ת"ק 24158-05-20 לוי ואח' נ' דוידוב ואח'

תיק חיצוני:

בפני כבוד הרשמת בכירה אביגיל ון-קרפלד

תובעים
1. בת אל לוי
2. יוסף חיים לוי

נגד

נתבעים
1. ששון דוידוב
2. ראיסה דוידוב

פסק דין

לפני תביעת התובעים כנגד הנתבעים בגין נזקי רטיבות בדירה שכורה וטענות נוספות

לאחר ששמעתי את הצדדים ובחנתי את הראיות עולה כדלקמן:

התובעים שכרו דירה מהנתבעים ברח' שדרות משה דיין (להלן – הדירה) והתגוררו בה 3 שנים בשכירות של 4,500 ₪ לחודש. חוזה השכירות נחתם ביום 1.12.16 ועד 30.11.19 למשך 3 שנים.

אין מחלוקת שבסיום 3 שנים הנתבע ביקש להעלות את מחיר השכירות מ- 4,500 ₪ ל- 6,000 ₪. התובעים טענו כי התנהלות זו לא הייתה ראויה, לא מוסרית ולא מכבדת ולדעתם גם בניגוד לחוק. מנגד הנתבע טען, כי הוא יכול היה לקבל מחיר שוק יותר ריאלי ומדובר בנכס שלו והוא רשאי לעשות בו כהבנתו. לטענת התובעים הנתבע אמר שאם התובעים יצאו מהדירה הוא ישפץ ויערוך פיצול ויקבל דמי שכירות של 7,500 ₪ לחודש ויותר.

לאחר דין ודברים הוסכם על העלאה של 500 ₪ והתובעים נשארו לגור תקופה נוספת ללא הסכם בכתב. בחודש 3/20, בחלוף 3 שנות השכירות שהוסכמו בחוזה השכירות המקורי ולאחר שהוסכם בעל פה על תקופת שכירות נוספת הגיש הנתבע תביעה לפינוי מושכר. לטענת הנתבע הוא הגיש תביעת פינוי כיוון שלא שילמו דמי שכירות במועד. התובעים הודו כי אולי פעמיים שיקים חזרו אך הם פנו לנתבע וביקשו לשלם במזומן במקום. לדבריהם, תביעת הפינוי הוגשה על ידי הנתבע על רקע דרישתם לביצוע תיקונים שהיו באחריותו ועל מנת לחמוק מביצועם. הנתבע, טען כי התובעים לא שילמו דמי שכירות תקופה של 4.5 חודשים עבור חודשים מרץ, אפריל, מאי ומחצית יוני 2020 ומחצית אוגוסט בסך של 22,500 ₪. התובעים מאשרים שהייתה תקופה שבגינה הפסיקו לשלם דמי

שכירות, לדבריהם, כי רצו להתחשבן עם הנתבע. בית המשפט מתרשם שלתובעים היו דרישות כספיות מוצדקות מהנתבע וכפי שיפורט בפסק דין זה. כמו כן, ההתרשמות היא שגם אם היו איחורים בתשלום והשיקים חזרו, היו תשלומים במזומן במקום. מכל מקום ניתן משקל לכך ששני הצדדים ראו להמשיך את היחסים החוזיים לאחר שהסתיים החוזה המקורי.

