



בס"ד, כ"א בשבט תשע"ט
27 בינואר 2019
תיק 79023

פסק דין

הנתבעים
שוכרי דירה

בעניין שבין
התובע
משכיר

א. העובדות המוסכמות

ב-1.9.2017 נחתם חוזה שכירות בין השוכרים לבין בא כוח התובע, מר יאיר לוי. ההתקשרות בין הצדדים הסתיימה ב-30.7.2018 בעקבות דרישתו של התובע. ביום כניסתם של הנתבעים לדירה, עקר הנתבע בטעות את המעקה של החצר, ובעקבות ויכוח בן הצדדים בנוגע לגובה תשלום הנזק, הלכו הצדדים לרב, ונפסק ע"י הרב שהנתבעים ישלמו לתובע סכום של 2,500 ₪ על הנזק. הנתבעים הפקידו ביד התובע המחאות עבור שכר דירה לשנה. על פי דרישת התובע, התשלום נעשה באופן כזה שהנתבעים משלמים במזומן לתובע בכל חודש, והתובע מחזיר להם את הצ'ק של אותו חודש. בסיום ההתקשרות בין הצדדים, נותרו לנתבעים חובות כלפי התובע, כגון תשלומי חשמל, מים ושכירות. מוסכם כי ביום חתימת החוזה, סיכם בא כוחו של התובע מול הנתבעים כי הוא ידאג לכך שיהיה בחצר דשא סינטטי, אך בפועל הדבר לא יצא אל הפועל.

להלן תמצית טענות הצדדים:

ב. טענות התובע

1. תשלומי השכירות שלא שולמו

התובע טוען כי מעבר לתשלומי השכירות של החודש השביעי בסך 880 ₪ עליו מסכימים הנתבעים, חייבים הנתבעים גם את תשלום השכירות של החודש ה-6 לשנת 2018 על סך 2,650 ₪. כסימוכין לכך, מציין התובע שהצ'ק שניתן לו בעבור חודש זה עדיין בידו.

2. תשלומים בעקבות החזרת הדירה שלא כתיקנה

בנוסף, טוען התובע כי הנתבעים לא צבעו את הדירה כפי שצריך, ולא החזירו אותה כפי שקיבלו וכפי שנחתם בחוזה. לטענתו הנתבעים צבעו את הדירה ב'קטעים קטעים ולא בצורה אחידה ומקובלת, ובעקבות כך נאלץ התובע לשלם לבעל מקצוע שיצבע את הדירה ולשלם לו על כך סכום של 1,800 ₪.

עוד טוען התובע כי הנתבעים לא ניקו את הדירה כפי שצריך, והתובע נאלץ לשלם על הניקיון סכום של 800 ₪.

עמוד 1 מתוך 10



3. תשלומי מים וחשמל

בנוסף, דורש התובע שהנתבעים ישלם את התשלומים השוטפים של החשמל והמים העולים על סך 535 ₪.

4. תשלומי הגז

בנוסף, דורש התובע תשלום בעבור השימוש בגז בסך 250 ₪. טענתו היא, כי זוג +ילד צורך בשנה קצת יותר ממחצית בלון גז, ומחיר בלון גז הוא 400 ₪.

5. תשלומי נזק המעקה

בנוסף, דורש התובע שהנתבעים ישלמו את סכום הנזק המעקה בסך 2,500 ₪ כפי שנפסק ע"י הרב.

6. תשלומים בעבור פתיחת תיק בבית הדין

כמו כן, דורש התובע כי הנתבעים ישלמו בעבור אגרת פתיחת התיק בבית הדין העולה על סכום של 200 ₪.

7. סך כל התביעה

סך כל תביעותיו של התובע 9,615 ₪.

וזה פירוט התביעה:

2,500 ₪ עבור תיקון המעקה.

1,800 ₪ עבור צביעת הדירה.

800 ₪ עבור ניקיון הדירה.

250 ₪ עבור שימוש בגז הביתי.

2,650 ₪ עבור תשלום השכירות לחודש השישי של שנת 2108.

880 ₪ עבור תשלום עשרה ימי השכירות של החודש השביעי של שנת 2017.

223 ₪ עבור תשלומי המים שלא שולמו.

312 ₪ עבור תשלומי החשמל שלא שולמו.

200 ₪ עבור אגרת פתיחת תיק בבית הדין.

