

בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל -

תאריך: כח אייר התשפ"ד 05.06.24 ת.מ. 366-02-24
בפני: הרב חיים והב-אב"ד, הרב אלעזר אלימלך פריד-חב"ד הרב נריה זאבי חב"ד

בס"ד

כח אייר ה'תשפ"ד
05/06/24

ת.מ. 366-02-24

התובע: מ.ש.
הנתבע: א.מ.

פסק דין

1. רקע דיוני

הצדדים באו לפני בית הדין, חתמו על שטר בוררות, קיבלו עליהם בקנין את החלטות בית הדין, טענו את טענותיהם והביאו את ראיותיהם.

2. עובדות מוסכמות

בתאריך 01/02/23 נחתם בין הצדדים חוזה שכירות עד לתאריך 30/06/24. על השוכר היה לשלם 3,000 ₪ לחודש. ביום חתימת החוזה העביר השוכר 3,000 ₪. לא התקבלו צ'קים לביטחון. מאז לא שילם השוכר דבר. בתאריך 26/04/23 הודיע המשכיר לשוכר שהחוזה מבוטל, וזאת על פי סעיף בחוזה המאפשר לבטל את החוזה בהעדר תשלום שכירות. בפועל נכנסו שוכרים חדשים רק בתאריך 01/08/23.

3. טענות התובע

דורש דמי שכירות החל מהחודש השני של השכירות ועד שנכנסו השוכרים החדשים, סה"כ 15,000 ₪ (בכתב התביעה נכתב 18,000 ₪ ולא הפחית את החודש הראשון).

דורש ארנונה על 6 חודשים בסך 350 ₪.

דורש ריבית בסך 2415 ₪

דורש 5,000 ₪ בגין המרדף אחר השוכר.

4. טענות הנתבע

לא נכנסתי בפועל לדירה.

הדירה היתה מלוכלכת ולא ראויה למגורים

5. דיון והכרעה

6. דמי שכירות עד ביטול החוזה

עד להודעה על ביטול החוזה השוכר חייב בתשלומי שכירות רגילים.

הסכום לחיוב הוא 5,600 ₪ בגין סעיף זה.

בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל -

תאריך: כח אייר התשפ"ד 05.06.24 ת.מ. 366-02-24
בפני: הרב חיים והב-אב"ד, הרב אלעזר אלימלך פריד-חב"ד הרב נריה זאבי חב"ד

(3,000 על חודש 03/23, ועוד 26/30 מדמי השכירות של חודש 04/23).

7. דמי שכירות לאחר ביטול החוזה

הנה מתכתבות של הודעות ווטסאפ בין הצדדים עולה כי הנתבע לא ביקש לבטל את ההסכם ויתרה מכך כל ההודעות שהוא שלח עסקו בהודעות בנוסח של עוד כמה ימים וכדומה הוא ישלם את דמי השכירות.

מי שיזם את ביטול החוזה הוא התובע שלאחר פניות רבות לנתבע שישלם את דמי השכירות, פניות שלא הניבו פרי. החליט התובע בהתאם לחוזה שבין הצדדים לבטל את השכירות עם הנתבע. ולכן אין כל ספק שעד התקופה שהתובע הודיע לנתבע על סיום ההתקשרות על הנתבע לשלם את מלוא דמי השכירות.

ביחס לתביעה לתשלום של 3,000 ₪ עד למועד בו מצא התובע שוכר חלופי, הנה לכאורה מאחר והתובע הודיע על ביטול השכירות הרי שאין כל חובה לנתבע לשלם מעבר למועד של הודעת הביטול.

אולם בחוזה שבין הצדדים נכתב:

ה. מוסכם בזה בין הצדדים כי איחור מעבר ל- 7 ימים בתשלום סכום מן הסכומים הנקובים בהסכם זה ובמיוחד הסכומים לפי סעיף זה יהווה הפרה יסודית של ההסכם ואשר יזכה את המשכיר לבטל הסכם זה ולדרוש את פינוי השוכר מן הדירה לאלתר ומבלי לפגוע בזכות המשכיר לכל סעד אחר ו/או נוסף.

