



בס"ד, יא תשרי תשע"ח

01 אוקטובר 2017

תיק 76097

הכרעה בבקשת רשות ערעור

בעניין שבין

המשיבה

המבקש

מוסד חינוכי - שוכר דירה לצורך פנימייה

משכיר דירה

א. הקדמה

בו' ניסן תשע"ז בית הדין קמא הכריע במחלוקת שבין הצדדים. באופן עקרוני דחה בית הדין את תביעת התובע, שהוא גם המבקש בהליך זה, למעט חיוב בסך 1000 ₪ עבור סתימת חורים בקיר החיצוני.

התובע באמצעות ב"כ, בנו עו"ד י', הגיש בקשה לערעור על פסק הדין. לצורך העיון בבקשת הערעור הובאו לפני המסמכים הבאים: פרוטוקול הדיון, המסמכים שהוגשו, פסק הדין של ב"ד קמא, בקשת רשות הערעור ותגובת המשיבה.

המבקש העלה מספר טענות כנגד פסק הדין ונדון בהן לקמן. אך כבר בפתיחת הדברים אומר שדין בבקשת רשות הערעור ברובה להידחות.

לא אביא את כל פרטי הטענות של המבקש אלא רק אדון בטענות העקרוניות, ומתוך כך יובן היחס כלפי פרטי הטענות.

ב. משך התקופה בה המשיבה שכרה את הדירה

לטענת המבקש, המשיבה שכרה זמן רב את הדירה ולכן עליה לשלם באופן יחסי את הנזקים שנגרמו. המערער טוען שהדיינים הציגו מצג שוא שהמשיבה היתה במקום רק שנתיים, ולכן לא נכון להשית עליה השתתפות בשיפוץ המבנה. אך האמת, לטענתו, שהיא שכרה את המבנה במשך שבע שנים.

המשיבה בתגובתה אומרת שהיא שכרה את הדירה מהמערער רק במשך שנתיים, ואילו בזמן הנוסף שאכן היתה בדירה, זה היה בתור דייר משנה של השוכרת הראשונה. לפיכך הדיון על אותה תקופה צריך להיות מול השוכרת הראשונה ולא מולה.



מעבר לתשובה זו, יש לדחות את טענת המערער. שכן היה על המשיבה להחזיר את הדירה כפי שקיבל אותה כאשר שכרה אותה מהמערער. המערער לא יודע מה היה מצב הדירה כאשר השכיר אותה למשיבה. אם נגרמו נזקים בדירה אין לו דרך לדעת מי עשה אותם. כל מה שיש לו אלו השערות. אי אפשר לתבוע בהשערה.

ג. בית הדין לא חייב את המשיבה בחיובים שהמשיבה קיבלה על עצמה

המערער טוען שעל פי הנאמר בדיון ונכתב בפרוטוקול, ישנם כמה חיובים שהמשיבה הודתה שהיא אחראית עליהם, ולמרות זאת בית הדין קמא פטר אותה. לדעתו יש לחייב את המשיבה מדין "הודאת בעל דין" המחייבת.

נזכיר שבית הדין קמא לא קיבל את טענת המערער שהיה על המשיבה להחזיר את הדירה למצב שתהיה ראויה למגורי משפחה, והחייב עליה היה רק להחזיר את הדירה להיות ראויה למגורי פנימיה. בית הדין קיבל את טענת המשיבה, שרק לפני משורת הדין הסכימה לבצע שיפוץ בדירה ולהחזיר אותה כראויה לדירת מגורי משפחה. בעיני המערער לא מצאה חן דרך השיפוץ ולכן ביקש לבצע את השיפוץ בעצמו. המשיבה הסכימה לכך שהמבקש יעשה את השיפוץ, ושהיא תשתתף בעלות השיפוץ, אך הגבילה את תקרת ההשתתפות שלה עד ששת אלפים ₪ (ובית דין קמא קיבל טענה זו). מעיון בפרוטוקול עולה שלא היתה כל התחייבות המחייבת הלכתית לבצע את השיפוץ (=מעשה קנין), אלא רק הסכמה, כך שלא ניתן לתבוע על סמך הסכמה זו, ודאי לא מעבר לסכום שכבר שולם. גם על הסכום הנ"ל לא היתה התחייבות הלכתית המחייבת את המשיבה לשלם, כך שגם אם לא הוכח שהיא שלמה אותו, לא ניתן לתבוע אותו. (מתוך הדברים נדחה גם מה שכתב המבקש בסעיף 34, "כאשר בעל דין מכיר בחובתו על פי דין, עליו להוכיח שעמד בחובתו כאמור", כיון שבית הדין הכריע שאין בדברי המשיבה הכרה בחובתו, ממילא גם תביעות אחרות הנובעות מאותה הכרעה נדחות).

