



בס"ד, ד' באב תשע"ז

27 ביולי 2017

תיק 77072

פסק דין

בעניין שבין

הנתבעים

בעלי דירה

התובעים

שוכרי דירה

א. רקע ועובדות מוסכמות

הנתבעים הם בעלים של בית ביישוב ר'. הבית מחולק לשתי יחידות דיור, קטנה וגדולה, ושתיהן מושכרות. התובעים שכרו את היחידה הקטנה, שהיא דירת 3 חדרים (2 חדרי שינה) תמורת 1450 ₪ בחודש.

החוזה בין הצדדים נחתם באמצע שנת 2016, והתובעים נכנסו לדירה לאחר נישואיהם בתחילת 11.16. החוזה היה עד סוף יוני 2017, אז עזבו התובעים את הדירה לאחר ששילמו את שכר הדירה במלואו ובמועדו.

מוסכם שהתובעים התלוננו בתחילת החורף על עובש בחדר השינה (היתה גם בעיית עובש במקלחת שנפתרה), וכן מוסכם שאחד הגורמים לעובש הוא בעיית בידוד בבית (לטענת התובעים יתכן שיש גם בעיית נזילות, אבל הם לא בטוחים). לטענת התובעים על הנתבעים לפצות אותם על הנזק שנגרם לרכוש שלהם עקב העובש, ואילו הנתבעים מסרבים לשלם ודורשים מהתובעים לשלם עבור צביעת הבית מחדש.

שני הצדדים הגישו תצהירים מטעם מומחים אליהם נתייחס בהמשך.

הצדדים הסמיכו את בית הדין להחליט על פי שיקול דעתו כדי לקצר את ההליכים.

ב. טענות התובעים

החל מחודש דצמבר 2016 החלה בעיית עובש בדירה. התובעים התלוננו בפני הנתבע וזה שלח בעל מקצוע, שאמר שיש צורך לאוורר את הבית. הם אווררו את הבית אבל הבעיה המשיכה ואפילו התגברה. העובש הגיע למיטה ולמזרן.

לאחר תלונות נוספות שלח הנתבע בעל מקצוע נוסף בחודש ינואר 2017 וזה אמר שיש לבצע בידוד נוסף וכן לצבוע בצבע נגד עובש. הנתבע הבטיח לבצע את הבידוד והסכים לשלם על הצבע. בפועל התובעים צבעו, אולם הנתבע לא שילם על צבע, וכן הנתבע לא ביצע את הבידוד הנוסף עליו המליץ המומחה.



התובעים דורשים לקבל:

1. פיצוי על מיטה + מזרן שנאלצו לזרוק לאשפה עקב עובש, בסך 8,555 ₪.
2. פיצוי על שתי שמיכות פוך שנאלצו לזרוק לאשפה עקב עובש. הם לא ידעו להעריך את העלות.
3. פיצוי על תיקים שנדבק אליהם עובש (טרם נזרקו).
4. פיצוי על כך שהם לא השתמשו בחדר עם העובש במשך ארבעה חודשים (3-6/2017).

ג. טענות הנתבעים

הנתבעים טוענים שהם גרו בבית במשך שנים רבות ולא היתה כל בעיה של עובש, וזאת כיוון שהם אווררו את הבית היטב. הבית מושכר מאז 2001 והשוכרים לא התלוננו על עובש, למעט מר ד' שרק כעת אמר להם שהיתה לו בעיית עובש אולם הוא חשב שאין צורך להטריח בכך את המשכירים.

בעקבות התלונות של התובעים הם שלחו את מר ש' בדצמבר 2016, והוא אמר שצריך לאוורר את הבית כדי למנוע עיבוי. לאחר תלונות נוספות הם שלחו את מר ר' והוא אמר שראה שהחלונות בבית היו סגורים למרות שלא היה זה יום גשם. מר ר' המליץ לבצע בידוד נוסף בגג, אולם, הנתבע החליט לא לעשות זאת כיוון שכבר עשה בעבר רצפה בתקרה שמעל החדר.

לטענת הנתבעים הסיבה לעובש היא שהנתבעים לא אווררו את הבית כפי שצריך לעשות בבית כזה (בנייה טרומית עם תוספת בידוד). אמנם, הם לא אמרו לתובעים לאוורר, כיוון שהנתבעים עצמם לא ידעו על בעיית עובש בבית. בנוסף, היה על התובעים להרחיק את המיטה מהקיר כדי למנוע מהעובש להתפשט אל המיטה והמזרן.

למעשה, הנתבעים דורשים מהתובעים לשלם 4,500 ₪ עבור עלות צביעת הבית כפי שהם התחייבו בחוזה (בהמשך הוגשה הצעת מחיר נוספת לצביעת הבית תמורת 8630 ₪ + מע"מ).

