



בס"ד, כ"ב במנחם אב תש"ף
12 באוגוסט 2020
תיק מס' 79135

פסק דין

לבין
שוכרי דירה

בעניין שבין
בעלי דירה

- הנתבעים

- התובעים

א. רקע

בני הזוג השוכרים (להלן "הנתבעים", "השוכרים") שכרו מהתובעים (להלן "התובעים", "המשכירים") דירה (להלן "הדירה") לתאריכים 1/2/2014 עד 31/1/2015 בדמי שכירות של 3400 ש"ח לחודש.

לצורך הבטחת תשלום השכירות מסרו השוכרים למשכיר 12 המחאות עוקבות בסך 3400 ש"ח כל אחת - סה"כ 40,800 ש"ח.

במהלך השכירות, שילמו השוכרים את דמי השכירות החודשיים במזומן עבור כמה מהחודשים, ולקחו את המחאות. עבור שאר החודשים אחרים שולם בהמחאות. ההמחאות ל 6 חודשים מתוך ה-12 לא כובדו. שתיים מהן, בגלל חוסר כיסוי מספיק, ועוד ארבע מסיבת הוראת ביטול. סכום התביעה הינו 20,400 ₪ והוצאות משפט.

הנתבעים טוענים שאכן תשלום השכירות עומד על הסכום הנ"ל, אך כנגד יש לנתבעים טענות קיזוז שונות, כפי שיפורטו להלן.

יש לציין שעל חוזה השכירות חתומים גם שני ערבים - (להלן "הערבים"), שלא הגיעו לדיון.

ב. טענות התובעים

הנתבעים גרו בדירה במשך שנה, ולא שילמו עבור ששה חדשים. לפיכך, סכום התביעה הוא 3400*6 סה"כ 20,400 ₪+ ריבית והצמדה למדד.

לטענת התובע, מאז שאחיו הגיע לדירה וטען שהדירה שלו ועל הנתבעים לשלם לאחיו ולא לו, הנתבעים הפסיקו לשלם שכר דירה. בנוסף הנתבע איים על התובעים באיומים שונים.

מלבד זאת הוא תובע 220 ₪ עמלת השיקים שחזרו. וכן שכר טרחת עו"ד ואגרת התביעה.



ג. טענות הנתבע

הנתבעים טוענים כי הם שילמו שכירות במזומן בעבור חודש אחד מתוך ששת החודשים שעליהם טען התובע שהם לא שולמו. לטענתם, השיק הופקד על ידי התובע בחשבונו, ולאחר שחזר השיק הם שילמו במזומן. לאחר מכן המשכיר ניסה להפקיד שוב את השיק של אותו חודש. בפועל הם לא חייבים עבור חודש זה משום שהתשלום שולם במזומן.

שנית, טוענים הנתבעים שכנגד הכספים שהם חייבים, יש כספים שהתובע חייב להם. להלן הפירוט:

- שתי עבודות של ביוביט, עליהן הנתבעים שילמו במקום התובע. סך הכול 800 ₪.
- הנתבע עבד עבור חברו של התובע בסך של 1,600 ₪, לטענת הנתבע העבודה ארכה כ-8 שעות. והתובע התחייב לשלם על העבודה כמה שיעלה, אך למעשה שכרו של הנתבע לא שולם לו.
- הנתבעים טוענים כי הם החליפו פלאנץ' לדוד בשווי של 700 ₪.

הנתבעים טוענים כי הם שילמו לחברת חשמל גם על הדירות הנוספות במתחם וכן שולמו תשלומים של ארנונה ומים. סך כל התשלומים שחייבים להם בעלי הדירות האחרות, עומד לטענתם על סך של 5,800 ₪. הנתבעים הגישו חשבונות חשמל מים וארנונה שאותם הם שילמו ודורשים מהתובע להשתתף בחלקם של הדיירים האחרים. לפי הסיכום שהגישו בכתב ההגנה, **סך כל החיובים שהתובע חייב להם, עולה לסך 8,900 ₪.**

למעשה, דורשים הנתבעים להתחשב גם בעגמת נפש שהייתה להם בזמן שהותם בדירה: היו בעיות של עובש, ומריבות שהיו להם בעקבות הבעיות בדירה, ובעיות אחרות שהיו בדירה שלא הייתה ראויה למגורים. ולשלם 7,000 ₪ בלבד.

