



ה בכסלו תשע"ג  
19 בנובמבר 2012  
72097

### פסק דין

בעניין שבין  
התובעים  
לבין  
הנתבע

#### א. רקע בעניין ההליך והתנהלות הצדדים

לבית הדין הוגשה תביעה על ידי התובעים. עניינה של התביעה הוא דרישה לפינוי דירה המושכרת לנתבע, ותשלומים שונים – בכללם שכר דירה ותשלומים נוספים. סמכותו של בית הדין מבוססת על חתימה על תניית בוררות בהסכם שכירות, ועל חתימה על הסכם בוררות מפורט בפני בית הדין. על כן, לבית הדין כל הסמכויות של בורר על פי חוק הבוררות. בתאריך ז' אב תשע"ב, 26 ביולי 2012 התקיים בפני בית הדין דיון בעניינה של תביעת התובעים כנגד הנתבע, בנוכחות שני הצדדים. התביעה המקורית הייתה לפינוי המושכר ולתשלום חובות. לאחר הדיון הראשון ניתנה לצדדים אפשרות להגיע להסכמה. הצדדים לא הגיעו להסכמה. לאור זאת, נקבע כי יתקיים דיון נוסף בעניינכם. זמן מה לאחר הדיון הראשון לא ניתן היה ליצור קשר טלפוני עם הנתבע במספר הטלפון שמסר למזכירות בית הדין, על כן נשלחה לנתבע הזמנה על ידי שליח, שנמסרה לו. הנתבע לא הגיע לדיון שנקבע. לאור העובדה שהנתבע לא הגיע, לא התקיים דיון. התובעים הגישו כתב תביעה מעודכן, וביקשו מתן פסק דין בסכסוך.

בתאריך ח' תשרי תשע"ג, 24 ספטמבר 2012, ניתנה על ידי החלטה שתמציתה הוא:

בנסיבות אלו, לאחר קיומו של הדיון הראשון, בו נטענו הטענות הבסיסיות, אני לא רואה מניעה להכריע בסכסוך על בסיס טענות בכתב (כפי שמפורט בסדרי הדין פרק ו' סעיף 4, המפורסמים באתר בית הדין).

מזכירות בית הדין תשלח לצדדים הודעה זו, ותשלח לתובע את כתב התביעה המעודכן.



**לנתבעים ניתנים 14 יום להשיב לכתב התביעה. לאחר מכן, אתן הכרעה בסכסוך.**

החלטה זו נשלחה לתובע על ידי שליח בית הדין. על פי עדות השליח, בבית היו אנשים, אך הם לא פתחו את הדלת.

השליח נשלח פעם נוספת, ולאור העובדה שלא נפתחה הדלת בשנית, הוא השאיר את ההחלטה מחוברת לדלת הבית (המושכר, נשוא הסכסוך). השליח אישר מסירה זו בתרשומת בחתימת ידו.

למרות ההתראה הנזכרת, לא הגיע כל חומר מן הנתבע.

למען הסר כל ספק, קבעתי דיון נוסף, והבהרתי לצדדים שוב את משמעות אי הגעתם לדיון. ביום כ' חשוון תשע"ג, 05 נבמבר 2012 נשלחה לצדדים הזמנה נוספת לדיון, בו נאמר לצדדים בין היתר:

על מנת למצות את האפשרות של הנתבע להשלים את הצגת עמדתו, אני קובע דיון נוסף ביום חמישי הקרוב כג' חשוון 8.11.11 בשעה 10:00.

אני מודיע לצדדים, שאם מי מהצדדים לא יגיע לדיון, עשוי בית הדין לדחות את התביעה לחלוטין, או לחילופין לדחות את טענות ההגנה ולקבל את טענות התביעה באופן מלא.