ד. השאלה העובדתית: מה גרם לעובש - עיבוי או נזילות?

הנתבעים טענו שהבעיה היא של בידוד ולא של איטום מפני נזילות. התובעים לא ידעו להשיב בבירור, אולם הודו שהעובש החל בתקרה ושם לא היתה בעיה של איטום. היו טיפות על החלונות ולידם בלבד. המומחה מטעם הנתבעים כתב שהיתה בעיה של בידוד ועיבוי, והמומחה מטעם התובעים הסכים לכך, אולם, כתב שהיתה גם בעיית איטום מבלי לפרט.

לאור כל זאת, בית הדין מניח שאכן הנתבעים צודקים ומדובר בבעיית בידוד ועיבוי בלבד.

ה. אחריות התובעים להיווצרות עובש

שאלה עובדתית נוספת שבה נחלקו הצדדים, היא האם אוורור משמעותי של הבית היה פותר את בעיית העובש?



בית הדין אינו מומחה לעניין, ולכן נדון בשאלה המשפטית – האם התובעים אחראים לנזק בגלל שלא אווררו את הדירה.

בעניין זה אנו נוטים לקבל את עמדת התובעים, וזאת כיוון שגם בתצהירים של מר ד' שהגישו שני הצדדים הוא כתב שהיתה בעיה של עובש בשני החדרים, כאשר העובש הגיע למיטות, למצעים ולתוכן ארונות. כיוון שמדובר בשוכר נוסף שמתאר תופעה דומה, והוא בעל רקע אישי שונה משל התובעים, הרי שלא ניתן להאשים את ההרגלים האישיים של התובעים.

זאת ועוד, הנתבעים הודו שהם לא הנחו את התובעים מראש שעליהם לאורר את הבית (לטענתם, כיוון שלא ידעו שיש בעיה עובש, ראו עוד לקמ).

לפיכך, אנו קובעים שהתובעים אינם אחראים לעובש.

1. אחריות הנתבעים להיווצרות העובש

כעת השאלה היא האם הנתבעים אחראים לעובש ולנזקים שהוא גרם? בעניין זה נחלקו דיני בית הדין.

1. דעת הרוב

בסעיף 6(ג) לחוזה השכירות התחייבו הנתבעים לתקן כל קלקול במושכר. במקרה זה, שני השוכרים האחרונים (התובעים ומר ד') תיארו עובש בהיקף ועוצמה בלתי סבירים. עובש כזה הוא בוודאי בגדר קלקול שיש לתקן.

בית הדין איננו יודע מה גרם לעובש, אולם, מה שידוע לנו שהוא שהנתבעים לא עשו כל פעולה לפתרון הבעיה. לטענתם מר ר' המליץ להם על תיקון אולם הם החליטו שלא לבצעו (לטענת התובע, בניגוד להבטחה שלהם לתקן). הנתבעים טענו שמר ר' עצמו אמר שמדובר בתיקון מעבר לנדרש. גם אם כך היה (ואין לנו סיבה לפקפק בגרסה זו), בשעה שיש בדירה עובש כזה יש לעשות משהו. אם לא ע"פ הנחיות מר ר', אז ע"פ הנחיות מומחה אחר.

גם אם הנתבעים חשבו שהתובעים אשמים בכל שאינם מאוררים, היה על הנתבעים לבדוק עם השוכרים הקודמים האם הבעיה מוכרת להם. אילו היו עושים זאת, היו מגלים שהבעיה החלה כבר אצל מר ד'.

החלטת הנתבעים להתעלם מהבעיה, להתעלם מהמלצות מר ר', ולהאשים את התובעים - אינה מתקבלת. אין בכך כל קביעה לגבי הרמה המוסרית של הנתבעים, אלא רק קביעה משפטית, שהנתבעים לא עמדו בהתחייבות שלהם בחוזה.

לפיכך, אנו קובעים שהנתבעים היו אחראים לתיקון העובש ולא נקטו בפעולות הנדרשות מהם.

בהינתן שהתובעים אינם אחראים לעובש במעשה או במחדל, הרי שהתביעה של הנתבעים לחייב אותם בעלות צביעה של בית עם עובש בסך 4,500 ₪ (או יותר) נדחית. ע"פ סעיף 8 לחוזה השכירות, התובעים אחראים לצביעת הבית. אולם, זאת ללא עלות נוספת בגלל העובש שאינו באחריותם. זאת ועוד, בדרך כלל הכוונה לצביעה על ידי צבע חובב (כפי שמקובל שהשוכר צובע



בעצמו), שעלותה נמוכה באופן משמעותי. על כן, להערכת בית הדין עלות הצביעה שבה התובעים צריכים היו לשאת לפי החוזה היא עד 1,000 ₪.