ד. תגובת התובע לטענות הנתבעים

1. אין שום ראיה שהיו סתימות והיה צורך להזמין ביוביט, בדברים כאלו - אם היו - הוא היה מטפל בעצמו.
2. לגבי עבודת החשמל - הנתבע אצל חברו של התובע, אך הנתבע עבד שעה בלבד בעבודה קטנה, ושולם לו 300 ש"ח באופן מיידי.
3. לגבי הפלאנץ' - הוא לא זוכר דבר כזה.
4. לגבי תשלומי החשמל המים והארנונה - התובע טוען שזה עניין של הנתבע עם הדיירים האחרים, והתובע עצמו אינו יודע אם הם שילמו את חלקם או לא. הוא חושב שהם שילמו לו כי אחרת הוא היה מנתק להם.

עמוד 2 מתוך 7



5. לגבי תשלום של חודש אחד במזומן – התובע טען שלא שולם.
6. לגבי העובש – התובע טוען שבמידה ואכן היה עובש, על הנתבעים היה ללכת מהדירה ולעזוב אותה

ה. השאלות העיקריות לדיון

1. האם יש לקבל את טענות הנתבעים, ובשל כך לקזז מתשלום השכירות?
2. כיצד יש לפסוק בעניין התשלום במזומן הנתון בוויכוח עובדתי בין הצדדים?
3. האם יש לקבל את טענת הנתבעים לפיצוי עבור צער ועגמת נפש שנגרמו עקב התנהלות התובע?

ו. קיזוז תשלומי השכירות לפי טענות הנתבעים

השוכרים חתומים על חוזה המחייב אותם בתשלום דמי השכירות במלואם, אין מחלוקת על כך שהם התגוררו בדירה במשך כל זמן השכירות, ולכן יש חוב ברור של דמי השכירות. אלא שעלינו לדון בטענות הנתבעים על כך שפרעו את החוב, ועל כך שיש לקזז חלקים מהחוב מהסיבות שפרטנו למעלה.

1. ברי ושמא באיני יודע אם נתחייבתי

לגבי הפלאנץ והזמנת הביובית – כלל גדול בדיני ממונות הוא ש"המוציא מחברו – עליו הראיה". בנדון דידן הנתבעים לא סיפקו ראיות לביה"ד שהם שילמו מכספם עבור הטיפול בתקלות הנ"ל. כמו כן, כלל לא הונחה בפני בית הדין ראיה לכך שתקלות אלו כלל אירעו. אמנם, הנתבעים טוענים בוודאות שאירועים אלו קרו, בעוד התובע אינו יודע בוודאות אם האירועים התרחשו או לא. מכול מקום הדין הוא (שולחן ערוך חו"מ סימן עה סעיף ט) שכאשר הנתבע כלל אינו יודע אם התחייב או לא – הוא פטור.

2. דין שבועת היסת בזמן הזה

מוסכם על שני הצדדים כי התבצעה עבודה אצל חברו של התובע שהוזמנה על ידי התובע. מוסכם גם שהתובע התחייב לשלם עבור העבודה. שני הצדדים מסכימים שהנתבע עבד שם. אלא שיש ביניהם שתי מחלוקות: א. גובה השכר עבור העבודה הנ"ל. ב. האם השכר שולם. כאמור, התובע טוען ששווי העבודה 300 ₪ והכסף שולם; לעומתו טוען הנתבע ששווי העבודה 1,600 ₪ ושהוא לא קיבל כלום. משכך יש לדון בזה כ"כופר הכלי", דהיינו התובע כופר בכל סכום התביעה על העבודה אשר ביצע לו הנתבע ולכן יש לפטור אותו.

