



בס"ד, י בתמוז תשפ"ו

25 ביוני 2026

תיק מס' 4-85079

פסק דין בערעור

בעניין שבין	לבין
המערער	המשיב
שוכר דירה	בעל דירה
(להלן: "הנתבע").	(להלן: "התובע")

א. רקע

הובא לעיוני ערעור הנתבע כנגד פסק הדין של בית הדין קמא. אפרט את השתלשלות העניינים ואחר כך אדון בטענות הצדדים.

התובע הינו בעל דירה באחת מערי ישראל.

הנתבע שכר את הדירה למגורי משפחתו החל מיום י"ט באלול ה'תשפ"ב, 15.09.2022, כאשר דמי השכירות בחוזה הועמדו על 7,500 ש"ח לחודש.

כחודש לאחר כניסת הנתבע, החלו אירועי פח"ע קשים סביב הנכס, הכוללים יידוי אבנים, בקבוקי תבערה וירי זיקוקים.

ב. טענות התובע

התובע טען כי הנתבע צבר חוב משמעותי מאחר ששילם סכומים נמוכים מהנקוב בחוזה (לעיתים 5,500 ש"ח בלבד).

התובע הודה כי אשתו הסכימה להפחית את השכר ל 7,000 ₪, אך טען כי זו הייתה הסכמה המוגבלת אך ורק לתקופת הפיגועים ולא לכל תקופת החוזה.



עוד טען כי הנתבע מנע את מכירת הדירה כשסירב לחתום על התחייבות פינוי ללא סעיף מחילה על חובותיו, ובכך גרם לביטול עסקה חיונית עבורו.

בנוסף, התובע טען כי הנתבע לא שילם דמי ועד בית שוטפים, דבר שגרר הליכים משפטיים נגד התובע.

לאור כל הנ"ל התובע תבע בכתב התביעה הראשוני שלו סכום של 87,640 ₪.

בנוסף לסכום הכספי, התובע דרש בכתב התביעה גם את פינוי המידי של המושכר.

ג. טענות הנתבע

הנתבע טען כי בסיור מוקדם שערך במקום עם התובע, התובע הבטיח שהמקום שקט, בעוד שהמשפחה חוותה אירועים טראומטיים שכללו שריפה בבית וסכנת חיים. לטענתו, אילו ידע על המצב הביטחוני, לא היה שוכר את הדירה במחיר זה. הנתבע הציג תכתובות עם אשת התובע, שלטענתו ניהלה את הנכס, המעידות לשיטתו על הסכמה ל 6,500 או 7,000 ש"ח לכל התקופה.

הנתבע טען כי השקיע כ-35,000 ש"ח בתיקון ליקויים מהותיים (חשמל, אינסטלציה, דוד שמש) וקיזז אותם מהשכירות בפריסה.

בנושא התשלומים לוועד הבית, הנתבע טען כי חויב בתשלומים המיועדים להשבחת תשתיות הבניין, בעוד שעל פי חוק עליו לשאת רק בהוצאות שוטפות.

ד. פסק הדין של בית הדין קמא

1. בתאריך כח בתמוז תשפ"ה, 24 ביולי 2025, פסק בית הדין קמא בפסק דין חלקי בפרק 'החלטות' כי 'השכירות תסתיים בתאריך 14/09/25. עד מועד זה הנתבע ... חייב לפנות את הדירה של התובע ... בירושלים'.

2. בתאריך א' בחשוון תשפ"ו 23 באוק' 2025 פסק בית הדין קמא בפסק דין סופי כך: 'הנתבע ... חייב לתובע ... בגין דמי השכירות לתקופה של 3 שנים, מאז כניסת הנתבע לדירה ב-15/09/2022, ועד לסוף השנה השלישית ב-14/09/2025, סך 264,000 ₪. מתוך הסכום הנ"ל יש לקזז סך 20,895 ₪ עבור תיקונים במושכר, ועוד סך 9,000 ₪ עבור תשלומים לוועד הבית.

הנתבע חייב לשלם לתובע סך 500 ש"ח עבור חלקו באגרת בית הדין.



