



ז בניסן תשפ"ו

25 במרץ 2026

תיק מס' 86012

החלטה

בעניין שבין	לבין
משכירי דירה	שוכרי דירה
התובעים	הנתבעים

א. רקע ועובדות מוסכמות

עניינו של פסק דין זה בתביעות של משכירי דירה נגד שוכרי הדירה – בעניין תשלום שכר דירה ופיצוי בגין נזקים למושכר – כפי שיפורט להלן.

התובעים הנם הבעלים של נכס (להלן: **הדירה**), הנתבעים שכרו מהם את הדירה. בין הצדדים נחתם הסכם בתאריך 04/05/2023 לתקופה של 24 חודש, החל מיום 01/08/2023 ועד יום 01/08/2025. דמי השכירות החודשיים עמדו ע"ס 10,400 ₪.

בחודש יוני 2025 הצדדים דנו באפשרות להארכת תקופת השכירות לשנה נוספת. אולם לבסוף, מסיבות שיפורטו להלן, הצדדים לא הצליחו להגיע להסכמות ולא נחתם הסכם חדש להארכת תקופת השכירות. בפועל, הנתבעים התגוררו בדירה עד לתאריך 11/09/2025, ולאחר מכן פינו אותה. הם שילמו שכירות עד לסוף חודש ספטמבר.

ב. תביעה לתשלום דמי שכירות

טענות התובעים: אמנם הנתבעים שילמו על החודשים בהם הם התגוררו בדירה, אבל אנחנו מבקשים פיצוי על כך שפינו את הדירה ואין שוכרים מאז שיצאו. אילו הנתבעים היו מודיעים לנו מראש שהם לא נשארים, היינו מוצאים שוכר אחר, אבל הם משכו אותנו עוד ועוד. קל יותר למצוא שוכרים באוגוסט, אבל אח"כ זה נהיה קשה, בפרט בדירות גדולות. לכן העובדה שעדיין לא מצאנו שוכרים היא באחריותם.

אנו תובעים שכ"ד של 10,600 לחודש, כפול החודשים עד מציאת השוכר. בכתב התביעה התובעים כתבו סכום עבור חודשיים (אוקטובר ונובמבר), סה"כ 21,200 ₪; בדיון הם תבעו עבור ארבעה-חמישה חודשים, סה"כ 45,000 ₪.

תגובת הנתבעים: ביוני חשבנו שיש הסכם, כי הגענו להסכמה על הסכום לתקופת השכירות הנוספת (10,600 ₪ לחודש). אח"כ, שבועיים לפני שתקופת השכירות הראשונה נגמרה (אמצע יולי 2025),



התובעים שלחו לנו הסכם הכולל שינויים מההסכם המקורי, בכך שבהסכם שרצו שנחתום עליו כתוב שאנחנו אחראים לכל התיקונים כולל הכל.

התובעים לא הזכירו את זה בפגישה ביוני, וחופף מזה, זה הסכם לא חוקי ונגד ההלכה. ניסינו להגיע להסכמות איתם, ולכן ביקשנו מעורכת הדין שלנו שתגשר בינינו. זה התעכב ולא הגענו להסכם. ב-31/07 המשכירים הודיעו לנו לפנות את הדירה. לכן הבנו שאין לנו ברירה, ושאנחנו צריכים לפנות אותה. גם אחרי ההודעה ניסינו להגיע איתם להסכמות, אבל זה לא הצליח. ב-24/08 כשהם היו בבית לדבר איתנו, אמרנו להם פעמיים שאנחנו נפנה את הדירה עד 01/10. וגם בכתב ב-27/10. בנוסף, יש להם שוכר בדירה מאז 20/11. בנוסף, הם פרסמו את הדירה במחיר מאוד גבוה (12 אש"ח), ואין פלא שבמחיר הזה הם לא הצליחו למצוא שוכר.

דין והכרעה: כאשר שוכר ממשיך להתגורר בדירה אחרי שנגמרה תקופת השכירות, יתכן שמתחילה בכך שכירות חדשה, בת תקופה זהה לתקופת השכירות הקודמת. ברם, בנדון דידן הצדדים היו במשא ומתן לפני סוף השכירות, והמו"מ גלש לתקופה שאח"כ. במצב זה אין לראות בהמשך השכירות כהסכמה חדשה להמשך השכירות לתקופת שכירות נוספת.

