

בית דין לדיני ממונות - הליכות עם ישראל

ת.מ. 355-06-23

תאריך: כח סיוון התשפ"ג 15/06/23

בפני הרב חיים והב אב"ד, הרב יעקב רועי כהן חב"ד, הרב נריה זאבי חב"ד

בין התובעים והנתבעים שכנגד

1. א.ז.

2. א.ב.ז

לבין הנתבעים והתובעים שכנגד

1. י.ז.

2. ש.ז.

פסק דין

רקע

הצדדים הופיעו בפנינו, חתמו על שטר בוררות, עשו קנין כדין, השמיעו את טענותיהם והגישו את מסמכיהם. הצדדים קיבלו על עצמם את ההליך בבית הדין כהליך סופי שיסיים את כל המחלוקות שביניהם לרבות מחלוקות שנתבעו בכל ערכאה שהיא.

תמצית העובדות המסכמות:

א. צד ב' שכרו במשך 10 שנים, יחידת דיור (2013-2023) בא., דירה השוכנת מתחת לבית משפחת צד א', כאשר בכל שנה חידשו את החוזה למשך תקופת שכירות של שנה נוספת, תוך הפקדת 12 צ'קים זמינים לפרעון בכל חודש. בנוסף הופקדו בשנה הראשונה ג"כ צ'קים לבטחון בסך כולל של 22,000 ₪ (ע"ש אמו של השוכר). בכל פעם שהתובעים חידשו את השכירות, נחתם חוזה, מלבד בשנות נגיף הקורונה, שהשכירות המשיכה, תוך מסירת צ'קים נוספים, אך מבלי לחתום על חוזה.

ב. לטענת צד ב' בשנת 2017 היתה הצפה של בור הביוב הסמוך, וגרמה נזק לחלק מהריהוט (שטיח, צעצועים וכד'), השוכרים ביקשו מהמשכיר לתקן את הסתימה, אך נענו כי לא מדובר בבור ספיגה שקשור למערכת של ביתו, אלא מערכת נפרדת ולפיכך על השוכרים לשאת בנטל התיקון (וכן עשו), דבר שהוברר לאחר מכן כאינו נכון. עם כל זה, המשיכו השוכרים וחידשו כמה פעמים את השכירות למספר שנים נוספות. בשנת 2022 לאחר שהשוכרים עזבו את המושכר בסוף חודש אוקטובר, שוב הוצפה הדירה, וחלק מהריהוט (שידת החתלה ועוד) שנשאר בדירה ניזוק.

בית דין לדיני ממונות - הליכות עם ישראל

ת.מ. 355-06-23

תאריך: כח סיוון התשפ"ג 15/06/23

בפני הרב חיים והב אב"ד, הרב יעקב רועי כהן חב"ד, הרב נריה זאבי חב"ד

ג. הצדדים הודו כי לפחות בשנה האחרונה, הדירה לא היתה במצב שפיר, וכי המגורים בה אינם נעימים במידה מספקת, עקב קילופי טיח, עובש בקירות, מטבח מיושן, וחדר אמבטיה שאינו מאיר פנים. יצויין כי על אף זאת, השוכרים בחרו להמשיך לגור במצב כזה של הדירה, וכי כל העילה לעבור דירה, כפי העולה מדבריהם, היא מחמת הצפיפות בדירה עקב התרחבות המשפחה.

ד. במהלך חודש יוני 2022, כחודשיים בטרם סיום תקופת השכירות, פנה השוכר למשכיר בבקשה להאריך את החוזה לחודשיים מעבר לתקופת השכירות, קרי: חודשים ספטמבר ואוקטובר, מאחר והם מעוניינים לעבור לדירה גדולה יותר עקב התרחבות המשפחה, לטענת התובע המשכיר ענה לו "יהיה בסדר", תשובה אשר לטענת התובע משתמעת כהסכמה. מאידך, המשכיר מכחיש בכל תוקף וטוען כי לא אמר דבר כזה, ולדבריו מכיון ששוק העברות דירות פעיל ביותר בחודשי יולי ואוגוסט, ואילו בסוף אוקטובר קשה למצוא שוכר מתאים, על כן מעולם לא עלה על דעתו להשכיר לתקופה של חודשיים, אלא לשנה שלימה בלבד. הצדדים מודים כי לאחר מפגש זה, לא היה ביניהם שום דיבור על תנאי המשך השכירות.

