



ב"ה, כ"ח אדר ב תשע"ו  
07 אפריל 2016  
תיק 75076

## פסק דין חלקי – שכר מחסן ובתום השכירות השאיר בו חפצים

הנתבעת	בעניין שבין
שוכר מחסן	התובע
	משכיר מחסן

### א. עובדות מוסכמות

התובע הינו בעליו של מחסן. בעבר המחסן הושכר במלואו לחברת מ' השייכת למר מ' (להלן: השוכר הקודם). לאחר כמה שנות שכירות, בשנת 2007, המחסן חולק לשני חלקים. הנתבעת שכרה חצי מהמחסן החל מחודש פברואר 2009. לשם הנוחות, כיון שהנתבעת יוצגה בבית הדין ע"י מר ס', ייכתב 'הנתבע' אף שהכוונה לנתבעת.

שכר הדירה האחרון שסוכם בין הצדדים עמד על 3,300 ₪. בחודש ינואר 15 סיכמו התובע והנתבע, על פי בקשת הנתבע, שהנתבע יפנה את המחסן עד לסוף חודש פברואר 15.

למרות זאת ולמרות בקשות התובע, הנתבע המשיך לשהות במחסן גם לאחר חודש פברואר, אך יש לציין כי הנתבע העביר לתובע תשלום שכירות על החודשים 2-3/15.

התובע ביקש במשך הזמן מהנתבע שיוציא את חפציו מהמחסן ושינקה אותו, על מנת שהתובע יוכל להשכירו לאחרים.

בראשית מאי 2015 רצה הנתבע לפנות את חפציו מן המחסן, והגיע עם משאית ופועלים למטרה זו. התובע התנגד ומנע את הפינוי משום שחשש שהמפנים ישאירו את הפסולת בכניסה למחסן, ולא יפנו אותה כראוי. גם לאחר שהנתבע פינה את חפציו במועד מאוחר יותר, נשארו עדיין חפצים של השוכר הקודם, שאוחסנו שם בהסכמת הנתבע.

לאחר שהתקיים דיון בפני בית הדין, והנתבע טען שהחפצים שנשארו במחסן הם של השוכר הקודם, הוסכם שהתובע יפנה אליו ויודיע לו שעליו לפנות את המחסן. התובע דיווח לביה"ד שלאחר מספר דחיות פינה השוכר הקודם את המחסן בתאריך 10.08.15, וכן שילם לתובע עבור פינוי שתי מכולות אשפה. לאחר פינוי יתרת החפצים מהמחסן ושיפוצו השכיר התובע את המחסן בתאריך 01.09.15 תמורת 4500 ₪ לחודש.

### ב. לוח זמנים

תחילת השכירות של הנתבע	1.2.09
------------------------	--------

עמוד 1 מתוך 10

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.eretzhemdah.org bitdin@eretzhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



תחילת 1.15	פנייה מהתובע שהוא רוצה לסיים את השכירות
28.2.15	תאריך סיום רצוי מוסכם
2.5.15	הנתבע הביא פועלים לשם פינוי המחסן, התובע מנע מהם לעבוד, בטענות שונות.
6.5.15	הנתבע העביר תשלום על חודשים 2-3.15
10.8.15	פינוי המושכר על ידי השוכר הקודם
1.9.15	השכרת המושכר מחדש

### ג. תביעות התובע

לתובע כמה תביעות:

א. תשלום שכירות - על כל הזמן בו היו חפציו של השוכר הקודם מונחים בשכירות. לטענת התובע אין ספק כי יש קשר בין השוכר הקודם לנתבע, ולכן על הנתבע לשאת בהתחייבויות של השוכר הקודם. לכן הוא תובע את דמי השכירות עבור החודשים 4-8/15. בסך:  $3300 \times 5 = 16,500$ .

ב. הפרשי שכר דירה - התובע תבע בנוסף לתביעת שכר הדירה, את ההפרש בין דמי השכירות שסוכמו בחוזה (3300 ₪) לבין דמי השכירות שהוא מקבל מחצי המחסן השני שמושכר במחיר 4130 ₪. סה"כ הפרש 830 ₪ בחודש.