ג. טענות הנתבע

1. תשלומי השכירות

הנתבעים טוענים, כי הם שילמו עבור דמי השכירות לחודש השישי לשנת 2018 וכסימוכין לכך מציינים להודעת סגירת החשבון שנשלחה לנתבעים מהתובע בתאריך יד אב ב25.7.2018. בהודעה זו דרש התובע רק את תשלום דמי השכירות של עשרת הימים הנוספים של החודש השביעי, ולא הזכיר כלל את דמי השכירות של החודש השישי. הנתבעים טוענים שהעובדה שההמחאה של חודש זה נמצאת עדיין ביד התובע, אינה מהווה ראיה שהנתבע לא שילם את השכירות של חודש זה. הנתבעים מנמקים זאת בטענה שכך הייתה ההתנהלות בינם לבין התובע - הנתבעים משלמים עמוד 2 מתוך 10



במזומן, ולא תמיד ההמחאה חוזרת אליהם באותו הזמן. כדוגמא לכך מציינים הנתבעים כי ההמחאה של החודש השלישי, עדיין ביד התובע, ואין כלל מחלוקת על כך שדמי השכירות לחודש זה שולמו.

בנוסף, טוענים הנתבעים כי התובע צריך להשיב להם החזר של 250 ₪ על כל חודש של שכירות בדירה, משום שלכתחילה השכירות הייתה על דעת שיהיה דשא סינטטי בחצר, דבר שלא יצא על הפועל, ולפי הערכת שמאי מקרקעין, הפער המינימאלי בין תשלומי שכירות לדירה עם דשא סינטטי לדירה ללא דשא סינטטי הוא 250 ₪ לחודש.

1. תשלומים בעקבות החזרת הדירה שלא כתיקנה

הנתבעים טוענים כי הם השיבו את הדירה כתיקנה, ושהם צבעו וניקו את הדירה כפי הנדרש.

2. תשלומי המים והחשמל

בנוגע לתשלומי החשמל טוענים הנתבעים, שהיות ואין להם חיבור לחשמל ליחידה שלהם בפני עצמה, וגם אספקת החשמל שיש להם לדירה מוגבלת, הם לא צריכים לשלם על התשלום הקבוע של החשמל, אלא רק על הצריכה, ולכן לטענתם יש להוריד מתביעת התובע לגבי חיוב החשמל 7 ₪ על כל חודש בעבור התשלומים הקבועים של החשמל, שה"כ יוצא שיש להוריד 77 ₪ בעבור כל התשלומים הקבועים של 11 החודשים.

3. תשלומי הגז

הנתבעים טוענים שהם לא השתמשו בגז בסכום של 250 ₪, משום שיהם חיים בחוף יותר מאשר בבית, וכי הם אינם אוכלים בבית אלא בעבודה, והילד בצהרון, ורק לעיתים רחוקות הם משתמשים בגז. הערכת הנתבעים היא כי הם משתמשים בפחות מחצי בלון קטן בשווי 120 ₪ למשך שבעה חודשים (הערכה שמתבסס על הצריכה שלהם מיום עזיבת הדירה הנ"ל). עוד חוזרים הנתבעים על כך שהתובע לא הזכיר כלל את עניין תשלום הגז בחשבון סופי שהוא שלח (שבועיים ויום לאחר עזיבת הנתבעים).

4. הפסדים בעקבות חוסר קבלת חשבונות על התשלומים

מעבר לכך, טענו הנתבעים שהתובע לא נתן להם קבלות בעבור תשלומי השכירות, חשמל, ומים, ודבר זה יצר להם נזק, משום שהנתבע עובד כעצמאי, וביכולתו לדרוש החזרים על 30 אחוז מהתשלומים הללו, במידה ויינתנו לו קבלות.

5. גובה הסכום של תשלומי המעקה

ביחס, לתשלום על הנזק שנוצר למעקה טוענים הנתבעים, כי הרב שפירש בינם בעניין זה קבע כי מעיקר הדין, הנתבע חייב לשלם סך של 2,000 ₪ בלבד, ולאחר מכן שאל אותו הרב אם הוא מוכן להוסיף סך של 500 ₪ לצורך 'שכנות טובה', והנתבע הסכים. הנתבעים טוענים שהסכמה זו הייתה



על דעת שימשיכו לדור בדירה זו, ולצורך שכנות טובה, אך בעקבות הפסקת ההתקשרות בינם מצד התובע, חזר החיוב למקורו, והם אינם חייבים אלא סך של 2,000 ₪ בלבד.

