



בס"ד, כו ניסן תשפ"ג

17.04.2023

תיק 83057-2

פסק דין סופי

בעניין שבין	לבין
משכיר דירה	שוכר דירה
- התובע	- הנתבע

א. רקע עובדתי ותמצית טענות הצדדים

התובע הינו בעלים של דירה (להלן: "הדירה"). הנתבע שכר את הדירה מהנתובע, ובין הצדדים נכרת חוזה בתאריך 18.05.2021. (בפסק הדין החלקי שניתן בתאריך ה ניסן תשפ"ג נפלה טעות סופר ברישום מועד תחילת השכירות ובמקום 18.05 נרשם בטעות 15.08. מועד תחילת השכירות אינו משנה את ההחלטה שניתנה בפסק הדין החלקי אך הוא משמעותי לענין פסק הדין הסופי). הנתבע לא עמד בתשלום שכר הדירה במרבית התקופה ולפיכך נדרש בתאריך 20.01.2023 על ידי התובע לפנות את הדירה.

התובע ביקש את פינוי הדירה וכן את דמי השכירות שלא שולמו על ידי הנתבע בגין תקופת השכירות שהתחילה בתאריך 18.05.21 וכן בגין חשבונות חשמל שלא שולמו על ידי השוכר. הנתבע הודה בעובדות אך סירב לפנות את הדירה שכן לדבריו אין לו מקום אחר להתגורר בו. בנוסף לכך טען הנתבע כי יש להפחית את דמי השכירות שהושטו עליו בשל מצבה הירוד של הדירה.

ב. פסק הדין החלקי

בתאריך ה' ניסן תשפ"ג 17.03.23 ניתן פסק דין חלקי בעקבות פשרה בין הצדדים לפיה הנתבע יפנה את הדירה כפי שנדרש ממנו על פי הדין, ובשלב השני יתקיים דיון נוסף בו תידון פשרה על גובה התשלום שעל הנתבע לשלם לתובע. הפשרה הותנתה בפינוי הדירה ביום חמישי ח' ניסן תשפ"ג (30.03.2023) בשעה 08:00 בבוקר. בשיחה עם מזכירות בית הדין שלשה שבועות מאוחר יותר, בתאריך כה בניסן (16.04.03) הודיע הנתבע לבית הדין כי טרם פינה את הדירה אף כי בכוונתו לעשות זאת בהקדם. לפיכך בית הדין נדרש לפסוק את הדין בנוגע לגובה התשלום שעל הנתבע לשלם על פי שורת הדין.

ג. תשלום דמי השכירות

ממועד תחילת השכירות (18.5.21) ועד למועד מתן פסק הדין, (18.4.23) חלפו 23 חודשים. על פי החוזה שנחתם על ידי הצדדים דמי השכירות עמדו על סך 1500 ₪. לדברי התובע זה היה המחיר עבור 15 החודשים הראשונים אולם בתאריך 18.9.22 סיכמו הצדדים על העלאת דמי השכירות לסך 1800 ₪. אי לכך סך דמי השכירות עבור התקופה כולה הוא 36,600 ₪. בנוסף לכך טוען התובע כי הנתבע לא שילם את חשבון החשמל אשר עמד נכון לתאריך 1.1.23 על סך של 3380 ₪.

עמוד 1 מתוך 4



מסכומים אלו יש להוריד את התשלומים ששילם הנתבע במהלך תקופת השכירות המסתכמים בסך 17,850 ₪. סכומים אלו תועדו במסמך "מעקב תשלומים" שהגיש התובע ובו מופיעים כל התשלומים אותם שילם הנתבע לתובע במהלך תקופת השכירות. במסמך זה אשר הצדדים התחילו להשתמש בו בתאריך 29.8.21 סיכמו הצדדים ביניהם כי כל תשלום שיבוצע על ידי הנתבע ירשם במסמך מעקב תשלומים ויאושר בחתימת התובע והנתבע, מסמך זה מולא בשני העתקים האחד אצל התובע והאחר אצל הנתבע.

אי לכך סך חובותיו של הנתבע לתובע הם 22,130 ₪.

