרות לשוכרים.

תקופת השכירות שנקבעה בחוזה השכירות היא: 01.09.2013-31.08.2014 (להלן 'תקופת השכירות הראשונה'). ודמי השכירות הם בגובה של 3400 ₪ לחודש. במעמד חתימת החוזה ניתנו 12 צ'קים עבור דמי השכירות. דמי השכירות עבור תקופת השכירות הראשונה שולמו במלואם במזומן והצ'קים הוחזרו, עבור תקופה זו אין תביעות כלפי השוכרת.

מתחילת ספטמבר 2014 (להלן 'תקופת השכירות השנייה') המשיכה השוכרת להתגורר בדירה מתוך הסכמה והבנה שתנאי השכירות יהיו זהים לחוזה הקודם, אך לא נחתם חוזה חדש.

בחודש הראשון (09.2014) בתקופת השכירות השנייה שולמו דמי השכירות. אך החל מהחודש השני בתקופת השכירות השנייה לא שולמו דמי השכירות, וכך נצבר חוב עבור שלושת החודשים: 10-12.2014, לדברי השוכרת היא נקלעה לקשיים כלכליים בעקבות כך שהשוכר של דירה שבבעלותה לא שילם לה את דמי השכירות. היא סיפרה על כך למשכיר. בתום חודש 12.2014 ולאחר דין ודברים, עזבה השוכרת את הדירה.

בדירה המושכרת לא היה מונה חשמל של חברת החשמל, וכן לא היה מונה מים של חברת המים, אלא המשכיר התקין שעונים פרטיים על מנת שהשוכרים ישלמו לפי הצריכה. בשלב כלשהו בתחילת תקופת השכירות הראשונה, גילו המשכיר והשוכרת ששעון החשמל מקולקל וכי הוא 'רץ מהר' מדי,

עמוד 1 מתוך 8

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Brurya St. Main Office:

טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax www.erezhemdah.org bitdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



בבית הדין שבירושלים

פסק דין

תיק 76051

וסיכמו ביניהם שגובה החשמל והמים שהיה בחודשיים הראשונים ימשיך. גובה התשלום היה 700 ₪ עבור כל חודשיים. התשלום לחשמל ולמים עבור תקופת השכירות הראשונה שולם במלואו.

ב. טענות התובע ותביעותיו

לפני הדיון הראשון הוגש כתב תביעה לבית הדין. במהלך הדיון תוקנו גובה התביעות, וחלק מהתביעות נמחקו, התביעות המעודכנות הן:

1. שכר דירה: התובע דורש תשלום עבור שלושה חודשי שכירות (10-12.14) בסך 3,400 ₪ לחודש, וסה"כ 10,200 ₪.
2. תשלומי מים וחשמל: התובע דורש תשלום עבור תקופת השכירות 09-12.2014. סה"כ כ- 1,400 ₪ (עבור ארבעה חודשים).
- נציין שבפירוט התשלומים שניתנו ע"י הנתבעת מתחילת ההתקשרות ביניהם כפי שהוצגו ע"י התובע במהלך הדיון עלה הסכום לכדי 3200 ₪ (700+1000+1500 ₪) כך שלמעשה חסר סכום נוסף של 1000 ₪ עבור תקופת השכירות הראשונה, אך למעשה התובע תבע בפנינו רק את הסכום הנ"ל (1400 ₪) עבור ארבעת החודשים של תקופת החוזה השנייה.
3. מזוזות: התובע טוען שבדירה היו מותקנות 4 מזוזות ששווי כל אחת מהן כ-160 ₪. לדבריו השוכרת החליפה את המזוזות במזוזות משלה אך לא השיבה לו את המזוזות שלו, ועל כן הוא תובע את המזוזות או את דמיהן בסך: 640 ₪.
4. בלון גז: התובע טוען שבפניו הדירה ע"י השוכרת נעלם בלון גז. לדבריו בנה של הנתבעת הוא שלקח את בלון הגז מהמקום, ועליה להשיבו או לשלם דמיו (עלות בלון חדש כ-160 ₪).
5. בכתב התביעה ישנה תביעה ע"ס 3,400 ₪ בגין שיהוי בפניו הדירה לאחר הפרה יסודית ומניעה מהתובע להשכיר את הדירה לדיירים אחרים. בדיון בפנינו, וכן בשיחה עם מזכירת בית הדין, נשאל התובע על תביעה זו וטען ששוב אינו תובע זאת מהנתבעת, ועל כן לא נדון בטענה זו.
6. התובע דרש בכתב התביעה 2,000 ₪ עבור עוגמת נפש ו-250 ₪ בגין שעת יעוץ עו"ד עבור הכנת פניה ראשונה לנתבעת.

