בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תאד"מ 64381-10-20 יצחקי נ' גבלר

לפני כבוד השופט עדי הדר

התובעת: **עדי יצחקי**

נגד

הנתבעת: **נילי גבלר**

פסק דין

לפני ביהמ"ש תביעה של שוכרת נגד משכירה להחזר ערבות שחולטה וסכומים שנטען שנגבו ביתר.

כתב התביעה

1. התובעת הגישה ביום 30.10.20 כתב תביעה בהמרצת פתיחה בו ביקשה צו הצהרתי לפיו תקופת השכירות הסתיימה כדין ביום 15.9.20 ועל הנתבעת להשיב לה בטוחות וחלק יחסי בתשלום דמי שכירות וועד הבית וכן להעביר על שמה חשבון מים וחשמל ממועד סיום ההסכם.

כתב הגנה

2. הנתבעת הגישה ביום 14.12.20 כתב הגנה בו טענה כי הסכימה בלית ברירה ליציאת התובעת מהדירה. אולם, היא הסכימה לכך שהתובעת תעזוב, רק לאחר מציאת מחליף.

הדיון הראשון

3. ביום 7.2.21 התקיים הדיון הראשון. ביהמ"ש פתח בהליך למינוי מומחה מטעמו ודן בבקשה של התובעת לתקן כתב התביעה.

אישור הסדר דיוני

4. ביהמ"ש נתן ביום 14.2.21 תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לפיה התביעה תשמע בסדר דין מהיר ותעמוד על הסך של 14,417.34 ₪.

הגשת כתב תביעה מתוקן

5. התובעת הגישה ביום 21.2.21 כתב תביעה בסדר דין מהיר על סך של 14,420 ₪.

מינוי מומחה מטעם ביהמ"ש והגשת חוות דעת

6. ביהמ"ש מינה ביום 14.4.21 המהנדס יעקב קליגסברג כמומחה מטעמו לאחר שהבטיח תשלום שכרו. המומחה הגיש חוות דעתו ביום 27.5.21.

הגשת תצהיר נוסף ע"י הנתבעת

7. הנתבעת הגישה ביום 26.6.21 תצהיר נוסף מטעמה.

הדיון השני

8. ביום 19.7.21 התקיים הדיון השני. ביהמ"ש קבע מועד לשמיעת הראיות, סדר נחקרים וקצב זמני חקירה. כמו כן, התיר לתובעת לתקן שוב כתב התביעה באופן שתיכלל בו מסקנת המומחה מטעם ביהמ"ש.

הגשת כתב תביעה מתוקן נוסף

9. התובעת הגישה ביום 10.8.21 כתב תביעה מתוקן פעם נוספת, בהתאם להחלטה שביהמ"ש נתן בדיון.

הגשת כתב הגנה מתוקן

10. הנתבעת הגישה ביום 30.8.21 כתב הגנה מתוקן.

הדיון השלישי

11. ביום 25.10.21 התקיים הדיון השלישי. נחקרו התובעת, הנתבעת ועד מטעם הנתבעת. ביהמ"ש ביקש לשמוע הסיכומים בעל פה כמצוות התקנות בעניין שמיעת תביעה בסדר דין מהיר. אולם, לבקשת הנתבעת, ביהמ"ש דחה המועד להגשת הסיכומים עד לאחר קבלת תמליל הדיון שחלקו הוקלט.

הגשת סיכומים.

12. רק ביום 30.11.21 התקבל התמליל של הדיון, פורסם הפרוטוקול וביהמ"ש נתן צו להגשת סיכומים. התובעת הגישה סיכומיה, לאחר שביקשה וקיבלה ארכה, ביום 5.12.21 והנתבעת ביום 27.12.21.

דיון והכרעה

13. מכיוון שהתביעה נשמעת בסדר דין מהיר פסק הדין ניתן בהתאם לתקנה 82 (ב) **לתקסד"א התשע"ט- 2018** באופן תמציתי.

14. כפי שביהמ"ש קבע בדיון הראשון להלן המחלוקות בהן על ביהמ"ש להכריע:

האם התקלה בשירותים נובעת מליקוי מובנה בדירה שהצדיק ביטול הסכם השכירות, או שמא מדובר בתקלה שגרתית שחוזרת על עצמה שלא הצדיקה ביטול הסכם השכירות והאם נכרת בין הצדדים הסכם לביטול ההסכם.