לגבי צביעת הדירה – מקריאת החומרים שהוגשו לבית הדין עולה שהמשיבה לא צבעה את הדירה, כפי שהודתה שהייתה חייבת (עמ' 8 שורה 15 לפרוטוקול). אמנם נראה שאין חובת הצביעה כפי שהבין המבקש. המשיבה אינה חייבת לשלם כל תשלום ששילם המבקש עבור צביעת דירתו. המשיבה אינה חייבת בצביעה מקצועית, אלא בצביעה פשוטה שבדרך כלל נעשית ע"י הדייר עצמו או כמה פועלים פשוטים. צביעה זו בדר"כ עולה רק לכדי כמה אלפי שקלים בודדים. במיוחד לאור העובדה שלמשיבה היו פועלים במקום ממילא, והתוספת של יום או יומיים עבודה לא היו עולה לכדי הסכומים אותם תבע המבקש. אכן, אין לראות ב6000 ש"ח ששולמו כבאים לכסות גם הוצאה זו, שכן המשיבה עצמה אמרה בדיון שסכום זה היה בעד שיפוץ האמבטיה (עמ' 5 שורה 25).



בית הדין קמא כתב (עמ' 8) –

ההתחייבות התקפה היחידה של הנתבעת היתה להחזיר את הדירה כפי שקבלה אותה ולבצע שיפוץ קל, והיא עמדה בכך (ההדגשה שלי – ח"ב).

אכן לדעת הח"מ, היא לא עמדה בכך, והיה עליה לבצע צביעה בדירה.

אשר על כן בענין זה אני מקבל את בקשת הערעור, אך מכיון שמדובר בנושא זניח ובסכום קטן, לא אעביר זאת להכרעה של ערכאת ערעור, אלא אכריע בכך כפי הסמכות שניתן לי לפי סדרי הדין של בית הדין סעיף 2, המאפשר לסטות מסדרי הדין בכדי להביא לידי הכרעה צודקת ומהירה של הסכסוך.

לכן אני מכריע בענין זה שעל המשיבה לפצות את המבקש ב- 3000 ₪ כתשלום על העדר הצביעה.

לגבי הכלים הסניטריים – לא ניתן לחייב את המשיבה לשלם עבור כלים כאלו שהוסרו לבקשת המערער. המשיבה הסכימה לעשות שיפוץ בשירותים, ולכן התחילה בפירוק המקלחות והאסלה. לכן אין לחייב את המשיבה להשיב את הכלים הסניטריים, וכך לגבי כל הדברים שנעצרו באמצע השיפוץ.

לגבי תיקונים הנובעים מהסרת המיזוג המרכזי – הח"מ מקבל את טענת המבקש שענין זה לא זכה להתייחסות בפסק הדין. היתה התייחסות לחורים החיצוניים שנעשו לצורך המזגן, וב"ד קמא חייב את המשיבה לשלם על כך 1000 ₪, אבל לא היתה התייחסות לנזקים שנגרמו כתוצאה מהתעלות של המיזוג המרכזי. תביעה זו באה לידי ביטוי בכתב התביעה (סעיף 20 ב) ולכן היה מן הראוי שב"ד יתייחס לכך בפסק דינו. **אשר על כן, הכרעה בנקודה זו חוזרת לבית קמא על מנת שיכריע בו.**

לגבי תיקונים שנבעו מהסרת קיר הגבס – טענה זו נדחית.

בפרוטוקול (עמ' 10 שורה 9-10) אמר ב"כ המשיבה –

אם חילקנו למעלה חדר בקיר גבס או לא, **למיטב זכרוני** (הדגשה שלי ח"ב) כן עשינו את זה.

לעומת זאת במכתבם של השוכרת הראשונה כתבו (סעיף 3) –

השוכרים לא זכור על שיפוצים חוץ מקירות גבס בקומה עליונה. אבל מודגש שהם זוכרים שכל מה שנעשה בדירה היה בתאום וידעה של מר המשכיר.