ה. בסמוך לסיום תקופת השכירות הרשמית, דהיינו שלהי חודש אוגוסט, התובעים מצאו יחידת דיור אחרת זמינה, וסברו לעבור מיד בתחילה אוגוסט (ולא כפי שתכננו תחילה לעבור בסוף אוקטובר), ואף החלו לארוז את תכולת הדירה, אולם הם לא הודיעו על תכניתם למשכיר. אלא שבפועל תכנית זו לא הבשילה לכדי חתימת חוזה, והשוכרים הודיעו למשכיר כי הם נשארים לתקופה של חודשיים כפי שסברו תחילה.

ו. בסוף תקופת השכירות, המשכיר הודיע מידי, כי לא תהיה השכרה של הנכס לתקופה הפחותה משנה, והציע לשוכרים כי יפנו את המושכר לתקופה של שבועיים, כדי שיוכל לשפץ את הדירה, על מנת להנעים את שהייתם של השוכרים במושכר למשך השנה הקרובה. השוכרים מאנו לקבל את ההצעה, בטענה שאין להם היכן לשהות במשך שבועיים. המשכיר אף הודיע באותה העת כי דמי השכירות יתייקרו וכי מעתה עליהם לשלם סך 2,500 ₪ לכל חודש שכירות.

ז. לטענת השוכרים הם נאלצו מחוסר ברירה למסור 12 צ'קים, כל אחד ע"ס 2,500 ₪ (סה"כ 30,000 ₪), אך עדין עמדו על רצונם ותוכניתם לעזוב את המושכר בסוף חודש אוקטובר, מאחר שכבר חתמו על חוזה שכירות בנכס אחר בישוב. ואכן בסוף חודש אוקטובר הם פינו את המושכר, מלבד שידת החתלה ותנור (שרצו למכור) ועוד מספר קטן של פריטים שלא העבירו עדין.

ח. בטרם עזיבתם התקימה פגישה של הצדדים (בחוה"מ סוכות) ובה המשכיר הודיע כי מבחינתו השכירות ממשיכה, וכי הוא יפדה את הצ'קים דבר חודש בחודשו.

ט. התובעים הודיעו למשכיר כי הם מפעילים את סעיף 4 בחוזה השכירות, המתיר להם לעזוב את הנכס, ובתנאי שימצאו שוכרים אחרים, אשר יהיו לרוחו של המשכיר. אי לכך החלו התובעים לפרסם את יחידת הדיור, ואף הראו לטענתם ל"עשרות אנשים" את הנכס, ולדבריהם כמה אנשים אף הסכימו לשכור את הנכס, אך המשכיר סרב לקבלם.

י. בתגובה השיב המשכיר, כי האנשים שבאו, חלקם לא התאימו לצביון השכונה, חלקם לא רצו לתת ערבויות לשכירות, חלקם ביקשו "להשתלט" על החצר שלפני יחידת הדיור, חלקם ביקשו שהדירה תשוּפץ קודם. וזאת

בית דין לדיני ממונות - הליכות עם ישראל

ת.מ. 355-06-23

תאריך: כח סיוון התשפ"ג 15/06/23

בפני הרב חיים והב אב"ד, הרב יעקב רועי כהן חב"ד, הרב נריה זאבי חב"ד

מלבד, שהמשכיר הודיע לאותם אנשים כי השכירות תהיה עד אוגוסט ולא לשנה (מהטעם הנ"ל אות ד), מה שגרם למספר שוכרים פוטנציאליים לשוב על עקבותיהם.

יא. בחודש אוקטובר, לאחר פינוי המושכר, המשכיר השתמש בדירה לצורך אירוח בני משפחה בשבת, תוך שהוא מרהט את הדירה לצורך אותה השבת. לאחר מיכן שב המשכיר ופינה את הדירה.

יב. המשכיר הציע לתובעים שכעת שהם אינם גרים ביחידת הדיור, הוא ישפץ על חשבונו את יחידת הדיור, וכך יהיה להם קל יותר למצוא שוכרים אחרים תחתם, אולם הוסיף ואמר כי עקב עבודתו (נסיעות לחו"ל) לא יוכל לסיים את השיפוץ קודם סוף דצמבר. אי לכך התובעים העדיפו לעכב את תחילת השיפוץ, מתוך אמונה כי ימצאו שוכרים אחרים מוקדם יותר. מה שבפועל לא קרה.

