

'מיכאל נ' ניב ואח

מיכאל נ' ניב ואח' - ת"ק 1456-09-13

בית משפט לתביעות קטנות בתל אביב - יפו	בית משפט
תאריך פרסום	26/06/2014
בפני	<u>כ"ה נעמה פרס</u>
אנשי מפתח	<u>בושם מיכאל</u>
	<u>שקד אגמון</u>
	<u>גליה ניב</u>
באי כוח	

בפני

כב' הרשמת הבכירה נעמה פרס

התובע:

***** בושם מיכאל ת"ז

נגד

הנתבעים:

***** גליה ניב ת"ז.1

***** שקד אגמון ת"ז.2

פסק דין

בפני תביעה קטנה לתשלום סך של 19,129 ₪. בתביעה נטען, כי דירה שהשכיר התובע לנתבעים, הושבה לו, לטענתו, בתום תקופת השכירות, במצב לא תקין, ובניגוד לאמור בהסכם השכירות.

עיקרי העובדות

ביום 1.5.06 נכרת בין התובע לנתבעים חוזה, לפיו השכיר התובע לנתבעים את הדירה שברחוב ישעיהו 52 בתל אביב (להלן: "הדירה") למשך שנתיים. בהמשך הוארך החוזה, עד ליום 14.7.13. סך הכל עמדה תקופת השכירות על 7 שנים ועוד חודשיים וחצי. הצדדים חלוקים כיצד הוארכה תקופת השכירות במהלך החודשים האחרונים. התובע טוען, כי הארכת תקופת השכירות בוצעה בכתב. התובע הציג מסמכים בהתאם. מנגד, טוענים הנתבעים, כי הארכת תקופת השכירות בוצעה בעל-פה וחתימתם על המסמכים שהציג התובע - זויפה. לא מצאתי צורך לעמוד על טענות אלו, שכן אין חולק שהצדדים הסכימו להארכת חוזה השכירות בתקופה האמורה, ואין נפקא מינה אם החוזה נעשה בכתב או בעל-פה. ביום 14.7.13 תמה תקופת הארכת השכירות האחרונה, והנתבעים עזבו את המושכר. לטענת התובע, הנתבעים השאירו דירה מוזנחת ולא משופצת, ועזבו את הדירה באופן הנוגד את המוסכם בחוזה שביניהם הנתבעים, מנגד, טוענים כי שיפצו את הדירה בעלות גבוהה, ומטילים את שאר המחדלים, על כתפי התובע, שלא אפשר להם לסיים את ההתקשרות ביניהם על-פי האמור בחוזה

טענות הצדדים

תמצית טענות התובע

- א. הנתבעים לא הציגו בפניו קבלות על תשלומי חובות
- ב. הנתבעים "ברחו" מן המושכר בסיום תקופת השכירות, ללא פגישה מסודרת של העברת מפתח, בדיקת שעוני גז וחשמל וסגירת חובות
- ג. הנתבעים לא ניקו את הדירה עם סיום תקופת השכירות
- ד. הושארה סתימה בכיור, בעת עזיבת הנתבעים
- ה. הנתבעים שברו תריסים המצויים בדירה
- ו. כלביהם של הנתבעים גרמו נזקים ושריטות לטפט של דלת הכניסה
- ז. הנתבעים עקרו מזגן ללא רשות וגרמו נזק לתשתית המזגן
- ח. בתירוצים שונים מנעו הנתבעים מהתובע להציג את הדירה לשוכרים פוטנציאליים
- ט. הימנעות הנתבעים מתשלום חובות חשבונות הגז והחשמל גרמו לתובע עוגמת נפש וחרדות

בגין הנזקים המנויים לעיל, מבקש התובע פיצוי כספי בסך של 14,129 ₪. כן מבקש התובע פיצויים נוספים בסך 5,000 ₪, בגין נזקים לא ממוניים.

תמצית טענות הנתבעים

א. על חוזה השכירות המקורי הייתה חתומה גם רעיית התובע, הגב' אילנה בושם, אשר אינה

צד לתביעה זו כעת.

ב. הנתבעים סבלו תקופה ארוכה מסתימות חוזרות ונשנות בצנרת, תריסים שבורים, בעיות

חשמל ומזגנים שאינם פועלים. לטענתם, התובע ידע מתקלות אלו, אך סירב לתקן ע"י אנשי

מקצוע, אלא ניסה לתקן בעצמו - ולא בהצלחה מרובה.

ג. התובע סירב להחליף את המזגן המקולקל ולטענת הנתבעים "גרם" להם לרכוש מזגן חדש

על חשבונם (בהסכמתו).

ד. עם סיום תקופת השכירות, פנו לקבלן מקצועי, אשר תיקן את הפגמים שהיו בדירה, פירק

את המזגן (שנרכש על-ידם), צבע את הדירה ולאחר מכן ניקו את הדירה ושטפו אותה.