6. סיכום טענת הנתבעים

לסיכום, טוענים הנתבעים כי התובע חייב להשיב להם בעבור כל חודש של תשלומי השכירות בדירה סך של 250 ₪. סה"כ 2,750 ₪ בעבור 11 חודשים. כמו כן טוענים הנתבעים כי התובע צריך להחזיר להם שליש מכל התשלומים ששילמו לתובע, משום שהוא לא סיפק להם קבלה, ובכך מנע מהנתבעים לקבל החזר על תשלומים אלו. או לחילופין דורשים הנתבעים שהתובע ימציא להם קבלות על כל התשלומים הנ"ל. עוד טוענים הנתבעים כי צריך להפחית מחשבון החשמל 77 ₪, משום שהם אינם צריכים לשלם על התשלום הקבוע של חשבון החשמל. עוד טוענים הנתבעים כי התובע צריך לשלם לנתבע על יום העבודה שהפסיד בעקבות הגעתו לדיון, סך 500 ₪. סה"כ טוענים הנתבעים כי יש להפחית מתביעתו של התובע סך של 3,327 ₪. כמו כן צריך התובע לתת קבלות על כל התשלומים, או לחילופין להפחית סך נוסף של 3,330 ₪ בעבור ההחזרים שיכלו הנתבעים לקבל במידה והתובע היה ממציא להם קבלות.

ד. דיון

1. האם הנתבעים שילמו את דמי השכירות של החודש השישי

ויכוח לגבי תשלומי השכירות - על מי מוטלת חובת הראיה?

בנדון שלפנינו, ישנו ויכוח עובדתי: התובע טוען בטענת "בריי" שהנתבעים לא שילמו לו את תשלום דמי השכירות של החודש השישי, ואילו הנתבעים טוענים כנגדו בטענת "בריי" שהוא שילם. לכאורה עניין זה נדון במפורש בגמ' בב"מ (קב: - קג). שם נשאל ר' ינאי מה הדין במקרה שיש ויכוח עובדתי האם השוכר שילם את תשלומי השכירות, והשיב ר' ינאי שבתוך 30 יום (כלומר בתוך החודש של השכירות) - נאמן המשכיר לומר שלא קיבל, אך לאחר מכן נאמן הנתבע לומר ששילם. הרמב"ם (שכירות ז, ג) והשו"ע (חו"מ שיז, א) הוסיפו שגם במידה והיה שטר על השכירות, נאמן השוכר לטעון שהוא שילם את דמי השכירות בסוף החודש של השכירות, וזאת בניגוד לשאר חובות שיש עליהם שטר, שלגביהם הדין הוא שהנתבע לא נאמן לטעון שהוא פרע ללא ראיה. העולה מכאן שהשוכר נאמן לטעון ששילם על השכירות של החודש שעבר. א"כ בנידון דידן היה נראה שיש לקבל את טענת הנתבעים ששילמו את השכירות ולפוטרו מן התשלום.

על מי מוטלת חובת הראיה בדבר תשלומי השכירות כאשר המשכיר מחזיק צ'ק בטחון?

אמנם יש להעיר שבנידון דידן, אין הדבר פשוט, וזאת משום שהשוכר מחזיק צ'ק בטחון כנגד התשלום של חודש זה, ונראה שבמקרה זה משתנה הדין וכפי שיתבאר:

עמוד 4 מתוך 10



הסמ"ע (שיז, א) ביאר שהסיבה שהשוכר נאמן לטעון שפרע אף כנגד שטר, היא משום ששטר שכירות (בניגוד לשטר חוב רגיל) לא נועד להבטיח את התשלום, אלא בכדי שהשוכר לא יטען שהוא הבעלים על הקרקע, ולכן המשכיר לא יכול לטעון כנגד השוכר: "אם שילמת, מדוע עדיין השטר בידיי" [שטרך בידי מאי בעי]. לכאורה טעם זה לא שייך במידה והמשכיר מחזיק צ'ק בטחון שכל מטרתו היא הבטחת התשלום, וכבר הכריע בית הדין ארץ חמדה- גזית בבית שמש (תיק מס' 71003) כי יש לתת לצ'ק כתוב מעמד לכל הפחות כשטר חוב, וא"כ נראה שבנדון דידן המשכיר הוא המוחזק, ועל הנתבעים מוטל להוכיח שאכן שילמו את דמי השכירות.