מעבר לזה שסעיף זה הגיוני שהרי אין כל היגיון שהתובע ימחל על זכויות שיש לו מכוח ההסכם וכוונתו בביטול ההסכם היא רק לצמצם את ניזקו בכך שהוא ינסה להשכיר את הדירה בהקדם האפשרי ואין בזה בכדי לתת למפר יתרון כלשהו.

הרי שמעבר לאמור, לאחר כתיבת הסעיף הנ"ל אין ספק שכוונתו כאמור לעייל.

ומשכך על הנתבע לשלם את מלוא התחייבותו עד למועד שבו מצא התובע שוכר אחר.

אלא שיש להפחית את גובה החיוב וזאת מכמה טעמים.

א. החוב אינו נובע מחובת תשלום דמי שכירות אלא מהפסדם.

ולכן יש להביא בחשבון כמה נתונים האחד, כל מי שמכיר מעט את התחום יודע שכל משכיר מוכן היה לוותר על חלק מדמי השכירות ובלבד שלא יצטרך לטפל בתלונות של השוכר וכן קשיי הגביה והתחשבנות שישנה בין הצדדים.

ולכן, אין לחייב את מלוא דמי השכירות.

לאמור לעיל יש להוסיף שדירה חדשה שעדיין לא גרו בה מצריכה באופן טבעי הרבה התעסקות של המשכיר.

בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל -

תאריך: כח אייר התשפ"ד 05.06.24 ת.מ. 366-02-24
בפני: הרב חיים והב-אב"ד, הרב אלעזר אלימלך פריד-חב"ד הרב נריה זאבי חב"ד

ב. השני, מאחר והתובע השכיר את הדירה לשוכר החדש במחיר שהוא למעלה מחמישים אחוז ממה שסוכם עם הנתבע, הרי שאין לשלול שהתובע יכול היה להשכיר עוד קודם למועד שבו הוא השכיר וממלא לצמצם את חובו של הנתבע.
ג. זאת ועוד, בטרם לכניסתו של השוכר החדש נעשו עבודות בחצר שהם בעצם מהוות כשימוש בנכס והם גם אפשרו לדרוש את דמי השכירות הגבוהים משמעונית.
לסיכום יש לחייב כפשרה הקרובה לדין סך של 3,000 ₪ בלבד בגין סעיף זה.

7. ניקיון הדירה

בפרוטוקול הדיון הודה התובע כי הדירה היתה מלוכלכת, אך כתב כי לנתבע פועלים רבים ויכול לנקות את הדירה והיו מסתדרים על המחיר.
לגבי שאר טענות הנתבע שהדירה אינה ראויה למגורים, הראה התובע הודעות וואטסאפ מהן עולה שהנתבע רצה בדירה ודחה את מועד התשלום. בית הדין ביקש מהנתבע להגיב על הודעות הוואטסאפ אם הן נכונות. לא התקבלה הכחשה להודעות גם לאחר הארכת זמן.
לסיכום כפשרה הקרובה לדין יש להפחית מהתביעה את עלות ניקיון הדירה במחיר של 300 ₪.
סכום זה יש להפחית מהחיוב הסופי

8. ארנונה

דברי התובע מתקבלים שיש לחייב את הנתבע בארנונה על התקופה עד ביטול החוזה.
ממילא הסכום שבו יש לחייב את הנתבע הוא 653.3 ₪.
מעבר לאמור אין לחייב את הנתבע

9. הצמדה

בבית דיננו אין מחייבים הצמדה. כמו כן אין מחייבים על עוגמת נפש וכד' ואין זה חיוב נזיקין ישיר שניתן לחייבו בדין.

לסיכום:

על הנתבע לשלם לתובע סך 8,953.3 ₪

ובזאת באנו על החתום:

הרב נריה זאבי

הרב אליעזר אלימלך פריד

הרב חיים והב

