



בס"ד, כ"ו תמוז תשע"ט

29 יולי 2019

תיק 79102

פסק דין חלקי

בעניין שבין

הנתבע

התובעת

שוכר דירה

עמותה שהשכירה דירה

א. רקע

התובעת השכירה לנתבע דירה (להלן, הדירה) עבור בחורי הישיבה אותה הוא מנהל. בין הצדדים נחתם הסכם ובו נקבע שכ"ד בסך 10,000 ₪ לחודש. תקופת השכירות נקבעה בחוזה לשנה החל מתאריך 01.09.18.

מוסכם כי בבית אשר צמוד לקיר החיצוני של הדירה התקיימו עבודות בינוי גדולות במהלך תקופת השכירות. עבודות אלה כללו רעש חזק אשר הפריע לבחורי הישיבה.

בנוסף, במסגרת עבודות הבינוי, פרץ הקבלן שני חורים קטנים (קוטר כמה ס"מ) בקיר הסלון של הדירה. הנתבע ועובד התחזוקה שלו התלוננו על כך בפני מנהל התובעת וזה העביר את התלונה לאחראים על הבניה ולאחר מספר שבועות החורים נסתמו.

עם התחלת עונת הגשמים (הברוכה) החלו להופיע רטיביות קשות בדירה שגרמו לקילופי צבע משמעותיים ולעובש. הנתבע והעובד התלוננו בפני מנהל התובעת וזה העביר שוב את התלונות לאחראים על הבניה אולם כאן לא נמצא פתרון אמיתי עד לסוף החורף. במהלך התקופה איים הנתבע כי יעזוב את הדירה, ובתאריך 12.05.19 עזב את הדירה.

בין הצדדים היו מספר מחלוקות, אולם, שני הצדדים הסכימו לפשרה, למעט בכמה סוגיות שנתרו להחלטת בית הדין.

ב. הפשרה

לאור העובדה שהתובעת היתה אחראית להעמיד דירה ראויה למגורים עבור הנתבע, ולאור העובדה שלא עמדה בהתחייבות זו, גם אם בעל כורחה, באשמת הבניה, עליה לפצות את הנתבע.

להלן החישוב:

ע"פ הצעת הפשרה של בית הדין אותה קיבלו שני הצדדים סוכם כך:

עמוד 1 מתוך 3



עבור 10 חודשי השכירות הראשונים חייב הנתבע לשלם 6,700 ₪ לחודש, סה"כ 67,000 ₪.

עבור חודש יולי חייב הנתבע לשלם 10,000 ₪.

עבור חודש אוגוסט חייב הנתבע לשלם 5,000 ₪.

סה"כ חייב הנתבע לשלם 82,000 ₪ עבור כל השנה.

הנתבע שילם עד כה 70,000 ₪.

סה"כ חייב הנתבע לשלם 12,000 ₪.

בנוסף, ישלם הנתבע ארנונה על הדירה מהתחלת תקופת השכירות ועד לתאריך 15.08.19, וכן ישלם עבור צריכת המים והחשמל שלו.

ג. החזר דמי תיווך

נשארה נקודת מחלוקת אחת שלא הוסכמה, והיא החזר דמי התיווך. שני הצדדים דרשו החזר של שכ"ט ששלמו למתווך שתיווך ביניהם.

בית הדין סבור כי התובעת אינה זכאית לכל החזר, שהרי היא זו שלא עמדה בהסכם, ואין כל הצדקה שהנתבע יפצה אותה במצב זה. לעומת זאת, בית הדין הציע כי במסגרת הסכם הפשרה תפצה התובעת את הנתבע עבור חלק מדמי התיווך.

סברת בית הדין היא שהמקרה הנדון דומה למה שפסק הרמ"א (חוי"מ יד, ה) :

מי שאומר לחבירו שילכו לדון במקום אחר ואמר לו לך ואני אבוא אחריך והלך והשני לא הלך אחריך צריך לשלם לזה שהלך כל יציאותיו.

וביאר האחרונים שחייב מדינא בגרמי. העולה מדין זה הוא שאם צד אחד מוציא הוצאות על סמך התחייבות של הצד השני לבצע פעולה מסוימת שלא בוצעה – על המתחייב לפצות את הצד הראשון על ההוצאות שהוציא. במקרה זה, התובעת התחייבה לתקן את הדירה אם יהיה צורך, ועל סמך זה נחתם החוזה בין הצדדים והנתבע שילם למתווך. כיוון שהתובעת לא עמדה בהתחייבות שלה לכאורה עליה לפצות על דמי התיווך ששולמו.

אלא שיש מקום לפקפק בכך, כיוון שהוסכם במקרה זה שהחוזה לא יתבטל אלא שתהיה הפחתה מדמי השכירות, לא ברור שבמקרה כזה יש לפצות על דמי התיווך. הדבר דומה למחלוקות שונות בין שוכר ומשכיר ללא ביטול החוזה שביניהם, שלא גוררות בהכרח פיצוי על דמי תיווך ששילמו הצדדים.

לאור האמור, בית הדין מחייב את התובעת במסגרת פשרה לשלם לנתבע 2000 ₪ פיצוי עבור דמי התיווך ששולמו.

עמוד 2 מתוך 3



ד. החלטות

1. הנתבע ישלם לתובעת 10,000 ₪ בתוך 35 יום מהתאריך הנקוב על פסק הדין.
2. ניתן להגיש בקשת רשות ערעור על ההכרעה בעניין דמי התיווך תוך 14 יום מהתאריך הנקוב על פסק הדין.
3. הנתבע ישלם את הארנונה על הדירה מהתחלת תקופת השכירות ועד לתאריך 15.08.19, וכן ישלם עבור צריכת המים והחשמל שלו. אם תתגלע מחלוקת בין הצדדים בעניין זה, כל אחד מהצדדים רשאי לפנות לבית הדין עד לסוף חודש ספטמבר 2019.

החלטה זו ניתנה ביום כ"ו תמוז תשע"ט, 29 יולי 2019.

והאמת והשלום אהבו

בזאת באנו על החתום

הרב זכריה רבינוביץ

הרב עדו רכניץ, אב"ד

הרב בניה קניאל