אמנם היה מקום לדחות ולומר שהצ'ק אינו שטר על החוב, אלא ניתן כעירבון למציאות שהשוכר לא ישלם. אמנם נראה שאף לפי זה יש להגדיר את המשכיר כמוחזק וכפי שיתבאר:

הרמ"א בסימן עה סעיף יג מביא שנחלקו הרשב"א והרמב"ן (בתשובות המיוחסות לו) בדבר תובע המחזיק במשכון כנגד חובו, וישנו ויכוח בין התובע לנתבע בנוגע לגובה החיוב. דעה אחת סוברת שהתובע נחשב כמוחזק עד גובה המשכון משום שהוא מוחזק במשכון, ואילו הדעה שנייה סבורה שאף במקרה זה הנתבע הוא המוחזק.

הש"ך (סימן עב ס"ק צד) השיג על הרמ"א וסבר שאין בזה כלל מחלוקת שהרי ידוע שהתשובות המיוחסות לרמב"ן שייכות לרשב"א, ולכן מסקנת הש"ך שהמחזיק במשכון נחשב כמוחזק. מעבר לדברי הש"ך נראה שכך גם הנוהג להתייחס לצ'ק בטחון, וזוהי מטרתו- לאפשר גבייה של התשלום מבלי שיהיה צורך להידיין ולהביא ראיות על החיוב, ובכדי שנטל הראיה יוטל על הנתבע ולא על התובע (ראו לדוגמא הכרעת בית המשפט בתיק מס' 33605-12-09).

לסיכום, נראה שהמשכיר נחשב מוחזק ביחס לשאלת תשלומי השכירות, כיון שבידו צ'ק ביטחון.

כיצד יש להתייחס לכתב הסיכום ששלח התובע לנתבע?

אמנם ביארנו כי התובע הוא המוחזק ביחס לתשלומי השכירות. אך מכול מקום טענו הנתבעים במקרה שלפנינו כי בכתב סיכום החובות ששלח התובע לנתבעים (שבועיים ויום לאחר יציאתם מהדירה), תבע המשכיר את תשלומי המים, החשמל, ותשלומי שכירות הדירה של עשרת הימים הנוספים, ולא הזכיר כלל את תשלומי השכירות של אותו החודש. טענה זו הועלתה בבית הדין, והתובע וכן בא כוחו לא השיבו על כך תשובה ברורה.

לכאורה, כאשר אדם תובע ומסכם את החובות שיש לו על חברו, הרי הוא מודה שחברו לא חייב לו מעבר לכך. כך עולה מעמדת הרא"ש (ב"ק ג, טו) בביאור הדין המופיע בגמ' שכאשר אדם תובע חיטים ולא שעורים - חברו פטור מתשלום השעורים אף במידה והנתבע מודה בחיוב זה, וביאר הרא"ש שזאת משום שהתובע לא תבע זאת, ויש בכך הודאה שחברו אינו חייב לו, וכתב הבי"י בסימן פח שפירושו של הרא"ש בביאור דין זה הוא העיקר.

אמנם דין זה נאמר ביחס לתביעה בפני בית הדין, שלדבריו והודאתו יש משנה חשיבות, אך נראה שגם במקרה שלפנינו יש משמעות להשמטת חוב זה ממסמך סיכום החובות וכפי שיתבאר:

ראשית, יש להגדיר שאמנם מסמך זה לא נאמר בפני עדים, אך יש לו משמעות הלכתית, וכפי שנפסק בשו"ע בסימן צא סעיף ה ע"פ תשובת הרא"ש (כלל פו סימן א) שבמידה ואדם כתב בפנקסו שהוא חייב סכום מסוים לפלוני ומת- ב"ד מוציאים ממון ע"פ זה מירשיו, וזאת במידה ויש רגלים לדבר

עמוד 5 מתוך 10



שמה שכתוב בפנקס הוא אמת, ולכאורה זהו כל שכן במקרה שלפנינו שלא כתב מסמך זה לעצמו אלא לנתבעים. על כן נראה שאמנם לא מדובר בהודאה בפני ביי"ד, אך מכול מקום יתכן כי יש להתייחס למסמך זה כהודאה בפני עדים:

נחלקו הראשונים האם יכול אדם לטעון שמה שהודה בפני עדים היה טעות, וזאת 'במיגוי' שיכל לטעון שפרע: דעת ראשונים רבים (רא"ש גיטין א, יז תוס' גיטין יד. ד"ה 'ולא פשי', ר"ן גיטין ו: בדפי הר"י"ף ועוד) שאדם לא נאמן לומר שטעה ללא ראיה. אך כנגדם סברו ראשונים אחרים (רמב"ן בספר הזכות גיטין ו, תרומות שער כח חלק חמישי סעיף ח) שכאשר הודה בעדים הוא נאמן לומר שטעה במיגוי שיכל לטעון שפרע. השו"ע הביא את שתי הדעות בסימן קכו סעיף ג.