בתוך 7 ימים ממועד מתן פסק הדין, על הצדדים לעדכן כמה כספים שילם הנתבע לתובע עבור דמי השכירות (המידע שבידי בית הדין עדכני רק עד להודעה ששלח התובע בספטמבר 2025). בנוסף, על הצדדים לעדכן האם הנתבע עדיין מתגורר בדירה, ואם פינה אותה – החל מאיזה תאריך הדירה היתה פנויה.

לאחר שהמידע יועבר לבית הדין, בית הדין יוציא פסק דין סופי ובו סיכום סופי של סכומי החוב.

לאחר שינתן פסק דין סופי ניתן יהיה להגיש ערעור על פסק הדין.

3. בתאריך כד בכסלו תשפ"ו, 14/12/2025 הכריע בית הדין קמא בפסק משלים כך:

'הנתבע ... חייב לשלם לתובע ... סה"כ 27,195 ₪.

על הנתבע לשלם תוך 35 יום מיום מתן ההחלטה.

ניתן לערער על פסק זה בתוך 30 יום מהתאריך הנקוב על פסק הדין.

ה. הערעור

הנתבע ערער על פסק הדין של בית הדין קמא, וסיכום בקשותיו בכתב הערעור הוא:

1. לחשב את שכר הדירה לפי 7000 ₪ לכל היותר לכל התקופה, ובתקופת הפיגועים ל 6,500 ₪ לכל היותר, ולא כפי שקבע בית הדין קמא.
2. לחשב את חובות השוכר לוועד הבית, כפי שמוגדר בתקנון של האגודה לתרבות הדור ולפי החישובים לעיל.
3. התחשבנות בין השוכר למשכיר על תיקונים במושכר לפי קובץ אקסל מצורף.
4. בקשה לקזז מן החוב 10,000 ₪ (כפי שביקשנו בכתב ההגנה), בגין הוצאות עקיפות שנגרמו בעקבותן פעולות הפח"ע שלא פוצו ע"י המדינה, וכן על עוגמת הנפש שנגרמה לנו ולילדנו.

הוא טען כי פסק הדין של בית הדין קמא שגוי על פי עילות הערעור של בית דין זה כאשר עיקרי טענותיו הן:

1. פגמים בניהול הדיון ואפליה בין הצדדים

המערער טוען כי נפלו פגמים מהותיים בניהול הדיון בבית הדין קמא, אשר פגעו ביכולתו להציג את הגנתו כראוי ולנהל הליך הוגן. לטענתו:



א. בית הדין אפשר לתובע להתפרץ לדבריו שוב ושוב ולהציג הודעות מהטלפון האישי, בעוד שהוא עצמו הושקע ונמנע ממנו לבצע פעולות דומות.

ב. הדיינים סירבו לעיין בתכתובות וואטסאפ מהותיות שהציג במהלך הדיון והורו לו לשלוח אותן רק בייצוא טכני שהתברר כחסר.

2. ראיות חדשות לגבי המצב הביטחוני וטענה להטעיה:

במסגרת הערעור הציג המערער ראיות חדשות הסותרות את קביעת בית הדין קמא כי לא הוכחו אירועי פח"ע בשכונה לפני כניסתו לדירה. הראיות כוללות:

א. דו"ח משטרה (חופש המידע) המפרט אירועי ידוי אבנים ומטענים ברחובות הסמוכים בין השנים 2019–2021, וכן עדויות חתומות של יו"ר ועד השכונה המאשרות כי המקום לא היה שקט.

ב. הצהרה של מר מ"צ שנכח בסיור המקדים, המאשרת כי המשכיר הטעה את השוכר כשטען ש"שקט כאן" מאז התקנת המצלמות.

3. טעויות חישוביות בתשלומי ועד הבית והתיקונים

המערער טוען לטעויות חישוביות מהותיות בפסק הדין, במיוחד בנוגע לחלוקת התשלומים לוועד הבית ולקזוזי התיקונים המגיעים לו:

א. המערער הציג טבלה של האגודה לתרבות הדיור וכן דוחות של ועד הבית של הבניין על פיהם טען כי יש לחשב את חלוקת האחריות על תשלומי וועד הבית בצורה שונה מזו שפסק בית הדין קמא.