**יש ליצור קשר עם מזכירות בית הדין לאישור הגעה, בטל: 025371485.**

**הדיון יתקיים, גם אם לא יאשרו הצדדים את הגעתם.**

ההזמנה נשלחה לנתבע באמצעות שליח, ששוב נאלץ להצמידה לדלת הדירה המושכרת. ביום הדיון, מזכירת בית הדין התקשרה אל הנתבע, והוא השיב לה שהוא חולה, ולכן לא יגיע. מנהל בית הדין הבהיר לנתבע שעל מנת שלא להגיע לדיון, עליו לשלוח אישור רפואי תקף והובהרה לו משמעות אי הגעתו לדיון. הנתבע לא שלח אישור זה.

במצב זה, בו הנתבע הפסיק את שיתוף הפעולה לאחר הדיון הראשון, חובתי כלפי הצדדים, להכריע בסכסוך על פי הנתונים שלפני.

**ב. רקע וטענות הצדדים**



התובעים הם בעלים של דירה בירושלים. בתאריך 20.6.2011 חתם התובע מס' 1, חוזה שכירות עם בני הזוג [משפ' הנתבע], הנתבע ואשתו.  
תאריך סיום החוזה – 19.6.2012.  
אין חולק, שהתובע, בזמן החתימה על החוזה, שילם תשלום מלא, עבור 12 חודשים.

בתום השנה, דברו הצדדים על אפשרות המשך המגורים בדירה. אין חולק כי התובע לא שילם באותה עת שכר דירה.  
גם עד למועד הדיון שהתקיים בפני בתאריך 26.7.12, בנוכחות הנתבע, לא היה חולק, שלא שולם כל תשלום עבור שנה זו.

לטענת התובעים, הם אינם מעוניינים להשכיר לתובע את הדירה אם אינו משלם. על כן בקשתם בכתב התביעה היתה פינוי המושכר. כמו כן דרשו התובעים תשלום של כלל החובות שנצברו במהלך השנה לגורמים שונים: חשמל, וועד הבית, מים וכד'.

התובע טען, שתקופה מסוימת במהלך השנה נותקו המים, וזאת בשל אי תשלום של דייר קודם. כמו כן, דרש הנתבע, אם הוא נדרש לפנות את הדירה, תשלום על שיפוצים שביצע בעצמו בדירתו.

התובעים טענו שלא ניתן להשיג את הנתבע, ושהוא לא משיב לטלפונים. לטענתם את הבעיה עם חברת הגיחון בעניין אספקת המים, ניתן לפתור אם יעביר להם צילום תעודת זהות. הנתבע לא העביר את צילום התעודה בדיון, והבטיח להעביר את צילום התעודה לאחר מכן לבית הדין. הנתבע השאיר במזכירות בית הדין דגן מספר טלפון, והתחייב להיות זמין בצורה סבירה.

בסיום הדיון, נראה היה שהצדדים יכולים להגיע להסכמה על שנת שכירות נוספת, ועל כן ניתנה להם ההזדמנות לעשות זאת. אולם, בפועל לא הועבר צילום ת.ז. עד לרגע זה.  
על פי דיווח התובעים לבית הדין, לא נחתם בין הצדדים חוזה. הם פנו לבית הדין, ונקבעו דיונים כאמור בפרק הקודם של פסק הדין.  
הוגש כתב תביעה מחודש, בו עדכון של הסכומים הנתבעים.

הנתבע לא הגיע לדיונים, למרות שכאמור נמסרו לו כדן, ואין ספק שידע עליהם כפי שפורט למעלה.

תביעותיהם של התובעים הם.

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 580120780 עמותה רשומה מס' 580120780  
טל' 02-5371485 פקס 02-5379626 www.erezhemdah.org Tel 02-5371485 Fax 02-5379626  
טל' 02-5371485 פקס 02-5379626 www.erezhemdah.org Fax 02-5379626  
beitdin@erezhemdah.org

Founders: The Bellows Family Chicago, Illinois



- פינוי מיידי של המושכר
  - תשלום מלא של דמי השכירות עד הפינוי.  
16,000 ₪, עבור ארבעה חודשים. (נכון לתאריך הגשת התביעה המעודכנת).
  - תשלום חובות שונים על פי הפירוט הבא:  
וועד הבית – 1,200 ₪  
חשמל – (לא פורט).  
מים (חברת הגיחון) – 2,180 ₪  
ארנונה – 5184 ₪.
  - הפסד ימי עבודה – 2,500 ₪
  - עלויות פינוי המושכר – 15,000 ₪.
- לגבי כל החיובים, לבד מהסכומים שפורטו, דרשו התובעים תשלום עד יום הפינוי.