בנוסף, הנתבע טוען שמגיע לו 800 ₪ על הטיפול בביוב. התובע טוען כי אין הוכחה על כך, ובנוסף אם אכן הייתה סתימה היה צריך הנתבע לקרוא לו לתקן, ולא להוציא בעצמו כספים על כך.

עמוד 3 מתוך 7



לפי הדין היה מקום לחייב את התובע בשבועת היסת לפחות על חלק מטענות הנתבע. אמנם בזמנינו אין נשבעים, ונהגו לפשר לפי ראות עיני בית הדין (ראו שבות יעקב ח"ב סי' קמד; פתחי תשובה חו"מ סי' יב ס"ק ג), במקרה זה, דעת הרוב שלא לפשר משום שטענות הנתבע עלו רק בשלב שבו התובע תבע אותו ולא עלו לפני כן.

3. תשלומי חשמל, מים וארנונה

הנתבע טען שהוא שילם תשלומי ארנונה חשמל ומים עבור הדיירים בדירות האחרות, לטענתו בעל הדירה, התובע, הוא זה שצריך לשלם את התשלומים הללו, ולכן הוא מקזז את התשלומים מדמי השכירות.

למעשה, יש לשאול את השאלה מי הוא המחוייב בארנונה, בחשמל ובמים של שאר הדירות, האם החייב הוא בעל הדירה, ונמצא שהנתבע שילם עבורו, או שהחייבים הם הדיירים בדירות האחרות, ונמצא שהנתבע שילם עבורם.

אין חולק כי לא חלה חובה על הנתבע לשלם חשבונות חשמל מים וכד' שאינם שלו, ובנידון דידן אין ויכוח עובדתי על כך שהנתבע שילם עבור הדיירים הנוספים (פרוטוקול עמ' 7 שורה 16). התובע טען שאין זה מעניינו ושהנתבע יסתדר עם הדיירים האחרים. שהרי הנתבע ידע מראש שהאחריות עליו לגבות את חלק הדיירים האחרים, וכעת הוא (התובע) אינו יודע אם הם שילמו או לא. אבל ברור שמחובתם היה לשלם, ומחובת הנתבע היה לגבות מהם תשלום. לעומתו התובע טוען כי על בעל הדירה לגבות את התשלומים, ולכן הוא חייב לשלם לו על כך, ולכן הוא מקזז את התשלומים מהחווה.

החווה בין הצדדים מטיל על הנתבע חיוב לשלם את התשלומים על החשבונות של הדירה. אולם בחווה לא מוזכר כלל חיוב על הנתבע לשלם עבור הדירות האחרות, או לגבות מהם תשלום. הדבר היחיד שמוזכר בחווה (סעיף 23) הוא קיומם של הדירות.

הנתבע הגיש חשבונות משולמים, ולכן שומה עלינו לבדוק מי חייב לגבות את התשלום משאר הדירות: האם על בעל הדירה מוטל לשלם עליהם, והנתבע שילם עבורו; או שעל הדיירים בדירות האחרות היה מוטל לשלם ישירות לנתבע, ולכן על הנתבע לתבוע מהם, אם יש לו תביעות כלפיהם.

מכיוון שהדירות הנוספות היו מושכרות לאחרים, לפי החוק על הדיירים מוטלת חובת התשלום של חשבונות החשמל וכו' כמובא בסעיף 326 לפקודת העיריות:

הארנונה ברכישת בעלות או החזקה

326. נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשלמת עליו ארנונה, יהא חייב בכל

שיעורי הארנונה המגיעים ממנו לאחר שנעשה בעל או מחזיק של הנכס...

לכן התובע שהוא בעצם המשכיר, אינו צד בדיון שבין הנתבע לבין הדיירים האחרים שגרים שם, ועליהם מוטלת חובת התשלום. בית הדין אינו מכריע בשאלה האם הדיירים האחרים שילמו



לנתבע או לא, והנתבע בהחלט יכול לתבוע אותם בעצמו. אלא שהתובע אינו צד בדיון זה ולכן הוא יכול לומר לנתבע "לאו בעל דברים דידי את" שהרי אתה פרעת חוב של השוכרים האחרים לחברת החשמל/מים או ארנונה וא"כ יש לך דין ודברים איתם אך לא אתי.