כפי שכתבנו בפסק הדין החלקי, הנתבע לא שיתף פעולה באופן מלא עם בית הדין, ביום בו נקבע דיון הוא הודיע באופן חד צדדי שהוא לא יגיע, ולכן הדיון בוטל. אף מהדיון השני שנקבע, שנערך בזום, נעדר הנתבע וזאת על אף שקודם לכן אישר את השתתפותו. הקלטת הדיון נשלחה לנתבע אשר שמע אותה וביקש דיון נוסף בזום וגם אותו ביקש להמיר בדיון באמצעות שיחת ועידה. בשיחה זו הנתבע לא הכחיש את הנתונים שהוצגו על ידי התובע ולפיכך יש לראות בכך הודאה בנכונותם.

אמנם לדברי הנתבע יש להפחית את דמי השכירות שכן קיבל דירה במצב ירוד. טענה זו דינה להדחות. דמי השכירות נקבעו בין הצדדים לפני כניסתם לדירה ואף הועלו אחרי כשנה. אם הנתבע היה סבור כי הם גבוהים ביחס למצבה של הדירה היה עליו לטעון זאת כאשר נכנס לדירה, ולכל הפחות לסרב להעלאתם, ולא להעלות טענה זו שנתיים אחרי שהתגורר בדירה, מתוכם מספר חודשים בעל כרחו של התובע (חוקי התורה: שכירות מקרקעין, סעיף 13).

יש להעיר כי גם אם היה מעלה טענה זאת עם כניסתו לדירה ספק רב אם היתה מתקבלת שכן על פי ההלכה "אין אונאה לקרקעות" כלומר, אין מחיר גבוה מדי או נמוך מדי לנכס מקרקעין, המחיר פתוח למשא ומתן בין הצדדים ומשנקבע המחיר הוא מחייב את שני הצדדים. עיקרון זה נכון הן כעסקאות מכר והן בעסקאות שכירות כפי שפסק השולחן ערוך חו"מ סימן רכז לב:

כשם שאין לקרקעות אונאה כך שכירות קרקע אין לו אונאה; אפילו שכר טרקלין גדול בדינר לשנה, או רפת קטנה בדינר בכל יום, אין לו אונאה.

למסקנה, על הנתבע לשלם לתובע את יתרת דמי השכירות וחשבונות החשמל שלא שולמו עד כה, בניכוי התשלומים שביצע. סה"כ עליו לשלם 22,130 ₪.

ד. חיוב מוגדל בגין איחור בפינוי

על פי סעיף 12. א לחוזה שנחתם בין הצדדים על הנתבע לשלם לתובע סכום של 300 ₪ ליום עבור כל יום בו נמנע מלפנות את הדירה. בדיון הראשון אשר התקיים בזום התובע מחל על הסכומים שהגיעו לו מכח סעיף זה והסתפק בדמי השכירות המקוריים. כמו כן בשל המשך צריכת החשמל חשבון החשמל תפח אולם התובע מחל לנתבע גם על יתרת סכום זה. מחילה זו נעשתה הן בשל רצונו של התובע להסתלק מן הספק שמא ישנם תשלומים שביצע הנתבע שאינם זכורים לו והן בשל רצונו לזרז את פינוי הדירה. אולם מחילת התובע התייחסה אך ורק לסכומים אשר לא שולמו לו עד מועד הדיון ולכל היותר עד מועד פסק הדין. אי לכך אם הנתבע יעמוד בסירובו לבצע את פסק הדין הוא יתחייב לשלם את הסכום עליו התחייב בחוזה העומד על סך של 300 ₪ ליום.

יש להעיר כי סעיף פיצוי מוסכם אינו פשוט מבחינה הלכתית שכן סעיף זה תקף רק כל עוד הפיצוי המוסכם הולם ביחס למידת הפגיעה שנגרמה עקב ההפרה של ההסכם (משנה **בבא מציעא** ט, ג;