ה. לעניין תשלום החשבונות שנותרו, הנתבעים אינם חולקים על חובם, אך טוענים כי התובע

לא אפשר להם שהות לקבל את החשבונות ולשלם אותם, וגם לא הציג להם את החשבונות

האמורים. לטענתם, העבירו את כל דברי הדואר למענם החדש, אך החשבונות לא הגיעו

לכתובת זו.

על יסוד טענות אלו, מבקשים הנתבעים לדחות את התביעה

הראיות

התובע צירף לכתב תביעתו, קבלות ותמונות של מצב הדירה, ובהמשך, ביקש לתמוך את דבריו

בתצהיר של השוכר הנוכחי, שחר גוטפרוינד. מנגד, ביקשו הנתבעים לתמוך את טענותיהם, בין

היתר, בתלונה במשטרה שהגישו כנגד התובע, בתוצאות בדיקת פוליגרף שערך הנתבע, [שקב](#)

[אגמון](#), וכן בתצהיר (ובעדות לפניי) של איש השיפוצים, גל ליס. בנוסף, הציגו הנתבעים לעיוני,

במועד הדיון, סרטון שצולם במכשיר הטלפון הנייד שלהם, המתאר את מצב הדירה במועד בו

מסרו את החזקה בה, לידי התובע.

דיון

ראשית ייאמר, כי ממצאי בדיקת הפוליגרף אינם קבילים, לצורך אימות טענות הנתבעים בדבר זיוף הארכת החוזה, כביכול.

עצם הגשת התלונה במשטרה בנושא זה, אין לה משקל כלשהו והיא אינה מלמדת דבר - לאלו לא נתתי משקל כלל בהחלטתי, קל וחומר לאחר שהוברר כי החוזה הוארך בתקופות הנוספות בהסכמת הצדדים. מכאן שאין צורך לדון בסוגיית הזיוף, שהועלתה. עוד הועלתה טענה, כי אין לתובע זכות תביעה אך בשל כך, שאשתו (המנוחה) אינה נמנית עם התובעים. בעניין זה הציג התובע תעודת פטירה של אשתו, ובכך יש לסתום את הגולל על טענה זו.

לאחר שקראתי את כל חומר הראיות, שמעתי את הצדדים ואת העד גל ליס, וצפיתי בסרטון המתאר את מצב הדירה במועד מסירת החזקה בה לידי התובע, אני קובעת כדלקמן:

אני מקבלת את טענות התובע, כי היה על הנתבעים לפגוש אותו, למסור לו את המפתח לדירה ולדאוג באופן אקטיבי לסילוק כל החובות שנותרו להם. כן, היה עליהם להיפגש איתו לאחר גמר השיפוצים, שבוצעו על-ידם, כדי שהתובע יוכל להתרשם ולהעיר הערות. לו פגישה כזו הייתה מתקיימת - יתכן שתביעה זו הייתה מתייתרת והייתה נחסכת מן הצדדים טרדה וטרחה רבה.

אף הנתבעים אינם חולקים על חובתם לשלם את חשבונות החשמל והגז, וכל טענותיהם בעניין זה קשורות בכך, שהתובע לא נתן להם שהות מספקת לשלם את החשבונות הללו. ברור, שאם היו נפגשים עם התובע לצורך סיום החוזה - היו יכולים לדאוג במעמד זה גם לשלם את החובות.

טענות הנתבעים, הנוגעות להתנהלות ארוכת השנים של התובע, בכך שלא תיקן תקלות שונות או ניסה לתקן בעצמו באופן כושל, הסתימות בכיור וכן המזגן המקולקל, שלבסוף בהסכמת הצדדים הוחלף בחדש על-חשבון הנתבעים, מעידים על מצבה של הדירה לאורך השנים. חזקה על הנתבעים, שאם הסכימו לגור בדירה זו במשך למעלה משבע שנים חרף אותן תקלות או התנהגות זו או אחרת של התובע - הרי שהסכימו למצב הקיים. בטענות אלו אין כדי לקבוע את מצב הדירה בעת עזיבת הנתבעים, וככל שהיו בידיהם השגות - היה עליהם להעלותן בזמן

אמת לפני התובע, או להסכים כי תיקונים אלו לא יתבצעו על חשבונם.