<u>קבלת הדירה במצב לקוי ופגום</u>

טענת התובעים היא, שהם קיבלו את הדירה במצב שחייב צביעה וניקיון מאוד מקצועיים ויסודיים. לדבריהם, חדר אחד היה צבוע בירוק, חדר אחד בכחול וחדר אחר בורוד. לטענתם הודבקו מדבקות על הקירות, הדלתות, המשקופים ומתגי אור והם נדרשו להוצאה כספית ולאובדן ימי עבודה רבים כדי לטפל בדירה עם כניסתם, כולל ניקון. לקח ימים רבים להביא את הדירה למצב שהיא תהיה ראויה למגורים. לדבריהם, סוכם שהם יחזירו את הדירה כפי שקיבלו. טענות אלה לא הוכחשו על ידי הנתבע ואני מקבלת אותן. עם זאת לא ראיתי לפסוק פיצוי בגינם מהטעמים הבאים: התובעים ראו את הדירה ושכרו אותה וצבעו וניקו מרצונם. לא נטען ולא הוכח שהיה חיוב חוזי כלשהוא של הנתבע כלפיהם בעניין זה. התובעים שכרו את הדירה כפי שמצאו אותה. לכל היותר ניתן לקבוע, שניתן לקזז הוצאות אלה עם המצב שבו הוחזרה הדירה על ידם, עם קשקושים על הקירות כפי שהוכיח הנתבע, דבר שחייב סיוד על ידי הנתבע.

<u>הפיצוץ בצנרת</u>

אין מחלוקת שביום 6.1.18, ארע פיצוץ בצינור בדירה. לטענת התובעים, הדבר ארע בעת שישנו ורק בעת שקמו בבוקר ביום שבת גילו שהבית מוצף. כאמור, הוצג סרטון תומך בטענה בדבר פיצוץ ומים רבים. ביהמ"ש מקבל את דברי התובעים שהם קמו בבהלה ובתדהמה וגילו מה קרה. מהסרטון שהוצג מדובר בהצפה משמעותית. המים התפשטו והציפו גם מחוץ לדירה אל חדר המדרגות. הוכח שהתובעים נדרשו לגרוף מים רבים. יחד עם זאת לא הוכחה הטענה, שההצפה הגיעה עד לדירת השכנים כנטען. לטענת התובעים, נהרסו להם רהיטים ופריטים רבים, והם היו חייבים לסגור את ברז המים הראשי מחוץ לדירה כי המים פרצו מהרצפה ללא מעצורים. בסרטון שהוגש נראים המים פורצים מהריצוף כנטען. כל עניין הפיצוץ עלה להם בכוחות נפשיים ופיזיים גרם להם נזק רב, לרכוש ולנפש. להיות בלי מים כשלעצמו קשה, ובשבת הקושי כפול. עבור כל כוס מים נאלצו לרדת לקומת החניה לפתוח את השעון לרגע.

הנתבע טען מנגד, כי מדובר במעשה מכוון מצד התובעים שפתחו ברזים של רדיאטור שצויין בפניהם שאסור לפתוח, שכן פתיחה תגרום לרטיבות. לדבריו, בשלוש השנים הראשונות לא הייתה כל רטיבות או נזילה בחדר השירותים. לאחר שנאמר לתובעים להתפנות נראה כי פתחו את הברזים של הרדיאטור בניגוד להנחיות שניתנו להם והדבר גרם נזילה מינורית. לטענת הנתבע, הפיצוץ לא ארע בלילה. התובעים הכחישו את הטענות. הנטל להוכיח את הטענות בדבר נזק מכוון ופתיחת ברז

מכוונת מוטל על הנתבע והוא לא הרים את הנטל הרובץ עליו. טענות הנתבע נדחות. לציין כי במסמך שהתובע הגיש למחרת הדיון, ללא רשות ביהמ"ש, עלתה טענה נוספת, שההצפה נגרמה בשל כך שהתובע לא סגר את ברז המים הראשי מיד כשהבחין בנזילה. גם טענה זו נדחית שכן היא הוכחשה באופן מפורש בכך שהתובעים טענו שסגרו מיד את הברז הראשי. טענת הנתבע לא הוכחה גם בעניין זה.

לטענת התובעים, הנתבעים השכירו להם דירה עם צנרת רקובה, כשהם יודעים שזה המצב ולא גילו להם מידע זה. לטענת התובעים, לו היה מובא לידיעתם מידע זה לא היו שוכרים את הדירה. הם למדו על מצב הצנרת מהשכנים, שהצביעו בפניהם על מקטעים עם ריצוף שונה בדירה המעיד על פיצוצים קודמים.

