

כ"ג אלול תשע"א
25 בספטמבר 2011

פסק דין - בעיות חשמל בדירה שכורה

תיק מס' 71041

בעניין שבין	- התובעים
משכירי דירה	- הנתבעים
לבין	
שוכרי דירה	

א. עובדות מוסכמות

התובעים השכירו דירה לנתבעים החל מספטמבר. במשך חודשיים גרו השוכרים בדירה ללא חוזה שכירות ארוך טווח. בתחילת חודש נובמבר (1.1.2011) חתמו התובעים והנתבעים חוזה שכירות למשך 6 חודשים, בסכום של 3,000 ₪ לחודש. בסוף חודש ינואר (25/1/2011), 3 חודשים קודם תום התקופה על פי החוזה, עזבו הנתבעים, השוכרים את הדירה וביטלו את הצ'קים לחודשים פברואר עד אפריל.

ב. טענות התובעים ותביעותיהם.

התובעים דורשים שהנתבעים ישלימו את תשלום דמי השכירות לתקופה בה היו חתומים בחוזה לשכירת הדירה, דהיינו למשך ארבעה חודשים נוספים.

לטענת התובעים אין חולק על כך שהתעוררו בעיות חשמל בדירה אך הוזמן חשמלאי והוא הנחה אותם להשתמש נכון במכשירי החשמל. לטענתם, מתוך שימוש לא נכון של הנתבעים במכשירי החשמל נוצרו התקלות.

כמו כן, לטענתנו בעיית החשמל איננה הסיבה לעזיבת הנתבעים אלא שבעיה זו שימשה להם כתואנה לעזוב את הישוב מוקדם יותר מתקופת השכירות שסוכמה. הם עזבו כי לא הסתדרו, ולא התקבלו ליישוב. עוד נציין בקשר למערכת החשמל שבדירה התחנתונה בה אנו גרים יש מזגן אחד בלבד. בשלב מסוים החשמלאי הקצה לנו חצי פאזה של חשמל ובדירה העליונה יש ארבעה מזגנים ו 2.5 פאזות.

משרד ראשי: רח' ברוריה 2 / פינת ר' חייא Main Office: 2 Brurya St. corner of Rav Chiya St.

ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Jerusalem עמותה רשומה מס' 580282515

טל' 02-5371485 פקס 02-5379626 Fax 02-5379626 www.eretzhemdah.org beitdin@eretzhemdah.org

התובעים טוענים שניסו להשכיר את הדירה לאנשים אחרים, אך לא הצליחו, משום שהנתבעים הוציאו שם רע על הדירה. בנוסף, משפחה שנשלחה על ידי הנתבעים לברר לגבי הדירה, לא שכרה בסוף את הדירה, כיוון שהמחיר היה גבוה מידי עבורם. בנוסף לאמור, הנתבעים החזירו את הדירה במצב לא תקין, שלא על פי ההסכם. לא מסויידת, מלוכלכת, המזגן הושאר לא תקין למרות שהתחייבו למשור על תקינות המוצרים החשמליים (סעיף 23), וחוב גז.

לפיכך תובעים התובעים (כמפורט בכתב התביעה):

שלושה חודשי שכירות – 9000 ₪

עלות חזרת צ'ק – 20 ₪

בלון גז – 130 ₪

צבע לדירה – 1800 ₪

ניקיון לדירה – 300 ₪

מכתב עו"ד ש' – 349 ₪

תיקון מזגן – 250 ₪

הוצאות אגרת משפט – 200 ₪

הוצאות נוספות שטרם בוררו ע"י התובעים – יום עבודה והוצ' נסיעה הקשורים לעו"ד + פיצוי על עוגמת נפש והוצאת שם רע על הדירה בקרב אנשי הישוב + הוצאות טלפון + דמי נסיעות לעכו ולשמרטף.

סה"כ סכום התביעה – 12,049 ₪

טענות הנתבעים:

טענת הנתבעים היא שאת חוזה השכירות השני חתמו כאשר מזג האוויר היה תקין וממוזג דיו, ולא דרש שימוש רחב במזגנים. בחורף, כאשר נדרשו להפעיל שלושה מכשירים יחד לא הצליח לוח החשמל בעומס. כמו כן הבית לא היה מבודד דיו. בעקבות בעיית המגורים הזאת נוכח מזג האוויר הקשה השורר בחורף באזור זה ומחלות של הילדים.