ג. טענות הנתבעת

1. הנתבעת מודה שלא שילמה את תשלום שכר הדירה בשלושת חודשי שכירות בתקופה 10-12.2014. לטענתה היא לא שילמה כיון שבנה עשה שיפוצים הכרחיים בדירה תוך כדי תקופת השכירות, תוך סיכום עם המשכיר שהוא (המשכיר) ישלם עבור התיקונים. להבנתה יש לקזז את



בבית הדין שבירושלים

פסק דין

תיק 76051

עלות התיקונים משכר הדירה, לכן, לאחר שעבר זמן רב והמשכיר לא הסכים לשלם לבנה היא עיכבה את תשלום שכר הדירה כנגד החוב שהתובע חייב לבנה. להבנתה המשכיר אף נותר חייב לה סכום של שכר דירה של כשלושה חודשים עבור התיקונים שביצע בנה.

זמן רב לאחר בקשת בית הדין, הגישה הנתבעת פירוט של תיקונים שלטענתה נעשו במושכר. בית הדין יתייחס לפירוט זה בהרחבה.

כמו כן בתוך דבריה שהוגשו כאמור באיחור רב, הגישה הנתבעת תביעה נגדית בסך של 88,000 ₪ על נזקים שלטענתה נגרמו לה. בית הדין לא ידון בתביעה זו, הן משום שבאופן פרוצדורלי בית הדין אינו דן בתביעות שלא שולם עליהם אגרה אלא אם כן הם מוגדרות כתביעת קיזוז, והן משום שהתביעה לא עלתה ולא התבררה בבית הדין. (אמנם הנתבעת הזכירה בדבריה את הפרגולה שבגלל העיכוב בבנייתה התקלקלו לה חפצים, אך לא הוכיחה את אחריות המשכיר, ולא הביאה ראיות על כך) ולא ברור לבית הדין אם במקרה שהיתה עולה בבית הדין היתה מתקבלת. פסק הדין אינו מונע מהנתבעת לתבוע תביעה חדשה על תביעות הנזיקין שהיא העלתה.

1. תשלומי מים וחשמל: הנתבעת טוענת ששילמה במהלך תקופת השכירות את הסכומים הבאים (בשקלים חדשים): 700+1400+1500+1000+תשלום שאינה זוכרת את סכומו. לטענתה לאחר 09.2014 הפסיקה לשלם כיון שעשתה חשבון שכבר שילמה יותר מידי. לכן לטענתה היא לא צריכה לשלם עוד כסף עבור צריכת מים וחשמל.

2. מזוזות: הנתבעת טוענת שמיד בכניסתה לדירה היא החליפה את המזוזות למזוזות שלה והחזירה למשכיר את המזוזות שלו.

3. בלון גז: הנתבעת מכחישה שהיא או בנה לקחו את בלון הגז.

4. הנתבעת העלתה טענות נוספות, שכיון שאינם קשורות לנושא הדיון, לא נעלה אותם כאן.

ד. תגובת התובע

התובע מכחיש שהבטיח לבנה של הנתבעת תשלום כלשהו עבור עבודות שעשה אלא במקרים בהם אכן ברור שהיה צורך, וכאשר העבודה באופן עקרוני היתה מוטלת על התובע. לדבריו היתה כתובת ברורה שהיא הוא וחתנו שעסק בתיקונים בדירה, וכל פנייה היתה יכולה להיות ממוענת אליהם. משלא עשתה כך, גם אם החליטה לעשות שיפורים בדירה - הרי שהם על דעת עצמה.

בנוסף, לטענתו חלק גדול מהעבודות נעשו לטובת הנתבעת ולצרכיה האישיים ולא נבעו מחסרונות בדירה. על הדברים שאכן נעשו לטובת הדירה, הוא מסכים לקזז סכומים הגיוניים ולא מופרזים. במהלך הדיון כשנשאל על כך הוא הסכים לקזז כ- 300 ₪ על התקנת הברז, ועוד כ- 150 ₪ על



בבית הדין שבירושלים

פסק דין

תיק 76051

התקנת השקע. בשיחה טלפונית עם מזכירת בית הדין (מה-7.8) הוא אמר שבאופן כללי הוא מסכים לקזז מסכום השכירות את הסכום שבית הדין יקבע עבור הברז והתיקונים שבן הנתבעת ביצע.

