



בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 69446-12-19 עוז ואח' נ' שגיא ואח'

לפני כב' השופט הבכיר אור אדם

תובע

דורון עוז

ע"י ב"כ עו"ד דוד ענקי

נגד

נתבעות

1. תהילה שגיא

ע"י ב"כ עו"ד אייל לוטטי

2. שפרה שגיא

ע"י ב"כ עו"ד נתנאל שניאור

פסק דין

1

2

רקע כללי

3 1. הנתבעת 1 (להלן: "הנתבעת") שכרה מהתובע מושכר ברח' פלפון 15 בעומר (להלן:

4 "המושכר"), בהתאם להסכם שכירות מיום 2.9.2017 (להלן: "ההסכם"), ושהתה במושכר

5 מיום 1.10.2017 ועד ליום 15.7.2017.

6 2. אמה של הנתבעת, הנתבעת 2, שימשה כערבה לכל חובות הנתבעת 1.

7 3. התובע הגיש תביעה זו לפיצוי כספי בסך 124,212 ₪, בגין נזקים שנגרמו לו בגין הפרת הסכם

8 השכירות. הנתבעת הגישה תביעה שכנגד לפיצוי בסך 27,344 ₪ בגין הפרת ההסכם.

9 4. הן התביעה והן התביעה שכנגד הן תביעות מופרזות.

10 סכסוכים מעין אלה בין שוכר ומשכיר, מתנהלים דרך קבע בבית המשפט לתביעות קטנות,

11 ללא הוצאות גדולות וללא מעורבות של עורכי דין, נקבעים בתוך חודשים ספורים

12 ומסתיימים בדיון קצר. צר הדבר כי שני הצדדים האדירו את נזקיהם באופן לא ראוי

13 המעמיס על המערכת.

14 5. על מנת לעמוד על טענות הצדדים, שומה להבין את אופן השתלשלות העניינים בנוגע להסכם

15 השכירות בין התובע והנתבעת.

16 6. וזו השתלשלות העניינים שהביאה למחלוקת נשוא התביעה והתביעה שכנגד:

17 א. בין הצדדים נחתם הסכם שכירות בלתי מוגנת ביום 2.9.2017 לתקופה של שנה אחת

18 החל מיום 1.10.2017.



בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 69446-12-19 עוז ואח' נ' שגיא ואח'

- 1 ב. עם סיום תקופת השכירות ע"פ ההסכם, ההסכם הוארך בשנה נוספת ללא מסמך
2 בכתב, היינו עד לסוף חודש ספטמבר 2019.
- 3 ג. ביום 17.1.2019 שלח התובע לנתבעת מכתב התראה בגין אי תשלומי ארנונה והפרות
4 נוספות.
- 5 ד. ביום 21.2.2019 שלח התובע לנתבעת דרישת פינוי.
- 6 ה. ביום 12.3.2019 הגיש התובע תביעה לפינוי מושכר תא"ח 19-03-25622.
- 7 ו. ביום 5.6.2019 נדונה התביעה בפני כב' השופטת ליפשיץ. כל צד טען את טענותיו,
8 ובמהלך הדיון, הגיעו הצדדים להסכמה לפיה הנתבעת תפנה את המושכר עד ליום
9 7.7.2019, ובית המשפט נתן תוקף של פסק דין להסכמת הצדדים.
- 10 ז. ביום 15.7.2019 פינתה הנתבעת את המושכר.