ב. בנוגע לתיקונים, נטען כי בית הדין התעלם מחישובים מפורטים בטבלת אקסל המזכים את המערער ב-1,889 ש"ח נוספים מעבר למה שנפסק.

ג. בנוסף תבע לקזוז מחובו סכום של 10,000 בגין נזקים עקיפים ועוגמת נפש שנגרמו לו ולבני משפחתו מאירועי הפח"ע ולא פוצו בצורה מלאה על ידי המדינה בלא לבאר במה בדיוק טעה בית הדין קמא לשיטתו בנושא זה.

4. הסכמות אשת המשכיר וניהול הנכס בפועל:

המערער מבקש להכיר בהסכמות המפורשות של אשת המשכיר להפחתת שכר הדירה כהסכמות המחייבות את המשכיר עצמו.

א. הוא הציג הודעות וואטסאפ שבהן היא מביעה הסכמה ל-6,500 ש"ח ותוהה מדוע שילם רק 5,500 ש"ח, מה שמפריך את הטענה שהסכום המינימלי היה 7,000 ש"ח.

ב. המערער הדגיש כי אשת המשכיר הייתה הדמות הדומיננטית בניהול הנכס, כולל רישום חשבוניות החשמל והגז על שמה וניהול כל המשא ומתן בלשון רבים ('החלטנו').



5. חוסר תום לב וסיכול מכירת הדירה

המערער טוען כי המשכיר פעל בחוסר תום לב לאורך כל הדרך, במיוחד סביב דרישת הפינוי וסיפור מכירת הנכס.

א. הוא טען כי מיד לאחר שפינה את הדירה בטענה שהיא חייבת להימכר בדחיפות, הכניס המשכיר שוכרים חדשים במקום להשלים את המכירה.

ב. בנוסף, המערער טען כי דרישת הפינוי הועלתה בפתאומיות שעות ספורות לאחר שהצדדים כבר סיכמו על חתימת חוזה חדש.

ו. תגובת המשיב

המשיב טוען כי מדובר בערעור סרק וכי יש לדחות את כל טענותיו של המערער.

עיקרי תשובת המשיב:

1. הטענה לאפליה

המשיב טוען כי מדובר בטענה שאין לה בסיס ופוגעת בבית הדין קמא.

2. דחיית הטענה הביטחונית

בתגובתו, דוחה המשיב את טענות המערער לגבי המצב הביטחוני ועומד על כך שהאירועים נבעו מנסיבותיו האישיות של השוכר.

א. טוען כי הוא והמערער גרו בשכנות בשכונה סמוכה במשך 17 שנה וכי המערער מכיר את האזור בכללותו ואת מהות השכנים הערבים טוב אף מהמשיב. לכן אין בסיס לטענתו כי הופתע מהמתרחש.

ב. הוא טוען כי דמיונו של השוכר לשר בן-גביר הוא שהביא להתנכלויות הממוקדות, כפי שעולה מסרטונים שבהם הפורעים צועקים בערבית "זה לא בן גביר".

3. אופי ההפחתה וגובה החוב האמיתי

התובע חוזר ומבהיר כי ההסכמה להפחית את שכר הדירה הייתה זמנית ולא סיכום מחייב לכל תקופת השכירות. הוא טען בהקשר זה לטענות שקריות של המערער וצירף הודעות ווטסאפ לביסוס טענתו.

מעבר לכך, טען המשיב כי בסעיף ג של החוזה שנחתם בין הצדדים נכתב בפירוש כי:

' חוזה זה מהווה ומכיל את מלא המוסכמות וגמירות הדעת בין הצדדים, וכולל את כל ההסכמות שנידונו לפני החתימה ומבטל נושאים שנידונו לפני חתימת החוזה ולא פורטו במפורש בחוזה, וכל שינוי ו/או ויתור בחוזה זה יחייב רק אם יהיה במסמך חתום כדין ע"י שני הצדדים'.



היות ואף לטענת המערער לא נחתם על ידי הצדדים כל מסמך חלופי שמשנה את דמי השכירות, הרי שכל טענותיו בעניין זה בטלות מעיקרא.