הנתבעים הכחישו בכתב ההגנה כל בעיה בצנרת. לדבריהם, הם התגוררו בדירה 12 שנים ללא בעיות צנרת חריגות, וכי מה שתואר על ידי התובעים הוא בלאי בדירה ישנה. בדיון התברר, כי היו לפחות 3 אירועים של פיצוצים בצנרת בדירה, ב- 2 מקומות בסלון ובמקום אחד בפרוזדור בתוך הבית (ע' 2 ש' 17-14). הנתבע לא הכחיש את טענת התובעים (ע' 2 ש' 19; ע' 13 ש' 17). בהמשך שינה הנתבע גרסתו וטען שהיה אירוע אחד ואילו הפיצוץ שארע בעת מגורי התובעים היה אירוע שני (ע' 5 ש' 27) וכך טען גם בהשלמה שהגיש ביום 7.12.20. מדובר בשינוי חזית לעומת כתב ההגנה ולא האמנתי לדברי הנתבע ש"נזכר" בכך.

הנתבע הודה בפה מלא שקיבל המלצה מקצועית להחליף את כל הצנרת של הדירה, אך סרב לעשות כן (ע' 5 ש' 25-24). לדבריו, הוא לא חייב לעשות כן ובשביל זה יש ביטוח (ע' 5 ש' 26-25). מבחינת הנתבע, כל פעם שתהיה בעיה נקודתית הוא יזמין את הביטוח. השכרת דירה נותנת לבעליה פירות נאים ומנגד מחייבת תחזוקה של הנכס וטיפול סביר בו. הנתבע העדיף להחליף מקטע אחר מקטע בצנרת בכל פעם שהיה פיצוץ בצנרת על חשבון חברת הביטוח וגרם בהתנהלות זו לכך, שהתובעים נכנסו לגור בדירה מועדת לפיצוצים מבלי שהדבר הובא לידיעתם. דבר זה נזקף לחובת הנתבע.

אשר לטיפול בפיצוץ בצנרת, התובעים טענו כי פנו לנתבע מיד אך כיוון שלא רצה להוציא כסף מיותר, אילץ אותם לחכות עד למחרת, יום ראשון, בכדי שהוא יוכל להפעיל את חברת הביטוח שלו. לטענתם, לא עניין אותו שכתוצאה מכך נותרו הם וילדיהם שבת שלמה ללא מים על כל המשתמע מכך. הנתבע טען מנגד בכתב ההגנה, שהוא משלם עבור ביטוח כל חודש ורשאי לממש את הביטוח והוא תלוי בלוח הזמנים של חברת הביטוח. כן טען שעלות התיקון 100 אלף ₪ להחליף את כל הצנרת, טענה שלא הוכחה (ע' 5 ש' 25).

כל טענות התובעים בעניין הפיצוץ בצנרת מתקבלות למעט לעניין מועד ביצוע התיקון. ביהמ"ש קובע, שמדובר בדירה מועדת לפיצוצים ושהדבר היה ידוע לנתבע. ביהמ"ש קובע, כי לאור כמות המים, הפיצוץ בצנרת אירע בשעת לילה והדירה הוצפה במים רבים עת המשפחה ישנה. הנתבע נמנע

מלהחליף את הצנרת בדירה אף שלפי דבריו מדובר בנכס בן 30 שנה (ע' 4 בכתב ההגנה) וישב בחוסר מעש ממתין לפיצוץ הבא כדי להפעיל את הביטוח. ביהמ"ש מקבל, כי נגרמה לתובעים טרחה רבה בגין ההצפה ושוכנע שנגרם נזק לציוד ולארון כנטען בכתב התביעה. נדחית טענת הנתבע כי התובעים "קפצו" על ההזדמנות להחמיר את מצב הנזילה בכדי לסחוט ממנו כספים. אין כל ביסוס לטענה.