במכתב התגובה של המשיבה (מתאריך 20.1.17) בסעיף 6 כתב עו"ד ש' מטעם המשיבה –



נציג השוכרת הראשונה מודה שהם אלו שביצעו קיר גבס בחלק העליון ולא הנתבעת.
(בניגוד מוחלט לטענת התובע).

כלומר, המשיבה חזרה בה ממה שנאמר בדיון. אילו המשיבה היתה אומרת בלשון ודאית שהם בנו את הקיר, נראה שלא היו יכולים לחזור בהם מההודאה, אך הלשון "למיטב זכרוני" אינה לשון ודאית (למרות שהיא נוטה לחיוב), ולכן כאשר צד ג' קיבל על עצמו את האחריות לאותו חוב, סביר שבית הדין יפטור את המשיבה.

ד. הטענה בענין ההודעה המוקדמת

בית הדין קמא פסק (סעיף ח) שעל השוכר היתה חובת הודעה מוקדמת של שלושה חודשים. בית הדין ביסס את עמדתו על עקרונות הלכתיים ברורים, וכן על חוק השכירות והשאלה סעיף 19. מטרת הבאת החוק בענין זה לפי הבנתי הוא רק על מנת לעמוד על המנהג בענין זמן ההודעה המוקדמת.

בי"ד קמא פסק שלמרות שמוטלת על שוכר חובת הודעה מוקדמת, אין לחייב את המשיבה על תקופה זו בגלל שהמבקש עשה שימוש בדירה – שימוש בדרך של שיפוץ הדירה. כיון שהוא בחר שלא להשכיר את הדירה למישהו אחר, אלא לשפץ את הדירה אין הוא זכאי לתשלום עבור תקופת ההודעה המוקדמת.

לטענת המבקש, שיפוץ הדירה נעשה בהסכמת המשיבה, השיפוץ היה נצרך ולא ניתן היה לעשות שימוש בדירה בלי אותו השיפוץ.

כאמור לעיל, והדבר מוסבר היטב בפסק הדין, אין לראות את הסכמתה של המשיבה לשפץ כהתחייבות. אין בהסכמתה יותר מאשר יש בה. כלומר הסכמה לשיפוץ או לשלם 6 אש"ח לטובת השיפוץ. היא לא הסכימה שחייבים לשפץ, וגם לא התחייבה לשלם על כל השיפוץ. בתקופת השיפוץ הנכס היה בחזקת המבקש.

מטרת החיוב על העדר הודעה מוקדמת (בין על פי ההלכה ובין על פי החוק) הוא לפצות את המשכיר על הפסדיו בגין היציאה החפוזה של השוכר, דבר שגורם למשכיר הפסד דמי שכירות. אם המשכיר מצא שוכר מיד, הרי שהשוכר פטור מתשלום דמי ההודעה המוקדמת. כמובן, גם אם המשכיר רוצה להשתמש בנכס, יהיה השוכר פטור מתשלום על העדר הודעה מוקדמת. שיפוץ הדירה גם הוא סוג של שימוש. כאמור, בית הדין סבר, ואין מקום לחלוק על סברתו, שהיה די להשמיש את הדירה לצרכי פנימיה על מנת שהשוכר יצא ידי חובתו להחזיר את הדירה ראויה למגורים. לצורך כך ודאי שלא היה צורך בכמה חודשים, אלא היה די בעשרה ימים, על מנת לצבוע את הדירה ולבצע תיקונים קלים. המשכיר דרש להחזיר אותה



ראויה לדירת מגורי משפחה, אך חובה זו לא היתה מוטלת על המשיבה. כל שיפוץ שנבע מרצון זה של המבקש, אינו יכול להוות עילה לחיוב המשיבה.

לשון אחרת, אם שוכר מוסר הודעה מוקדמת שלושה חודשים לפני תום מועד השכירות, הרי שהוא יכול לגור ולשפץ את הנכס באופן שעליו התחייב עד היום האחרון של התקופה, ואם המשכיר רצה לשפץ את המבנה מעבר לכך, ודאי שלא נאמר שתקופת השיפוץ הוא על חשבון השוכר.

ה. הטענה שעל המשיבה לשלם את עלות השיפוץ

כאמור לעיל, אין אנו סבורים שיש טעות בקביעת בית דין קמא שלא היה מוטל חיוב על המשיבה לשפץ את המבנה, על מנת שתהיה ראויה למגורי משפחה. וממילא כל ההוצאות שנבעו מהרצון ומהביצוע של שיפוץ כזה אינם מוטלות על המשיבה.