ג. שיפוץ - התובע תבע את הסכום שאותו הוא השקיע בשיפוץ על ידי חברת 'תריסים' בסך 16,800 ₪ + מע"מ (בדיון השני הוגשה חשבונית והתובע שלח מייל ובו אישור במייל של חברת 'תריסים' שהם קבלו את הכסף, חלקו בתשלום וחלקו במחיקת חוב), מאחר ולטענתו נגרמו למושכר נזקים משמעותיים, אשר לא תוקנו על ידי הנתבע, והוא נאלץ לשכור קבלן ולשפץ על מנת להשיב את המצב לקדמותו.

ד. השתתפות בעלות מונה חשמל - במחסן ישנו מונה חשמל אחד המספק חשמל לכל השוכרים. התובע דורש מהנתבע לשלם את חלקו היחסי (חמישית) בעלות החודשית של המונה בסך 50 ₪ לחודש, בהמשך (במייל מהתובע בתאריך 14.12.15) הסכום תוקן ל-35 ₪ (ע"פ החישוב הבא:  $176.45/5$ . למעשה יש להוסיף לסכום זה מע"מ בסך 6 ₪ לחודש).

### ד. תגובת הנתבע

הנתבע מסכים שעליו לשלם על החודשים 4-5/15 בהם הוא שהה במקום, אך לדעתו במשך התקופה בה נשארו במקום חפצים של השוכר הקודם אין עליו לשאת באחריות לתשלום, וגם לא בארנונה.

לגבי הפרש השכירות הוא טוען שהוא צריך לשלם רק את הסכום שעליו התחייב בחוזה.

לגבי החיוב בעבודות השיפוץ טענתו היא שכל השינויים במבנה נעשו בזמן השכירות של השוכר הקודם, לכן אין לחייב אותו על זה.



לגבי השתתפות במונה חשמל לטענתו הוא מעולם לא נתבע לשלם על זה, וגם בחוזה לא נאמר שום דבר כזה, ולכן אין לחייב אותו.

בדיון הראשון הנתבע גם דרש לקזז מהסכומים שמחייבים אותו 500 ₪ על סמך תיקונים במושכר ו- 500 ₪ נוספים על פינוי אשפה. אך הוא לא חזר על טענה זו לאחר מכן, ולא הביא אסמכתאות לדבריו למרות שהתבקש לעשות זאת.

כמו כן הוא טען שהוא פטור מלשלם את תשלומי השכירות לחודשים 4-5, כיון שהמועצה מחייבת אותו בארנונה על חודשים יוני עד ספטמבר 2015, עליהם הוא אינו חייב כיון שפינה את המחסן. לפיכך, יש לקזז מחובו את הארנונה בה חויב שלא כדין.

## ה. נושאי הדיון

1. חיוב בדמי השכירות
2. הפרשי שכירות
3. השתתפות בעלות מונה חשמל
4. הוצאות השיפוץ
5. החזר הוצאות שהיו לנתבע ואופן התשלום
6. הוצאות משפט

## ו. חיוב בדמי השכירות

אין ספק שעל הנתבע לשלם על החודשים 4-5/15 בהם הוא עשה שימוש במושכר, והסכים לשלם עליהם בדיון הראשון. הדיון שלפנינו מתמקד בחודשים 6-8/15.

בין הצדדים אין מחלוקות עובדתיות, מוסכם כי במושכר היו חפצים השייכים לשוכר הקודם, אלא שהם חלוקים בשאלה מי אחראי על הזמן שבו החפצים של השוכר הקודם היו מונחים במחסן: לטענת התובע הנתבע אחראי, ואילו לטענת הנתבע הוא החזיר את המושכר כפי שקיבל אותו בשנת 2009 ולא עליו תלונות התובע כי אם על השוכר הקודם.

### 1. שוכר המשאיר חפצים במושכר לאחר יציאתו

לא נותר לבית הדין אלא להכריע מהו הדין במקרה שבו השוכר יצא מהמושכר אך נשארו חפצים השייכים לו בתוך המושכר, ובמיוחד מה הדין כשהחפצים לא היו שלו.