לגבי הנזק שנגרם לתובעים – אכן מדובר על נזק עקיף, אולם, הדעת נותנת שכאשר אדם שוכר דירה הוא מצפה לקבל הנחיות מהמשכיר על אופן השימוש בדירה. ממילא, אם המשכיר אינו מנחה את השוכר ונגרם לשוכר נזק, ניתן לחייב את המשכיר מדין הסתמכות (שולחן ערוך חו"מ שו, ו).

במקרה הזה הנתבעים הודו שהם לא נתנו הנחיות לתובעים על כך שיש צורך באוורור מיוחד, כיוון שלטענתם לא היה ידוע להם על בעיה של עובש בדירה. אמנם, כאמור, השוכר הקודם כתב שאכן היתה לו בעיית עובש, אולם, הוא לא דיווח על כך לתובעים. לפיכך, איננו רואים סיבה להניח שהנתבעים הסתירו את המידע מהתובעים, ולכן יש לפטור אותם מדין אונס.

ובכל זאת, אנו סבורים שיש להטיל אחריות על הנתבעים בגלל שלא תיקנו את הבעיה לאחר שהיא נודעה להם מפי התובעים. לכן, אנו סבורים שיש להטיל על הנתבעים אחריות לנזק שנגרם החל מאותו שלב. נזק זה הוא בנגדר נזק עקיף (גרמא), אולם, הצדדים התחייבו בהסכם הבוררות לפצות גם על נזק זה (מבלי להאריך נציין, כי לדעת הרמב"ם [הלכות חובל ומזיק פרק ז הלכה ז]: "כל הגורם להזיק ממון חבירו - חייב לשלם", ולדעת הריצב"א [תוספות בבא בתרא כב, ב, ד"ה זאת אומרת] יש לחייב על כל נזק מצוי וכן פסק הרמ"א [חו"מ שפו, ג] שיש לחייב על כל נזק מצוי לפי הזמן והמקום, אף שהש"ך [שם, ס"ק כד] חלק על כך וכתב שיש לחייב על רק על מה שהיה מצוי בימי חז"ל).

ולכן, למעשה אנו מטילים על הנתבעים אחריות לנזקים מרגע הביקור של מר ר' בבית, קרי חודש ינואר 2017. באותו זמן כבר נגרם נזק מסוים לרכוש של התובעים, ולכן הנתבעים יפצו את התובעים בשני שליש בקירוב מעלות הקנייה של מיטה ומזרון חדשים, בסך 5700 ₪. וכן בשני שליש מהעלות של שתי שמיכות פוך בסך 200 ₪. לגבי העובש על התיקים – התובעים עצמם לא ידעו האם ניתן לנקות את התיקים, ומחמת הספק בית הדין מחייב בעניין זה בסך 100 ₪ נוספים.

אמנם, היה על התובעים לפעול לצמצום הנזק (כך למדנו מדיני פועלים, שבנוגע לנזק עקיף – גרמי – על הניזק לצמצם את הנזק, שולחן ערוך חו"מ שלג, ב: אבל אם מוצאים מי שישכירם בשכירותו, אין להם אלא תרעומת). אולם, הם הסבירו שלא היתה אפשרות להעביר את המיטה לחדר השני מבלי לפרק אותה.

לגבי התביעה לפיצוי על היעדר שימוש בחדר שהיה בו עובש במשך ארבעה חודשים – בעניין זה יש מחלוקת האם ניתן להפחית מדי השכירות, ויש שפסקו הלכה למעשה שכאשר משכיר אינו מתקן תקלה שבאחריותו יש להפחית מדמי השכירות (עמק המשפט - שכירות עמי תלו-תלז).

אלא שבסעיף 6(ג) לחוזה השכירות נקבע שאם המשכיר אינו מתקן תקלה יהיה רשאי השוכר להזמין בעל מקצוע לצורך התיקון ולאחר מכן יפחית את עלות התיקון מדמי השכירות. כיוון שכך, במקרה בו עלות התיקון נמוכה ביחס לנזק שייגרם למשכיר מאי-תיקון, וכיוון שיש מחלוקת לגבי הפחתת דמי השכירות, מסתבר שהיה על התובעים לפעול לצמצום הנזק. הכוונה לכך שהיה



עליהם לצבוע את חדר השינה בצבע נגד עובש בתחילת האביב ולהפחית מדמי השכירות את עלות הצבע והעבודה. ועל כן הם זכאים להפחתה כזו בדמי השכירות, להערכת בית הדין – 500 ₪ בלבד.