4. תשלומי וועד הבית וחישוב החובות

המשיב לא התייחס באופן ישיר לחישובי המערער אולם טען כי יש להוסיף לחישוב שפסק בית הדין קמא סך של 400 ₪ עבור החודשיים הנוספים שהמערער גר בדירה. כמו כן, טען כי שגה בית הדין קמא בכך שחייב אותו תשלום עבור התקנת הגגון.

5. טענה לחוסר תום לב

לטענתו, השוכר סיכל את מכירת הבית ללקוח שהיה מעוניין בכך הן בזה שלא צבע את את המקומות בהם הבית ניזוק מפעילות הפח"ע, והן בכך ששחט אותו כשסירב לחתום על התחייבות פינוי ללא סעיף מחילה שיפטור אותו מכל חובות השכירות שצבר.

הוא מוסיף כי התנהלות זו, יחד עם אי-תשלום ועד הבית שגרר מכתב מעורר דין, מעידה על חוסר תום לב קיצוני מצד השוכר.

התובע טוען כי המערער עצמו הודה בערך הדירה ובגובה השכירות הראוי דרך התנהגותו בסיום התקופה, שכן לאחר פסק הדין, המערער בחר להישאר בדירה חודשיים נוספים ואף הסכים לשלם עליהם 8,000 ₪ לחודש.

ז. כללי הערעור והמסקנה העקרונית

בסדרי הדין המפורסמים באתר בית הדין נכתב כך :

'אין ערעור אלא על יסוד הנימוקים דלהלן :

(א) טעות בהלכה.

(ב) טעות הנראית לעין בשיקול-הדעת או בקביעת העובדות.

(ג) פגם מהותי בניהול הדיון באופן המשפיע על תוצאות הדיון.'

לאחר עיון מעמיק בטענות הצדדים ובחומרי החקירה הרבים בתיק, לאור עילות הערעור הנ"ל, החלטתי לדחות את הערעור, כפי שאבאר.

ח. נושאי הדיון

1. הטענה לחוסר שוויוניות בניהול הדיון
2. שיעור ומשך הפחתת שכר הדירה
3. טענת מקח טעות
4. חישוב התשלומים שעל התובע לנכות



ט. הטענה לחוסר שוויוניות בניהול הדיון

אינני נכנס לבחינת הדברים כשלעמם, היות ולמעשה, עצם הדיון בערעור איפשר הצגה מלאה של הדברים לערכאת הערעור, כלל הודעות הוטרסאפ שנשלחו על ידו וכלל הראיות שהיה מעוניין לשלוח.

לכן, אין צורך לדון בטענות אלו כשלעצמן.

י. הטענה להפחתה קבועה בשכר הדירה

בבקשת הערעור המערער ביקש בנוגע לגובה שכר הדירה:

'לחשב את שכר הדירה לפי 7000 ₪ לכל היותר לכל התקופה, ובתקופת הפיגועים ל 6,500 ₪ לכל היותר, ולא כפי שקבע בית הדין קמא.'

נחלק את הדיון לשני חלקים, הראשון יבחן את הטענה להפחתת שכר הדירה באופן קבוע, והשני את הטענה להפחתת שכר הדירה בתקופת הפיגועים.

בבואנו לדון בטענת ההפחתה הקבועה בשכר הדירה נדון בשתי טענות שוונות שהועלו על ידי הנתבע, האחת היא טענה למחילה מפורשת של התובע ורעייתו, והשנייה היא טענת מקח טעות.

1. האם התובעים הסכימו לוותר על שכר הדירה שרשום בחוזה?

כאמור, הנתבע טען להפחתה קבועה בשכר הדירה.

אני סבור כי יש לדחות את טענת הנתבע בעניין זה מהנימוקים הבאים:

א. מחילה טענה גרועה

בהלכה טענת 'מחילה' מוגדרת כטענה גרועה, כלומר שדיני הראיות קובעים שהטוען למחילה עליו הראיה.

וכך כתב הרמ"א סימן ע':

'וכ"מ שנאמן לומר פרעתי נאמן לו מחלת לי אע"פ שמחילה טענה גרועה היא.'

וביאר הגר"א שם סק"ו:

'...דמחלתי טענה גרועה ואינו נאמן אלא במגו דפרעתי וכמ"ש הרא"ש בשבועות בטענת סטראי שהטוען טענת מחילה אינו נאמן אלא כאשר יש לו במיגו...'

בטעם הדבר לכך שמחילה היא טענה גרועה ביאר ערוך השולחן חושן משפט סימן ע סעיף ב:

'שמחילה היא טענה גרועה דאין דרך למחול'.



כלומר, הנחת היסוד היא שאנשים תובעים תשלום שמגיע להם ולא מוכנים לוותר עליו.

גם בנידון דידן, כאשר שוכר בא וטוען כי המשכיר ויתר לו על גובה התשלום אותו החוזה מחייב לשלם, הוא נדרש להביא ראיות מובהקות לכך. על אף כלל הראיות הישנות והחדשות אותן הציג המערער, לא השתכנעתי כי הן מוכיחות את טענתו ובוודאי שלא ברמה הנדרשת על פי ההלכה במצב כזה.

ב. נוסח החוזה שבין הצדדים

כפי שטען המשיב, בחוזה שעליו חתמו הצדדים כתוב במפורש כי:

' חוזה זה מהווה ומכיל את מלא המוסכמות וגמירות הדעת בין הצדדים, וכולל את כל ההסכמות שנידונו לפני החתימה ומבטל נושאים שנידונו לפני חתימת החוזה ולא פורטו במפורש בחוזה, וכל שינוי ו/או ויתור בחוזה זה יחייב רק אם יהיה במסמך חתום כדין ע"י שני הצדדים'.

אם כן, החוזה קובע בצורה ברורה את הדרך שבה צריך לערוך שינויים בגובה השכירות בדיוק בכדי למנוע מצבים של חוסר בהירות בעניין. ממילא, לא ניתן לקבל את בקשת המערער בעניין זה, על אף הודעות הוואטסאפ אותן הציג כראיה לטענתו.

2. טענת מקח טעות

המערער טען גם למקח טעות בשל העובדה שהמשכיר לא יידע אותו מראש בנוגע לאירועי פח"ע בשכונה. הוא ביסס את טענתו באמצעות חוות דעת שהוגשה לבית הדין על ידי שכנים ועדים שמהן עולה כי מחד אכן היו אירועים קודמים, ומאידך, בעת הסיור שערך עם התובע לפני החתימה על ההסכם, הוא לא ייע אותו במורכבות השכונה באותה העת.

אני סבור שאף אם המערער צודק בטענותיו המציאותיות, אין בהן בכדי להשפיע על פסק הדין, היות ולמעשה, המערער כלל לא טען טענת מקח טעות, מהסיבות הבאות:

בכתב הערעור (עמ' 2) כתב המערער כך:

' אנו נראה שהמצב לא היה כך, ואילו ידענו למפרע, היינו מתמקחים על גובה שכר הדירה שהתובע דרש לכתחילה, וסביר להניח שלא היינו נכנסים לדירה עם חוזה על הסכום שנקב בעל הבית לכתחילה'.

כלומר, המערער טוען שלו היה יודע מה המצב היה מתמקח על גובה שכר הדירה, אך לא היה בוחר לא להיכנס ולגור בה!

ניתוח זה מקבל חיזוק גם מנימוקי התובע בתגובה לערעור, כאשר טען שהנתבע חתם על חוזה השכירות כחמישה חודשים לאחר שנכנס לנכס, וזאת למעשה לאחר שההתנכלויות כבר החלו. משמע, שההתנכלויות לא היו סיבה מבחינתו לעזוב את הנכס ולבטל את העסקה.



אולם, עדיין יש לדון האם ניתן לטעון כאן טענת אונאה?