לטענת הנתבעים, בתחילה התובעים התעלמו מטענותיהם על הפסקות החשמל ואח"כ הם הביאו את החשמלאי, שהטיל עליהם מגבלות שימוש משמעותיות.

הם לא ידעו שרשת החשמל שלהם קשורה ותלויה בארון החשמל של התובעים. לראשונה הם הבינו שיש קשר בין החשמל בשתי הקומות. רק בשבת שהתארכה משפחה בבית המשכירים ללא נוכחות של המשכירים. האורחים הפעילו חשמל ונפל החשמל בכל הבית בערב שבת.

משרד ראשי: רח' ברוריה 2 / פינת ר' חייא Main Office: 2 Brurya St. corner of Rav Chiya St.

ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Jerusalem עמותה רשומה מס' 580282515

טל' 02-5371485 פקס 02-5379626 www.eretzhemdah.org Fax 02-5379626 Tel 02-5371485 Email: beitdin@eretzhemdah.org

לטענת התובעים הבית איננו מתאים למחיה אלא לצימר מכמה סיבות:

1. עומסי החשמל; 2. מקום להעמדת מכשירי חשמל; 3. נכונות מצד היישוב להכיר בנו כתושבים ולא כאורחים ולאפשר כניסה לישוב עם רכב בשעת לילה מאוחרת; 4. גם טלפון לא היה בדירה. התובעים אמרו להם שאפשר לחבר טלפון של הוט ולבסוף הוט לא היו מוכנים להתקין טלפון.

בעקבות ההצטברות של מכלול הבעיות החליטו להתריע ע"י עו"ד שאי אפשר להמשיך לגור – מכתב נשלח ב-4 בינואר 2011. לאור העובדה שבעיות אלו לא נפתרו החלטנו שלא נוכל לגור שם ולכן עזבו את הבית ב-25 בינואר.

הנתבעים קבלו עוד על כך שלטענתם ניסו לגבות מהם ארנונה שלא כדון, וכן על כך שלטענתם התובע תקף את הנתבעת.

עוד לטענת הנתבעים, התובעים התחייבו לבדוק את תקינות המוצרים החשמליים לפני הכניסה לדירה, והדבר לא נעשה, ולטענתם, המזגן לא היה תקין.

ג. עדות החשמלאי

בדיון שהתקיים, בית הדין קיבל את אישור הצדדים לכך שישלחו לחשמלאי שטיפל בדירה שאלות, עליהן ישיב. הצדדים גם הודיעו שעדות החשמלאי נאמנת עליהם, והם מקבלים את דבריו מראש.

בית הדין שלח לחשמלאי שאלות, והעביר את תוכן התשובות לצדדים. בנוסף, קיים בית הדין שיחת טלפון עם החשמלאי, השיחה תועדה ונשלחה לצדדים לתגובות.

התמצית העובדתית שעולה מדברי החשמלאי:

לתובעים חיבור תלת פאזי.

החיבור משרת את שתי היחידות: יחידת המגורים, ויחידת ההשכרה ביחד.

ליחידת ההשכרה ארון חשמל נפרד.

בתחילת הדרך, החיבור התלת פאזי היה בגודל של 25*3 אמפר, כאשר בארון שביחידה העליונה היה פקק של 16*3.

לאחר התלונות הגדיל החשמלאי את ההזנה לבית כולו לכלל 32*3 והקצה ליחידה העליונה 20*3 אמפר.

משרד ראשי: רח' ברוריה 2 / פינת ר' חייא Main Office: 2 Brurya St. corner of Rav Chiya St.

ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Jerusalem עמותת רשומה מס' 580282515

טל' 02-5371485 פקס 02-5379626 Fax www.eretzhemdah.org beitdin@eretzhemdah.org

העליון מקפיץ את החשמל שלו רק במצב בו הוא עובר את המוקצה לו. התובע (יחידת המגורים העקרית) מקפיץ את החשמל כאשר אחת הפאזות עוברת את היקף השימוש המותר לה בצירוף העליון והתחתון. כאשר התובע מקפיץ – הוא מקפיץ את כל הבית (העליון והתחתון גם יחד). כאשר הנתבע מקפיץ, הוא מקפיץ רק את היחידה שלו בלבד.

החשמלאי העיד, שהגיע אל הבית, והנחה את השוכרים לגבי השימוש. היתה בעיה נקודתית בכך שלא ניתן היה להפעיל את הקומקום ביחד עם המזגן. באופן כללי המזגן הגדול היה צרכן חשמל גדול במיוחד.

לאחר הרחבת ההזנה ל32*32 והקצאה של 20*3 לשוכרים, השוכרים יכלו להשתמש בביתם בצורה מלאה (אם כי לא להפעיל את כל המכשירים כאחת). הוא אף שהה בביתם כשעה כאשר מירב המכשירים פעלו, והחשמל לא נפל.

ההסדרה של החשמל, אילצה את המשכירים בדירת המגורים העקרית, להשתמש בחשמל באופן מבוקר, אחרת החשמל נופל לכל הבית, והוא הסביר זאת למשכירים.

ד. דיין

אין חולק על קיומו של הסכם שכירות בין הצדדים. אלא שלטענת הנתבעים, הדירה שהושכרה אינה ראויה לשמש למגורי משפחה.

כנגד זה, טענת התובעים היא, שהנתבעים גרו בדירה במשך חודשיים, לפני החתימה על ההסכם החדש, ועל כן הכירו את איכות הדירה בה גרו, ולכן אין ביכולתם להלין על עניין זה.

הנתבעים משיבים, שהבעיות העיקריות היו בעיות החשמל ואלה התגלו רק בחודשי החורף, עת נעשה שימוש אינטנסיבי באמצעי חימום.

מעדות החשמלאי עולה לכאורה, שהספק החשמל שניתן לשתי הדירות יחד, בסופו של דבר, אפשר מגורים סבירים. (סך הכל 96 אמפר לשתי המשפחות, ו60 אמפר לנתבעים). אך היבט אחר בעדות החשמלאי, שלא הוכחש על ידי התובעים, מהווה לדעת בית הדין מום משמעותי.

דירת מגורים, אמורה לעמוד ברשות עצמה מבחינת אספקת החשמל. מסתבר שדירה העומדת ברשות עצמה, יכולה להסתפק גם ב3*16 אמפר, כפי שהיה בתחילה. אך לדעת בית הדין אין זה לגיטימי שאספקת החשמל של השוכרים כפופה לארון החשמל של התובעים. שכן, לא הגיוני, שאם כתוצאה מקצר אצל התובעים, ייפול החשמל בשעה שהתובעים לא בבית, לא ניתן להחזיר את החשמל לפעולה, שכן הבית נעול.

בית הדין מקבל את גרסת הנתבעים, שהם כלל לא ידעו על כך שהם כפופים לחשמל של התובעים, עד לאותה שבת בה נפל החשמל בשתי היחידות. הנתבעת סיפרה שהיו הפסקות חשמל, בהם חזר החשמל באופן עצמאי. הם חשבו שמדובר בתקלה אזורית בחשמל, אך בדיעבד הבינה שהתובעים הם אלו שהרימו את החשמל בביתם.

מסתבר, שהתובעים שהיו מודעים לכפיפות של שתי היחידות, אכן נזהרו באופן כללי לא להעמיס על רשת החשמל, על מנת לא לפגוע בנתבעים. אך המקרה המסוים, שארע כפי שעולה ממכתב עו"ד פ' בתחילת חודש ינואר 2011, עת שהו אורחים שאינם מודעים לנושא החשמל, מוכיח על הבעייתיות שבכפיפות זו.

התובעים לא טענו בבית הדין שהנתבעים ידעו על כך שהחשמל ביחידת ההשכרה כפוף לחשמל בביתם, ובכל מקרה של ספק, נטל הראיה על התובעים – שכן מדובר במום במקח.