הסכם השכירות

- 13 7. הנתבעת העלתה בעדותה טענות שונות נגד הסכם השכירות. נטען כי התובע הוא מי שניסח
14 אותו ולא היתה לה כל ברירה אלא לחתום עליו (ע' 14 ש' 24 – 35 לפרו').
15 יש לדחות טענות אלה.
- 16 הפסיקה קבעה כי על פי רוב אדם מחוייב למסמכים עליהם חתם, וכי לא תתקבל טענה שמי
17 שחתם על הסכם לא קרא אותו או לא הבין אותו. נפסק כי חתימתו של אדם על מסמך מהווה
18 עדות לכך שאותו אדם קרא את המסמך, הסכים לאמור בו, והיה מודע למשמעות ולתוצאות
19 חתימתו, ועל כן אין הוא יכול לנער חוצנו ממנו. טענה בדבר בטלות חוזה לא תעמוד למי שלא
20 טרח לקרוא על מה הוא חותם ולא עמד על ההשלכות הנובעות מכך. הלכה זו כוחה יפה ביתר
21 שאת, כאשר מדובר במסמכים בעלי חשיבות (ע"א 1319/06 משה שלק נ' טנא נגה 1981 בע"מ
22 ((20/03/2007).
- 23 8. אם כך בדרך כלל, בענייננו מקל וחומר.
24 ניתן היה להתרשם כי הנתבעת, שהיא משפטנית בהשכלתה ובעלת דוקטורט באנתרופולוגיה
25 משפטית, היא גם אשה דעתנית העומדת על דעתה. היא חתמה על ההסכם מן הסתם לאחר
26 שקראה אותו.
- 27 יתרה מזו, הנתבעת לא טענה בשום שלב, לא בכתב ההגנה, לא בתביעה שכנגד ולא בטענות
28 ההגנה שהגישה, כי ביקשה מהתובע לשנות סעיף זה או אחר וכי נאלצה לחתום על ההסכם



בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 69446-12-19 עוז ואח' נ' שגיא ואח'

1 למרות שהוא לא נראה לה. בנסיבות אלה, יש לדחות את כל טענות הנתבעת כנגד סעיפים
2 בהסכם השכירות.

3

4

טענה לשכירות לטווח ארוך

5 9. הנתבעת הגישה תביעה שכנגד על סך 27,344 ₪, המורכבים מסכום של 15,000 ₪ בגין חוסר
6 תום לב בניהול החוזה, שהוביל לכך שהיא נאלצה לעבור דירה בתוך שנה וחצי, למרות
7 התחייבות הנתבעת כי היא יכולה להתגורר במושכר שנים רבות, וכן פיצוי בגין השקעות שלה
8 במושכר והוצאות מעבר הדירה מוקדם מהצפוי.

9 10. אשר לטענת הנתבעת לגבי התחייבות להשכיר את הדירה לנתבעת לתקופה ממושכת, הפנה
10 הנתבעת לסעיף 1 (ב) להסכם השכירות, בו נקבע כי תנאי הסכם זה משקפים את כל המוסכם
11 בין הצדדים, כי הצדדים לא יהיו קשורים בכל התחייבות או הבטחה שאינם נכללים בהסכם
12 וכל שינוי ייעשה רק בכתב.

13 11. הפסיקה קבעה כי במקום בו קיים הסכם בכתב, קיימת מעין חזקה לפיה כל ההסכמות
14 המחייבות נכללות בהסכם הכתוב (ר' למשל: ת"א (מח' י-ם) 30206-07-14 **מרכז הפעמון**
15 **בע"מ נ' ברנרד מדיקל בע"מ** (14.6.2016), והפסיקה הרבה המאוזכרת שם).

16 12. אכן, ניתן לקבל את גרסת הנתבעת, כי למרות תקופת השכירות הקבועה בהסכם, על יסוד
17 שיחה עם התובע, היא סברה, כפי שמן הסתם גם הוא סבר, כי מדובר יהיה בשכירות לתקופה
18 ממושכת.

19 עם זאת, אני דוחה את טענת הנתבעת כי מדובר בהתחייבות מחייבת בעלת אופי משפטי.
20 לו היה מדובר בהתחייבות בעלת אופי משפטי, מן הסתם הדבר היה נכנס לתוך ההסכם.