ה. פסק הדין

נושאי הדיון:

1. תביעת שכר הדירה
2. תביעה להשלמת תשלומי המים והחשמל
3. תביעה להשבת המזוזות
4. טענה על לקיחת בלון הגז
5. תביעה בגין עגמת נפש ויעוץ עו"ד

1. תביעת שכר הדירה

הנתבעת אינה חולקת על תביעת התובע לשכר דירה, אלא שלטענתה המשכיר הסכים לשלם עבור התיקונים שבנה עשה בדירה, ותיקונים אלו מקזזים את החוב שלה לשכר הדירה ואף יותר.

בדיון בפני בית הדין הכחיש התובע שנעשה סיכום כזה.

בית הדין דרש מהנתבעת שתמציא דרישות תשלום מפורטות מבנה על עבודות ספציפיות ועם אסמכתאות להוצאות שבנה הוציא עבור התיקונים. הנתבעת העבירה קבלות מחנות "איקאה" אך מבדיקה שעשה בית הדין לא נמצאו שם קניות שנראות רלוונטיות לתביעה. למעשה הנתבעת לא המציאה אסמכתאות לטענתה.

לאחר זמן רב הנתבעת הציגה פירוט של תיקונים שנעשו לטענתה במושכר, אך לדבריה, לא היתה אפשרות לאתר את הקבלות משום שהן היו על שם אנשים אחרים, ונקנו מכספי אחרים.

נאמר בשולחן ערוך (חושן משפט כד)

"אין נזקקין אלא לתובע תחלה... הגה: פירוש ראובן תובע שמעון בענין שלא יוכל לומר פרעתי, ושמעון משיב: יש לך משלי כל כך, ומבקש זמן להביא עדים יותר מלי יום שהוא זמן בית דין, אף על פי שאנו יודעים שיש לו עדים שיודעים בדבר, נזקקים לתובע וצריך לשלם לו מיד, אם לא שזיילי נכסיה ויש היזק בזה לנתבע. והוא הדין אם התובע רוצה שישמעו דבריו תחלה קודם שישמעו דבריו של נתבע, או שמבקש מהב"ד שלא יפסקו לו הדין עכשיו אלא כשירצה הוא"

כלומר, אדם היודע שהתקיימה הלוואה אך טוען שיש לו תביעה נגדית והוא מבקש שיחכו לו שיביא ראיות לתביעה הנגדית, הדין הוא שלא מחכים. מקרה זה דומה למקרה שלנו בו הנתבעת טוענת כי

עמוד 4 מתוך 8



בבית הדין שבירושלים

פסק דין

תיק 76051

עקב תיקונים שנעשו במושכר היא פטורה מחוב השכירות שהיא מודה בו, וההלכה היא שאין ממתנינים לנתבע שיביא ראיות לתביעה הנגדית.

לכאורה, צריכה היתה הנתבעת להיות נאמנת על כך שהתובע חייב לה על התיקונים בדירה, במיגו שיכלה לטעון 'פרעתי' את דמי השכירות. אלא שלמעשה אין לקבל את טענתה, וזאת משתי סיבות, אלא שהראשונה שביניהן היא העיקרית להלכה:

א. התובעת פירטה בפירוט רב את עבודות בנה. חלקן לא היו באחריות המשכיר (למשל, התקנת נורות עם לד, ועוד דוגמאות רבות), אך גם לפי דברי התובעת שהתובע התחייב לשלם כסף לבנה עבור תיקונים במושכר, הרי שבנה הוא זה שצריך לתבוע ולקבל את הכסף, ולא היא.