העובדה שהנתבעים גרו בדירה תקופה ארוכה, אינה מונעת מן הנתבעים לטעון טענת מום, וזו לשון הרמב"ם (מכירה טו, ג; על פי רב האי גאון בספר המקח וממכר שער לה)

המוכר לחבירו קרקע או עבד או בהמה או שאר מטלטלים, ונמצא במקח מום שלא ידע בו הלוקח, מחזירו אפי' לאחר כמה שנים, שזה מקח טעות הוא, והוא שלא ישתמש בו הלוקח. אבל אם נשתמש בו אחר שראה המום הרי זה מחל ואינו יכול להחזיר.

דברי הרמב"ם נפסקו בשו"ע (חו"מ רלב, ג).

על כן, לסיכום, זכותם של הנתבעים היתה לעזוב את הדירה, שכן יש בדבר משום מקח טעות.

ראוי לציין, שהעובדה שהתובעים לא הצליחו להשכיר את הדירה במשך תקופה כל כך ארוכה מאז עזיבת הדיירים, גם היא אומרת דרשני, ואולי יש בה כדי להעיד שהדירה אינה מתאימה כל כך למגורים, ומתאימה יותר להשכרה כיחידות צימרים, כפי יעודה המקורי.

ה. יתרת החובות.

משרד ראשי: רח' ברוריה 2 / פינת ר' חייא Main Office: 2 Brurya St. corner of Rav Chiya St.

ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Jerusalem עמותת רשומה מס' 580282515

טל' 02-5371485 פקס 02-5379626 www.eretzhemdah.org Fax 02-5379626 Tel 02-5371485
beitdin@eretzhemdah.org



הנתבעים הסכימו באופן עקרוני שהם חייבים לשלם חובות מים חשמל וכד', ואף הגיעו לדירה על מנת לשלם חובות אלו.
התובעים שלחו לבית הדין פירוט חובות. נצטט רק את הפירוט של חיובים עד יום העזיבה
: 25/1/10

חשמל, מים- 802 ₪
גז- 130 ₪
תיקון מזגן - 250 ₪
ניקיון- 300 ₪
צבע- 1800 ש"ח

הנתבעים לא השיבו לרשימה זו.

על כן, על בית הדין להחליט בעניינה על פי שיקול דעתו, בהתאם לסמכותו על פי דין, ועל פי כתב הבוררות.

בית הדין מקבל את התביעה למים וחשמל וגז.
על פי החוזה, האחריות לתקינות המזגנים על הנתבעים. טענת הנתבעים שהמזגן לא היה תקין מתחילה אינה משכנעת, שכן הם השתמשו בו במשך חודשים. מאידך, מדבריהם עולה שבעזיבתם, המזגן אכן לא פעל כראוי.
על כן בית הדין מקבל גם תביעה זו.

ניקיון וצבע.

לאור העובדה שלנתבעים היתה זכות לעזוב, שאלת חובתם לתשלום על צביעת הדירה אינה ברורה. עם זאת, הנתבע הודה שהוא נכון היה להשאיר את הדירה צבועה, ודיבר עם צבע. במסגרת סמכות בית הדין לפשרה, אנו מחייבים את הנתבעים בסכום של 1500 ₪ עבור ניקיון וצבע.

סיכום תשלומים:

מים וחשמל 802 ₪
גז 130 ₪
תיקון מזגן 250 ₪

משרד ראשי: רח' ברוריה 2 / פינת ר' חייא Main Office: 2 Brurya St. corner of Rav Chiya St.

ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Jerusalem עמותה רשומה מס' 580282515

טל' 02-5371485 פקס 02-5379626 Fax www.eretzhemdah.org beitdin@eretzhemdah.org



1500 ₪

נקיון וצבע

2,682 ₪

סך הכל

החלטה ו.

1. הנתבעים ישלמו לתובעים סך של 2,682 ₪
2. התשלום עד לתאריך כג תשרי תשע"ב, 21 באוקטובר 2011.
3. פסק הדין ניתן ביום כג אלול תשע"א, 22 בספטמבר 2011.

הרב דניאל אליהו

הרב סיני לוי

הרב מיכאל אדרעי