21 13. כאמור לעיל, הנתבעת היא דעתנית, עקשנית, ידענית ועומדת על דעתה. הנתבעת הבינה היטב
22 כי גם אם ישנה ציפייה הדדית כי מדובר יהיה לשכירות לתקופה ממושכת – הרי שההסכם
23 **המחייב** מדבר על שכירות לשנה אחת עם אופציה להארכה לשנה נוספת ולא מעבר לכך.

24 14. בנסיבות אלה, יש לדחות את טענת הנתבעת, כאילו התובע הפר הסכמה חוזית.

25 לא כל אמירה הנאמרת בין צדדים להסכם, מהווה חוזה מחייב. יש צורך בגמירות דעת
26 ובמסוימות, היינו **שהצדדים התכוונו להקנות להבטחה אופי משפטי**. מהראיות שנשמעו
27 בפני בית המשפט, ברור כי האמירה של התובע, לפיה צפוי שיהיה מדובר בשכירות לטווח
28 רחוק, של שנים ארוכות, לא הייתה התחייבות בעלת אופי משפטי.



בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 69446-12-19 עוז ואח' נ' שגיא ואח'

1 15. בנסיבות אלה, יש לדחות את עיקר הטענות בתביעה שכנגד, אשר נוגעות להפרת התחייבות
2 להשכיר את המושכר לתקופה ממושכת.

3

4

טענת הקיזוז

5 16. הנתבעת מודה כי חדלה בשלב מסויים לשלם את תשלומי הארנונה (הכוללים גם תשלום עבור
6 מים ושמירה), לטענתה, עקב טענת קיזוז, שכן התובע הפר את ההסכם.

7 17. עיון בראיות שהובאו בפני בית המשפט על רקע השתלשלות העניינים שפורטה לעיל, מלמד כי
8 הנתבעת סברה כי תשכור את המושכר לתקופה ממושכת, אולם בשלב מסויים הבינה כי
9 התובע עומד למכור את המושכר. או אז החליטה לחדול מתשלומי הארנונה (לרבות מים
10 ושמירה) המוטלים עליה. התובע פנה אליה בדרישה לתשלום חובותיה, והיא השיבה כי
11 הפעילה את זכות הקיזוז עקב הפרת ההסכם על ידו. בנסיבות אלה, דרש התובע את פינוי
12 המושכר, ובהמשך הגיש את תביעת הפינוי.

13 18. סעיף 41 להסכם השכירות בין הצדדים קובע כדלקמן: "**חובות שהצדדים להסכם זה חייבים**
14 **זה לזה, אינם ניתנים לקיזוז אלא לאחר קבלת הסכמה מוקדמת בכתב של הצד השני**".
15 כמתואר לעיל, הנתבעת חתמה על ההסכם כאשר היא מודעת לכל האמור בו, לרבות הויתור
16 ההדדי על טענות קיזוז.

17 ברור שלא ניתן לשלול מצד לחוזה את זכות התביעה. אם לנתבעת יש טענות לפיהן התובע
18 הפר הסכם – היא היתה רשאית לדרוש פיצוי, אולם היא ויתרה על האפשרות לקיזוז מול
19 חובות בהם היא מודה, שכן הסכמתה המפורשת בכתב לויתור על זכות הקיזוז, מאיינת את
20 טענתה כי חדלה לשלם את תשלומי הארנונה עקב טענת קיזוז.

21 19. ההסכם שולל אפוא טענת קיזוז, והיה על הנתבעת לשלם את חוב הארנונה ללא קשר
22 לטענותיה נגד התובע, אולם הדבר איננו מונע הגשת תביעה שכנגד בעניין טענותיה של
23 הנתבעת.

24 20. על רקע זה, יש לבחון את טענות הצדדים לגבי נזקים שנגרמו להם.