משכך, לא מתקבלת טענת הנתבע לקזז את תשלומי החשמל ומים עם דמי השכירות.

מסקנה: טענת הנתבע לקיזוז תשלומי הארנונה החשמל והמים נדחית.

ז. האם הנתבעים שילמו חודש אחד במזומן

בנדון שלפנינו, ישנה מחלוקת עובדתית בין הצדדים האם הנתבעים שילמו על חודש אחד נוסף במזומן.

הדין הבסיסי לגבי טענות בעניין השכירות מופיע בגמרא בב"מ (קב, ב - קג, א) ומדברי הגמרא שם ניתן ללמוד שבתוך ימי השכירות אין השוכר נאמן לומר ששילם, אבל לאחר שעברו ימי השכירות השוכר נאמן לטעון שהוא פרע את דמי השכירות.

הרמב"ם (שכירות ז, ג) והשו"ע (ח"מ שיז, א) הוסיפו שגם במידה והיה שטר על השכירות, נאמן השוכר לטעון שהוא שילם את דמי השכירות לאחר זמן השכירות (וזאת בניגוד לשאר חובות שיש עליהם שטר, שלגביהם החייב לא נאמן בטענת "פרעתי" עד שיביא ראיה). לכן לכאורה הדין הבסיסי במקרה של שכירות, הוא שהשוכר נאמן לומר שפרע את דמי השכירות.

אמנם, במקרה שלנו לדעת בית הדין, הדין הוא שהשוכר לא נאמן לטעון פרעתי, וזאת משום שבמקרה שהמשכיר מחזיק בשיק השוכר לא נאמן לטעון שפרע, מחמת שני נימוקים:

א. משום שאילו החוב היה נפרע היה מצופה שהשוכר ידרוש ויקבל בחזרה את הציק - לדברי הסמ"ע (שיז, א) השוכר נאמן לטעון פרעתי גם נגד שטר שכירות אם מדובר בשטר שכירות שלא נועד להבטיח תשלום, אמנם הסמ"ע עצמו מזכיר שבמקרה שהמשכיר מחזיק בשטר שנועד להבטיח את התשלום, הרי שמשכיר נאמן. שיקים וודאי נועדו להבטחת התשלום מהשוכר כפי שנכתב בתיק מס' 71003 מבית דין זה.

ב. משום שיש הסכם שמי שהשיק בידו חובת הראייה על הצד השני - הדרך המקובלת להסתכל על שיקים היא כאל נתינת עדיפות ראייתית למי שמחזיק בהם. וכמו שכתב ר' חיים מבריסק (חידושיו לשי"ס שבועות מא ע"א) שבחוב שבשטר חובת הראייה מוטלת על הלווה, מפני שהלווה נתן נאמנות למלווה במידה והוא מחזיק בשטר:

ואיכא נאמנות של המלוה לומר שלא פרע, וזה משום דזכות ונאמנות בדיני ממונות הם, וזכותי ממון נינהו, ומתנה המלוה שיהיו זכותי ממון אלו לו, דהיינו שהנאמנות על פרעון המלוה תהא שלו, וכן גם במלוה בשטר



כך גם עולה מפסק דין 75020 של בית דין זה, העוסק בשיק שניתן על חוב ברור כמו שכר דירה. שם פסק בית הדין ששיק הופך את נטל הראייה על בעל הדין השני¹.

ג. טעם נוסף, הוא לאור דברי התומים (סט, ח), הכותב שבמקרה שיש אפשרות גביה בשטר לפי דינא דמלכותא, הרי שהימצאות השטר בידי המשכיר מהווה עליונות ראייתית מול השוכר². מכל האמור עולה, שטענתו של הנתבע ששילם במזומן אינה מתקבלת, משום שהתובע מחזיק בשיק.

מסקנה: על הנתבע לשלם לתובע את דמי השכירות גם על החודש שבמחלוקת.