#### ג. דיון

לכאורה, עומדת בפני האפשרות לקבל את התביעה ככתבה וכלשונה, ללא כל דיון. כך נוהג בית המשפט כאשר מוגשת בקשה למתן פסק דין בהעדר כתב הגנה אף ללא דיון.

אולם, על פי דין תורה, אין מקום לקבל את התביעה באופן גורף, ללא כל דיון.

עם זאת, במצב בו הנתבע מסרב להגיב, יש בסיס לקבל את הטענות העובדתיות של התובעים (על פי תשובת הרא"ש כלל קז, סימן ו). עם זאת, פשוט הדבר שחובה על בית הדין לבחון את עילות התביעה לגופן.

לפיכך, נדון בכל תביעה בפני עצמה.

1. התביעה לפינוי המושכר.

תקופת החוזה הסתיימה בתאריך 19/6/12.

יש לציין שבסעיף 19 לחוזה נקבע מנגנון של אופציה. התנאי להפעלת הסעיף הוא שהשוכר (כצ"ל) ישלם 12 חודשים מראש, סך של 3,900 ₪ לחודש, כפול 12 חודשים.

בדיון הראשון, לא טען הנתבע כלל שהוא שילם עבור שכירות הדירה לשנה זו (מעבר לתאריך 20/6/2012). לאור העובדה שהדיון הראשון התקיים כבר לאחר תום החוזה, אין ספק שתנאי למימוש האופציה לא התקיים.



לטענת התובעים, מאז לא שולמו דמי שכירות. הנתבע לא טען אחרת מאז בכל ההזדמנויות שניתנו לו. חשוב לציין בעניין זה, שבתאריך יד באב תשע"ב, 2 באוגוסט 2012, נשלח לתובע באמצעות שליח, מכתב בו הוא נדרש ליצור קשר ולהעביר לבית הדין דרכי התקשרות עימו. באותו מסמך נכתב במפורש ובאופן מודגש שהוא לא שילם את דמי השכירות. הנתבע חתם על כך שקיבל המכתב.

לאור כל האמור, יש לקבל כעובדה, שלא שולמו דמי שכירות החל מ-20/6/2012, דהיינו במשך כחמישה חודשים.

אין ספק שמצב זה הוא עילה לפינוי המושכר, הן על פי סעיף 8 לחוזה, והן לאור מהותו של כל חוזה שכירות.

עקרונית, יש לפנות את המושכר באופן מיידי. לאור הקושי ליישום מיידי של חובת הפינוי, ומאידך, לאור התעלמות הנתבעים, אני קובע שהפינוי יהיה תוך 15 יום ממתן פסק הדין.

**לסיכום, על הנתבע לפנות את המושכר תוך 15 יום ממתן פסק הדין.**

2. דמי שכירות.

על פי סעיף האופציה, שמבטא את דמי השכירות המצופים לשנה זו, מחיר המגורים עומד על 3,900 ₪ לחודש. על פי סעיף 7 לחוזה, המחיר לחודש, אם לא משלמים לפני המגורים, עומד על 120% מהמחיר שנקבע בסעיף 6.

התובעים דרשו 4,000 ₪ לחודש מגורים. תביעה זו אינה עולה על האמור בסעיף 7 כאמור, על כן היא מתקבלת.

לאור העובדה שהנתבעים לא יעזבו את הדירה עד לתאריך 20/11/2012, אני קובע את התשלום למגורים עד לתאריך זה, דהיינו תשלום עבור חמישה חודשים.

