



בס"ד, כ"ד כסלו תשע"ה

16 בדצמבר 2014

תיק 75002

פסק דין - בוררות

בעניין

ובין הנתבעים

שבין התובע

א. רקע והחלטות קודמות

התובע הוא בעליו של בית אותו שכרו הנתבעים. מדובר בבית חדש, שמתחתיו יש יחידת דיור. תשלומי הארנונה, מים וחשמל משותפים לשתי היחידות, אך יש מוני מים וחשמל ליחידה התחתונה.

בהסכם השכירות נקבע בית הדין "ארץ חמדה גזית" כבורר מוסכם. בדיון שהתקיים בפני ביום חמישי י"ג חשוון תשע"ה, 06 נובמבר 2014 הסכימו הצדדים שאכריע בסכסוך על כל מרכיביו, כדיין יחיד. הנתבע טען בשם שני הנתבעים ולכן לשם הנוחות יכתב נתבע כאשר הכוונה לשני הנתבעים.

אין חולק שהסכם השכירות הסתיים ביום ו' בתשרי תשע"ה 30/9/2014. לטענת הנתבע, התובע הסכים בעל פה, שהנתבע ישאר עד לאחר החגים. בין הצדדים היתה מחלוקת הן על מועד פינוי הדירה, והן בעניין חובות של הנתבע לתובע.

החלטת ביניים ניתנה ביום ט"ז חשוון תשע"ה, 09 נובמבר 2014, והיא עסקה בשאלת הפינוי בלבד. על פי סעיף 2 לחלטה:

אם הנתבעים יעבירו לתובע סכום של 6,000 ₪ עד ליום שישי כא בחשוון תשע"ה, 14/11/2014, הם יהיו זכאים לשכור את הדירה עד סוף חודש דצמבר: במקרה זה ישלמו דמי שכירות של חודש נוסף בסך 6,000 ₪ עד לתאריך 10/12/14, ויהא עליהם לפנות את הדירה מכל חפץ עד לתאריך ט טבת תשע"ה, 31/12/14.

על פי דיווח התובע לבית הדין, הנתבע אכן העביר סך של 6,000 ₪ עד לתאריך כ"א בחשוון תשע"ה. לפיכך, עליו לפנות את הדירה עד ליום ט' טבת תשע"ה, 31/12/14.

נותר להכריע ולדון, על החובות הכספיים השונים, וכדלהלן.



ב. טענות התובע ותביעותיו

בחוזה סוכם על שכ"ד בסך 6000 ₪ לחודש אם התשלום מבוצע בתחילת החודש - מראש. במקרה שיש איחור בתשלום מהמועד הנ"ל, שכ"ד יהיה 7,200 ₪.

הנתבע לא עמד בתשלום חובותיו. עבור דמי השכירות שילם רק עד לתאריך 8/8/12. כמו כן, התברר כעת שרובצים על התובע חובות שונים שהם באחריות הנתבע: ארנונה ומים, בשיעור של אלפי שקלים.

לטענת התובע האיחור בתשלומים הביא את התובע למצוקה כלכלית והוא נדרש ללוות כספים ממקורות שונים. להלן פירוט התביעות:

1. תביעת דמי השכירות

החוזה כאמור הסתיים ב 8/8/14, אך היתה אפשרות להאריכו. אין ספק, ששולם מראש רק עד לתאריך 8/8/14, התאריך הבסיסי לסיום החוזה. בנוסף, לאחר מכן שולמו עוד 3,500 ₪. התובע מודה שאיפשר מגורים עד לסוף חודש ספטמבר. לאחר מכן, לטענתו המגורים הם בלא רשות כלל. תביעת דמי שכירות, כפי שדרש התובע בדיון בפני (מתוך הפרוטוקול):

עבור חודש 08/14 - 7200 ₪.

עבור חודש 09/14 - 5280 ₪, כיון שהוא נכנס לדירה בשמיני לחודש אז על ספטמבר הוא צריך לשלם על 22 יום.

אח"כ הנתבע הפקיד 3,500 ₪.

בראשון לעשירי אמרתי לו (=לנתבע) לעזוב את הדירה.

ולכן מהראשון לעשירי, דורש התובע 400 ₪ ליום, שכן כך נקבע בחוזה שבין הצדדים, שאיחור בפניו יקבע את דמי השכירות על סך של 400 ₪.

במסמך מתאריך 9/11/14 פירט התובע תביעותיו הכספיות, בנוסף לדמי השכירות כאמור [הושמט לצורך פרסום].

ג. טענות הנתבע

ככלל, אין מחלוקת עובדתית בין התובע והנתבע בכל הקשור לתשלומים. הנתבע מסביר שלא שילם מפני שהוא נקלע למצוקה כלכלית זמנית, ממנה הוא מקווה לצאת בקרוב. את תשלומי הארנונה הוא שילם אלא שהמחאות חזרו.

החובות לא נרשמו על שמו של הנתבע, מפני שהחוזה היה לפרק זמן של פחות משנה, דבר שלא איפשר העברת החובות על שם השוכר (הנתבע). להלן הטענות המפורטות [הושמט לצורך פרסום].