יג. לקראת סוף דצמבר, משראו השוכרים כי לא ניתן להשכיר את היחידה במצב שהיא, הם פנו למשכיר בבקשה שישפץ את המושכר, כדי להקל עליהם למצוא שוכרים תחתם. המשכיר השיב בחיוב, אך תבע שתחילה יחתמו לו על מסמך (שהוא ניסח כביכול בשמם), ובו רשימת התחייבויות. התובעים לא הסכימו לחתום.

יד. לאחר חודשים, אוקטובר, נובמבר, דצמבר, ינואר, שבהם המשכיר המשיך לפדות את הצ'קים, אף שהתובעים אינם גרים במושכר, עמדו התובעים וביטלו את הצ'קים הנוותרים.

טו. המשכיר ניסה לפדות את צ'ק הביטחון, אך הצ'ק סורב.

טז. הרבה מהטענות בין הצדדים במהלך התקופה, תועדו בתכתובות ווצאפ, ואף צורפו במסמכים לתיק התביעה וכתב ההגנה. כמו כן הצדדים צרפו תמונות המעידות על מצב הדירה.

יז. עקב הסכסוך המתמשך שפתרונו לא היה נראה באופק, פנו השוכרים מיוזמתם לבית המשפט לתביעות קטנות באריאל, ואף שכרו עו"ד לייצוג. כתוצאה מכך, המשכיר אף הוא הוציא הוצאות משפטיות, על מנת להתייצב מול ביהמ"ש. דבר שגרם גם למשכיר הוצאה כספית. בשלב מסויים החליטו הצדדים, לפנות לבית הדין דנן.

טענות הצדדים:

א: **טענות השוכרים:** ע"פ חוק על הנתבעים להחזיר את התשלום שנגבה עבור החודשים שכבר לא שכנו בדירה (קרי: אוקטובר, נובמבר, דצמבר, ינואר) בסך: 10,000 ₪. כמו כן טוענים השוכרים כי על המשכיר להפחית בדמי תשלום שכירות ששולמו על התקופה שגרו תחת חוזה, בגין תשלום מופרז על דירה שאינה ראויה למגורים סבירים, סך: 12,000 ₪. לפצותם על הנזק שנגרם להם עקב ההצפה, סך 8,000 ₪. הוצאות משפט סך 2,000 ₪. עגמת נפש, סך: 4,000 ₪. סך כל התביעות: 36,000 ₪.

ב: **טענת המשכירים,** על השוכרים לשלם את כל יתרת תשלום דמי השכירות עד לסוף אוגוסט 2023 סך: 15,000 ₪, וכן לשלם את צביעת הדירה כמתחייב מהחוזה שכירות, סך: 1,700 ₪. וכמו כן לשלם על נזקים שנעשו בדירה, ע"פ הצעת מחיר קבלנית סך: 8,825 ₪. לפצותו על הוצאות שכי"ט עו"ד סך: 2,000 ₪. סך כל התביעות: 27,525 ₪.

הדיון, המסקנות והנימוקים:

בפני הרב חיים והב אב"ד, הרב יעקב רועי כהן חב"ד, הרב נריה זאבי חב"ד

א. הוצאות משפט- לא היתה הצדקה להגשת התביעות בערכאות וממילא ההוצאות הנסבבות הוסבו ע"י הצדדים לעצמם, זאת ועוד, בשו"ת ושב הכהן (סי' צט) מבואר שהוצאות שהוצאו בערכאות אינן חוזרות, אלא הוצאות שהוציא כדי לכופו לדון בדין ישראל, והובא בפת"ש (שם סי' ק יד) ובאמרי ברוך, וממילא בנידו"ד אין חיוב בהוצאות. זאת ועוד, הצדדים השתמשו בכתבי הטענות ששלחו לערכאות, גם עבור תביעותיהם בבי"ד דנן וההוצאה לא הלכה לאיבוד. לפיכך אנו פוטרים את הצדדים מתשלום שכ"ט.

ב. לטענת השוכרים, אין לחוזה השכירות תוקף, מחמת ההצהרה שנתנו (ואף המשכיר הודה שידע מהצהרה זו), לפיה אינם מתכוונים להמשיך את השכירות מעבר לחודשיים. כמובן שהצהרה זו הינה עומדת בסתירה למעשיהם. כי בזה שהעבירו את התשלום המקובל, ואף המשיכו לדור בדירה, דבר זה מחיל תוקף 'הסכם שכירות' הן מההיבט ההלכתי והן מההיבט החוקי, לכל דבר וענין.