במצב שאין הסכם על תקופת שכירות נוספת, אז המשמעות היא שהשכירות מסתיימת בסוף תקופת השכירות. אין צורך בהודעה מוקדמת (מצד השוכרים או המשכירים) על כך שמתכוונים לסיים את השכירות, אלא זו המשמעות של חוזה שכירות קצוב בזמן – שהשכירות תסיים באותו מועד.

למרות שהתובעים לא פרסמו את הדירה לשוכרים אחרים, אלא המשיכו בנסיונות להגיע להסכמות עם הנתבעים – אין חיוב כספי על הנתבעים אם בסוף לא הצליחו להגיע להסכמות. הדבר נכון בפרט לנוכח הודעתם ב-31/07 שעל הנתבעים לצאת מן הדירה (כך מוכח מדברי המאירי בבא מציעא קא ע"ב ד"ה וכן השוכר, ע"ש).

עוד נוסף, שלמרות שבתקופה שלאחר אוגוסט קשה יותר למצוא שוכרים, בהחלט ניתן למצוא שוכרים חדשים. לכן, העובדה שהתובעים לא הצליחו עדיין למצוא שוכרים חדשים מוגדרת לכל היותר כנזק בגרמא, ואין מקום לחייב בגרמא כאשר הנתבעים פעלו בתום לב ולא התכוונו להזיק לתובעים. לשון אחרת, זמן קצר לפני סוף תקופת השכירות ותחילת תקופת השכירות החדש התובעים הוסיפו סעיף לחוזה, שהנתבעים לא הסכימו אליו. הם ניסו למצוא פתרון שיוסכם על שני הצדדים, ומשלא מצאו אמרו להם התובעים עצמם לצאת מהדירה, ולכן הנתבעים יצאו כשהתאפשר להם. אי אפשר לתלות את הנזק בנתבעים בלבד, והאחריות לנזק תלויה גם בתובעים עצמם.

לסיכום – אין חיוב לתשלום על תקופת שכירות נוסף על מה שהנתבעים שילמו כבר.

ג. תביעה בגין נזקים ולהשבת הדירה למצב בו נמסרה לנתבעים

התובעים תבעו תשלום עבור נזקים שלטענתם הנתבעים גרמו לדירה ולתכולתה.

לפני שנפרט את התביעות השונות, נציין כי הצדדים הסכימו כי התובעים מחזיקים בשיק ביטחון של הנתבעים על סך 20,000 ₪. המשמעות ההלכתית לכך היא, שהתובעים נחשבים "המוחזק" בממון, ואילו הנתבעים הם המוציאים שעליהם חובת הראייה. זאת משום שנהוג שנתנית שיק



ביטחון מטרתה – בין היתר – לאפשר לאוחז בשיק אפשרות גבייה בלי צורך באישור נוסף מצד מוסר השיק, וממילא גם מתן עדיפות ראייתית לאוחז בשיק. כך נכתב גם בפסק דין ארץ חמדה גזית 79135:

יש 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 (חידושו לש"ס שבועות מא ע"א) שבחוב שבשטר חובת הראייה מוטלת על הלווה, מפני שהלווה נתן נאמנות למלווה במידה והוא מחזיק בשטר:

ואיכא נאמנות של המלווה לומר שלא פרע, וזה משום דזכות ונאמנות בדיני ממונות הם, וזכותי ממון נינהו, ומתנה המלווה שיהיו זכותי ממון אלו לו, דהיינו שהנאמנות על פרעון המלווה תהא שלו, וכן גם במלווה 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 השני. [1]

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 השוכר. [2]

לפיכך, במקרה של ספק או מחלוקת עובדתית, ידם של התובעים תהיה על העליונה, ותהא זו חובתם של הנתבעים להוכיח טענתם. במקרה שאין לנתבעים ראיה, היה מקום להשביע את התובעים שבועה, אלא שבהתאם למנהג בתי הדין אין משביעים היום, אלא מפשרים על השבועה.

עיקרון נוסף שיש לעמוד עליו הוא, שהנתבעים צריכים לפצות את התובעים על נזקים שנגרמו לדירה ולתכולתה. אך במקרה ושינוי אינו מוגדר כ"נזק", הנתבעים לא חייבים להחזיר את המצב לקדמותו. אמנם הם אינם זכאים לקבל החזר על הוצאות שהם הוציאו לשיפור הדירה, ככל שלא הוסכם על כך מראש, אך מאידך הם פטורים מלהשיב את המצב לקדמותו.