בעניין דומה כתב בשו"ת מהר"ם מרוטנבורג חלק ד (דפוס פראג) סימן תתלג:

ועל שכירת הבית נראה שחייב שמעון לתת לראובן שכר הבית של כל השנה שנייה, ולא מיבעיא בית זה שדר בו שמעון ד' חדשים וכלי תשמישו היה בו כל השנה, שמחויב בשכרו.



אלא אפילו לא דר בו ולא היה בו כליו, חייב לפי שהיה לו להודיע לראובן קודם הגעת זמן יציאתו כדי לבקש אדם אחר לדור בו.

מהר"ם מדבר על אדם שנשאר לגור בבית ששכר במשך ארבעה חודשים לאחר תום ההסכם, והשאר בו את כליו במשך כל השנה השנייה. מהר"ם מחייב את השוכר בתשלום עבור כל השנה, ומשמע מדבריו שדי בהשארת חפצים כדי לחייב שוכר בית, למרות שהוא עצמו לא גר בבית. והדברים קל וחומר במקום שבו מדובר בשטח מסחרי המיועד בעיקר לאכסון ולא למגורים. כמובן שיש לבדוק את כמות החפצים שהושארו, אך בנידון דידן, על פי התצלומים שהוגשו לבית הדין, אין ספק שכמות החפצים שנשארו במושכר היא כמות שאינה מותרת מקום למשכיר להשכיר לאדם אחר את המחסן.

## 2. חיוב שוכר לפנות חפצים שהוכנסו בהסכמתו למושכר

במקרה דנן, החפצים שהושארו לא היו שייכים לנתבע, אלא לאדם אחר ששכר לפניו את המחסן. בעניין זה ישנה מחלוקת בין הצדדים: התובע טען שהנתבע אחראי לחפצים בגלל הקשרים העסקיים שבין השוכר הקודם לבין הנתבע, ויש לראות בנתבע את ידו הארוכה של השוכר הקודם. לעומת זאת, הנתבע טען שאין בינו לבין השוכר הקודם כל קשר עסקי, והחפצים של השוכר הקודם הושארו בהסכמת התובע, לפיכך, הנתבע אינו אחראי להם.

בדיונים עצמם התובע לא הצליח להוכיח קשר מהותי בין השוכר הקודם לבין הנתבע, ולכן בית הדין אינו יכול לחייב את הנתבע בגלל הטענה על קשריו העסקיים שהתקיימו עם השוכר הקודם.

למרות זאת, נראה שיש להטיל את האחריות על חפצי השוכר הקודם על הנתבע בגלל שהוא התיר לשוכר הקודם להשאיר חפצים במחסן.

נושא זה עלה בדיונים שהתקיימו, להלן קטעים קצרים (פרוטוקול דיון 2 עמוד 9 ועמוד 10):

דיין: חוץ מהסחורה שהיתה שם לפני, אתה הרשית לו גם להכניס סחורה בזמן השכירות שלך?

נתבע: כן, אבל זה היה באופן זמני.

דיין: מה היה כשאתה נכנסת?

נתבע: המון דברים, היתה שם מכונה של ש'.

דיין: אמרת משהו לתובע כשנכנסת? זה הפריע לך?

נתבע: השוכר הראשון אמר שהוא יקח את הדברים.

דיין: הסכמת שהוא ישאיר זאת בינתיים?

נתבע: לא עשיתי איתו הסכם. הוא אמר שהוא יקח את זה.

העולה מהדברים הוא שהנתבע הוא שהסכים (בעל פה) עם השוכר הקודם שהחפצים שלו יישארו, והוא עשה זאת מיוזמתו.



הדבר ברור שכאשר שוכר מקבל על עצמו ומסכים להכניס חפצים של אדם אחר, באחריותו גם לפנותם בסיום השכירות, משום שהמושכר הינו בחזקתו, וכל מה שמוכנס לשם נעשה בהסכמתו. כעין ראייה יש לכך מהגמרא בבבא קמא (דף יג עמוד ב) וכן נפסק בשולחן ערוך (חושן משפט שצו, ח):

"[אדם שיש לו בעל חיים והוא] מסרו לאחד מארבעה שומרים, **מסתמא** קבל עליו שלא יזיק, ושלא יזקק... ואם לא שמרוהו כלל, ויצא והזיק, נכנסו תחת הבעלים וחייבים לשלם תם חצי נזק ומועד נזק שלם, והבעלים פטורים".