ח. תשלומים עבור עגמת נפש מן השהות בדירה

הנתבעים טענו כי חייהם בדירה לא היו טובים, וכי היו להם בעיות בדירה, על כך הם דורשים פיצוי מהתובעים.

הנתבעים לא פרטו במדויק אם כוונתם להפחתת דמי השכירות בגלל הבעיות שהיו בדירה, ולכן דמי השכירות צריכים להיות מופחתים³, או שכוונתם שהתובעים חייבים להם תשלום עבור עוגמת הנפש שנוצרה להם כתוצאה ממעשי או מחדלי התובע⁴.

כך או כך, בית הדין אינו רואה מקום להפחתת דמי השכירות או לפיצוי על עוגמת הנפש. זאת משום שהנתבעים לא הביאו ראיות לדבריהם אילו הנתבעים היו מביאים ראיות לדבריהם היה מקום לדון האם אכן יש להפחית במקרה שלנו הנתבעים העלו את הטענה, אך לא זאת בלבד שהנתבעים לא הביאו ראיות לדבריהם, הם גם לא הסבירו את הטענה מבחינה משפטית.

ט. ערבים

¹ וע"ע בקובץ הישר והטוב כרך ז עמ' מט, שכתב שזהו מנהג בתי דינים הפשוט שמי שיש בידו שיק אין בעל דינו נאמן לטעון שהשיק פרוע.

² דברי התומים הובאו גם בפתי"ש (שם ס"ק ד) ומקורם בדברי הרשב"א (שו"ת הרשב"א המיוחסות לרמב"ן סימן כב שכתב:

"כל שכן, כל היכא דאיכא הימנותא דמלכא, דאינו יכול לטעון פרעתי, דדינא דמלכותא דינא. ויכול לטעון שטרך בידי מאי בעי. דאנן סהדי, דכיון דאיכא הימנותא דמלכא, ואילו אפקיה בערכאותיהן גבי ביה, ולא מצי למימר ליה פרעתי, אף הוא אי פרע לא הוה שביק שטרא בידיה".

³ כפי שכתוב בפסקי הדין 70072 ו-72095.

⁴ כשהכלל בבית הדין (עלפי שו"ע שכ-שכא) שאין לחייב במקרה שאין כוונה לבייש, על אחת כמה וכמה כשאין מעשה שעל ידו נעשה הבושת.



בבית הדין בפתח תקווה

פסק דין 79135

למרות שהערבים אינם חתומים על שטר הבוררות, החוזה מחייב את הערבים, בית הדין קובע כי על הנתבעים לשלם את הסכום מכח החוזה, ולכן לתובעים עומדת גם הזכות לערבות הערבים החתומים על החוזה.

י. הוצאות משפט

כפי הנהוג בבית הדין כיון ששני הצדדים התנהלו בבית הדין כראוי, יש לחלק את אגרת בית הדין ביניהם, לכן על הנתבעים להעביר בנוסף עוד 250 ₪ עבור השתתפות באגרת בית הדין.

יא. החלטות

1. הנתבעים ישלמו לתובע סך את דמי השכירות במלואם בסך 20,400 ₪.
2. הנתבעים ישלמו את השתתפותם באגרת בית הדין בסך 250 ₪.
3. סך הכל על הנתבעים שניהם ביחד וכל אחד לחוד לשלם לתובעים 20,650 ₪.
4. התשלום בתוך 35 יום מהמועד הנקוב על פסק הדין.
5. ניתן להגיש בקשת רשות ערעור על פסק הדין בתוך 30 יום מהמועד הנקוב עליו.

פסק הדין ניתן ביום כ"ב במנחם אב תש"ף, 12 באוגוסט 2020.

והאמת והשלום אהבו

בזאת באנו על החתום

הרב יוסף סוראני

הרב עקיבא כהנא

הרב אופיר שירה

עמוד 7 מתוך 7

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Jerusalem
Main Office:

טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 פקס 580120780 ע"ר מס' 580120780
www.erezhemdah.org
beitdin@erezhemdah.org

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois