



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

14 דצמבר 2011

תא"מ 10-11-19216-בן-דוד ואח' נ'
אליהו ואח'

פסק דין

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32

בפני תביעה לתשלום פיצויים בגין נזקים אשר נגרמו לתובעים, לטענתם, בעקבות פינוי מושכר. התובעים הינם בעליה של דירה ברח' ויצמן 50 ביהוד (להלן: "הדירה"). הנתבעים הינם בני זוג אשר שכרו את הדירה מהתובעים. בהתאם לחוזה שכירות מיום 21.11.08 (להלן: "החוזה") שכרו הנתבעים את הדירה מהתובעים, לתקופה אשר מסתיימת ביום 1.11.09 והתחייבו, בין היתר, לשלם לתובעים את דמי השכירות בסך של \$720 לחודש. ביום 1.11.09, היום המיועד לפינוי הדירה בתום תקופת השכירות לפי החוזה, נפגשו התובעת 1 והנתבעים בדירה, כאשר הנתבעים ביקשו למסור לתובעת 1 את מפתחות הדירה. דא עקא, שהתובעת 1 סירבה לקבל את מפתח הדירה, וטענה שזו נותרה מוזנחת, עם נזקים רבים ובאופן שאינו ראוי למגורים. בימים שלאחר מכן, ערכו הנתבעים תיקונים שונים בדירה וביום 4.11.09 נמסרו מפתחות הדירה לתובעים. בעקבות מסירת מפתחות הדירה, טוענים התובעים כי יש להשית על הנתבעים את הנזקים השונים אשר נגרמו להם, ולפיכך הוגשה תביעה זו. לטענת התובעים, הפרו הנתבעים את הסכם השכירות בהפרה יסודית ובפרט הפרו את חובתם לתקן את הליקויים אשר נגרמו על ידי הנתבעים בדירה, במהלך תקופת השכירות. התובעים, לטענתם, נאלצו להשקיע כספים בניקוי הדירה ובתיקון הליקויים, ולפיכך עותרים לחיוב הנתבעים לתשלום סך של 20,000 ₪ עבור הנזקים שנגרמו על ידם לדירה, סך נוסף של 569 ₪ בגין 4 ימי איחור בפינוי הדירה, סך נוסף של 4,000 ₪ בגין עיכוב של חודש בהשכרת הדירה לאחר שפונתה, וכן סך של 10,000 ₪ בגין עוגמת הנפש שנגרמה להם. הנתבעים מצידם אינם כופרים בהתקשרות עם התובעים בחוזה, ואף לא בהתחייבותם לפנות את הדירה ביום 1.11.09. לטענת הנתבעים, הם עמדו בהתחייבויותיהם, פינו את הדירה במועד ואף הקפידו לתקן את הליקויים אשר היו בדירה. לטענת הנתבעים, מדובר בדירה ישנה אשר במהלך מגוריהם בדירה נגרמו בה ליקויים אשר כולם בגדר "בלאי סביר", ואינם באחריותם ולא ניתן להשית עליהם את עלות התיקונים. עוד טוענים הנתבעים, כי התביעה הוגשה משיקולים זרים, ובשל מחלוקות שהיו בין הצדדים, במהלך תקופת השכירות, באשר לגובה דמי השכירות. בפועל, טוענים הנתבעים, כי הם תיקנו את כל מה שהיו צריכים לתקן והתביעה חסרת יסוד ויש לדחותה. כל אחד מהצדדים תמך את גירסתו בתצהירו וזולת בעלי הדין עצמם, לא הוצגו ראיות נוספות, לא נשמעו עדים נוספים ולא הוצגו חוות דעת מומחה. יצויין, כי לכתב התביעה צירפו התובעים מספר תמונות, ואלו גם הוצגו בפני בית המשפט במקור, במהלך הדיון. בהתאם לסעיף 7(ב) לחוזה, התחייבו הנתבעים לשמור על הדירה ולתקן על חשבונם כל פגם או ליקוי שימצאו בדירה כתוצאה מהשימוש של הנתבעים בדירה. עם זאת, נקבע באותו סעיף כי התחייבות הנתבעים לא תחול על "בלאי סביר ורגיל שהתהווה כתוצאה משימוש סביר וזהיר".