להלן רשימת הנזקים שהתובעים טוענים שהנתבעים גרמו:

סעיף	טענות התובעים	תשובת הנתבעים	דין והכרעה
תיקוני צבע (שלושה חדרים+מדרגות) + רגליות לארונות + סתימת חור הצינור בשירותים.	הנתבעים צריכים להחזיר את המצב לקדמותו. נאלצנו לצבוע את קירות בחדרים הנ"ל, כי הנתבעים צבעו בצבע	קיבלנו אישור לצבוע לצבע אחר. הבית לא נצבע מחדש כשנכנסנו, ולכן איננו צריכים לצבוע מחדש	צביעה בצבעים לבחירת הנתבעים כשנכנסו לדירה אינה מהווה "שיפור" לבית. מקובל להחזיר לצבע



סה"כ 2500 ₪.	אחר, במקום הצבע הלבן המקורי. היה צריך לתקן את הארונית שהוזזה, ולהחליף את הרגליות. היה צריך לסתום את החור בשירותים.	כשאנו יוצאים מהדירה. שילמנו בעצמנו ליניב עבור תיקון הארונית. שילמנו בעצמנו ליניב לתיקון האריחים בשירותים.	המקורי כשהשוכר יוצא מהדירה. הוצגה קבלה על התיקונים שהתובעים תבעו, ולכן הם נאמנים עליהם. גם אם הנתבעים שילמו עבור תיקון, כנראה שלא היה די בתיקון זה, ונצרך תיקון נוסף שעליו התובעים שילמו, והנתבעים צריכים להחזיר תשלום זה. הכרעה: חיוב מלא בסכום הנתבע, סה"כ 2500 ₪.
קודן	הנתבעים התקינו קודן מכאני לשבת, ללא הסכמתנו, ועליהם להחזיר את המצב לקדמותו.	התקנת הקודן נעשתה בהסכמת התובעים.	התקנת קודן לשבת אינה נזק. אמנם התובעים אינם צריכים לשלם על הקודן, אך אי אפשר לחייב את הנתבעים להחזיר את המצב לקדמותו.
וילון 500 ש"ח	הנתבעים הסירו את הוילון, והוא התעפש והתקלקל. המחיר לפי הערכה.	קיבלנו אישור להסיר את הוילון, שמנו אותו במחסן.	גם אם נקבל את טענת התובעים שהוילון לא נשמר כראוי, מדובר בוילון מיד שניה שלא ברור מה היה מצבו המקורי. כפשרה הקרובה לדין התשלום יהיה 200 ₪.



אורות דקורטיביים 1200 ₪ התקנה 150*6 + מע"מ = 1,062 ₪	הנתבעים הסירו את המנורות ללא הסכמתנו. בתחילה חשבנו שהמנורות אוחסנו במחסן, אחרי בדיקה נוספת גילינו שהמנורות אינן שם.	הורדנו את המנורות בהסכמת התובעים, שמונו אותן במחסן.	התובעים שינו את גרסתם. בנוסף, לא ברור מה היה מצבם המקורי של גופי התאורה. בהתאם לעקרונות שצוינו לעיל, אנו מחייבים כפשרה הקרובה לדין בסך 800 ₪ עבור גופי התאורה + 800 ₪ עבור עבודת ההתקנה. סה"כ 1600 ₪.
מדיח 1500 ₪	הנתבעים קיבלו רשות להוציא את המדיח, לא לזרוק אותו. לא מצאנו את המדיח בדירה או במחסן. המדיח עבד – גם אם לא בצורה מושלמת.	קיבלנו רשות להוציא את המדיח. המדיח לא עבד כשקיבלנו אותו.	ניתן למצוא מדיחי כלים שעלותם נמוכה יותר מזה שהתובעים הציגו – בחיפוש קל מצאנו מדיחי כלים שעלותם כ-1000 ₪. בנוסף, טענת הנתבעים מסתברת, משום שלא סביר שהם היו מוציאים את המדיח לחינם אם הוא היה תקין. על דרך הפשרה אנו מחייבים 200 ₪.
"חצאית" לארונות המטבח 1000 ₪.	חצאיות (פאנלים) – חלק מהפאנלים נמצאו בתוך המחסן, וחלקם נהרסו לחלוטין ולא נמצאו. נדרשת רכישה מחודשת של הפאנלים	הוצאנו את החצאיות באישור התובעים, ושמנו הכל במחסן.	ע"פ אתר מדרג, התקנת פס חצאית לארונות מטבח (צוקל) עולה בין 700- 900 ₪. עיקר התשלום הוא עבור העבודה, וחלק קטן על עלות החומרים.