רמב"ם שכירות ח, יג; **שולחן ערוך** חו"מ שכח, ב). לעומת זאת כאשר הפיצויים המוסכמים מוגזמים ביחס לנזק שעשוי להיגרם בעקבות ההפרה, אין להתחייבות לשלם תוקף הלכתי שכן היא מוגדרת כ'אסמכתא', כלומר התחייבות ללא גמירות הדעת הנדרשת (**בבא מציעא** קד ע"ב. **רמב"ם** שכירות ח, יג; **שולחן ערוך** חו"מ שכח, ב). במקרה שלפנינו הסכום שקבעו הצדדים אינו חורג באופן משמעותי משעור הנזק שנגרם שכן זהו מחיר שכירות של חדר ליחיד באכסניה בינונית ללילה אחד. יתר על כן, בפיוצי זה המשולם על ידי השוכר הממשיך להשתמש בדירה יש לראות כדמי שכירות מוגדלים אשר כאמור אין בעיה להגדילם ככל שירצו הצדדים שכן כפי שאמרנו "אין אונאה לקרקעות". למסקנה, על כל יום איחור בפיוצי הדירה מעבר למועד שנקבע בפסק דין זה על הנתבע לשלם לתובע סך 300 ₪. הסכום הסופי יקבע ביום יציאתו של הנתבע מהדירה.

ה. הוצאות משפט והוצאה לפועל

מדיניות בית הדין היא שלא לחייב בהוצאות משפט אפילו את המפסיד בדין, למעט מקרה בו אחד הצדדים פעל בחוסר תום לב. במקרה שלפנינו הנתבע פעל בחוסר תום לב. הנתבע לא הציג בפני בית הדין אף לא בדל של טיעון בו יכול היה להיאחז בסירובו לפנות את הדירה של התובע. בית הדין הבין לליבו של הנתבע, למצבו המשפחתי ולמצוקתו הכלכלית אולם כל אלו אינם יכולים להצדיק עושק של התובע והימנעות שיטתית מתשלום שכר הדירה במלואו. כמו גם הימנעות מפיוצי הדירה כאשר התבקש לכך, ולכל הפחות עם קבלת פסק הדין החלקי. יתר על כן, בשל היעדרותו החוזרת ונשנית של הנתבע מהדיונים שנקבעו נדרש התובע לפנות שוב ושוב מזמנו כדי להתפנות לדיון נוסף שלא לצורך. במעשיו אלו גרם הנתבע לתובע נזק ועליו לפצותו על כך כפי שפוסק הרמ"א במקרה דומה (חו"מ סימן יד סעיף ה):

מי שאמר לחבירו שילכו לדון במקום אחר, ואמר לו: לך ואני אבוא אחריו, והלך, והשני לא הלך אחריו, צריך לשלם לזה שהלך כל יציאותיו.

התובע שילם לבית הדין אגרה בסך 200 ₪ ועל הנתבע לשלם לתובע סכום זה. בנוסף לכך על הנתבע לשלם לתובע את כל הסכומים אותם ישלם התובע לרשות האכיפה והגביה (הוצאה לפועל) והתובע רשאי לבקש מההוצאה לפועל לגבות סכומים אלו מהנתבע עבורו.



ו. החלטה

1. הנתבע חייב לפנות את דירתו של התובע הנמצאת ב*** באופן מיידי.
2. הנתבע חייב לשלם לתובע סך 22,130 ₪ עבור דמי השכירות וחשבונות החשמל שלא שולמו על ידו.
3. בנוסף, הנתבע חייב לשלם לתובע 200 ₪ בגין הוצאות משפט.
4. יש לבצע את התשלומים בתוך 35 יום מהתאריך הנקוב על פסק הדין.
5. על איחור בפניו הדירה מעבר לתאריך הנקוב על פסק הדין זה הנתבע חייב לשלם לתובע 300 ₪ לכל יום, בנוסף לסכום המופיע לעיל.
6. אם הנתבע לא יבצע את הוראות פסק הדין זה במועדם יהיה התובע רשאי לפנות לבית המשפט לשם אישור פסק הבוררות ואחר קבלת האישור לפנות להוצאה לפועל לשם קבלת סעד למימוש פסק הדין. התובע יהיה רשאי לגבות באמצעות הוצאה לפועל את הוצאות הגבייה מהנתבע.
7. כיוון שהדיון התקיים בפני דין יחיד אין אפשרות לערער על פסק הדין.

והאמת והשלום אהבו

פסק הדין ניתן בתאריך כו ניסן תשפ"ג (17.04.2023)

בזאת באתי על החתום

הרב אורי סדן, אב"ד