לאחר הדיון הגיש הנתבע השלמה ביום 7.12.20 שבו טען לראשונה, כי פנה לחברת הביטוח בשבת, אך נאמר לו שלא מטפלים בקריאות בשבת, וכן לשני אינסטלטורים מהמגזר הערבי אך הם לא רצו לבוא גם לא בתוספת תשלום. לדברי הנתבע, הוא עדכן את התובע שלמחרת יגיעו לתקן את הנזילה ותוך פחות מ- 24 שעות סודרה התקלה. הנטל להוכיח את הפעולות בהן נקט בשבת כדי לתת מענה מיידי להצפה מוטל על הנתבע. הנתבע לא הרים את הנטל הרובץ עליו והטענות נדחות מה גם שהן בבחינת הרחבת חזית.

חוק השכירות והשאילה, תשל"א -1971 (להלן – החוק) נכנס לתוקף ב- 9/17. לא הייתה מחלוקת שהפיצוץ אירע ביום 6.1.18, דהיינו, החוק חל על הפיצוץ בצנרת. סעיף 25ח לחוק קובע, כי המשכיר אחראי לתקן על חשבונו כל ליקוי ופגם בדירה המושכרת שעונה על שני תנאים: הליקוי אינו ליקוי קל ערך. הליקוי לא נגרם עקב שימוש בלתי סביר בדירה. אין מדובר בליקוי קל ערך ומנגד, הנתבע לא הוכיח כי הפיצוץ נגרם משימוש בלתי סביר. מדובר בפגם שתיקונו דחוף ועל פי החוק חובת המשכיר היא לתקן בתוך זמן סביר ולא יותר מ- 3 ימים מיום שהשוכר ביקש זאת. במקרה דנן בוצע התיקון כבר למחרת כך שהנתבע עמד בלשון החוק. יתכן שהנתבע היה יכול לדאוג לתיקון באותו היום בתשלום נוסף, אך אין לקבוע פיצוי בגין כך שלא עשה כן.

<u>רטיבות ועובש</u>

לטענת התובעים, לקראת סוף 1/20 בעקבות עובש וירוקת על התקרה, סביב החלונות והכי גרוע בחדש השינה שלהם נאלצו לעבור לישון בסלון. נגרם לריהוט שלהם בחדר שינה, כולל נזק לארון הבגדים בחוץ ובפנים. לטענתם הארון היה מלא בגדים ומעילים ופריטים שהיו בארון ונהרסו ונזרקו לפח. לטענתם, מעטים הבגדים שהצליחו להציל במכונת הכביסה. הקירות שעליהם היה מונח הארון היו לחים ורטובים והיה ריח חריף וחונק. ביהמ"ש ראה בדיון ראיות שמהם עולה קיר רטוב ועובש שחור בתוך ארון הבגדים. התובעים טענו לריח חריף וחונק. את הריח עצמו לא ניתן לביא לאולם ביהמ"ש, אך ביהמ"ש השתכנע שבמאזן הסתברויות הוכח שהתובעים אכן סבלו מכך. טענת הנתבעת שעובש לא מתפתח בן לילה, אלא לוקח לו זמן להיווצר, אפילו חודשים שלמים. לטענתו, התובעים החליטו לא לעדכן אותו בדבר הליקוי האמור. לא נראית לביהמ"ש טענה זו. היו פניות רבות של התובעת בהתכתבויות וההגיון והשכל הישר אינם מתיישבים עם הטענה שהתובעים גרמו נזק ולא דיווחו עליו מיד, כאשר הם הסובלים הראשיים מהמצב. מכל מקום כל טענות הנתבע בעניין זה לא הוכחו. גם הטענה שהעובש נגרם מחוסר אוורור נדחית.