בנדון דידן, נראה שכולם יודו שאין המשכיר נאמן לטעון שטעה שהרי אין לו שום טענת 'מיגוי', ועוד שבמקרה שלפנינו התובעים גם לא ביארו כלל דבריהם, ולא נתנו תשובה מספקת מדוע בכתב הסיכום לא הוזכר חיוב זה. על כן, על אף שהכריע הרמ"א (שם) שבמידה וההודאה הייתה בכתב - נאמן לטעון טעיתי, אין זה שייך לנדון דידן, משום שבנדון דידן אין לו כלל טענת מגו (ומעבר לכך נראה שדינו של הרמ"א אינו שייך לנדון דידן וכמבואר בד"מ שהסיבה שהוא נאמן לטעון שפרע, היא משום שיכל לומר שכתובת ידו הינה 'אמנה' או טענות אחרות שאינן שייכות בנדון שלפנינו).

יש מקום לדחות ולומר שהשוואת המקרה שלפנינו למקרה הנדון בראשונים אינה מוחלטת, משום שהראשונים עסקו במקרה של הודאה מפורשת, ועל כן טענת 'טעיתי' אינה מתקבלת סתם כך, ואילו במציאות שלפנינו מדובר בהודאה 'מכללא' של השמטת חוב מסוים. במקרה זה היה מקום לומר שטענת 'טעיתי' תקבל. אכן מצינו שהשמטת תביעה כמוה כהודאה, אך כל זה נאמר במקרה של תביעה בפני ביי"ד, ואילו בנדון דידן מדובר בסכום חובות שכתב התובע כלפי הנתבע שלא בפני ביי"ד. על כך, יש להשיב שהיות והוכחנו שיש תוקף ראייתי לכתב סיכום זה, יש להתייחס אל ההשמטה שבחוב זה לכל הפחות כיוצאת 'ריעותא' במוחזקותו של התובע, וכביטוי התלמודי 'איתרע שטרא'. ביטוי זה נאמר בגמ' בשבועות (מב.) ביחס למחזיק בשטר שמודה שהנתבע פרע לו אך טוען שהוא פרע לו סכום אחר, שם נפסק כי במקרה זה הורע שטרו של התובע ושוב אין להגדירו כמוחזק בחוב זה, ועליו מוטלת חובת הראיה להוכיח שהנתבע לא פרע לו את חובו.

מצאנו דוגמא נוספת לכך שהתובע בהתנהלותו כביכול מודה לכך שהנתבע אינו חייב לו וע"י כך מאבד את מוחזקותו בשטר (הדומה יותר לנדון שבפנינו). כך עולה בגמרא בכתובות (קז.) שקובעת שבמידה ואדם קנה שדה מאדם שהיה לו חוב כלפיו - עצם קניית השדה מהווה מעין ראיה על כך שכנראה המוכר לא היה חייב לו כסף, משום שבמידה והמוכר היה חייב לו כסף, לא היה הקונה נותן לו סכום כסף נוסף, אלא היה מתקזז עמו על החוב שהמוכר חייב לו. אכן בעל התרומות (שער לד חלק ג אות ב) השווה בין דין זה לדין המבואר בשבועות (מב.) ביחס לאדם שהודה שהנתבע פרע לו וטען שהפריעה הייתה עבור חוב אחר, וכתב שבשני מקרים התנהלותו של התובע פגעה בכוח הראיה של השטר, וע"י כך הוא איבד את מוחזקותו, והוא הדין למקרה שלפנינו.

יש להעיר שנראה כי הנתובות (פה, ב) הבין שבמקרה שהמלווה קנה שדה מן הנתבע, יש לנתבע ראיה ממשית לכך שהנתבע פרע ולא רק 'ריעותא' בשטר, ולכן פטר את הנתבע משבועת היסת, משום שיש ראיה לטובתו שפרע (וזאת בניגוד לדעת התרומות שכתב במפורש שחייב הנתבע שבועת היסת, ועיין בשער משפט (ב) שהאריך לבסס את דעת התרומות). אך מכול מקום גם לפי הנתובות יש מקום

עמוד 6 מתוך 10



להשוות לנדון דידן, שכשם שקניית השדה מהווה ראייה על כך שהחוב נפרע, הוא הדין שהשמטת חוב זה מהווה ראייה על הפירעון.