מהלכה זו עולה ששומר (אפילו שומר חינוס) אחראי על הנזקים שגרמו החפצים שבשמירתו, כאילו היה הוא הבעלים של החפצים.

יש לחבר את דין אחריות השומר לדין המהר"ם, ולכן חיוב השכירות ממשיך כל זמן שהשוכר לא פינה את כל החפצים שהוכנסו ברשותו למושכר.

יש להוסיף כי למרות שמוסכם בין הצדדים שהתובע עצר את הנתבע מלפנות חלק מחפציו, אין זה משנה לענייננו, כיון שהתובע הודיע שלא היתה לו כל כוונה לפנות את חפציו של השוכר הקודם, לכן השכירות ממשיכה עד שהמחסן היה פנוי לחלוטין כפי שכתבנו לעיל.

יתירה מזו, לטענת התובע, המחסן פונה על ידי השוכר הקודם בתאריך 10.08.15 והושכר שוב בתאריך 01.09.15. כיון שנקבע שפינוי חפצי השוכר הוא באחריות הנתבע, הרי שמבחינת בית הדין המחסן פונה על ידי הנתבע עצמו. ולכן, על פי ההלכה זכאי המשכיר לתשלום לכל הפחות עבור חודש נוסף, כיון שהוא זכאי להודעה מוקדמת על הפינוי (**עמק המשפט - שכירות בתים** עמוד קיח, בפס"ד של בית הדין "ארץ חמדה - גזית", ירושלים, תיק מס' 74091, נפסק שבשכירות לעסקים זמן ההודעה המוקדמת הוא שלושה חודשים). לפיכך, על הנתבע לשלם לתובע במקרה זה דמי שכירות עד למועד בו המחסן הושכר שוב.

**אשר על כן על הנתבע לשלם שכירות על החודשים 8.15-4 סך הכל: 16,500 = 5\*3300 ₪**

## ז. הפרשי שכירות

### 1. כמה חייב לשלם שוכר הממשיך לגור אחרי שהחובה הסתיימה

בעקבות הודעת הנתבע על רצונו לעזוב את המחסן, התובע הודיע לנתבע באופן מפורש על רצונו להשכיר את המחסן לאדם אחר, ואף הודיע לו כי בכך שהוא שוהה במושכר לאחר מועד הפינוי שנקבע הוא גורם לו נזק בהפסד שכירות אחרת. כך עולה מהמיילים שנשלחו מהתובע לנתבע בתאריכים 10.3 ו-1.4.

בנוגע לאדם שפלש לבית ללא רשות נפסק בשולחן ערוך (ח"מ שסג, ו):

"הדר בחצר חבירו שלא מדעתו, שאמר לו: צא, ולא יצא, חייב ליתן לו כל שכרו".



בנוגע לשוכר שהמשיך לגור במושכר לאחר תום החוזה בהסכמת המשכיר כתב הש"ך (חושן משפט סימן שיב ס"ק י):

"שאף על פי ששכרו לזמן ודר בו אחר הזמן בסתם אף על פי שנתייקר או הוזל אינו יכול לשנות ליתן בעד מה שדר יותר מהזמן כפי היוקר וכן כתב הריב"ש סי' תע"ה בשם תשובת רשב"א. ודוק"

דהיינו, שוכר שהמשיך לגור במושכר לאחר תום החוזה בהסכמת המשכיר צריך לשלם שכר דירה על פי החוזה הישן גם אם מחירי הדירות עלו בינתיים.

אמנם, הבית יוסף בחושן משפט סימן שיב הביא את דברי הרשב"א (שו"ת ב, רצד):

"ואפילו אם בא להרבות בשכר מרבה, דוקא כשבא להרבות בשכר הזמן שהוא עתיד לבא, והוא דאייקור בתי. אבל להרבות בשכר הזמן שכבר עמד שם, לא יוכל, שלא הוציאו ולא מיחה, הרי הוא בכלל תנאי השכירות הראשון."