מההתכתבויות עולה, בין היתר, שהתובעת הלינה על ליקויים בדירה ובכלל זאת עובש וירוקת בכל הבית ובארון הבגדים. התובעת ביקשה שוב ושוב תיקון ופתרון והתריע בזמן אמת שריהוט, ציוד וביגוד נהרסים ונזרקים. ישנן התכתבויות שבהן הנתבע מתעלם מדברי התובעת ומשיב שהתובעים לא משלמים / מאחרים בתשלום שכר דירה ושהם מונעים כניסה של אנשי מקצוע. התובעים הכחישו שמנעו כניסה של אנשי מקצוע וטענו שהנתבע משקר. כן טענו שניתנה הצעת מחיר להחלפת כל הצנרת אך הנתבע סרב. צורפו ראיות שמהן עולה, שהתובע חיכה לאיש מקצוע אך זה לא בא כפי שנקבע.

לטענת התובעים בקשותיהם לתיקון נענו בדרישה לפינוי. הדבר נתמך בהתכתבות שהוצגה. לדבריהם, בסופו של דבר הנתבע הגיע וראה בעצמו במה מדובר, קנה ציוד והביא פועל שצבע מבלי לתת פתרון מלא. לדבריהם, במשך שבוע עברו גהינום, היו צריכים להשאר עם הפועל, לנקות אחריו, לפנות אל כל הבית מריהוט ולעטוף את הכל אך הדבר לא עזר וצבע ניתז לכל עבר, חלונות, משקופים, ריצוף, פרקטים ואפילו חדר לריהוט העטוף. הנתבע לא הכחיש טענות אלה ואני מקבלת אותן. לדבריהם שוב איבדו ימי עבודה וכוחות נפשיים ופיזיים ונאלצו להביא עזרה. הנתבע לא הביא את הפועל לעדות מטעמו ומנגד התובעים לא הביאו לעדות את כח העזר שהביאו.

לטענת התובעים, אחרי כל העבודה הקשה והסיזיפית הם חשבו שיהנו מהבית הצבוע והתבדו, כי העובש חזר שוב ובגדול. הם פנו לנתבע בחשש אך הוא היה אגרסיבי ואמר שלא יסדר את הדירה, שלא יעלו לו על העצבים ושהוא ישלם גם 30,000 ₪ כדי להוציא אותם מהדירה. בעל המאה הוא בעל הדעה. לדבריהם, הם רצו להביא אנשי מקצוע ולקנות ארון ודברים חדשים במקום מה שהתקלקל אך הוא סרב ודרש פינוי מיידי. לדברי התובעים הנתבע החל לטעון שעשו לו נזק של 150,000 ₪ ויש ראיה לכך. לדברי התובעים, הם החלו לחפש נכס ואחרי זמן קיבלו צו פינוי. הנתבע טען בבימ"ש בהליך הפינוי שהם גרים בדירה ללא חוזה והיה מופתע מאוד כאשר השמיעו הקלטה על השיחה שניהלו בעל פה על המשך חוזה השכירות. בהשלמה מיום 7.12.20 מאשר הנתבע, שלבקשת התובעת התקיימה שיחה טלפונית והוא אפשר לתובעים להישאר לגור בדירה שנה נוספת.

כאמור לעיל, התובעים מודים שהפסיקו לשלם שכירות, לדבריהם, הם שמרו את הכסף בצד בהתחלה וחשבו להתחשבן עם הנתבע, אך בגלל המצב עקב נגיף קורונה לא הייתה להם ברירה והם השתמשו בכסף.

זאת ועוד לאורך כל הדיון התרשמות ביהמ"ש הייתה, שהנתבע זלזל בריהוט ובמיטלטלין של התובעים (ע' 4 ש' 9-7; ע' 5 ש' 10-9 וש' 15; סעיף 4 בהשלמה מיום 7.12.20). רבי יוסי אומר, יהי ממון חברך חביב עליך כשלך (מסכת אבות פרק ב', משנה י"ב).