25

26

פיצוי מוסכם בגין איחור בפינוי

27 21. עיקר תביעתו של התובע בסך 85,500 ₪, היא בגין איחור בפינוי המושכר, בהתאם לסעיף 36
28 להסכם השכירות, לפיו אם השוכר לא פינה את המושכר בתום תקופת השכירות או לאחר





בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 69446-12-19 עוז ואח' נ' שגיא ואח'

- 1 שקיבל הודעת פינוי, עליו לשלם למשכיר סכום של 500 ₪ עבור כל יום של פיגור בפינוי
2 המושכר.
- 3 22. לתובע היו טענות כבדות משקל לדרישת הפינוי. לנתבעת היו טענות משלה כי התובע הפר את
4 ההסכם. מעיון בפרוטוקול הדיון במסגרת התביעה לפינוי מושכר במסגרת תא"ח 03-25622-19
5 19, עולה כי לאחר שכל צד טען את טענותיו, הגיעו הצדדים להסכמה לפיה פינוי המושכר
6 יהיה ביום 7.7.2019. בית המשפט נתן תוקף להסכמת הצדדים.
- 7 23. שני הצדדים הביאו בחשבון, מן הסתם, את הסיכונים והסיכויים במתן פסק דין בתביעת
8 הפינוי, ומצאו לנכון להגיע להסכמה לגבי מועד הפינוי.
- 9 24. התובע בעדותו בבית המשפט אישר כי הוא נתן הסכמה לפינוי המושכר במועד האמור
10 7.7.2019. התובע אף אישר כי ייתכן שנתן הסכמה לשבוע נוסף עד ליום 15.7.2019, כפי שטענה
11 הנתבעת, מועד בו פונה המושכר בפועל.
- 12 25. יודגש כי בכל התקופה עד למועד הפינוי המוסכם 15.7.19, המשיכה הנתבעת לשלם דמי
13 שכירות כסדרם, וכן את חשבון החשמל שהיה על שמה (אם כי תשלומי ארנונה לא שולמו).
14 היתה מחלוקת מהותית בסוגיה אם קמה לתובע זכות פינוי לפני תום התקופה החוזית,
15 ובנסיבות אלה, הגיעו הצדדים להסכמה כניכר מפרוטוקול הדיון בתביעת הפינוי.
- 16 26. אכן, במסגרת ההסכמה, שמרו הצדדים לעצמם את הזכות לטעון טענות כספיות.
17 ואולם, מרגע שקיימת הסכמה של המשכיר למועד הפינוי - לא ניתן לטעון לפיצוי מוסכם
18 בטענה לאיחור בפינוי, קל וחומר כאשר דמי השכירות שולמו כסדרם.
- 19 27. **אני קובע אפוא, כי הצדדים הסכימו כי המושכר יפונה ביום 15.7.2019. הנתבעת אכן פינתה**
20 **את המושכר ביום 15.7.2019. בנסיבות אלה, אין כל עילה לפיצוי מוסכם בגין העדר פינוי**
21 **במועד.**
- 22 28. אשר על כן, לא היה מקום לתביעת החלק הארי שבתביעה העיקרית בגין הפיצוי המוסכם.
23 בנסיבות אלה אין צורך גם לדון בטענות הנתבעות כנגד גובהו של הפיצוי המוסכם.
- 24 29. למעלה מן הצורך יצויין, כי התובע טען גם לפיצוי בגין הפרת הסכם בכך שהנתבעת לא נתנה
25 להראות את המושכר לקונים פוטנציאליים. הנתבעת צרפה שורה של התכתבויות הודעות
26 ווטסאפ לגבי תיאומים שונים להראות את המושכר למתעניינים, וממילא, התובע לא טען
27 לכל נזק כתוצאה מהפרה זו.
- 28



בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 69446-12-19 עוז ואח' נ' שגיא ואח'