**1. טענות נוספות**

גז – לטענת הנתבע, אומנם קיבל בלון גז מלא, אך בכל מקרה עלות המילוי לא תיפול על התובע אלא על הדייר הבא שידרש למלא אותו כאשר הוא יתרוקן, לכן יש לפוטרו מעלות זו.

טענות נוספות של הנתבע - לטענת הנתבע, קיבל את מפתח הדירה ביום חמישי כאשר היא היתה במצב לא טוב, לאחר בנייה, ולקח כשבוע לטפל בה ולהכינה למגורים. בכל אופן התאריך בחוזה הוא תאריך קבלת המפתח, למרות שלא ניתן היה להיכנס וגם נדרשה עבודה רבה.

כמו כן, בתחילת השנה כאשר התובע לא סיפק לו גז, הנתבע בעצמו קנה בלוני גז אותם חיבר. לאחר מכן, כשהתקין התובע את בלוני הגז שלו, נאלץ הנתבע למכור את הבלונים שלו בהפסד.

בנוסף, במהלך התקופה של המגורים, ובעיקר בחורף, היו תקלות רבות שתוקנו על ידי הנתבע בעצמו והוא לא הטריח את התובע. ובנוסף, במהלך החורף הראשון, סבלו הנתבעים מנזקים רבים, נזילות מים וכד'.¹

ד. תשובות התובע

בעניין העלויות לחודש, התובע מדגיש שהסכום לתשלום במקרה של איחור בסך 7,200 ₪ נקבע בחוזה.

בעניין התקלות שהיו בבית במהלך השנה, טען התובע שהנתבע "זכה בבית חדש וגדול בסכום שאינו גבוה יחסית (כ-1700 מטר עם גינה וחניה פרטית), והיה צריך לקחת בחשבון גם את החסרונות שבבית חדש, כדוגמה שאין בו מזוזות/גז וכדוגמה שמצוי שיתגלו בשנה הראשונה בעיות רטיבות וכד'".²

ה. דיון והכרעות

לגבי חשבונות ארונה מים וחשמל אין מחלוקת בין הצדדים. המחלוקת העיקרית בין הצדדים היא בעניין שיעוד דמי השכירות עבור החודשים שלא שולמו במועד.

1. דמי השכירות

ראשית יש לדחות את הטענה לתשלום בסך 400 ₪ ליום. לדעתי, לא היה מועד בו היתה דרישה מלאה לפינוי. אף בכתב התביעה הראשון, עלתה על ידי התובע עצמו האפשרות להמשך שכירות באם ישולמו החובות ויחתמו על חוזה מחדש. התשלום בשיעור האמור נועד למצב בו נקבע או נדרש באופן חד משמעי ומחייב פינוי של המושכר. בנדון דידן, הצדדים לא הגיעו למצב חד וברור שכזה ועל כן אין הצדקה לחיוב הסכום האמור.

אלא, שנחלקו הצדדים כמה יש לשלם עבור כל חודש שכירות. לטענת התובע – 7,200 ₪, בהתאם לסעיף 10 בחוזה שבין הצדדים, על פיו, אם משולמים דמי השכירות מראש, בתחילת החודש –



התשלום הוא 6,000 ₪ לחודש, ואם דמי השכירות אינם משולמים מראש, דמי השכירות עומדים על 120% של הסכום לתשלום מראש, דהיינו 7,200 ₪.

למרות שהחוזה הסתיים ב-30/9/14 הנוהג הוא שהמשך מגורים בדירה לאחר סיום החוזה, הוא על פי תנאי החוזה הקיימים (ראו פתחי חושן הלכות שכירות פרק ה' סעיף ה).

על כן, מן הדין יש לחייב את הנתבע בסך 120% עבור חודשים אוגוסט (22 יום), ספטמבר, אוקטובר. חודש נובמבר שולם בזמן שנקבע על פי פסק הדין.

על פי דיווח הצדדים, עד כה הנתבע לא שילם עבור חודש 12/14, ובכך איחר את המועד שנקבע לו לתשלום. על כן, גם עבור חודש זה יש לשלם 7,200 ₪.

בנוסף, שולמו כאמור בחודש אוקטובר 3,500 ₪.

סך הכל לתשלום עבור 3.733 חודש (במחיר 7,200 ₪), בהפחתת 3,500 ₪ – 23,380 ₪.

2. קביעת הסכום לתשלום בדרך של פשרה

אומנם, לדעתי יש מקום לשיקול דעת מכח סמכותי לדון בפשרה, להפחית מן הסכום האמור. שכן, יש להבין את מהותו של הסעיף הקובע סכום נמוך לתשלום מראש (בתחילת החודש), וסכום גבוה לתשלום שלא מראש.