מההיבט ההלכתי: מסירת צ'קים לתשלום השכירות ודירורים בפועל, דינם כקנין כסף וקנין חזקה, היוצרים קנין מחייב, וכך כותב השו"ע (חושן משפט סימן שז סעיף א) יכולין המשכיר והשוכר לחזור בהם עד שימשוך או שיעשה אחד מדרכי הקנין (עד כאן). בנידון שלפנינו, אין זה "אחד מדרכי הקנין" אלא שני קניינים !!! המשכיר הצהיר כי לא תהיה שכירות פחות מ-12 חודש, וקיבל לידיו בהתאם להצהרתו 13 צ'קים, הרי שהסכם השכירות חל מעבר לכל ספק, גם אם היו בו כוונות נסתרות או גלויות ורצון לתקופת שכירות קצרה, הסיכום שדובר שעליו נעשו קנין כסף וחזקה הם המחייבים, וכל השאר הם 'דיבורים בעלמא'. וכך כותב השו"ע (חושן משפט קצה סעיף ט): בְּדַרְכֵי שֶׁהַקָּרָע נִקְנָה בָּהֶם, שְׁכִירֹת וְשִׁאֲלַת קָרָע נִקְנִין. וּמוֹסֵף הַרְמַ"א: וְאֶפִּילוּ בְּמָקוֹם שֶׁקָּרָע אֵינּוּ קוֹנֶה בְּלֹא שְׂטָר, כְּמוֹ שֶׁנִּתְבָּאָר לְעֵיל סִימָן ק"ץ, מִכָּל מָקוֹם שְׁכִירֹת סָגִי לָהּ בְּכֶסֶף לְחוּד (עד כאן). ועיין בערוך השלחן (שם) ובשו"ת מהרש"ם (ח"ב סימן רנב). וכן מבואר בשו"ע (חושן משפט סימן שטו סעיף א): שְׁכִירֹת קָרָע נִשְׁפָּר בְּדַרְכֵי שֶׁהוּא נִקְנָה בָּהֶם (עד כאן). ההצהרה לפיה אינם מתכוונים לשהות יותר מחודשיים, אינה תקפה, כאשר השוכר עצמו מודה שהמשכיר הציב את התנאי של 12 חודשי שכירות. הרי לא יעלה על הדעת שיוכל שוכר להגביל את תנאי המשכיר בדיבור פיו, שאם כן כל שוכר יטען ויאמר: תנאי בעל-פה היה לי בחוזה זה. ברור כי כל תנאי המגביל את ההסכם הכתוב, חייב להיות מוזכר במסמך כלשהו, וככל שלא הוזכר התנאי, יד המוחזק בתשלום על העליונה. וכן הוא מנהג המדינה. סמך לזה נמצא בשו"ע (סימן שיב סעיף טו), שם נאמר שאם המשכיר אמר המשכיר לשוכר "אני משכיר לך ב"ב דינר לשנה, דינר בכל חודש", ונתעברה השנה, לא יוכל השוכר לומר ששילם גם עבור חודש העיבור (החודש הי"ג) בטענה כי אמר המשכיר "י"ב דינר לשנה" ושנה היינו כולל חודש העיבור. משום ששיב לו המשכיר, לכך אמרתי "דינר בכל חודש". גם במקרה דנן שאמר המשכיר שמוכן להשכיר רק ל-12 חודש, ואכן קיבל לידיו 12 צ'קים, הרי זו שכירות גמורה לתקופה של 12 חודש. כמו כן במקרה שיש מחלוקת בין הצדדים לעסקה, הצד שהתקדם לקראת העסקה, משמע שקיבל על עצמו את דברי הצד שכנגד, כן מבואר בסי' רכא לגבי מח' בין מוכר וקונה על המחיר, וכן בסי' שלב ס"ה. ואף שנתפייסו, אין זה הוכחה למחילה כמבואר בסי' שלב שם.