מנגד, גם על התובע לדעת, כי השכרת דירה היא השקעה כלכלית, הדורשת תחזוקה קבועה. ההיגיון הסביר גורס, כי דירה אשר גרו בה למעלה משבע שנים, לא תוחזר באותו המצב, "כחדשה", גם אם ידאגו השוכרים לתיקוני טיח וצבע. חלק מעלויות השכרת דירה, נובעות מתיקונים, תחזוקה שוטפת ושיפוצים, אשר הם מנת חלקו של המשכיר. אני סבורה כי יש להתייחס לנזקים כגון התריסים השבורים או החסרים, השריטות לדלת הכניסה והניקוי היסודי. לאחר עזיבת השוכרים, כחלק מעלויות אלה

נאמנה על ידי עדותו של איש השיפוצים, גל ליס, כי הגיע לדירה לצורך צביעה ותיקונים. גם אין חולק כי התובע היה נוכח בעת עבודתו (או, למצער, חלק מעבודתו) של העד, אולם כפי שעולה מחומר העדויות - הנתבעים לא נכחו בשלב זה. כלומר, אין חולק כי העד ביצע שיפוץ כלשהו בדירה, הכולל צביעה ותיקונים. מן הסרטון שהוצג לעיוני עולה כי מר ליס אכן סיים את כל התיקונים, צבע את כל הדרוש צביעה וניקה אחריו את הדירה

התובע הגיש מטעמו תצהיר של השוכר הנוכחי, שחר גוטפרינד, לגבי מצב הדירה בעת שזה נכנס לגור בה. לא אוכל לקבל את התצהיר הזה ולתת לו משקל, שכן העד לא התייצב ולא נחקר על תצהירו. עם זאת, גם לו הייתי מקבלת את התצהיר, הרי שהוא תומך - לפחות חלקית - גם בטענות הנתבעים, כי הם אכן ביצעו שיפוץ וניקוי כלשהו בדירה. לגבי השלמות הצבע שנדרשו, נראה שמדובר בתיקוני צבע קלים והשלמת צביעת דלתות ומשקופים, ובכלל זה גם תיקונים שבהם על התובע לשאת, כחלק מעלות ההשקעה של בעל נכס בדירות. תביעת הפיצוי בגין ראש נזק זה, עומדת על 1,770 ש"ח. מדובר בעלות גבוהה, שמהווה כ-30% מעלות השיפוץ, בה נשאו הנתבעים - 5,900 ש"ח. לאור עדותו של גל ליס (סעיף 13 וסיפא סעיף 14 לתצהירו), אני דוחה רכיב תביעה זה

לגבי המזגן, אמנם דורש חוזה השכירות, כי הסכמת התובע תינתן בכתב, עם זאת מעדויות הצדדים ניתן ללמוד, כי החלפת המזגן הישן בחדש על-חשבון השוכרים, נעשתה על דעת התובע ובהסכמתו, ועל-כן הוא שייך לשוכרים עצמם. לגבי גרימת נזק לתשתיות המזגן, העד גל ליס, כתב בתצהירו (סעיף 10) כי פירק את המזגן בנוכחות התובע והראה לו שאין נזק לתשתיות. עדות זו לא נסתרה

טענות התובע לגבי הערמת קשיים בהצגת הדירה לשוכרים פוטנציאליים, וכן דרישתו לפיצוי בגין שבוע ימים של שכירות, בשל הזמן הנדרש לתיקון הנזקים לא הוכחו, ועל כן הן נדחות. התובע לא העיד על כך לפניי, ומדבריו עולה כי הדירה הושכרה לשוכר החדש כבר ביום 16.07.13, למחרת עזיבת הנתבעים את הדירה. לא הוכחה גם טענת התובע, שנגרמו לו עגמת נפש וחרדות מחשש שינתקו את החשמל והגז לשוכרים החדשים, ועל כן דין דרישה זו להידחות. עיכובים כגון דא הם מנת חלקו של כל בעל נכס המשכיר אותו, ובמקרה דנן מדובר היה בעיכוב קל מאוד של חודשים בודדים, ובכל מצב לא ריחפה סכנת ניתוק החשמל והגז מעל ראשי השוכרים החדשים.

מסקנות

נוכח כל האמור מעלה, אני קובעת כי על הנתבעים, ביחד ולחוד, לשלם לתובע, תוך 30 יום ממועד קבלת פסק הדין, סך של 126.50 ₪, בגין חשבון הגז, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה כחוק מיום 11.8.13 ועד למועד התשלום המלא בפועל.

כמו כן, על הנתבעים, ביחד ולחוד, לשלם לתובע, תוך 30 יום ממועד קבלת פסק הדין, את חשבון החשמל, בסך 469.63 ש"ח, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה כחוק מיום 21.8.13 ועד למועד התשלום המלא בפועל.

נוכח קבלת התביעה בחלקה הקטן בלבד, אינני עושה צו בדבר הוצאות

ניתן להגיש בקשת רשות ערעור לבית המשפט המחוזי בת"א תוך 15 יום מיום קבלת פסק הדין.

המזכירות תואיל לשלוח העתק פסק דין זה לצדדים באמצעות פקיד מסירות

ניתן היום, ח' תמוז תשע"ד, 06 יולי 2014, בהעדר הצדדים