שיטת תמחור זו, אינה מצויה בהסכמי שכירות רבים, ואין ספק שהיא נועדה לפצות את המשכיר על עיכוב בתשלום. הנוהג בהסכמי שכירות רגילים הוא שנקבעים קנסות וריביות עבור עיכוב בתשלום. ההסדר המצוי בהסכם זה, נועד ליצור תמריץ שלילי לאיחור בתשלום בדרך שאינה קנס ואינה ריבית. אין בקביעת מחירים שונים משום ריבית לאור העיקרון ההלכתי שימרבין על השכיר (משנה בבא מציעא ה, ב) והדבר מותר משום שישכירות אינה משתלמת אלא לבסוף.

יש לתמוך פרשנות זו, בכך שאין כל סעד אחר לתשלום מאוחר (ריבית או קנס).

לאור האמור, ספק אם יש להתייחס למחיר של 120% מהמחיר הבסיסי, כאל מחיר רגיל שאין לסטות ממנו. תוספת של 20% נועדה כאמור לתמרץ תשלום מראש (בתחילת החודש) כנהוג היום, וכן לפצות את המשכיר על התוצאות של תשלום מאוחר. אשר על כן, נראה שבסמכות בית הדין לפשר על התוספת האמורה, תוך התחשבות בתוצאות ובהפסדים בפועל.

3. תביעות נוספות

בלון גז – יש לדחות את טענת הנתבע בעניין זה. הנתבע השתמש בגז שקנה התובע, ועליו לשלם עבור הגז. מצד שני, אין לחייב את הנתבע בעלות של מילוי מלא של הגז, אם השתמש בגז באופן חלקי. לא ניתן לדעת (ללא עלויות נוספות), כמה גז בדיוק יש בבלונים כעת.

אשר על כן, אני מחייב את הנתבע בדרך של פשרה בסך של 300 ₪.

תביעות נוספות



הוצאות משפט, ונסיעות – לאור האמור לעיל, בהתייחס למהות החיוב של דמי שכירות מאוחרים, אני כולל את העלות של הוצאות המשפט והנסיעות בכלל התוספת האמורה. להלן אקבע בדרך פשרה את סכום התוספת, אך אדאג שיוותרו ביד התובע עלויות אלו.

הפסד זמן שכירות – במידה שיפנה השוכר את הדירה בסוף חודש דצמבר, אין מקום לקבל תביעה זו. מדובר על גרימה לא וודאית של הפסד עקיף. אם הנתבע לא יפנה את הדירה בזמן, יהיה זכאי התובע לסכום של 400 ₪ ליום, כאמור בחוזה שביניהם.

פיצוי על ליקויים בדירה – העובדה שהיו ליקויים שטופלו במהלך השנה, אינה מהווה הצדקה להפחתה בדמי השכירות – הן משום שלא מדובר בליקויים שמנעו את עצם השימוש בדירה או פגעו באיכות השימוש באופן מהותי, הן משום שאכן יש לצפות לליקויים מסוג זה במהלך שנת המגורים הראשונה והליקויים טופלו באופן סביר, והן משום שכבר שולם עבור חודשי המגורים ויש לראות בכך מחילה. בפשרה לגבי דמי השכירות, לקחתי גם עניין זה בחשבון.

4. תחשיב החובות

חיוב ב ₪	
23,380	דמי שכירות
[4,480 + 18,900]	
4,489	ארנונה
3,976	מים
(-1868.6)	חשמל
300	גז
-	תביעות נוספת
30,276.4	סך הכל

כאמור לעיל, לדעתי יש לפשר על הסכום הנוסף שנקבע במקרה של תשלום מאוחר. יש להתייחס הן להפסדים בפועל, והן לכך שהנתבע נמנע מלשלם בשל מצבו הכלכלי ולא בשרירות לב. הנתבע יזכה להפחתה בסכום, רק אם ישלם את כל חובותיו תוך 30 יום. אם לא ישלם תוך 30 יום, ישלם את הסכום המלא אותו הוא חייב על פי דין.

בסך הכל, התוספת בשל תשלום מאוחר עומדת על 4,480 ₪. מתוך זה, אני קובע בדרך של פשרה סך של כ 2,480 ₪ יופחתו אם ישלם התובע את הסכום תוך הזמן הקצוב בהחלטה.



1. החלטה

1. על הנתבעים לפנות את הדירה מכל חפץ עד לתאריך ט טבת תשע"ה, 31/12/15. עיכוב בפינוי יחייב את הנתבעים ע"פ סעיף 17 להסכם השכירות בתשלום של ₪ 400 ליום שכירות החל מאותו יום ועד לפינוי.
2. חובת הנתבעים להשאיר את הדירה במצב דומה לזה שקיבלו אותה, כמפורט בסעיף 16 לחוזה שביניהם.
3. הנתבעים חייבים לשלם לתובע ביחד ולחוד סך של 30,276.4 ₪, תוך 30 יום. התובע ישלם לערייה את חובות הארנונה והמים.
4. אם ישלמו הנתבעים לתובע עד לתאריך כה בטבת תשע"ה 16/1/15 סך של 28,800 ₪ יפטר מחובו האמור בסעיף 2 (ההפחתה מכח הפשרה).
5. פסק הדין ניתן ביום שלישי, כ"ד כסלו תשע"ה, 16 לדצמבר 2014.

באתי על החתום

הרב סיני לוי

דיין