2. דעת המיעוט

לדעת המיעוט אי אפשר להטיל על הנתבעים את האחריות לעובש בגלל שלא ביצעו אחר הוראות המומחה, מר ר', שהוזמן על ידם. שכן, לטענתם, ובהעדר מסמך המוכיח אחרת, אין לנו להסתמך אלא על דבריהם, נאמר להם במפורש שזה לא אמור לפתור את הבעיה ששורשיה הם בחוסר אוורור ורק "מהיות טוב" יעץ להם מר ר' להוסיף לוחות קלקר.

כיוון שכך, הרי שהחוב על הנתבעים נשען על התחייבות הנתבעים בחוזה השכירות (סעיף 6.ג.). לתקן כל קלקול במושכר. אף שלטענתם ולטענת המומחה שהובא על ידם הבעיה היא רק בחוסר אוורור, הרי שכבר הכרענו שאי אפשר להטיל אשמה זאת על התובעים. משכך עוברת אחריות הנתבעים לדאוג לתפקוד תקין של המושכר בכל דרך שתהיה. בהיות שלא ידועה עד היום, בצורה וודאית, הסיבה הגורמת לעובש הרי שיש קושי להגדיר את הנזק וההתחייבות עליהם אחראים הנתבעים, וממילא יש קושי להגדיר את מידת אחריותם.

בנוסף, הנזק שנגרם מחמת המושכר לחפצי התובעים, הוא בגדר גרמא (יעוין בשו"ת הרשב"א חלק ב סימן נג, ממנו משמע שאפילו לא ידע מכך בעל הבית עדיין הרי זה בגדר גרמא). אלא שכאמור בדעת הרוב מסמכותו של בית הדין לפי הסכם הבוררות לחייב אף בנזקי גרמא. בהצטרף כל השיקולים שנמנו לעיל, ראוי לחייב את הנתבעים, לדעת המיעוט, בכשליש מגובה הנזק, סה"כ 2900 ₪.

לדעת המיעוט, צודקים התובעים בתביעתם לחייב את הנתבעים להשיב להם את החלק היחסי משכר הדירה בגין חוסר שימוש בחדר. מכיוון שאחריות הנתבעים היא לדאוג להשמשת ותיקון הדירה. התובעים עשו את המוטל עליהם בכך שהודיעו לנתבעים על העובש. יתירה מכך הם אפילו ניסו לצבוע בצבע דוחה עובש ובניקיון ע"י אקונומיקה ללא הועיל. לעומת זאת, הנתבעים לא פעלו כפי הנדרש לתקן לחלוטין את הליקוי (כמתחייב בחוזה) ועל כן הם נושאים באחריות. מכיוון שאחריות זאת אינה שייכת לדיני הנזיקין, אלא היא פועל יוצא של הסכם השכירות בין הצדדים, על כן אין תביעה כלפי התובעים למעט ולצמצם את הנזק שנגרם.

כיוון שמדובר בדירת שלשה חדרים הרי שמדובר על 483 ₪ לארבעה חודשים. סה"כ 1933 ₪.

סה"כ לפי דעת המיעוט על הנתבעים לשלם 4833 ₪. לגבי שאר הסעיפים אין מחלוקת.

ז. הוצאות משפט

התובעים שילמו אגרה בסך 500 ₪, וכיון ששני הצדדים התנהלו בדיון באופן הראוי ביותר, האגרה תתחלק ביניהם באופן שווה, כפי שמקובל בבית דין.



ח. סיכום ואחרית דבר

על פי דעת הרוב יתחייבו הנתבעים על פי הסעיפים הבאים:

חיוב עבור מיטה ומזרון – 5700 ₪

חיוב עבור שמיכות – 200 ₪

חיוב עבור תיקים – 100 ₪

חיוב עבור אי שימוש בחדר – 500 ₪

חיוב עבור חצי האגרה – 250 ₪

הפחתה עבור אי צביעה של הדירה – 1000 ₪

סה"כ ישלמו הנתבעים 5750 ₪.

לסיום בית הדין חוזר ואומר כי להבנתו מדובר בשני צדדים שכולם אנשים טובים מאד, ובכל זאת קרה מה שקרה. אין בפסיקה זו משום הטלת דופי אישי באף אחד מהצדדים אלא רק בהכרעה במחלוקת הכספית הלגיטימית, ואנו מקווים שהצדדים יקבלו את פסק הדין באופן ענייני ולא באופן אישי.

ט. החלטות

1. הנתבעים ישלמו לתובעים סך 5750 ₪

2. הנתבעים ישלמו את הסכום הנ"ל תוך 35 יום מהתאריך הנקוב על פסק הדין.

3. ניתן לערער על פסק הדין תוך 30 יום מהתאריך הנקוב עליו.

פסק הדין ניתן ביום ד' אב תשע"ז, 27 יולי 2017.

בזאת באנו על החתום

הרב ישועה רטבי

הרב עדו רכניץ, אב"ד

הרב דורון אלון