עוד יש להוסיף, שמוסכם בין הצדדים שהמשכיר החזיק בציק בטחון של החודש השלישי למרות שהנתבע כבר שילם, וממילא, על אף שהמשכיר מחזיק בציק הבטחון של תשלומי החודש השישי, 'נקלשה' טענתו מצד 'שטרך בידי מאי בעי', שהרי מצינו שלעיתים הציק נשאר בידו, למרות שהחוב כבר שולם.

למסקנה, אין לחייב את הנתבעים על תשלומי השכירות של החודש השישי, כי השמטת חוב זה מרשימת החובות מהווה ראייה לתשלום, או לכל הפחות פוגמת במוחזקותו של התובע.

2. תשלומי הניקיון והצביעה שעשה התובע לאחר יציאתו מהדירה

התובע דרש מהנתבעים לשלם עבור הוצאות הניקיון והצביעה שנאלץ לשלם, בטענה שהנתבעים לא ניקו ולא צבעו כדין. הנתבעים הכחישו את טענתו וטענו שצבעו וניקו כשורה. היות והתובע לא הביא ראיות לדבריו, יש לנו ללכת ע"פ הכלל: "המוציא מחברו – עליו הראייה", ואין לחייב את הנתבעים בגין תשלומי הניקיון והצביעה.

3. תשלום על נזק המעקה

בנוגע לנזק המעקה, אין מחלוקת בין הצדדים כי הוסכם ביחד עם הרב המפטר שהנתבע ישלם לתובע סכום של 2,500 ₪. אמנם הנתבעים טוענים שהם אינם מחויבים לשלם אלא 2,000 ₪, זאת משום שהרב המפטר קבע כי מעיקר הדין הוא מחויב לשלם רק 2,000 ₪ והנתבע הסכים בעידודו של הרב המפטר לשלם עוד 500 ש"ח למען שכנות טובה, אך היות וזמן מועט לאחר מכן הפסיק התובע את התקשרותו עם הנתבעים, ואין כאן שכנות טובה, ממילא חזר החיוב למקורו. בפשטות, יש להעיר על כך שאמנם המניע של התובע להסכים לסכום זה הייתה בשביל 'שכנות טובה', אך לא הייתה כאן שום התנאה על מעשים מסוימים שצריך התובע לעשות תמורת אותה הסכמה. על כן נראה שיש להתייחס להסכמה זו כעומדת בפני עצמה.

אמנם מצינו שראשונים רבים כתבו מכוח דברי הגמ' בקידושין (מט :-ג.) שכאשר אדם מוכר קרקע באופן שברור שדעתו הייתה למוכרה רק במידה ומציאות מסוימת תתגשם (כגון שהוא יעלה לארץ ישראל), שהמכירה מותנית בזה, אף ללא שהתנה כן במפורש. אך לדעת מספר ראשונים (רא"ש כתובות יא, ט ותוספות קידושין מט: ד"ה דברים) דין זה נכון רק במקרים חריגים שכאשר הוא מגלה דעתו, ברור לנו שהוא מתנה את הקניין בזה. ואמנם יש שסברו שכל שגילה דעתו זה מועיל (ר"ן קידושין כא. בדפי הרי"ף, וכך נראה גם בדעת הרמב"ם מכירה יא, ח עיין בפירושו של אבן האזל להלכה זו), אך נראה שאף לשיטתם אין זה שייך לענייננו, משום שדבריהם אמורים במקרה שברור במה מותנה הקניין (כגון בעלייתו לארץ ישראל), ואילו כאן אין כאן הגדרה חדה למה כוונתו באומרו 'שכנות טובה', ומה עומד מאחורי מילים אלו. לכן קשה לראות בזה תנאי להסכמתו, ובפרט שההפרה של אותה 'שכנות טובה' אינה נובעת אך ורק ממעשיו של התובע, שהרי הנתבעים התמהמהו ולא שילמו את חובם על נזק זה זמן רב. יש לציין, כי מדובר בנזק שנעשה ביום כניסתם

עמוד 7 מתוך 10



לדירה ועד היום לא שילמו הנתבעים על הנזק!! התנהגות זו ודאי אינה עולה על ההגדרה של "שכנות טובה", ואינה התנהגות הולמת בכל קנה מידה. לאור כך, קובע בית הדין שהנתבעים ישלמו 2,500 ₪ בעבור נזק המעקה, וזאת על אף שיתכן כי מצד הדין יכולים היו הנתבעים לחזור בהם מהסכמתם על הפשרה שהוסכמה בבית הרב המפטר, הואיל ולא נאמר לנו כי פשרה זו נעשתה ע"י מעשה קניין או הוסדרה בכתב (עייין שו"ע חומ"ב, ז) מכול מקום היות ובית הדין רואה פשרה זו כפשרה צודקת, בית הדין מאמץ פשרה זו מכוח הסמכות שניתנה לו בהסכם הבוררות לפסוק "על פי דין, או לפשרה, לפי שיקול דעתו ומיטב שפיטתו וכו'".