כלומר, לדעת הרשב"א המשכיר יכול להעלות את שכר הדירה מכאן ולהבא, זאת בתנאי שהמחיר בשוק עלה. מדברי הרשב"א עולה גם שאם המשכיר מחה בשוכר ודרש להעלות את מחיר השכירות ומחיר השכירות הריאלי התייקר, הרי שהשוכר חייב לשלם כמחיר הגבוה שבשוק גם לגבי התקופה שכבר עברה. כהבנה זו ברשב"א עולה גם מדברי הספר מחנה אפרים (שכירות יא) שחלק על הש"ך וכתב ששוכר שהמשיך לגור בבית ללא חוזה חייב לשלם את שכר הדירה המקובל בשוק ולא את שכר הדירה שנקבע בחוזה שהסתיים.

במקרה שלפנינו, בו המשכיר ביקש מהשוכר כמה פעמים לפנות את המושכר מסתבר שאין מחלוקת שעל השוכר לשלם את שכר הדירה המקובל בשוק. כיון שניתן לראות זאת כשכירות בלי חוזה שעליה יש לשלם לפי המחיר בשוק שהוא לכל הפחות המחיר שאותו תבע התובע.

## 2. חיוב מדין מבטל כיסו של חברו

פרט למה שכתבנו, לעיל, הנידון שלנו הוא נידון הדומה למקרה של אדם ה'מבטל כיסו של חברו', כלומר, אדם הגורם לחברו אובדן הכנסה.

מבלי להאריך נציין שבהלכה יש מחלוקת לגבי פיצוי על מניעת רווח (ראו סקירה בפס"ד ארץ חמדה גזית 170072),<sup>1</sup> וישנם פוסקים הסבורים שיש לחייב במקום בו מדובר על מניעת רווח ברור שאינו תלוי בכישרון מיוחד או במזל (מחנה אפרים ריבית מא, ואף ששם עסק במקרה שהמונע הרוויח בעצמו, אולם, כאן כשהיתה התחייבות נראה שאין לחלק).

גם לדעת החוות יאיר (קנא) במניעת רווח ברור ומוכח יש לחייב ממון. וכתב שבמקרה של השכרת בית, אפילו אם אין שוכר ספציפי שהסכים לשכור, הרי שאם השוכר הקודם מנע את השכרת הנכס, זה נחשב ל'מבטל כיסו' וחייב לשלם על הנזק שנגרם, כיון שבדרך כלל בעלי הדירות מוצאים

<sup>1</sup> ראו בכתובת: <http://www.erezhemdah.org/Data/UploadedFiles/SitePages/733-sFileRedir.pdf>



שוכרים. במקרה דנן, היה הסכם שכירות מוכח למחסן המקביל, ולכן לדעת החוות יאיר יש לשלם גם מדין נזק שהזיק השוכר בכך שמנע מהמשכיר להשכיר לאדם אחר.

קצות החושן (שי, א) הביא את דברי החוות יאיר ותירץ תירוץ אחר על קושייתו, אך לא ברור שהוא חולק עליו בסברא.

כאמור, לא ראינו צורך להאריך בסוגיה זו, כיון שכפי שכתבנו יש לחייב את השוכר בסכום גבוה יותר מהמחיר עליו סיכמו מטעם שנחשב ששכירותו הסתיימה.

לסיכום: התובע תבע 830 ₪ על הפרשי השכירות, ומכל העולה לעיל יש לחייב כאן על אובדן הרווח, או מדין שכירות גבוהה. ולכן יש לחייב את הנתבע בהפרשי השכירות.

**לפיכך יש לחייב את הנתבע בסכום נוסף בסך  $5 \times 830 = 4150$  ₪.**

### ח. השתתפות בעלות מונה חשמל

המציאות כפי שהשתקפה בדיון היא שהוסכם בין הצדדים שהנתבע לא ישלם כלל על צריכת החשמל שהוא צרך, זאת משום שצריכת החשמל שלו היתה נמוכה מאוד.

אמנם, טענת התובע היתה שלמרות האמור, הנתבע חייב לשאת באופן יחסי בעלות הקבועה של המונה, שאמור להתחלק בין חמשת הדיירים המקבלים חשמל מהמונה.