הנתבע אינו מכחיש את עצם הנזקים שנגרמו אלא טוען להיקף נזק נמוך ולשווי נזק נמוך. טענות הנתבע אינן מתיישבות עם דבריו, שההצפה גרמה לנזק בפרקטים ב- 3 חדרי שינה (סעיף 2 בהשלמה

מיום 7.12.20) ודבריו מחזקים את גרסת התובעים לנזק לריהוט ולמיטלטלין שלהם. התובעים אמנם לא הציגו ראיות לנזק לויטרינה, למזנון ולשולחן אך במכלול הנסיבות לא ניתן לשלול זאת בפרט שהוכח נזק לארון. הנתבע לא הוכיח את טענתו כי מדובר בארון ישן שלא שווה יותר מ- 150 ₪ ביד שניה. לפי התמונות עולה, כי הארון אכן ניזוק מעובש באופן משמעותי. לטענת התובעים הם לא רכשו ארון חדש בשל מצוקה כלכלית ובשל כך שבדירה אליה עברו היה ארון ולא נדרש להם ארון חדש.

<u>שולחן פינת אוכל ו-6 כסאות</u>

אשר לשולחן סלון ו-6 כסאות, אין מחלוקת שהנתבע הציע אותו לתובעים. המחלוקת היא האם הציע להם להשתמש בזמן מגוריהם בדירה או שנתן להם אותם מתנה. בעניין זה אני מעדיפה את גרסת התובעים שכן הנתבע אישר את טענתם, שכאשר נכנסו לדירה השולחן והכסאות לא היו בדירה. הדבר סותר את דברי הנתבע "הותרתי בנכס פינת אוכל מהודרת עם שש כסאות לשימושם" (סעיף 13 בכתב ההגנה). בדיון עלה, שהנתבע ראה שלתובעים יש שולחן פינת אוכל של כתר מפלסטיק וקצת ריחם עליהם (ע' 5 ש' 9-10). כאשר רכש דירה והמוכר השאיר פינת אוכל הציע לתובעים באופן זמני את השולחן שלו עם 6 כסאות (ע' 5 ש' 10-11). לא הייתה מחלוקת שהתובעים דאגו להוביל את השולחן והכסאות לדירה. משאין חולק, כי הנתבע הציע לתובעים את השולחן והכסאות והם אספו את הריהוט והובילו אותו לדירה, נטל הראיה להוכיח שמדובר בריהוט לשימוש זמני בלבד עבר לנתבע. הנתבע לא הרים את הנטל המוטל עליו. על כן אני מעדיפה את גרסת התובעים בעניין הכסאות והשולחן ודוחה את הטענה שהשולחן והכסאות נמסרו לשימוש זמני. לו רצה הנתבע לוודא כי השולחן והכסאות יושארו בדירה לאחר סיום תקופת השכירות היה מעגן את הדברים בכתב. אוסיף כי כל טענות הנתבע לגבי פינת האוכל שהועלו בדיון שהתקיים ובהשלמה מיום 7.12.20 הן טענות כבושות שלא בא זכרן בכתב ההגנה.

<u>אי ביצוע תיקונים</u>

לטענת התובעים, בכל פעם שהייתה בעיה בדירה הם היו הניזוקים והסובלים היחידים. לדבריהם הם היו מסדרים ומתנקים לבד כי ידעו שהישועה לא תבוא מהנתבע. לטענת התובעים, הנתבע לא תיקן תקלות כתוצאה מבלאי כגון החלפת ברזים ותיקון תריסים והם ספגו תיקונים אלה למרות שלא היו חייבים בכך.

לטענת התובעים, גם היונקרס סבל מתקלות חוזרות. מנגד, הנתבע צרף אסמכתאות לכתב ההגנה מהן עולה שנעשו 4 טיפולים/ תיקונים בסך הכל ביונקרס: האחד בשנת 2017, השני בשנת 2018 ועוד שניים בחודש 4/19. נראה שהנתבע דאג לטפל ביונקרס והיקף התיקונים / השירות אולי חריג אך לא שוכנעתי שהנתבע לא מילא חובתו בעניין החימום. לטענה לגבי הפסקות חשמל, הנתבע צרף אסמכתא בדבר ביצוע עבודות חשמל. התובעים טענו שהיו ליקויים בקו חשמל לקוי שהיה זקוק