דמי שכירות בגין חודש יולי 2019

- 1
- 2 30. אין מחלוקת כי הנתבעת מסרה לתובע שיקים דחויים מראש לגבי דמי השכירות החודשיים.
- 3 אין מחלוקת כי השיקים נפרעו כדבעי עד לחודש יוני 2019. דא עקא, התובע טען כי השיק של
- 4 חודש יולי 2019 חולל ולא נפרע, ומכאן חוב של הנתבעת לטענתו בסך 4,200 ₪. הנתבעת טענה
- 5 כי התובע לא המציא אישור לכך השיק שצורף לכתב התביעה אכן חולל.
- 6 31. בעניין זה יש להעדיף את עדות התובע:
- 7 **ראשית**, התובע העיד כי השיק של חודש יולי חולל ולא נפרע. אם השיק נפרע כטענת הנתבעת,
- 8 לא הייתה מניעה מצידה להציג תדפיס מחשבון הבנק שלה, המלמד כי השיק נפרע, כדי
- 9 להפריך את טענת התובע בעניין זה. העובדה שהנתבעת לא עשתה כן, מדברת בעד עצמה
- 10 ומקשה לקבל את טענת הנתבעת בעניין.
- 11 **שנית**, כאמור לעיל, מדובר בנתבעת העומדת על דעתה, אשר סירבה לשלם חוב ארנונה במשך
- 12 תקופה ממושכת בטענה להפרת התחייבות. אין מחלוקת כי המושכר פונה ביום 15.7.2019.
- 13 בנסיבות אלה, בלתי סביר כי הנתבעת הייתה מסכימה לפרעון שיק על חודש שלם, כאשר
- 14 שהתה במושכר רק מחצית החודש, ולכן סביר יותר שביטלה את השיק.
- 15 32. **נוכח כל האמור לעיל, אני קובע כי יש לקבל את טענתו של התובע כי השיק עבור חודש יולי**
- 16 **2019, נספח 6 לכתב התביעה, אכן חולל ולא נפרע.**
- 17 33. הנתבעת טענה בסיכומיה לחלופין, כי כיוון שהשיק הוא ליום 10 לחודש, כמו כל השיקים
- 18 שלפניו, הרי שלמעשה השכירות הייתה רק מיום 10 לחודש ולכן יש לחייבה רק בגין חמישה
- 19 ימים. יש לדחות טענה קלושה זו.
- 20 הטענה לא נטענה בכתבי הטענות. ההסכם קובע במפורש כי תחילת השכירות תהיה ביום
- 21 1.10.2017. אין קשר בין מועד התשלום ב- 10 לכל חודש לבין מועד השכירות.
- 22 34. התובע תבע כאמור בגין שיק זה שחולל, סכום של 4,200 ₪.
- 23 ואולם, אין מחלוקת כי המושכר פונה ביום 15.7.2019.
- 24 בנסיבות אלה, זכאי התובע ברכיב זה רק למחצית דמי השכירות החודשיים, היינו לסך של
- 25 **2,100 ₪.**
- 26
- 27
- 28
- 29



בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 69446-12-19 עוז ואח' נ' שגיא ואח'