התובע והנתבע הודו שהתובע לא תבע את העלות היחסית בזמן שהוא גר שם, כפי שנאמר בפרוטוקול (דיון 2 עמוד 8) על ידי התובע:

תובע: מהלוח הראשי יוצא חשמל לכל אחד. המבנה מחולק לחמישה מחסנים. חילקנו את החשמל בין ארבעה דיירים, ולא חייבנו את הנתבע על החשמל. אבל בגלל ההתנהגות שלו החלטתי להוסיף את העלות של השעון חשמל לתביעה.

אף שאין דין מחילה בחוב ידוע (שולחן ערוך חושן משפט סימן צח, סעיף א) שהשתהו מלתבוע אותו זמן רב, מכל מקום בחוב מסופק שמשתהים לגבותו, יש לראות בדבר משום הודאה על כך שהמשכיר לא חשב עד עתה שהשוכר חייב בתשלום יחסי על המונה.

במקרה דנן, שהשוכר לא היה מחויב לשלם על חשבון החשמל, המשכיר היה צריך לעגן בחוזה את חובתו לשלם על המונה, ומשלא נעשה כך, ואף לא תבע מעולם סכום כסף עבור המונה, יש לדחות את התביעה.

**על כן אנו דוחים את התביעה לחייב את הנתבע בהשתתפות במונה החשמל.**

### ט. הוצאות השיפוץ

התובע טען שהנתבע ביצע שינויים במבנה שחייבו אותו לבצע שיפוץ גדול לאחר פינוי המבנה. התובע הגיש חשבונית של חברת 'תריסים' בסך 16,800 ₪ ופירט סעיפי תיקון שונים הכוללים תיקון ושיפוץ



המחסן. הנתבע טען שהשינויים בוצעו בעת שהמחסן היה מושכר לשוכר הקודם, ולכן הוא אינו אחראי להם.

כפי שנאמר בדיון, אין לבית הדין מספיק נתונים על מנת להכריע האם הנזקים הם באחריותו של הנתבע, כיון שיתכן שכל הנזקים נעשו לפני תקופת שכירותו. יש לציין כי בכתב התביעה המקורי טען התובע כי הנתבע חתום גם על החוזה משנת 2000 שנחתם מול חברה שהשוכר הקודם ניהל, כשותפו של השוכר הקודם, טענה שהוכחשה על ידי הנתבע. ואכן לאחר בדיקת החוזה שנשלח לבית הדין התברר שהנתבע לא חתם על אותו חוזה. כמו כן לא הוכח שהנתבע אחראי לחובות חברת השוכר הקודם.

התובע בחר שלא לתבוע את השוכר הקודם ואת החברה שבבעלותו, ולכן הדיון מתמצה בשאלה האם אכן הנתבע אחראי לחלקי השיפוץ הללו. נעיר, שהדרך עדיין פתוחה בפני התובע לתבוע את השוכר הקודם ואת הנתבע בהליך אחד שבו יתברר מי משניהם אחראי לשינויים.

במקרה דנן, בית הדין ניסה לזמן את השוכר הקודם להעיד עדות, על מנת שנוכל לברר אילו מהתיקונים אמורים להיות מושגים על השוכר, ואילו על השוכר הקודם. לצערנו השוכר הקודם בחר שלא להגיע, וגם לא לענות בכתב לשאלות בית הדין. לכן, כרגע בית הדין לא יוכל לקבוע שיש להשית את התיקונים על הנתבע, משום ש"המוציא מחברו עליו הראייה", והתובע לא הציג כל ראייה מה היה מצב המושכר ביום ההשכרה לשוכר.

מאידך סעיף אחד בהצעת המחיר שהגיש התובע עוסק בחיוב המוטל על השוכר, והוא פינוי הפסולת, עבור סעיף זה נדרש התובע לשלם 2000 ₪ + מע"מ. את הסעיף זה יש להשית על השוכר הנוכחי שהוא זה שצריך להשיב את המצב במושכר לקדמותו, וכל עוד לא הוכח אחרת הנחת המוצא היא שהמחסן הושכר לו במצב תקין, ראוי לשימוש, ופנוי מפסולת.