להחלפה. טענה זו לא הוכחה והיא נדחית. טענת התובעים, שהיו בנכס בעיות רבות ומגוונות ושהנתבע חיפש דרכים קלות וזולות ולא ערך תיקונים באופן מקצועי לא הוכחה והיא נדחית. הנתבע גם צרף אסמכתא בדבר רכישת מזגן לדירה עבור התובעים, והתובעים הודו שהנתבע התקין רשתות ואף הביא צבעי. התובעים לא הוכיחו שהם אלה שביצעו תיקונים שהנתבע לא ביצע. באופן דומה נדחית טענתם בדבר טרטורים בביצוע תיקונים למעט לגבי הרטיבות והעובש.

מעיון בחוזה השכירות בין הצדדים עולה, כי הנתבע לא התחייב לבצע תיקונים בנכס (ת/1/1). לשון הסכם השכירות אינה תואמת את הוראות החוק. התובעים לאו הוכיחו טענותיהם בדבר תיקונים שבוצעו על חשבונם מחמת סירוב הנתבע והטעה נדחית למעט לגבי הצנרת, הרטיבות והעובש כמפורט לעיל. ביהמ"ש אינו קובע כי התובעים לא נאלצו לממן תיקונים. כל שנקבע הוא שהדבר לא הוכח.

בגין הסתרת מידע לגבי הצנרת, הפיצוץ שנגרם שהיה צפוי להתרחש והנזק הנלווה מרטיבות והעובש, עוגמת הנפש והטרדה הנלווית ותביעת הפינוי שהגיש הנתבע בעקבות בקשות לפתרון הבעיה זכאים התובעים לפיצוי. האמנתי לטענת התובעים שלא יכלו להשתמש בחדר שינה שלהם תקופה. גם בגין כך יש לפסוק פיצוי. ביהמ"ש מקבל את טענות התובעים שהיה בדירה עובש רציני מאוד גם בשני חדרי הנוחיות. טענת התובעים, שהנתבע הביא פועל שצבע באופן לא מקצועי לא הוכחה והיא נדחית.

<u>טענות נוספות שהעלה הנתבע</u>

לא נעלמו מעיני טענות נוספות שהעלה הנתבע כנגד התובעים, שהתובעים לא שילמו את כל דמי השכירות בגין השנה האחרונה. טענה זו אינה מתיישבת עם האמור בתשובה מיום 7.12.20 בסעיף 8 שם נטען שמדובר באי תשלום של 4.5 חודשים. כמו כן התברר, שחוב שכר הדירה מטופל בלשכת ההוצאה לפועל (ע' 2 ש' 35). הנתבע לא הכחיש את הדבר ולכן איני דנה בעניין. עלו טענות אחרות לגבי התנהלות התובעים ומהימנותם ובכלל זה של חבר שלהם, לגביו נטענה טענה, שהוא התחזה לנתבע מול בעלת הדירה החדשה אשר ביקשה לקבל על התובעים המלצה כשוכרים. הנתבע טען לקיומו של תצהיר של בעלת הדירה החדשה. ביהמ"ש לא התיר את הגשת המסמכים במהלך הדיון. **ראשית**, תקנות סדר הדין בתביעות קטנות מחייבות לצרף את כל הראיות לכתבי הטענות (תקנה 5(א1)). אין מקום לאפשר לצד להפתיע את הצד השני במסמכים שלא הייתה לה הזדמנות לעיין בהם לפני מועד הדיון ולטעון לגביהם. **שנית**, סוג הטענות המועלות על ידי הנתבע מחייבות הוכחה ברמת הוכחה של מעבר למאזן הסתברויות, גם בתביעה קטנה, דבר שלא נעשה. **שלישית**, המסמכים והאמור בהם הוא מפי השמועה ואין להן משקל. **רביעית**, אין מדובר בתצהיר ערוך כדין והדסה ורם לא הובאו לעדות לפני אף שהנתבע ידע שעליו לזמן את עדיו לדיון (בסעיף 6(ד) לכתב התביעה). לסיכום, הטענות המבוססות על המסמכים והאמור בהם לא הוכחו כנדרש והן נדחות. בבחינת

ת"ק 24158-05-20 לוי ואח' נ' דוידוב ואח'

תיק חיצוני:

מעבר לנדרש, גם אם כל טענות הנתבע היו מתקבלות - ולא קיבלתי אותן - אין בהן מענה לתביעה שלפני. **חמישית**, רוב הנטען אינו מהווה מענה ענייני לתביעת התובעים.