אכן השוכרים סברו שלאור היחסים הטובים ששררו ביניהם לבין המשכיר, בודאי יתפייס המשכיר ויוותר להם. אך לא היה זה אלא בבחינת 'דמיון' אשר כזב וטפח על פניהם [על אף ולמרות שהציעו למשכיר פיצוי ע"ס חודש שכירות שלם, ולא הסכים], ולכן אין כאן עילה לביטול שכירות אשר חלה עליה כל דיני קנין ותוקף.

מההיבט החוקי: גם בחוק השכירות והשאילה תשל"א (1071) נאמר: פרטים שלא נקבעו בהסכם. 3. פרטים של חוזה שכירות שלא נקבעו בהסכם בין הצדדים, יהיו לפי הנוהג שהצדדים להסכם ראו אותו כמקובל עליהם בעסקאות קודמות שביניהם, ובאין נוהג כזה, לפי הנוהג שצדדים סבירים רואים אותו כחל בעסקאות מאותו סוג. (עד כאן). ולענייננו, שכירת דירה לשנה כאשר נעשית מסירת צ'קים ודירור בפועל, אין נוהג מקובל וסביר לומר שניתן יהיה להפסיקו לאחר חודשיים, כך שנאמר שתנאי פרטי שבע"פ יגבר על הוראת החוזה הכתוב.

בפני הרב חיים והב אב"ד, הרב יעקב רועי כהן חב"ד, הרב נריה זאבי חב"ד

ביה"ד התרשם כי גם השוכרים הבינו היטב את משמעות הדבר, וידעו כי ההסכם מחייב אותם, ומחמת כך פנו למשכיר בטענה להפעלת הסעיף המופיע בחוזה (סעיף 4) שמאפשר להם להביא שוכר אחר שימלא את החלל. פניה כזו נובעת רק מכח ההכרה כי החוזה מחייב אותם לשכור את המושכר למשך כל אותה תקופה עליהם הם חתמו. כ"יהודה ועוד לקרא" נוסף ונאמר, כי עצם המחשבה של התובעים, שמותר היה להם להשאיר ריהוט בדירה לאחר שעברו ממנה, מוכיח כי הם הבינו היטב שהם עדין אוחזים בידם 'זכויות שכירות' במושכר, שכן התנהגות כזו לא היתה מתקבלת בשום מקום בו השכירות הסתיימה לחלוטין [וראה עוד להלן אות ד, מה שנוסיף בזה]. ניתן אפוא לומר, כי במידה מסוימת עצם העלאת טענה זו, עומדת בסתירה גמורה לאופן בו התנהגו בפועל השוכרים לאור המצב לצערנו אליו נקלעו. **לאור זאת קובע ביה"ד כי ללא ספק, החוזה עליו חתמו השוכרים עם המשכיר מחייב את הצדדים לחלוטין.**

[לאור זאת, מיותר בעינינו לדון בענין אותה השבת בה המשכיר הכניס אורחים ללון במושכר. שכן בעיני ביה"ד לא מדובר בהתנהגות המורה על שליטה בנכס, אלא על 'הוראת היתר', שסבר המשכיר לעצמו שמותר לו להשתמש בדירה לצורך שבת אחת, ולא ראה בזה סוג של ביטול חוזה קיים. התנהגות זו מצינו בהלכה, כפי שכתב הרמ"א (חושן משפט סימן שטז סעיף א): ואם השוכר רוצה לצאת מן הבית ולהניחו כך בלא דירון ורוצה לשלם למשכיר, יכול המשכיר להשכירו לאחרים דביתא מיתבא יתיב ושאייה יוכת שער (עד כאן). אמנם יש לדון אם טעם זה שייך בזה"ז, אבל בכל אופן אין לראות בהתנהגות זו איזו הנהגה של ביטול הסכם קיים, מאחר שכאמור יש לזה שורש בהלכה, ואדם עשוי לסמוך על הלכה זו, אף כשלפעמים אינו מבין את מהותה].

ג. בנוגע לטענה כי דינו של חוזה השכירות להיות בטל, עקב ההצפות שהיו בדירה. ראשית, כאמור ההצפה הראשונה ארעה בשנת 2017, ועקב פנייתם למשכיר, בוצע הליך תיקון ובו נוקתה המערכת משרשים, והסדר שב לנו. ולאחר מכן השוכרים חידשו את החוזה מספר פעמים, כך שטענתם אינה רלוונטית כלפי זה, שכן לא היה להם לחדש את החוזה אם אכן הפגם במושכר מהותי מבחינתם [ובזה נדחית ממילא טענתם לשיפוי בגין מגורים בדירה בה גובה שכר הדירה אינו מתאים לאיכות הדירה, שכן אם היתה הדירה רעה בעיניהם, מי עיכב על ידם מלעבור דירה בשנים הקודמות].