**יש לחייב 2000 ₪ + מע"מ על פינוי הפסולת, שהיא חובתו של השוכר כפי שנתבאר לעיל.**

### **י. החזר הוצאות שהיו לנתבע ואופן התשלום**

הנתבע טען שהיו לו הוצאות עקב השקעות שהוא השקיע במבנה. אולם, הוא לא המציא ראיה לכך ולכן התביעה שלו נדחת.

לגבי טענתו שהוא חויב בארנונה על חודש ספטמבר, השיב התובע שהוא העביר את הארנונה על שמו של הנתבע החל מתאריך 01 לספטמבר 2015. הנתבע קיבל הודעה על כך ולא חלק על עובדה זו.

כמו כן, הנתבע טען שלא שילם עבור חודשים 4-5/15 למרות שהבטיח לעשות זאת, כיון שהתובע לא הוציא לו חשבונית. התובע השיב שהמנהג שלהם היה שהתובע מוציא את החשבונית לאחר שהנתבע היה משלם. הנתבע לא הכחיש זאת אולם טען שהוא רצה לעשות את הדברים על פי החוק.

לגבי התנהלות הנתבע - בית הדין אינו מקבל את טענתו. החלטתו הפתאומית להקפיד על החוק נראית כמי שנעשתה בחוסר תום לב. לכן לגבי ביצוע פסק הדין, הנתבע חייב להגיע אל התובע עם כסף מזומן, ובעת העברת התשלום הוא יקבל חשבונית.





## יא. הוצאות משפט

מדיניות ביה"ד היא שכאשר שני הצדדים מתנהלים באופן סביר אזי האגרה תחולק בין שניהם בשווה. במקרה זה, הנתבע לא התנהג באופן סביר. בדיון הראשון הוא הסכים לשלם עבור חודשיים שכירות פחות 1000 ₪, אולם, בסופו של דבר לא ביצע את התשלום בטענה שלא קיבל חשבונית. זאת, למרות שמעולם לא דרש חשבונית בעבר. ביה"ד סבור שמדובר בהתנהלות שאיננה תמת לב. והיא מצטרפת ל"גרירת הרגליים" של הנתבע עוד קודם שהגיע לביה"ד, (ראייה להתנהלות זו ניתן להוציא מדוא"ל מהתאריכים 1.5 ו- 4.5 ומכלל ההתכתבויות בין הצדדים עולה התמונה שהתובע ניסה כל הזמן לנסות להשיג את הנתבע תוך הצלחה מעטה בלבד). אי לכך בית הדין מטיל את כל הוצאות אגרת הדיון על הנתבע.

על כן על הנתבע להעביר לתובע את החזר האגרה בסך: 500 ₪.

## יב. סיכום

הנתבע חייב לתובע:

דמי שכירות בסך 16,500 ₪ כולל מע"מ

הפרשי שכירות בסך 4,150 ₪ כולל מע"מ

עלות פינוי המחסן בסך 2000 ₪ + מע"מ, סה"כ 2340 ₪

החזר אגרה בסך 500 ₪.

## יג. החלטות

1. על הנתבעת לשלם לתובע סך 22,990 ₪ כולל מע"מ + 500 ₪ עבור הוצאות משפט
  2. התשלום יבוצע תוך 30 יום מהתאריך הנקוב על פסק דין זה.
  3. אופן התשלום: ככל והצדדים לא יסכימו ביניהם על צורת תשלום אחרת, הנתבע יגיע אל התובע וישלם לו במזומן. בעת העברת התשלום הוא יקבל חשבונית וקבלה.
  4. במהלך שנה מהתאריך הנקוב על פסק הדין יוכל התובע לבקש דיון בתביעה על הוצאות שנגרמו לו עקב הנזקים והשינויים במבנה. ובלבד שהוא יצרף ראיות או עדים על תביעתו.
  5. על פי סדרי הדין של הרשת, ניתן לערער על פסק הדין בתוך 30 יום מהתאריך הנקוב עליו.
- פסק הדין ניתן בתאריך כ"ח אדר ב תשע"ו, 07 אפריל 2016.

**בזאת באנו על החתום**



הרב עקיבא כהנא

הרב חיים בלוך, אב"ד

הרב עדו רכניץ