גם לפי דברי הנתבעת, רק בסוף תקופת השכירות עלה בדעתה הרעיון שהיא תקזז את החוב של המשכיר לבנה מחוב השכירות שהיא חייבת למשכיר (כפי שציינה הנתבעת בדיון, בפרוטוקול הדיון בעמוד 10). בית הדין לא שמע מהבן על עמדתו בעניין, ולא ידוע לבית הדין שהבן מסכים לכך שאמו תזכה בקיזוז על דמי השכירות במקום שהוא יקבל את שכרו על התיקונים שעשה, על הצד שהוא זכאי לקבלם. הנתבעת לא טענה ששילמה כבר לבנה את שכרו, דבר שאולי היה עשוי לזכות אותה בתשלום או קיזוז מהתובע, בכפוף להבאת ראיות לעבודה ולהסכמה בין הצדדים. וכן, לא ידוע לנו אם הבן התכוון לתבוע את התובע או שמא מחל לו.

ב. בית הדין גם מתחשב בכך שהנתבעת הודתה בדיון שידעה ושנאמר לה כי האחראי על התיקונים הוא חתן התובע (פרוטוקול עמוד 6), אלא שלטענתה בחודש הראשון שבו היא טרם נכנסה, נאמר לה שהחתן בחופש ולכן בנה תיקון תיקונים במקומו.

הנחת המוצא של בית הדין שבכל תיקון שעל המשכיר לתקנו היה על השוכרת לפנות למשכיר או לחתנו על מנת שהוא יעשה זאת. עליה הראייה להוכיח שהמשכיר הסכים לשלם לה או לבנה סכומי כסף עבור תיקונים שלדעתה נעשו בדירה.

המשכיר הסכים במהלך הדיון לקזז מהחוב 300 ₪ עבור הברז שהותקן בדירה, ו-150 ₪ עבור נקודות החשמל שהתובעת הוסיפה במרפסת. לכן ניתן לקזז מתשלום שכר הדירה כ-450 ₪ שהוא תשלום סביר עבור עבודות אלו.

מלוא שכר הדירה שהנתבעת חייבת הוא 10,200 ₪, נמצא שלאחר קיזוז 450 ₪ חובה של התבעת בגין תשלומי שכ"ד עומד על סך 9750 ₪.

פסק הדין כאן אינו נוגע לבן הנתבעת אשר לא הופיע בבית הדין, ויוכל בעתיד לתבוע כל סכום שהוא מהמשכיר, בכל בית דין שיחפוץ.



בבית הדין שבירושלים

פסק דין
תיק 76051

2. תביעה להשלמת תשלומי המיס והחשמל

התובע תובע כ-1400 ש"ח עבור תשלומי חשמל ומיס לתקופה השנייה, זאת משום שהסיכום בינו לנתבעת היה שישולם עבור סעיפים אלו 700 ש"ח בחודשיים.

מציורף הסכומים שהנתבעת טענה ששילמה עולה שהיא שילמה לטענתה כ-4,600 ש"ח עבור כל תקופת השכירות. 4,200 ש"ח עבור תקופת השכירות הראשונה, ועוד 400 ש"ח עבור תקופת השכירות השנייה. עוד היא טוענת ששילמה סכום נוסף אך אינה זוכרת כמה.

לטענת השוכרת גם סכום זה הוא סכום גדול ממה שהיתה צריכה לשלם, כיון שהסיכום ביניהם לא היה סיכום ראוי, שכן הצריכה בחודשים אחרים היתה נמוכה מהסכום שסוכם.

בעקרון יש להאמין אדם שטוען שפרע (שו"ע חו"מ סי' ע"י סעיף א'), אך גם הנתבעת עצמה אינה זוכרת בדיוק כמה היא פרעה, לגבי נידון דומה כתב שולחן ערוך (חושן משפט סימן עה, סעיף יט) שבמקרה שבו הלווה טוען שפרע אך אינו זוכר כמה פרע, הוא חייב להשבע, ומתוך שאינו יכול להשבע כיון שאינו זוכר, משלם.

מאידך, הנתבעת טענה שהסכום ששולם עבור החשמל והמיס היה גבוה מדי, ולכן היא לא שילמה עבור החשמל והמיס בחודשים האחרונים, אך לא כימתה את טענתה במספרים ובחישובים. הערכת צריכת החשמל והמיס על ידי בית הדין במקרה כזה היא לא פשוטה הן משום שמדובר בהערכה שהרי בדרך כלל יש שונות בצריכת החשמל לפי עונות השנה, והן משום שתשלום של 350 ש"ח לחודש אינו סכום לא סביר, אך יתכן שהסכום גבוה מעט עבור צריכה לאשה בודדת, מצד שני היה לה מכשירי חשמל רבים, לכן יקשה עד בלתי אפשרי לאמוד את צריכת החשמל שהנתבעת צרכה בפועל.