מצב כזה שבו הקונה מוחל על עצם המום איננו מונע ממנו עקרונית את האפשרות לטעון אונאה. מקור לכך ניתן למצוא בשו"ת הריב"ש סימן תג, שעוסק באדם שמכר לחבירו בהמה, שהמוכר ידע שהיא טרפה ולא גילה זאת ללוקח, והתנה עמו בין שהיא טרפה ובין שאינה טריפה, וכך כתב הריב"ש שם:

'ומעתה אין מקום להשביע המוכר אם ידע בפסול השחיטה בשעת המכירה. שהרי אף אם ידע כיון שהזכיר לו כן בפ"י בתנאי, פטור הוא מלשלם. אלא שעשה אסור ושלא כהוגן, אם היה יודע בדבר ונתכון לרמותו ולגנוב את דעתו. ורז"ל אמרו (חולין צ"ד) אסור לגנוב דעת הבריות ואפ"י דעתו של עובד כוכבים. ומ"מ כל שאין בדבר אונאת שתות אין כאן מקח טעות, מחמת מום הנמצא במכר מחמת טרפות זה. אבל אם יש שם מצד הערך אונאת שתות, מחזיר. אונאה יתר משתות בטל מקח. זהו מה שנראה לי בשאלותיך.'

כלומר, גם אם טענת 'מום במקח' נשללה מהלוקח מחמת התנאי, אין זה מונע ממנו לטעון כלפי המקח טענת אונאה. לאור זאת, יש לבחון האם המערער רשאי לתבוע הפחתה בגובה השכירות המבוקשת על בסיס טענת אונאה?

היות ובנידון דידן מדובר בשכירות של דירה, שמוגדרת הלכתית כ'קרקע', כבר פסק בשולחן ערוך חושן משפט הלכות אונאה ומקח טעות סימן רכז סעיף לב בעניין זה:

'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.'

גם לשיטת תוספות והרמ"א (שם) שיש מצב של אונאה בקרקעות היינו באונאה של פלגא- גובה של חצי ויותר מן המקובל, ובוודאי שהדבר אינו עומד כאן, ובייחוד בצירוף העובדה שמערער הסכים להמשיך ולשכור את הדירה לחודשיים נוספים תמורת סכום גבוה אף יותר, של 8,000 ₪.

אם כן, היות והמערער לא טען מקח טעות למעשה, וטענת אונאה איננה יכולה להיטען כאן, לא ניתן להפחית באופן קבוע את שכר הדירה.

יא. תקופת הפיגועים – הטענה ל'מכת מדינה'

השאלה היחידה שנותרה בנוגע לגובה השכירות היא בקשת המערער להפחית את שכר הדירה בתקופה זו מעבר לסכום אותו בעלי הדירה הסכימו להפחית.



בית הדין קמא דחה את הטענה ממספר נימוקים. אני סבור כי יש ממש בראיות שהוצגו על כך שבתקופה זו היתה מתיחות בטחונית ייחודית ולצערנו הרב אויבנו גרמו לפגיעה משמעותית באורח החיים בשכונה בתקופה זו באופן שחורג אף מהאתגרים שתושבי השכונה נאלצו להתמודד מולם לפני כן.

בהקשר זה אוסיף, כי גם אם היה משקל כזה או אחר לחזות השוכר, ומסיבה זו הוא ספג פגיעות חמורות יותר משאר תושבי השכונה, אין די בזה בכדי לדחות את טענתו, היות והוא לא היחיד שסבל פגיעות יוצאות דופן בתקופה זו.

אולם, על אף כל האמור, אין בכך עילה להפחתה בגובה השכירות, כפי שנימק בית הדין קמא בנימוק הראשון שלו, וכפי שאוסיף לבאר.

התוספות (ב"מ קד א ד"ה דאפשר לאתויי) כותב כך:

'דאפשר לאתויי בדוולא - וא"ת אפילו לא אפשר נמי אמאי מנכין לו דכיון דלא יבש נהרא רבה תו לא הוי מכת מדינה וי"ל דנקט האי טעמא לאשמועינן דאפילו יבשו נמי שאר יאורי שדות אחרים דהשתא הוי מכת מדינה אפילו הכי אינו מנכה לו כיון דאפשר לאתויי בדוולא מנהרא רבה דדוקא באכלה חגב או נשדפה שאין יכול לתקן הקלקול ע"י שום טורח מנכה לו אי נמי יש לומר דודאי בחכירות לא היה צריך לטעם זה אפילו בלא אפשר לאתויי אתי שפיר אבל משום קבלנות איצטריך שלא יוכל לומר לא אתעסק בה ואפ"ה לא אשלם במיטבא לפי שאינו מחוייב להביא מנהרות אחרים הרחוקים ביותר ועל כן הוצרך לומר דלא יבש נהרא רבה ומצי לאתויי בדוולא ולכך מחוייב לעשות בקבלנותו.