לסיכום, הנתבעים ישלמו לתובע 2500 ₪ עבור נזק המעקה.

4. ניכוי מדמי השכירות משום שהתובע לא התקין דשא סינטטי בחצר

הנתבעים טענו שהתובע צריך להשיב לנתבעים 250 ₪ על כל חודש של שכירות, משום שלא התקין להם דשא סינטטי בחצר, אף שהתחייב בשעת כתיבת החוזה לעשות כן. טענתם היא כי הפער בין שכירות של חצר עם דשא סינטטי לשכירות חצר ללא דשא סינטטי הוא לכל הפחות פער של 250 ₪. נראה שאין לקבל טענה זו מכמה סיבות:

ראשית, השוכרים והמשכיר לא הזכירו התחייבות זו של התקנת דשא סינטטי בחוזה, והשוכרים לא הזכירו בין בכתב ובין בע"פ כי גובה התשלום מותנה בכך שיותקן דשא סינטטי. מעבר לכך, יש להניח שאף הנתבעים לא ציפו שכבר בחודש הראשון יותקן הדשא, ואעפ"כ הם התחייבו לשלם את אותו גובה שכירות מן הרגע הראשון. כמו כן, השוכרים שילמו את תשלומי השכירות במהלך השנה, ומעולם לא עיכבו חלק מהסכום בעקבות התמהמהות בהתקנת הדשא. בכך גילו הנתבעים דעתם באופן ברור שהם אינם רואים את התקנת דשא כתנאי לגובה תשלומי השכירות, ופשוט שאינם יכולים לתבוע למפרע החזר על התשלום, בזמן ששילמו את כל הסכום בכל חודש. כמו כן, כשם שגילו דעתם במשך כל השנה כי תשלומי השכירות אינם מותנים בהתקנת הדשא, פשוט שהוא הדין ביחס לתשלומי השכירות שעוד לא שילמו (עשרת הימים של החודש האחרון).

לסיכום, הנתבעים אינם זכאים להפחתה מדמי השכירות, אף שלא הותקן דשא סינטטי בחצר.

5. תשלומי החשמל והמים

הנתבעים טענו שהיות ואין להם חיבור של חשמל ליחידה שלהם בפני עצמה, וגם אספקת החשמל לדירה מוגבלת, הם לא צריכים לשלם על התשלום הקבוע של החשמל, אלא רק על הצריכה. טענה זו אינה מסתברת כלל, משום שהנתבעים שותפים יחד עם שאר הדיירים ובעל הבית בשירותי החשמל, וכשם שהם צריכים להשתתף באופן יחסי בצריכת החשמל, כך הם צריכים להשתתף בתשלומים הקבועים של החשמל. בנוגע לחישוב הסכום: ע"פ הנתונים שבכתב הסיכום עולה כי חשבון המים עומד על סך 222.5 ₪, וחשבון חשמל עומד על סך 311.51 ₪. **סה"כ עומד החיוב על 534 ₪.**



7. תשלומי הגז

התובע דרש מהנתבעים לשלם 250 ₪ בעבור צריכת הגז, מכוח ההנחה שזוג עם ילד משתמש בשנה בקצת יותר מחצי בלון, ושווי בלון 400 ₪. הנתבעים טענו שהם משתמשים בכמות של פחות מ-60 ₪ ל-7 חודשים, ובנוסף העירו על כך שהתובע לא דרש זאת בנייר סגירת החשבון הסופי. כלל גדול בדין – "המוציא מחבירו עליו הראיה", והיות והתובע לא המציא הוכחות על צריכת הגז, יש ללכת אחר חישובו של הנתבע, ולפי חישובו, ומכוח סמכות הפשרה, יש לחייבו על צריכת הגז 100 ₪ עבור 11 חודשים.