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

14 דצמבר 2011

תא"מ 10-11-19216-בן-דוד ואח' נ'
אליהו ואח'

1 כמקובל בחוזי שכירות, גם במקרה זה הסכימו הצדדים כי כאשר התברר קיומם של נזקים שאינם
2 אלא "בלאי סביר", לא תחול על הנתבעים האחריות לתיקון הנזקים האלה.
3 כאשר טוענים התובעים כי הנתבעים הפרו חובה זו, הותירו בפניו הדירה ליקויים שונים שאינם
4 בגדר "בלאי סביר", הרי נטל ההוכחה של הטענה רובץ לפתחם של התובעים. התובעים הם אלו אשר
5 צריכים להוכיח כיצד אותם נזקים להם הם טוענים, נמצאים באחריות הנתבעים.
6 לתמיכה בטענותיהם, הציגו התובעים מספר תמונות אשר צולמו בדירה עובר לפינוי הדירה.
7 מעיון בתמונות אלו ניכר, כיצד מספר שלבים בתריסי הדירה חסרים, ניכר כיצד רשתות על חלונות
8 הדירה נקרעו או יצאו ממקומן וניכר כי יש סימני חלודה עקב נזילה באמבטיה. הנתבעים הסבירו
9 במהלך עדותם כי כל אלו אירעו במהלך מגוריהם בדירה, כי שלבים בתריסים יצאו בשל הרוחות וכך
10 גם הרשתות. כי החלודה נגרמה עקב נזילה ולא מסיבה אחרת. לא זו בלבד שהסברים אלו סבירים
11 בעיני, אלא שלו סברו התובעים אחרת, שומה היה עליהם להציג ראיות של ממש, למשל: חוות דעת
12 מומחה אשר תסביר את הנזקים להם הם טוענים, ותפריך את טענת הנתבעים.
13 התובעים לא עשו כן, ודי בכך כדי לדחות את טענתם באשר לאותם נזקים.
14 עוד טענו התובעים בכתב התביעה, לשלל נזקים נוספים אלא שלא לא הוצגו ראיות כלל ובהעדר
15 ראיות, לא הוכחה הטענה.
16 תמונות נוספות אשר הציגו התובעים מעידות על שריטות בדלתות החדרים. שריטות אלו, בכך הודו
17 הנתבעים בעדותם, אכן אינם בגדר "בלאי סביר" ונגרמו כתוצאה מבעל חיים אותו החזיקו
18 הנתבעים. לפיכך, על הנתבעים מוטלת האחריות לתיקון נזקים אלו. דא עקא, שהתובעים אינם
19 יכולים להסתפק בהוכחת קיומם של הנזקים, אלא עליהם גם הנטל לשום את הנזקים.
20 התובעים לא הציגו כל מסמך, בין חוות דעת ובין מסמך אחר, אשר יאפשר לבחון את עלות צביעת
21 אותן דלתות ולפיכך, לא הוכיחו גם טענה זו.
22 עוד הציגו התובעים תמונות המעידות על תלישת שקע וחור קטנטן בקיר. אפילו סברתי כי אלו אינם
23 נזקים אשר נובעים מ"בלאי סביר" אינני מוצא בנזקים שכאלו בסיס לחיוב הנתבעים באשר מדובר,
24 על פניו, בליקויים קלי ערך בעליל.
25 אם כך, לא עלה בידי התובעים להוכיח כי יש להשית על הנתבעים אחריות כלשהי לליקויים בדירה,
26 וטענה זו – נדחת.
27 משנדחתה הטענה בדבר ליקויים בדירה, לא נמצא ממש גם ביתר טענות התובעים. טענת התובעים
28 בדבר איחור בפינוי הדירה – הופרכה, כאשר התברר כי התובעים עצמם סירבו לקבל את מפתחות
29 הדירה בטענה לנזקים. ואם נזקים אלו לא הוכחו, קל וחומר כאשר עסקינן באיחור של 3 ימים
30 בלבד, גם אין בסיס לטרוניית התובעים בעניין זה.
31 כך גם ביחס לטענה לחוסר אפשרות להשכיר את הדירה, טענה שלא זו בלבד שהופרכה, כאשר
32 נדחתה הטענה לליקויים, אלא שנטענה בכוללניות ובלא כל פירוט.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

14 דצמבר 2011

תא"מ 10-11-19216-בן-דוד ואח' נ'
אליהו ואח'

1 בסופו של דבר, מעיון בנספחים אשר צורפו לכתב התביעה, אכן מסתבר כי לאחר שהנתבעים פינו
2 את הדירה השקיעו התובעים כספים בתיקון ליקויים בדירה ובניקוי הדירה. זכותם המלאה של
3 התובעים לתקן ליקויים בדירה אשר בבעלותם, וכאשר מדובר בדירה אשר נבנתה לפני כיוכל שנים,
4 אך טבעי הדבר. עם זאת, אין ברצונם של התובעים לשפר את הדירה ולתקן בה ליקויים כדי להשית
5 את האחריות לכך על הנתבעים.

6 לא מצאתי ממש ביתר טענות הצדדים ובפרט לא בהכפשות השונות אשר העתירו זה על זה.

7 נוכח כל האמור לעיל – אני דוחה את התביעה ומחייב את התובעים לשאת בהוצאות הנתבעים בגין
8 הליך זה בסך של 7,500 ₪.

.....

11 ניתנה והודעה היום י"ח כסלו תשע"ב, 14/12/2011 במעמד הנוכחים.

אילן רוני, שופט

14