ולגבי ההצפה השנייה, לטענת התובעים היא ארעה בזמן שכבר לא היו בדירה, אי לכך אין בהצפה זו טענה להפרעה למגורים (מלבד טענת נזק רכושי, כמו שידון להלן). זאת ועוד, גם אם היו אלו הצפות נוספות בזמן מגוריהם במושכר, בין על פי דיני תורתנו הקדושה, ולהבדיל בין ע"פ 'חוק שוכר ומשכיר', אין בזה עילה להפרת חוזה שכירות, אלא לכל היותר תביעה לתיקון נזק והפחתה מדמי שכירות.

מההיבט ההלכתי: נפסק בשו"ע (חלק חושן משפט, סימן שי"ד סעיף א): המְשָׁכִיר בֵּית לְחֵבְרוֹ, חַיִּיב לְהַעֲמִיד לוֹ דְּלִתּוֹת, וְלִפְתָח לוֹ הַחֲלוֹנוֹת שֶׁנִּתְקַלְקְלוּ, וְלְחֹזֵק אֶת הַתְּקָרָה, וְלְסִמּוֹ אֶת הַקּוֹרָה שֶׁנִּשְׁבְּרָה, וְלַעֲשׂוֹת נֶגֶר וּמְנַעֵוֶל. וְכֵן אִם נִפְתְּחָה הַמַּעֲזִיבָה וְהַתְּקָרָה בְּד' טַפְחִים, חַיִּב לְתַקְנָה; וְכֵן כָּל פְּיוּצָא בְּזָה מְדַבְּרִים שֶׁהֵם מַעֲשֶׂה אֲמֵן, וְהֵם עֹקֵר גְּדוֹל בִּישִׁיבַת הַבְּתִים וְהַחֲצֵרוֹת (עד כאן). אין ספק כי תיקון בור ספיגה של דולחין, הינו "עיקר גדול בשיבת הבתים", אולם עם כל זה לא נזכר שבאם לא יתקן המשכיר את הנזק, רשאי השוכר לפנות את הדירה. ומה אפוא יעשו? על כך משיב נתיבות המשפט (סימן שי"ב סעיף קטן י"א): דאם כבר הקדים השכר, על המשכיר לתקן מדמי שכירותו שקיבל, וממילא מוכח דמכל שכן אם דמי השכירות ביד השוכר, שיכול השוכר לתקן מדמי שכירותו וכו'. (עד כאן). מוכח אפוא שע"פ ההלכה, לא ניתן לבטל את השכירות בגין נזק במושכר, אלא שבמידה והמשכיר לא תיקן את הנזק, יכול השוכר להפחית מדמי השכירות על מנת לתקן את הנזק.

מההיבט החוקי: לשון החוק בזה הוא- 9. (א) דרש השוכר מהמשכיר לתקן את הפגם או את אי-ההתאמה ולא תיקן המשכיר את הפגם או את אי-ההתאמה בתוך זמן סביר מהמועד שקיבל על כך דרישה מאת השוכר, רשאי השוכר (1) לתקן את הפגם או את אי-ההתאמה ולדרוש מהמשכיר החזרת הוצאותיו הסבירות; (2) להפחית את דמי השכירות, כל

בפני הרב חיים והב אב"ד, הרב יעקב רועי כהן חב"ד, הרב נריה זאבי חב"ד

עוד לא תוקן הפגם או אי-ההתאמה, לפי היחס שבו פחת שווי השכירות עקב הפגם לעומת שוויה לפי החוזה. **אי לכך ובהתאם לזאת, הטענה על פגיעת הסכם השכירות מטעם הצפת מי הדולחין, נדחית.**