בהנחה שמדובר במטבח עם זוויות הסכום שהתובעים תבעו סביר. התביעה מתקבלת במלואה – 1000 ₪.		והזוויות, וכן התקנה מחדש.	
התובעים לא צרפו תמונות לשקעים הבעייתיים. לפי הקבלה מדובר בשקע אחד בלבד, ובכלל לא ברור אם זו אשמתם של התובעים לתקלה בשקע, ואם מדובר בשקע שהם התקינו. לכן התובעים פטורים מתשלום.	לא יודעים במה מדובר, לא התקנו שום שקעים.	לטענת התובעים, הנתבעים התקינו במטבח, שגרמו לקצר. באחת החשבונות שהתובעים צרפו מצויין סעיף עבור "בדיקה ותיקון כולל הספקה והתקנת שקע כח".	שקעים במטבח
לא הוכחה טענת התובעים שהוסכם שהנתבעים יחזירו את קיר הגבס. לפיכך הנתבעים חייבים בתשלום להחזרת קיר הגבס, סה"כ 600 ₪.	היה קיר גבס שהוביל מהבית אל הממ"ד, דבר שאינו חוקי ואסור לפי החוק. הדבר מנע מאיתנו להשתמש בממ"ד. לאחר ה-7 באוקטובר, ובאישור המשכיר, הסרנו את קיר הגבס כדי לפתוח את הגישה מן הבית אל הממ"ד. הדירה התחתונה שבה נמצא קיר הגבס הייתה ריקה בזמן הסרת הקיר.	הנתבעים הסירו קיר גבס שחילק בין שני חלקי הדירה, כדי שהם יוכלו להגיע לממ"ד שבחלק השני. זה היה בהסכמתנו, בתנאי שיחזירו את הקיר בחזרה.	קיר גבס 600 ₪
סה"כ לתשלום:			סה"כ לתשלום: 6,100 ₪.



ד. תביעה נגדית

הנתבעים הגישו תביעה נגדית ובה שלושה סעיפים –

תביעה בגין זיוף: לטענת הנתבעים, התובעים שלחו להם צילום של החוזה המקורי, המכיל את חתימתם, ובו תיקונים שונים (כגון בתאריכים, בסכום דמי השכירות, ובתנאי השכירות). לדבריהם מדובר בזיוף. יתר על כך, להבנתם היה מדובר בנסיון לכפות עליהם להמשיך את השכירות, באופן שכביכול מתיימר להציג כאילו כבר נחתם חוזה חדש. הנתבעים תובעים 15,000 ₪ בגין הזיוף.

דיון: זיוף הנו מצג שווא, שנועד להטעות אחרים באשר לאמיתות מסמך או תעודה. בנדון שלפנינו, לא מדובר במצג כזה. לאדם מן השורה לא היה מתעורר ספק סביר ביחס למהות המסמך – חוזה ישן חתום, שעל גביו הוכנסו שינויים באופן בולט. לא מדובר בשינויים סמויים וחבויים שאי אפשר להבחין בהם בנקל.

לאור האמור, אין לייחס כל כוונה זדונית לתובעים, ואין כל מקום לפיצוי.

נציין שגם אם הייתה כזו כוונה, והיה מדובר במסמך מזויף, לא ברור שהנתבעים היו זכאים לתשלום כלשהו, כל עוד שלא נגרם להם נזק ממעשי התובעים.

לפיכך התביעה נדחית.

תביעה בגין גניבת דעת: לטענת הנתבעים, התובעים הסכימו על הארכת החוזה, אך לאחר מכן המתינו עד הרגע האחרון למשלוח הסכם השכירות החדש, שבו שונה הסעיף העוסק בתיקונים. וזאת במטרה לכפות על הנתבעים את הסעיף שמשנה את מעמדם לרעה.

דיון: מהתרחשותו התובעים עשו מאמץ להגיע להסכם הגון, ובין הצדדים לא היו הבדלים גדולים בנושא התיקונים. הסעיף שהתובעים הציגו לא היה נגד החוק או נגד ההלכה. הסיבה שהצדדים לא הגיעו לעמק השווה היא בגלל אי-הבנה ביניהם.