- 1 **חוב ארנונה (לרבות מים ושמירה):**
- 2 35. אין מחלוקת בין הצדדים כי תשלומי מים, שמירה וארנונה מוטלים על השוכר, היינו על
3 הנתבעת. אין מחלוקת בין הצדדים כי בשלב מסוים, כאשר הבינה הנתבעת כי התובע מתעתד
4 למכור את המושכר, היא חדלה לשלם את תשלומי הארנונה, השמירה והמים החודשיים
5 בטענת "קיצוץ".
- 6 36. הנתבעת טענה, כי בהתאם להסכם היה על הצדדים להעביר את חשבון הארנונה על שמה,
7 והדבר לא ניתן היה לביצוע באשמו של התובע, שכן המושכר היה רשום גם על שם גרושתו.
8 בנסיבות אלה, נטען כי יש להטיל אשם תורם משמעותי על התובע, כאשר בעטיו לא הועבר
9 החשבון על שמה של הנתבעת, וכך הייתה נמנעת התסבוכת שבהיעדר התשלום.
10 אין יסוד לטענה זו.
- 11 37. עלה מהראיות, כי לאחר שהתברר שלא ניתן להעביר את חשבון הארנונה (לרבות מים
12 ושמירה) על שמה של הנתבעת, ולא משנה מדוע, בחרו הצדדים בהסדר אחר, לפיו התובע היה
13 מקבל את החשבון, מעביר אותו לנתבעת והיא היתה משלמת אותו.
14 כך נוהל התשלום בתחילת תקופת השכירות ללא כל טענה של מי מהצדדים.
15 הנתבעת חדלה לפתע לשלם את התשלומים החלים עליה.
16 כאמור לעיל, דחיתי את טענתה כי קמה לה זכות קיצוץ, שכן הצדדים ויתרו על הזכות האמורה
17 בהסכם.
18 בנסיבות אלה, אין קשר סיבתי בין העדר האפשרות להעביר את החשבון על שמה של הנתבעת,
19 לבין העדר התשלום, ולא מצאתי מקום לקבל את טענת הנתבעת בעניין זה.
- 20 38. אשר לגובה חוב הארנונה (לרבות מים ושמירה), היו הצדדים חלוקים:
21 הנתבעת הפנתה למסמך שסומן ג' בנספח 2 לכתב התביעה, לפיו יתרות חובות ארנונה, מים
22 ושמירה עד ליום 31.7.2019 עומדות על 4,753 ₪ בלבד.
23 התובע טען כי מדובר בחוב בסכום של 16,595 ₪.
- 24 39. התובע בעדותו נשאל לגבי הטבלה שסומנה ג' כחלק מנספח 2 לכתב התביעה, בה צויין סכום
25 נמוך יותר. התובע אישר כי מישהו במשרד שלו הכין את הטבלה, והשיב כי: "אולי זה רק
26 חלק" (ע' 7 ש' 18 לפרו').
- 27 40. מההתכתבויות שבין הצדדים עולה כי המכתב הראשון שהתובע שלח לנתבעת ביום 17.1.2019
28 מציין חוב ארנונה בסך 7,498 ₪ (נספח 7 לכתב התביעה).
29 אם המסמך נשלח בינואר 2019, ברור כי מדובר בגין חוב קודם משנת 2018, שנאמר בו שיש
30 לשלמו עד ליום 17.1.2019. מכיוון שאין מחלוקת כי הנתבעת לא שילמה את תשלומי הארנונה



בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 69446-12-19 עוז ואח' נ' שגיא ואח'