ד. לענין תביעת נזיקין שתובעים השוכרים, עקב ההצפה בדירה, שכאמור ארעה לאחר שהשוכרים פינו את הדירה [הערת אגב: עצם תביעה זו מוכיחה שוב, שהתובעים אוזנים באמת כי השכירות עדין בתוקף, אף לאחר עזיבתם. שכן אם השכירות פסקה, הרי שאין בכוחם לתבוע תביעת נזיקין על מטלטלין הנמצאים ברשות המזיק, כאשר אין להם רשות להחזיק שם את ממנום, כמבואר בשו"ע (חושן משפט סימן שצח סעיף א): הַכֵּנִיס שׁוֹרוֹ לְחֻצַּר חֲבֵרוֹ שְׁלֹא בְרִשׁוֹת, וְנִגְחוּ שׁוֹרוֹ שֶׁל בְּעַל הַחֻצַּר, פְּטוּר. וּמוֹסִיף הַשׁוֹי"ע (שם, סעיף ה): אִם הִזִּיק שׁוֹר בְּעַל הַחֻצַּר לְשׁוֹר הַנִּכְנָס בְּרִשׁוֹת, פְּטוּר, אֲלֵא אִם כֵּן קִבֵּל עָלָיו בְּעַל הַחֻצַּר שְׁמִירָתוֹ. הגה: וְיֵשׁ אוֹמְרִים דְּכֵיּוֹן דְּנִתְּנוּ לוֹ רִשׁוֹת לְהִכְנִס הֵי כְּאֵלוֹ קִבֵּל עָלָיו שְׁמִירָתוֹ, וְדוֹקָא בְּנִזְיָקוֹ דְּאֵתוֹ לֵה מְבַעַל הַחֻצַּר, אֲבָל בְּנִזְיָקוֹ דְּאֵתוֹ לֵה מְעַלְמָא, אֵינּוּ חַיִּיב עַד שְׁיִקְבֵּל עָלָיו שְׁמִירָתוֹ. (עד כאן). כלומר, במידה ואכן השכירות פסקה, הרי שאין בעל הנכס מחוייב בנזקי מי שהכניס שם ממנו, שאין בעל הנכס מקבל עליו אחריות נזקים. ומשכך, עצם התביעה על הנזק הרי היא 'הודאת בעל דין' שמסכים ויודע כי חוזה השכירות מחייב אותן].

תביעת נזיקין זו, נכנסת לקטגוריית "נזקי גרמא", שכן בעה"ב לא הזיק את המטלטלין ישירות, אלא הדבר נגרם בעקיפין על ידי הזרמת מים למערכת הביוב. הדברים מבוארים היטב בסוגיית הגמרא במסכת בבא מציעא (פרק הבית והעליה דף קיז, ב) במסקנת הגמרא "פסקי והדר נפלי" ראה שם. וכך עולה גם משו"ת הרא"ש (כלל ק"ח סימן י). והדברים פשוטים וידועים, ואין להאריך בזה.

זאת ועוד, טרם הוכח מיהו זה שמילא את הבור מים עד שגלשו מעבר למקומם, כך שעל השוכר להביא ראיה שלא הוא זה שמילא את בור המים עד שגלשו. וגם אם השוכר לא היה בדירה בעת ההצפה, עדין אפשר כי ילד הוא שהוסיף מים למערכת בנקודה הקריטית בה עלו המים, וקטן פטור מנזיקין. כך שנטל הראיה מיהו המציף בפועל, מונח על כתפי השוכרים, וכפי הכלל "המוציא מחברו עליו הראיה".

ומכח זה, אנו באים להשיב גם על תביעת המשכיר, כלפי נזקי הטיח המתקלף בקירות הבית. להאמור יתכן כי במידה והמשכיר עצמו הציף את בור הביוב, שבעקבות זה נרטבו הקירות מים, הרי שאינו יכול לתבוע תשלום נזיקין על כל נזק שבא כתוצאה מהמים שהציף. על מנת שיוכל לתבוע נזיקין אלו, על כתפיו מוטלת החובה להביא ראיה לדבריו, לפי ש"המוציא מחברו עליו הראיה". **המורם מזה, כי כל התביעות ההדדיות עקב נזיקין שנגרמו מעליית מי הביוב בדירה, נדחות.**