בית הדין קובע כפשרה שעל החשמל והמיס תשלם הנתבעת 600 ש"ח.

3. תביעה להשבת המזוזות

התובע טען טענת ברי שהמזוזות הורדו ולא הוחזרו אליו. הנתבעת מכחישה וטוענת טענת ברי שהחזירה אותן לתובע בתחילת תקופת השכירות הראשונה.

יש לפטור את הנתבעת מתביעה זו: הכלל הוא שהמוציא מחבירו עליו הראייה, ולכן, כל עוד לא הוכח שהנתבעת לא החזירה את המזוזות בתחילת תקופת השכירות הראשונה, הרי שאין להוציא ממנה ממון.

לסיכום: תביעת המזוזות נדחת.

עמוד 6 מתוך 8

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים P.O.B 8178 Jerusalem 91080

טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax www.erezhemdah.org beitdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



בבית הדין שבירושלים

פסק דין

תיק 76051

4. טענה על לקיחת בלון הגז

לטענת התובע בנה של הנתבעת לקחה את בלון הגז. זו אינה אלא טענת שמא (התובע עצמו אינו יודע בודאות שכך היה – יתכן שבלון הגז נגנב על ידי אדם אחר, במהלך ההובלה או בחסותה, או במועד אחר), והנתבעת מכחישה, ולכן דינה של תביעה זו להידחות. מעבר לכך, אם הוא חושד בבו, עליו לתבוע אותו.

לסיכום: תביעת תשלום על בלון הגז שנעלם נדחית.

5. התביעה בגין עגמת נפש ויעוץ עו"ד

אין בתי הדין נוהגים לחייב בגין עוגמת נפש אלא במקרים מסויימים מאד, במקרה שלפנינו אין בית הדין מוצא עילה מספקת לחייב בגין תביעה זו (ראו חו"ד של מכוון משפטי ארץ בנושא הוצאות משפט, המתפרסמת באתר המכוון).

כמו"כ לגבי תביעת הוצאות עו"ד, לא נתמלאו הסיבות ע"מ לחייב הוצאות מעין אלו.

כפי הנהוג ברשת את אגרת בית הדין יש לחלק שוה בשוה בין הצדדים. התובע שילם 500 ₪ לאגרה, לכן על הנתבעת להעביר לתובע עוד סכום של 250 ₪ כהשתתפות באגרת בית הדין.

ו. ערעור

הצדדים הגיעו לפנינו על ידי הפניית בית משפט. הוסבר לצדדים (פרוטוקול עמוד 1) כי לצורך האפשרות לקיום הליך ערעור יש לחתום על הסכם הבוררות של הרשת, שכן כאשר לא מוסכם על קיומו של הליך ערעור, ברירת המחדל היא שאין בבוררות אפשרות ערעור. אחד הצדדים לא היה מעוניין בחתימה על שטר בוררות, ולכן לא נחתם חוזה כזה.

אולם, לאחר עיון בחוזה שעליו חתמו הצדדים נראה שהחתימה על חוזה השכירות היא כחתימה על שטר בוררות (סעיף 16) המסמך את בית הדין לדון "עפ"י סדרי הדין הנהוגים באותו בית דין". על כן, יש זכות ערעור על פסק דין זה.

ז. תחשיב

שכר דירה: 9750 ₪.

מים וחשמל: 600 ₪.

מזוזות: נדחה.

עמוד 7 מתוך 8

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 2 Brurya St. Main Office:

טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax www.erezhemdah.org beitdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



בבית הדין שבירושלים

פסק דין

תיק 76051

בלון גז : נדחה.

הוצאות : 250 ₪.

סה"כ: 10,600 ₪.

ח. החלטות

1. על הנתבעת לשלם לתובע סך הכל סכום של 10,600 ₪ תוך 30 יום מפסק דין זה.
2. על פסק דין זה ניתן לערער תוך 30 יום מהתאריך הנקוב על פסק הדין.

בזאת באנו על החתום

היום כה בתשרי תשע"ז, 27 באוקטובר 2016

הרב עקיבא כהנא

הרב דניאל מן, אב"ד

הרב עודד מכמן