- 1 (לרבות מים ושמירה) לאחר מכן, ברור שמדובר בסכום נוסף מעבר לחוב זה. הטבלה שצורפה
2 שסומנה ג' בנספח 2, מדברת רק על חובות מנובמבר 2018 ועד יולי 2019.
3 התובע צירף בנספח 2 לכתב התביעה קבלה לפיה שילם סכום של 11,842 ₪ בגין חוב ארנונה
4 (לרבות מים ושמירה), ששולם על ידו ביום 2.7.2019. מהתדפיס עולה כי מדובר בחוב עבור
5 המושכר ברח' פלפון 15 בעומר, עבור יתרת חוב 2017, יתרת חוב 2018 וכן תשלומים שוטפים,
6 משמע לשנת 2019.
7 כיוון שהתשלומים הם דו חודשיים, יש להניח כי ביום 2.7.2019 שילם התובע את מלוא החוב
8 עד לתום חודש יוני 2019, היינו 7,498 ₪ בגין חובות קודמים, ע"פ מכתב הדרישה מיום
9 17.1.2019, ועוד 4,344 ₪ בגין מחצית שנת 2019. הסכומים דומים לסכומים בטבלה נספח ג',
10 הכוללת חוב של תשעה חודשים.
- 11 **41. אני קובע אפוא, כי חוב הארנונה (לרבות מים ושמירה) של הנתבעת עד לסוף חודש יוני 2019**
12 **עמד על 11,842 ₪ שהתובע שילם במקומה.**
- 13 42. לא הוצגו נתונים לגבי מחצית החודש עד לפינוי ביום 15.7.2019, אולם בהתאם לגובה החוב
14 הקודם ניתן להעריך כי מדובר בסכום נוסף של כ- 362 ₪.
- 15 43. סך חובה של הנתבעת בעניין ארנונה, מים ושמירה, עומד אפוא על סך של **12,204 ₪**.
16
- 17 **נזקים למושכר והשקעות במושכר**
- 18 44. התובע עתר לפצות אותו בסך 9,653 ₪ בגין נזקים שנגרמו למושכר, בגינם לטענתו נאלץ
19 להוציא הוצאות.
20 התובע צרף את התצהירים של העדים יגאל סבטון ושמעון אבוטבול לפיהם הבית נמסר
21 לנתבעת כשהוא תקין ומסודר, וכן תצהיר של העד אבוטבול, לפיו ביום 16.7.2019 לאחר
22 שהנתבעת עזבה את המושכר, הוא ביצע תיקונים שונים.
23 יצויין כי ישנה סתירה בין האמור בתצהיר אבוטבול כי עלות העבודה הנה 8,541 ₪ לבין
24 החשבונית אשר עומדת על סך 9,652 ₪.
- 25 45. יש ממש בטענת הנתבעת כי עיקר הנזק הנטען כפי שעולה מהחשבונית שצורפה - איננו נזק
26 שבאחריות הנתבעת כשוכרת ולא הוכח שעליה הנטל לשאת בנזק.
27 יש לזכור כי מדובר בנכס ישן, משנות ה-60 של המאה הקודמת, שהנתבעת שכרה אותו
28 לתקופה קצרה יחסית של שנה ומחצה.
29 כך למשל, נתבע פיצוי של 3,000 ₪ בגין ניקיון חצר, גיזום עצים יבשים ופינוי פסולת. התובע
30 לא ידע להסביר מדוע הנתבעת אחראית לפצותו על גיזום עצים, כאשר מטבע הדברים אין זה





בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 69446-12-19 עוז ואח' נ' שגיא ואח'

- 1 תפקידו של שוכר לגזום עצים, ולא ידע להצביע על נזק קונקרטי שיש להטיל על הנתבעת בגין
2 הוצאה זו.
- 3 כך למשל, נתבע פיצוי של 1,000 ₪ בגין צביעת גדר בחזית, שסביר יותר שאין מדובר בנזק
4 שבאחריות השוכרת.
- 5 כך למשל, נתבע פיצוי של 100 ₪ לתיקון מנגנון הדלת הראשית, כאשר הנתבעת העידה כי
6 המנגנון התקלקל כמה פעמים במהלך השכירות, ואבוטבול תיקן אותו שוב ושוב על חשבון
7 התובע, כך שעולה כי אין מדובר בנזק כתוצאה משימוש לא סביר של השוכרת. גם תיקון של
8 דלתות רופפות בארונות המטבח, איננו בהכרח באחריות הנתבעת השוכרת.
- 9 סכום משמעותי של 2,500 ₪ נתבע בגין צביעת הדירה, כאשר סעיף 32 להסכם השכירות קובע
10 במפורש כי המושכר נמסר לשוכרת לא צבוע והיא רשאית להשיבו לא צבוע.
- 11 46. מכל האמור לעיל עולה, כי מדובר היה בשיפוץ כללי של נכס ישן, כאשר לגבי עיקר השיפוצים
12 שבוצעו בנכס, לא הוכח כי מדובר בנזקים שגרמה הנתבעת דווקא ושיש לחייבה בגינם.
13 עם זאת, חלק קטן מהנזקים, כגון רפרפות שבורות בפרגולה או פינוי פסולת, הם בהחלט
14 באחריות השוכרת הנתבעת.
- 15 47. מנגד, הנתבעת תבעה במסגרת התביעה שכנגד, פיצוי בסך 9,658 ₪ בגין השקעות שביצעה
16 במושכר, בגין שתילת דשא, הובלה והרכבה של ארונות קיר וארונות מטבח עליונים והרכבה
17 של בית עץ בחצר.
- 18 48. אין מחלוקת כי הנתבעת לא קיבלה אישור מראש ובכתב להשקעות אלה, כפי שנדרש בהסכם
19 השכירות, כאשר היא אישרה שלפי הסכם השכירות היא מוותרת על השבה של השקעות
20 במושכר, וציינה כי כאשר עזבה את המושכר ביום 15.7.2019 פרקה את כל השקעותיה, למעט
21 הדשא כמובן. עם זאת, בנוגע לדשא שהנתבעת שתלה, למרות שהדבר נעשה בניגוד להסכם,
22 הנתבעת ציינה כי התובע התלהב, ואף הציג זאת בפני קונים פוטנציאליים (ע' 15 – 16 לפרו').
- 23 49. לנוכח כל האמור לעיל, אני קובע כי הנזקים המינוריים שגרמה הנתבעת למושכר, שקולים
24 פחות או יותר להשקעותיה המינוריות בהשבחת ערך המושכר, כך שאין מקום לחיוב מי
25 מהצדדים בפריט זה.
- 26
- 27 **רכיבי תביעה שונים**
- 28 50. בכתב התביעה עתר התובע לפיצוי בגין הוצאותיו בתביעת הפינוי. התובע לא צירף את
29 החלטתה של כבי השופטת ליפשיץ, אשר דחתה את דרישתו להוצאות באותו הליך. בנסיבות
30 אלה, במהלך הדיון הודיע התובע כי הוא מסיר את תביעתו לקבל הוצאות בגין תביעת הפינוי.





בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 69446-12-19 עוז ואח' נ' שגיא ואח'

1 .51. התובע הוסיף ותבע פיצויים בגין עגמת נפש. ככלל, כאשר שוכר מסרב לשלם ארנונה ולפנות
2 את המושכר, אפשר כי יש זכאות גם לפיצוי בגין נזק עקיף כגון עגמת נפש.
3 ואולם, בענייננו כמפורט לעיל, מדובר במחלוקת מהותית לגבי השכירות, לנוכח השקעות
4 הנתבעת במושכר, על רקע טענת התובע (שאיננה בעלת אופי משפטי) כי יהיה מדובר בשכירות
5 לטווח ארוך. עוד יצויין כי התביעה שהוגשה היתה מופרזת ביותר. בנסיבות אלה, לא מצאתי
6 מקום לפסוק פיצוי נוסף בגין עוגמת נפש.

7 .52. אשר לערבה הנתבעת 2, לא עלתה כל טענה קונקרטית, ואין מחלוקת כי היא ערבה לכל חיוב
8 של בתה, הנתבעת 1, בנוגע להסכם השכירות.

9

סיכום של דבר

10

11 .53. לנוכח כל האמור לעיל, אני מקבל את התביעה העיקרית בחלקה, ומחייב את הנתבעות יחד
12 ולחוד לשלם לתובע סכום כולל של 14,304 ₪.

13 .54. ב"כ הנתבעות טענו שלנוכח העובדה שהתביעה היתה מופרזת מאד, יש לחייב דווקא את
14 התובע בהוצאות. בנסיבות העניין לא מצאתי מקום לכך, שכן הנתבעת היא מי שגרמה לכל
15 התסבוכת, בכך שחדלה לשלם תשלומי חובה המוטלים עליה, בטענת "קיצוץ" המנוגדת
16 להסכם. עם זאת, בהתאם לסכום שנפסק, יהיו גם ההוצאות ושכר הטרחה שייפסקו לזכות
17 התובע מינוריות ויעמדו על סך כולל של 4,095 ₪.

18 .55. הסכומים ישולמו בתוך 30 יום מהיום.

19

20 המזכירות תשלח את פסק הדין לצדדים.

21

22 זכות ערעור בתוך 60 יום לבית המשפט המחוזי.

23

24 ניתן היום, ל' אדר א' תשפ"ב, 03 מרץ 2022, בהעדר הצדדים.

25

26

אור אדם, שופט בכיר

27

28