בנוסף, כל עוד החוזה לא נחתם, זכותם של התובעים (ושל הנתבעים) לחזור בהם מהארכת השכירות (מבלי להיכנס לשאלה ההלכתית האם באופן כללי הארכת שכירות צריכה מעשה קניין חדש, בנדון זה היה ברור לשני הצדדים שהארכת השכירות תיכנס לתוקף רק עם חתימת ההסכם).

לפיכך התביעה נדחית.

תביעה בגין אבדן שימוש בדירה: לטענת הנתבעים, הם שילמו לתובעים עבור כל חודש ספטמבר. הם עזבו את הדירה ב- 11 בספטמבר, והתובעים נכנסו לדירה ללא רשות ב- 14 בספטמבר. מאותו יום התובעים נעלו את הנתבעים מחוץ לנכס, ללא כל אפשרות לחזור ולהשתמש בנכס (דהיינו, הנתבעים היו רגילים לנעול עם מנעול קומבינציה שנפתח אחרי הקשת קוד, כשהתובעים קיבלו את הדירה הם נעלו אותה גם עם מפתח. ולכן הנתבעים לא יכלו לחזור, כי לא היה להם מפתח). מדובר ב-16 ימים שבהם הנתבעים לא יכלו להשתמש בדירה. עלות השכירות היומית של הדירה הייתה 346 ₪ ליום. כפול 16 ימים ללא גישה מגיע לסכום של 5,546 ₪.

דיון: בגמרא ובראשונים מצינו כמה סוגיות העוסקות בנדון של המזיק את חברו בגרמא, ובמקרה של "גירשו חברו מביתו ונעל דלת פניו" פסקו התוספות (בבא קמא כ, א ד"ה זה אין) שפטור כי "אין



זה אלא גרמא בעלמא". בנוסף, במקרה זה מדובר גם ש"זה אינו נהנה וזה אינו חסר", היות שהתובעים לא נכנסו לדירה ולא השכירו אותה מחדש באותו חודש, וגם הנתבעים לא הפסידו דבר מכך שלא יכלו להשתמש בנכס (כי כבר סיימו לפנות אותו ב-11 בספט', רק שלא יכלו לחזור לנקות את הנכס).

אולם בשונה מהמקרה בגמ', שם מדובר בתשלום נזיקין על מניעת תשלום, כאן מדובר שהשוכר (הנתבעים) מבקש להיפטר מהתשלום עבור ימים בהם הנכס היה נעול בפניו.

אף שיש מקום לדון בדבר, בנדון זה התובעים אינם צריכים להחזיר כספים שקיבלו עבור דמי השכירות של חודש ספטמבר, משום שהנתבעים לא יצרו עמם קשר ולא ביקשו מפתחות לדירה – הנתבעים אמנם פנו לאיש השיפוצים יניב, אבל לא פנו ישירות לתובעים. גם אם נעשתה פנייה ליניב, אין די בכך כדי לחייב את התובעים להחזיר כספים, היות שלא פנו אליהם ישירות.

ה. הוצאות משפט

על פי המדיניות של רשת בתי הדין ארץ חמדה גזית, כאשר שני הצדדים מתנהלים באופן הגון במהלך הדיון המשפטי – כפי שהיה במקרה זה – אזי שני הצדדים נושאים בשווה בהוצאות בית הדין, וכל צד נושא ביתר הוצאותיו בעצמו.

היות ששני הצדדים שילמו 1000 ₪ עבור אגרת בית הדין, אזי אין חיוב בהוצאות.

ו. החלטות

1. הנתבעים חייבים לשלם לתובעים סך של 6,100 ₪ בתוך 35 יום מהמועד הנקוב על גבי פסק הדין.
2. בשל ריבוי הפרטים יתכן שנשכחו סעיפים מהתביעות – ניתן לפנות אל בית הדין בתוך 15 ימים מהמועד הנקוב על הפסק, עד כב בניסן תשפ"ו 09/04/2026, ולציין נושאים שבית הדין לא התייחס אליהם בהחלטה זו, ולבקש שבית הדין ישלים את פסק הדין באותם נושאים.
3. ניתן לערער על פסק הדין בתוך 30 יום.

והאמת והשלום אהבו

היום ז ניסן תשפ"ו 25 במרץ 2026

על החתום

הרב יעקב שמידמן, דיין

הרב אהרן פלדמן, אב"ד

הרב אילון צרפתי, דיין