לסיכום:

**הנתבע ישלם לתובעים סך של 22,000 ₪ עבור מגורים בדירה עד לתאריך 4/12/2012, שהוא תאריך האחרון לפינוי על פי פסק דין זה.**

על כל תקופת מגורים נוספת בדירה המושכרת ישלם התובע 4000 ₪ לחודש (או את החלק היחסי עבור תקופה קצרה יותר).

3. תשלומים נוספים:

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 580120780 עמותה רשומה מס' 580120780  
טל' 02-5371485 פקס 02-5379626 www.erezhemdah.org Tel 02-5371485 Fax 02-5379626  
beitdin@erezhemdah.org

Founders: The Bellows Family Chicago, Illinois



וועד הבית – 1,200 ₪  
מים (חברת הגיחון) – 2,180 ₪  
ארנונה – 5184 ₪.

תשלומי המים גובו במסמכים והם סבירים לתקופה האמורה.

לגבי הארנונה, מן המסמכים עולה, שעלות הארנונה לשנה עומד על כ-2,400 ₪. נוספו על חיוב זה הצמדה של כ-150 ₪ לשנה. התשלום ששילמו התובעים, בסכום הנתבע, מתייחס כפי שנראים הדברים מן המסמכים לכל שנת 2011, אשר לא בכולה גרו הנתבעים, וגם לכל שנת 2012, אשר טרם הסתיימה. לאור שהיית הנתבעים בדירה כ-17 חודשים, אני מחייב את הנתבעים בסכום כולל של **3,600 ₪**. החיוב לוועד הבית, מתייחס לטענה על חובות עבר. בהעדר הגנה, אני מקבל טענה זו, לאור סבירותה. **לפיכך, אני מקבל תביעות אלו.**

ביחס לחיוב חשמל, לא נקבע סכום מדויק, לכן לא אוכל לקבוע בפסק הדין סכום לתשלום.

4. הפסד ימי עבודה – 2,500 ₪

התובע הגיע לשני דיונים שנקבעו והנתבע קיבל הודעה עליהם. מאידך, התובע לא המציא הוכחות על הפסדיו.

בשים לב לכך שברור שברדיפה אחר אדם שאינו משתף פעולה (אף עם בית הדין) ישנן עלויות רבות, אני מזכה את הנתבע בסכום של **2,000 ₪** עבור הוצאות אלו, שעיקרן הפסד ימי עבודה.

5. עלויות פינוי המושכר – 15,000 ₪.

אני לא רואה בסיס לחייב בשלב זה בשל עלויות פינוי המושכר. אפשרי הדבר, שהנתבע יקים את חובתו המשפטית, ההלכתית והמוסרית, לפנות את המושכר באופן מיידי, ברצונו וללא עלויות נוספות. באם הנתבע לא יעשה זאת, יפנו התובעים להוצאה לפועל, על מנת שיממש פסק דין זה, או לכל ערכאה מוסמכת אחרת.

אותן ערכאות תזכנה את התובעים בעלויות ההליך, על פי שיקול דעתם וסמכויותיהם.

ה. תחשיב

דמי שכירות	22,000 ₪
------------	----------

ארנונה	3,600 ₪
מים	2,180 ₪
וועד בית	1,200 ₪
הוצאות	2,000 ₪
סך הכל	30,980 ₪

#### ו. החלטה

1. הנתבע יפנה את דירת התובעים תוך 15 יום ממתן פסק הדין.
2. הנתבע ישלם לתובע סכום של 30,980 ₪ תוך 30 יום ממתן פסק הדין.
3. הנתבע ימשיך לשלם סכום של 4000 ₪ לחודש, ואת כל התשלומים המתחייבים מן החוזה אם לא יפנה את המושכר. אין בקביעה זו בכדי למנוע מן התובעים כל סעד אחר על אי קיום פסק הדין.
3. פסק הדין ניתן ביום שני, ה' בכסלו תשע"ג, 19 בנובמבר 2012.

באתי על החתום

---

הרב סיני לוי, דיין