אשר לנזק, התובעים מבקשים לפסוק להם את הסכומים הבאים בסכום של 34,000 ש"ח: ארון בגדים – 4,500 ₪; בגדים, מעילים, ספרים ופריטים נוספים שנזרקו לפח – 5,000 ₪; מזנון ושולחן סלון שנהרסו – 3,000 ₪; אובדן ימי עבודה – 2,000 ₪; עגמת נפש בגין כל תקופת הסבל לאורך השנים – 12,000 ₪; אי שימוש בחדר שינה במשך שישה חודשים- 7,500 ₪.

התובעים לא הוכיחו את שווי הארון שניזוק. לטענת הנתבע בהשלמה מיום 7.12.20 עלות ארון 3,290 ₪ בלבד. הנתבע ישלם לתובעים בגין הארון סכום של 3,290 ₪.

לגבי ריהוט נוסף שניזוק, ומיטלטלין שניזוקו, התובעים לא הוכיחו את שווי הריהוט והמיטלטלין שניזוקו ולכן התביעה לגבי רכיבים אלה נדחית.

לגבי אובדן ימי עבודה, לא הוכחו כמה ימים בדיוק אבדו ושווי יום עבודה. התביעה בראש זה נדחית.

אשר לדרישה לפיצוי בגין עגמת נפש ביהמ"ש סבור שמדובר במקרה המצדיק פסיקת פיצוי. הנתבע הסתיר מהתובעים מידע חשוב לגבי מצב הצנרת והיות הדירה מועדת לפיצוצים. מתקבלת טענת התובעים שלו היו יודעים על המצב לא היו שוכרים את הדירה. התובעים זכאים לפיצוי גם בגין הפיצוץ שארע וכל הנלווה, הרטיבות והעובש, תביעת הפינוי בעקבות הפניות לתקן שגרמה למצוקה אצל התובעים. כך גם דבריו של הנתבע לגבי נזקים בסכומי עתק שגרמו התובעים, ללא בסיס. ניתן משקל גם לכך שלאחר הפיצוץ הנתבע לא ראה לנכון להחליף את כל הצנרת למרות המלצה מפורשת מאיש מקצוע לעשות כן והשאיר את התובעים לגור בדירה מועדת לפיצוצים על כל המשתמע מכך. הנתבע ישלם לתובעים 12,000 ₪ ברכיב זה.

בגין אי שימוש בחדר שינה במשך שישה חודשים, התובעים לא הוכיחו את פרק הזמן המדויק שלא יכלו להשתמש בחדר השינה וגם לא הוכיחו שלא השתמשו בו. התביעה בראש זה נדחית.

סוף דבר התביעה מתקבלת באופן חלקי

הסכומים שנפסקו לעיל ישולמו על ידי הנתבע בתוך 30 יום. הנתבע רשאי לקזז את הסכום שנפסק מהחוב של התובעים כלפיו.

בנוסף ישלם אגרת פתיחת תיק בסכום יחסי של 152.9 ₪ ובגין טרדה וביטול זמן סכום נוסף של 500 ₪.

ת"ק 24158-05-20 לוי ואח' נ' דוידוב ואח'

תיק חיצוני:

בקשת רשות ערעור לביהמ"ש המחוזי בירושלים בתוך 15 יום.

ניתן היום, כ"ב כסלו תשפ"א, 08 דצמבר 2020, בהעדר הצדדים.



אביגיל ון-קרפלד, רשמת בכירה