אמנם, יש להתייחס לטענת הנתבעים שהתובע כלל לא הזכיר סכום זה בנייר סגירת החשבון הסופי, ולעיל בנוגע לתשלומי השכירות של החודש השישי קיבלה טענה זו משקל גדול בהכרעה לפטור את הנתבע מן התשלום. אך יש לחלק בין המקרים:

ראשית, כבר ביארנו לעיל שמדובר ב'הודאה מכללא', ובתביעה שלא נאמרה בפני בי"ד, ולא מדובר במקרה האמור בגמרא ביחס ל'טענו חיטים והודה לו בשעורים'. אלא שהסקנו מגמ' זו, שיש בכתב סיכום החובות לכל הפחות בכדי לערער על מוחזקותו של התובע בחוב, ולכן יש להאמין לנתבע בטענתו שפרע. אבל במקרה שלפנינו אף הנתבע מודה שהוא לא שילם עבור הגז, ועל כן יש לחייבו. במקרה דנן, גם לדעת הנתביבות אין זה בגדר הודאת בעל דין, אלא ראייה חזקה, ובמידה והנתבע יודה שאכן הוא חייב, הוא יתחייב לשלם.

מעבר לכך, נראה שיש הבדל תשלומי השכירות לתשלומי הגז, אף ששניהם הושטו ממכתב סיכום החובות. ראשית, מפני שאין ויכוח שהנתבע לא שילם עבור הגז, ומסתבר יותר לומר שהתובע לא נתן דעתו לתשלומי הגז באותה שעה, ואין בהשמטתו ראייה לכך שהחוב בעניין זה לא קיים. אין ספק כי תשלום השכירות הוא מרכזי הרבה יותר מתשלום הגז שהוא משני וזניח ויתכן שנשכח. כמו כן, התבאר מן התובע שלא מדובר בתשלומים קבועים של גז, אלא בחישוב השימוש בבלון הגז שנקנה ע"י התובע. במקרה זה, מאוד מסתבר שבשעת החישוב הראשוני נשכח מהתובע עניין כזה, משום שהוא לא נמצא בתוך חשבונות התשלום השוטף כגון מים וחשמל. **לאור האמור, הנתבע ישלם לתובע 100 ₪ עבור צריכת הגז.**

8. הפסדים בעקבות חוסר קבלת חשבונות על התשלומים

הנתבעים טענו שהתובע לא נתן להם קבלות עבור תשלומי השכירות, חשמל, ומים. לטענתם, עניין זה גרם להם נזק, משום שהנתבע עובד כעצמאי, וביכולתו לדרוש החזרים על 30 אחוז מהתשלומים הללו, במידה ויינתנו לו קבלות.

במהלך הדיון בבית הדין הסכימו התובעים להמציא לנתבעים קבלה על התשלומים ששילם.

9. תשלומים לנתבעים עבור הפסד יום עבודה

בית הדין קובע כי אין לחייב את התובע בעבור שעות העבודה שהפסיד הנתבע בהגיעו לבית הדין. בית הדין לא ראה את תביעתו של התובע כתביעה קנטרנית, אלא כתביעה לגיטימית בנוגע לויכוחים שקיימים בין התובע לנתבעים, ולכן אין מקום לחייב את התובע בתשלומים אלו.



10. תשלומים בעבור פתיחת התיק בבית הדין

בנוגע לאגרת בית הדין, על פי הנוהל הרגיל בבית הדין, יש להתחלק בתשלום בשווה, משום שמדובר בתביעה לגיטימית, ולשני הצדדים היו ויכוחים ענייניים שבית הדין נדרש להכריע בהם.

ה. החלטות

1. הנתבעים ישלמו לתובע 4,014 ₪. וזאת בעבור עשרת ימי השכירות שלא שולמו (880 ₪), תשלומי החשמל המים (534 ₪) והגז (100 ₪), וכן הנזק למעקה (2,500 ₪).
2. התובע ימציא לנתבעים קבלות על כל התשלומים ששילמו.
3. בנוסף הנתבעים ישלמו לתובע 100 ₪, שהם מחצית מהאגרה ששולמה.
4. התשלומים הנ"ל ישולמו תוך 30 יום מהתאריך הנקוב על פסק הדין. עד אותו מועד יעביר התובע לנתבעים את הקבלות על התשלומים ששילמו לו.
5. בהתאם להסכם הבוררות שבין הצדדים, אין ערעור על פסק דין זה.

והאמת והשלום אהבו

היום, כ"א בשבט תשע"ט, 27 בינואר 2019.

הרב יוסף גרשון כרמל, אב"ד