ה. באשר לטענת המשכיר כי השוכרים השאירו אחריהם בלאי בדירה, אשר מצריך שיפוץ, ולפיכך מבקש תשלום על נזיקין אלו. ביה"ד תיחקר את המשכיר בענין זה, ולא התרשם שנעשו בדירה נזקים חריגים מעבר לבלאי טבעי של שימוש ממושך של 10 שנים בדירה. אין ספק כי דירה המושכרת לטווח כל כך ארוך טומנת בחובה בלאי סביר [כגון התפרקות של שקעים, ברזים, שחיקת אסלה וכד']. במקרה שלפנינו המשכיר אף ביקש לשפץ את הדירה על חשבונו, מפני שהבין כי השימוש הממושך מצריך שיפוץ, ולא סבר לחייב את השוכרים בשיפוץ זה. דומה כי התביעה הנוכחית של המשכיר, הולדתה על ברכי המריבה והסכסוך שנתגלעו בין הצדדים, ולא כתביעה כנה. **אי לכך ביה"ד פוטר את השוכרים משיפוץ הדירה.**

ו. בענין תביעת תשלום עבור צביעת הדירה, כמתחייב מהחוזה (לטענת המשכיר). הנה עיון בחוזה השכירות מראה כי מצויין בחוזה בצורה שאינה משתמעת לשני פנים, כי אין "אופציה" להארכת השכירות. הוי אומר, בכל פעם שירצו להאריך את השכירות, יצטרכו לחתום על חוזה מחדש [ואכן כך נעשה ע"פ רוב בכל שנה שחידשו את החוזה]. משמעות הדבר כי הכל פתוח ליצירת תנאי שכירות חדשים. המציאות הוכיחה כי המשכיר ניצל את זה, והעלה בשנה האחרונה את

בית דין לדיני ממונות - הליכות עם ישראל

ת.מ. 355-06-23

תאריך: כח סיוון התשפ"ג 15/06/23

בפני הרב חיים והב אב"ד, הרב יעקב רועי כהן חב"ד, הרב נריה זאבי חב"ד

דמי השכירות, וזאת מתוך ידיעה כי החוזה נפתח מחדש. אי לכך, אין סיבה לעשות איפה ואיפה, ולומר כי הסעיף העוסק בגובה דמי השכירות בטל וניתן להעלות את שכה"ד, ואילו הסעיף שמחייב לצבוע את הדירה, נשאר על מקומו. ברור כי החוזה נפתח מחדש לדיון, וכל תנאי שלא הותנה, אין חייבים בו. ולפיכך אין השוכרים חייבים בדמי צביעת הדירה מכח תנאי חדש.

ואם נרצה לחייב מכח התנאי הקדום שלא נתקיים, הלא בהיות והמשכיר הסכים כי אם השוכרים יפנו את הדירה לשבועיים, הוא ישפץ את הכל על חשבוננו, ואח"כ יחזרו השוכרים לגור. הרי שיש לנו מחילה מפורשת מאת המשכיר, וזאת במידה והשוכרים ימשיכו לגור בדירה. אי לכך, לאור חיוב השוכרים להמשיך להעלות שכ"ד עד סוף התקופה, הרי שהם עומדים באותה נקודה בה המשכיר מוחל להם על הצביעה, מכיון שכעת הדירה פנויה בשבילו על מנת לשפץ אותה. לאור זאת ביה"ד פוטר את השוכרים מתשלום הצביעה של המושכר.

ז. באשר לתביעות הדדיות בטענת 'עגמת נפש'. ראשית לתביעה זו אין שורש ומקור בהלכה כלל וכלל, וזו סיבה מספקת לדחות את התביעה. מה עוד שכל 'עגמת הנפש' יכולה היתה להיחסך מהצדדים, לו היו פונים לגישור לשוב הסכסוך מיד בראשית דרכם, ואין להלין לאדם אלא על עצמו, באשר בחר ללכת בדרך פחתים. ביה"ד התרשם כי יחסי השכנות המצויינים והנדירים ששררו במהלך השנים, הוכיחו על מידת האחוה השלום והרעות הנמצאת בטבעם של הצדדים, ומצר על כך שהצדדים לא ידעו לשמר את הנכס הזה, אלא הלכו במקומות שהם נחלת 'עגמת הנפש'. בחירות אישיות אלו, אינם ברי תביעה. אי לכך ביה"ד דוחה את התביעה ל'עגמת נפש'.

פסק דין:

א: על התובעים לשלם למשכיר את יתרת חוב דמי השכירות, עד לחודש אוגוסט 2023, סך העולה ל-15,000 ₪. התשלום יחולק ל: 6 תשלומים שווים, מדי חודש בחודשו.

ב: שאר התביעות נדחות.

והאמת והשלום אהבו

ובזאת באנו על החתום:

הרב נריה זאבי

הרב יעקב רועי כהן

הרב חיים והב