

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ובירורי יוחסין

נימוקי דין תורה זה מתוך הנפסק באחד מסניפי בית הדין בבני ברק ובקרית ספר (מודיעין עילית) בשבתו כבוררות וכבית הוראה לממונות במעמד שני צדדים, ע"י דיין יחיד או מותב תלתא

(תיק זה פורסם כבר בחוברות המודפסות של בית הדין)

תיק מס' 2823.

דין ודברים שנטען ממשכיר דירה והרישום נשאר על שמו בעיריה והוא משלם הארנונה וגובה בכל חודש מהשוכר. כי כן ההסכם ביניהם מראש שהמשכיר משלם והשוכר ישלם למשכיר. וכעת אחרי יותר מחצי שנה רוצה לסדר לעצמו הנחה בעיריה באשר הוא זכאי לפי הנתונים שלו להנחה. והשאלה היא ב' פרטים:

האם ההנחה לו או לשוכר, כיון שרוצה להמשיך לגבות ארנונה מלאה מהשוכר שאין לו זכות הנחה אלא חיוב מלא.

וכן על העבר על הצד שההנחה לשוכר, אם חייב המשכיר להחזיר לו מה שכבר שילם במידה ויזכה בהנחה מתחילת השנה עד סופה.

אחרי בירור כל הטענות ואין סתירות בין הצדדים הוכרע למעשה: שההנחה אינה לשוכר אלא למי שרשום בעיריה כחייב. אבל השוכר בכלל לא חייב לא 100% ולא עם הנחה. החיוב שלו הוא רק כלפי המשכיר שכל מה שהמשכיר ישלם יהיה מוטל עליו. לכן אם למשכיר יש הנחה וישלם רק 1/2 אין השוכר חייב לו יותר ממה ששילם. שהרי המשכיר עצמו אינו "עיריה" ולא יכול לטעון לשוכר שחייב לו 100% ארנונה. החיוב הוא רק לשלם למשכיר מה שהמשכיר משלם בפועל, ולא מה שהמשכיר פטור מלשלם.

נשאר לברר רק מה הגדר של ההנחה למפרע על החודשים שכבר שילם המשכיר 100% ושילם לו השוכר את הכל, וכעת העיריה תזכה החזר למשכיר. האם זה החזר למפרע שמתברר שהיה עליו

לשלם פחות, וא"כ עליו להחזיר זאת לשוכר. או שזה מוגדר כמתנה של עתה למי שהיה זכאי. ואז זה מגיע למשכיר בלבד, כי השוכר שילם כדין מה שבאמת המשכיר שילם לעיריה, ואין השוכר שותף במתנה וזיכוי שמקבל המשכיר מהעיריה.

ומסתבר לענ"ד שזה החזר למפרע, אשר על פי זה אין המשכיר יכול לעכב לעצמו מה שכבר נגבה מהשוכר אלא יצטרך להשיב לו. מאידך היות ולשוכר אין זיכוי, והמשכיר פועל את זה עבורו מה שלא היה יכול לעשות לעצמו, והמשכיר לא חייב לעשות לו את השירות הזה להוזיל לו. וגם אין סברא שהמשכיר יטרח להשיג אישורים ולשלוח לעיריה עם בזבז זמן וכוח הכרוך בהשגת הנחה, ולא יהיה לו מאומה מזה אלא לשוכר, שהרי אם היה יודע שלא ירוויח מזה לא היה עושה הנחה למען השוכר בלבד. לפיכך נכון לפשר שיחלקו בזה.