גם טענת המבקש שלא הוכח שהמשיבה אכן שילמה 6000 ש"ח דינה להידחות, כיון שכאמור לעיל, לא הוכח שהיתה התחייבות כזו, אלא רק הסכמה שמבחינה הלכתית אינה מחייבת, וממילא כאשר המשיבה טוענת שהיא שילמה תשלום שעל פי ההלכה היא לא מחוייבת בו, כמובן שלא ניתן לחייב אותה, אף שאין ראיה שהיא שילמה.

ו. טענת המשיבה בענין ההוצאות

בית הדין קמא השית על המשיבה לשלם למבקש 1000 ₪ עבור אגרת בית הדין, סכום הגבוה ממחצית האגרה ששולמה באותו הליך. המשיבה קובלת על כך, כיון שלטענתה היתה הצדקה שלא הגיע לדיונים.

טענה זו נדחת, שכן בית הדין קמא לא השית את התשלום על כך שלא הגיע לדיון בגין שמחה משפחתית, או בגין נסיעת מנהל הנתבעת לחו"ל, אלא על כך שהמשיבה התעלמה מפניות בית הדין (ההדגשות לא במקור) –

הנתבעת הודתה שבמשך מספר חודשים התעלמה מפניות בית הדין לקבוע מועד לדיון (פר' עמ' 14) כיון שב"כ הנתבעת היה בחו"ל. בית הדין אינו מקבל מצב של התעלמות מפניות. ניתן היה להשיב לבית הדין ולבקש דחייה.

לאור זאת, בית הדין מחייב את הנתבעת בהוצאות משפט בסך 1000 ₪ נוספים.



על ההתעלמות מפניות בית הדין יש מקום להטיל על המשיבה הוצאות. (ניתן לעיין במדיניות ההלכתית של בית הדין בענין הוצאת משפט באתר בית הדין¹, במיוחד בסעיף 4ד) בנוסף טוענת המשיבה שבכל בית משפט כאשר מזכים את התובע בחלק מינורי מתביעתו לא היו מחייבים את הצד השני בהוצאות משפט, אדרבא היו מחייבים את התובע. גם בענין זה ניתן לעיין במדיניות בית הדין במסמך הנ"ל בסעיפים 2-3, שם מבואר ששונה חיוב הוצאות על פי דין תורה לחיובם בערכאות אחרות. לא ניתן להביא אסמכתאות מהנוהג בערכאה אחת למה שנוהג בערכאה אחרת, במיוחד כאשר המדיניות מפורסמת.

ז. חיוב הוצאות בגין הליך זה

בבקשת רשות הערעור בתיק זה ישנן טענות שהתקבלו, לכן לא ניתן לקבוע שההליך היה מיותר, עם כל זה רובה של הבקשה היתה חזרה על דברים שכבר נטענו בפני הערכאה הראשונה והתשובות להן פורטו בהרחבה בפסק הדין קמא. לכן אין אני רואה מקום לחייב את המשיבה במחצית מדמי האגרה כנהוג, אלא רק בעשרים אחוז. במקרה דנן שולמה אגרה של 1500 ₪. על המשיבה לשלם סך 300 ₪ למבקש כהשתתפות באגרת בית הדין.

ח. החלטות

- א. על המשיבה, המוסד החינוכי לשלם למבקש, משכיר הדירה, סך 3000 ₪ עבור צביעת הדירה.
- ב. על בית הדין קמא לחזור ולדון בנזקים הפנימיים שנגרמו כתוצאה מהוצאת המזגן המרכזי.
- ג. על המשיבה לשלם סך 300 ₪ בגין הוצאות הליך זה.
- ד. סה"כ על המשיבה לשלם בשלב זה 3300 ₪ (בנוסף על האמור בפס"ד של בי"ד קמא, ככל שהחיובים שהוטלו על המשיבה באותו פס"ד טרם בוצעו).
- ה. התשלום תוך 30 יום ממועד מתן פסק הדין.
- ו. אין אפשרות ערעור על פס"ד זה.

¹ <http://eretzhemdah.org/Data/UploadedFiles/SitePages/814-sFileRedir.pdf>



בזאת באתי על החתום

היום יא בתשרי תשע"ח, 01 באוקטובר 2017

אב"ד הרב חיים בלוך