וכעין זה מביא בשו"ת מהר"ם פדואה (סימן לט):

ולמהרר"ז נראה שלא ינכה לו באומרו שהיזק זה אינו ברי כי היה אפשר לתקנו גם כן ע"י תחבולה לזקוף הרבית עם הקרן ולכתוב השטר כאלו לא היה בו רבית או לטרוח להשיג הלוואת המעות על משכונות וידמה זה לנהר זוטא שאפשר לאתויי בטורח בדוולא ואף אם יהיה חשש ספק היזק המוציא מחבירו עליו הראיה וראובן נקרא מוחזק כי החזקה ידמה לקרקע והלכת' כרב נחמן דאמר פרק השואל על חדש העבור אפי' בא בסוף החדש כולו למשכיר דקרקע בחזקת בעליה קיימת ואף אם יהיה בו היזק מועט אינו צריך לנכות וראיתו מהירושל' שמביא הרא"ש ושאר פוסקי' וז"ל נקצץ האילן אר"י כשנקצץ האילן כולו אבל נשתייר ממטע עשרה לבית עשר סאה יכול הוא למימר בקדמיתא הוה כחישו ולא הוה עבדי סגין ברם כדין אינן דלילין ועבדין סגין יבש המעיין א"ר יבש המעיין כולו ברם אי הוה עמיק תרתי אמין ואתעבי' עמיק תלת אמין יכול למימר ליעיל ביה והו' סגי עכ"ל

וכן פסק הרמ"א (חו"מ, שכא א):



י'הא דאמרין אם מכת מדינה הוא מנכה לו מן חכירו, הוא הדין בכל כיוצא בזה, דכל מקום שנפסד הענין לגמרי והוי מכת מדינה, מנכה לו משכירותו. ואם אפשר לתקנו על ידי טורח ותחבולות, אינו מנכה לו '.

והנה בנידון דידן, עצם השימוש בדירה היה אפשרי ואף התרחש לכל אורך התקופה, אלא שההתנכלויות פגעו באיכות החיים והצריכו את ההדיירים לנקוט בכל מיני תחבולות בכדי להמשיך ולנהל את אורח חייהם. נימוק זה מתחזק לאור העובדה שצווינה לעיל, שבקשת השוכר לא היתה לבטל את השכירות אף בתקופה זו, אלא רק להפחית מהשכירות סכום כספי מסוים, ולכן נראה שכה"ג לא ניתן לנכות כלל לפי פסיקת הרמ"א.

אעפ"כ, טוב ונכון עשו המשכירים שהחליטו, לפני משורת הדין, להקל עם השוכר לאור המצוקה שהיה בה בשעת ההתנכלויות שחווה, אולם אין יכולת לחייב אותם בהנחה גבוהה מזו שהסכימו לה.

יב. חישוב התשלומים שעל התובע לנכות

המערער ביקש לדחות את התחשיב עליו התבסס בית הדין קמא בנוגע להוצאות ששילם המערער ויש לנכות מהחוב הכללי שלו.

נחלק את הדיון לשלושה חלקים:

1. תביעה לקיזוז של נזקים עקיפים.
2. גובה הקיזוז שזכאי לו המערער בגין תיקונים שביצע.
3. אופן החלוקה בתשלומי וועד הבית.

1. תביעה לקיזוז של נזקים עקיפים:

לשון פסק הדין בעניין זה (עמ' 5):

' מן הטעם הזה אנו דוחים גם את דרישת הנתבע לקיזוז מחובו הוצאות שנגרמו עקב הפיגועים – כמו נזקים לרכב, ביטול זמן וכו'. הנזקים הללו נגרמו ע"י הפורעים הערבים ימ"ש, והתובע אינו אחראי להם.'

איני מוצא כל בעיה בקביעה זו. יתירה מזו, אף המערער לא ביאר בכתב הערעור שלו במה לשיטתו טעה כאן בית הדין קמא. לכן אני דוחה את התביעה הזו על הסף.

2. גובה הקיזוז שזכאי לו המערער בגין תיקונים שביצע

בכתב הערעור טען המערער בעניין זה כי:

'... הסכום הכולל של הקיזוז ללא ועד בית וללא עלות התקנת הגגון אמור להיות 23,094.



למרות מה שכתבנו לעיל שלטענתנו, אין אנו צריכים להמציא קבלות או הוכחות להוצאות שעשינו במושכר, בכדי לא להתעלם מהחישובים של פסק הדין הקודם, אנו מצרפים את קובץ האקסל מחדש עם חישובים חדשים ופירוט ענייני שמסביר את החישוב ומזכה את הנתבע בהפרש של 1889 ₪ נוספים.

בדקתי את קובץ האקסל שעמד בפני בית הדין קמא, ועל פיו החישוב שערך בית הדין קמא מדויק. לא ניתן בשלב הערעור להגיש בקשות חדשות ולכן אין כל מקום לדון בבקשה זו.

בנוגע לסכומים עליהם לא הומצאו קבלות, פסק בית הדין קמא מכוח סמכותו לפשרה להפחית רק 25% מהסכום אותו ביקש המערער. גם כאן פסק בית הדין קמא בסמכות ובצורה תקינה ואין כל מקום לקבל את בקשת המערער.

3. אופן החלוקה בתשלומי וועד הבית

בכתב הערעור כתב המערער כך:

' לאחר שעשינו בירור מעמיק של הנושא על סמך נתונים, אבקש להציג דוחות של הוצאות ועד הבית כפי שקיבלתי מועד הבית בחלוקה לפי שנים.

וכן אצרף טבלה מסודרת של האגודה לתרבות הדיוור שהבניין ... חבר בה, שמגדירה על מי חלה חובת תשלום דמי ועד בית לפי נושא.

לשון פסק הדין בעניין זה (סעיף ח עמ' 12):

' לא קיבלנו פירוט מלא של סעיפי ההוצאה. לכן אנחנו מקבלים את עמדת התובע, שהצדדים יתחלקו בשווה בהוצאות אלו, דהיינו שכל צד ישא בתשלום של 2,150 ₪.

כלומר, שבית הדין לאור הנתונים החסרים שעמדו בפניו הכריע, מכח סמכותו לדין ולפשרה, לחייב את הסכום הנ"ל.

לא ניתן בהליך הערעור להציג אסמכתאות שנדרשו בשלב ההליך הראשוני ולא הוצגו, ולכן יש לדחות טענה זו.

יג. טענת המשיב בנוגע לגגון

התובע בכתב התגובה לערעור טען כנגד פסק הדין כי הסכום שחוייב עבור התקנת הגגון איננו מוצדק שכן למעשה הוא עף ברוח. וכן כי יש לחייב את הנתבע בחודשיים נוספים של וועד בית בסך 400 ₪ כפי שהוא התחייב לכך בעצמו.

טענות אלו הן בכלל 'ערעור שכנגד' והיות ולא הוגשה בקשה שכזו ולא שולמה אגרה, לא אדון בהן כלל.



י.ד. החלטות

1. ערעורו של הנתבע על פסקי הדין שניתנו בעניינים שבינו לבין התובע בתיק מספר 85079, נדחה.
2. החלטות אלו מחליפות את ההחלטות שניתנו בפסק הדין הקודם שבין הצדדים.
3. הנתבע חייב לשלם לתובע סה"כ 27,195 ₪ בתוך 30 ימים מהתאריך הנקוב על פסק דין זה.
4. אין חיוב הוצאות.
5. לא ניתן לערער על פסק זה.

והאמת והשלום אהבו

פסק הדין ניתן בתאריך י בתמוז תשפ"ו, 25 ליוני 2026

בזאת באתי על החתום

הרב עידו הבר

אב"ד