15. להלן טענות הצדדים:

טענות התובעת

16. התובעת טענה בכתב התביעה שביום 1.6.20 היא והנתבעת חתמו על הסכם שכירות (להלן: "**הסכם השכירות**"), על פיו שכרה מהנתבעת דירה בת 2.5 חדרים ברח' עין גדי 10 בגבעתיים לתקופה של 12 חודשים. על פי ההסכם היא מסרה לנתבעת ערבות בנקאית ע"ס 12,000 ₪ וכן המחאות להבטחת תשלומים לרשויות. חתימת ההסכם נעשתה באמצעות מתווך ובגין שירותי התיווך היא שילמה דמי תיווך בסך 3,800 ₪ בתוספת מע"מ.

עוד טענה, שזמן קצר לאחר מכן, ביום 3.8.20 הוצפה האסלה במושכר ועמה כל רצפת חדר השירותים באופן שמנע שימוש בשירותי הדירה. היא עדכנה בכך את הנתבעת מיידית וביקשה כי תזמין בעל מקצוע לתיקון התקלה. ביום 6.8.20 הגיע בעל המקצוע לדירה ובדיקתו העלתה באופן שאינו משתמע לשתי פנים כי מקור התקלה נעוץ בצנרת הישנה בדירה ולא כתוצאה משימוש לקוי שלה בשירותי הדירה. בעל המקצוע הסביר כי מאחר ומדובר בצנרת ישנה מאוד, ישנו סיכוי כי התקלה תחזור וכי השירותים יוצפו שוב בעתיד כל עוד לא יבוצע תיקון יסודי בצנרת.

עוד טענה, שבעל המקצוע התקשר לנתבעת בנוכחות אביה על מנת להסביר לה מה העלתה בדיקתו. הנתבעת ביקשה מבעל המקצוע כי יציג מצג שווא לפיו התקלה נגרמה מהשלכת חפצים לשירותים על ידי התובעת. בעל המקצוע סירב בתוקף לבקשת הנתבעת. בעל המקצוע ביצע טיפול נקודתי בתקלה, אך לדבריו התיקון שביצע פתר את התקלה באופן זמני בלבד. על אף האמור, הנתבעת סירבה בכל תוקף לשאת בעלות הטיפול בתקלה ודרשה כי התובעת תישא בכך וזאת על אף שמדובר בתקלה הנובעת מבלאי סביר, אשר האחריות לתיקונו חלה באופן בלעדי על הנתבעת בהתאם לתנאי ההסכם. לא זו אף זו, משהבינה הנתבעת כי ההסכם אינו תומך בעמדתה, ביקשה ממנה לחתום על נספח להסכם שישנה תנאיו לעניין זה וכי במידה והיא מסרבת לכך, באפשרותה לסיים את ההסכם ולפנות את המושכר.

עוד טענה, שבפגישה מיום 14.8.20, הנתבעת והיא הגיעו להסכמה לפיה, לפנים משורת הדין ולצרכי פשרה בלבד, תקופת השכירות תסתיים ביום 15.9.20 והן תבצענה ביניהן חלוקה יחסית של דמי השכירות, תשלום חשבונות לרשויות ולוועד הבית בגין מחצית חודש

ספטמבר. בנוסף, סוכם כי הנתבעת תשיב לה את כל הבטוחות שנמסרו לה על פי ההסכם, לרבות הערבות הבנקאית וזאת עד ליום 30.9.20. בהתאם להסכמת הצדדים נערכה התובעת לפינוי הדירה במועד הפינוי המוסכם.

עוד טענה, שביום 15.8.20 נדהמה לקבל מהנתבעת מכתב בוטה ומזלזל שבו חזרה בה מהסכמת הצדדים ודרשה בחוסר תום לב ושלא כדין כי היא תישאר עד לתום תקופת השכירות במושכר מחד ומאידך עמדה בסירובה לשאת בעלויות תיקון התקלה לרבות תקלות עתידיות שינבעו מהליקוי בצנרת, וזאת בניגוד לקבוע בדין ובהסכם. לחילופין, דרשה כי היא תמצא שוכרים חלופיים.

עוד טענה, שלפנים משורת הדין, היא סייעה לנתבעת באיתור שוכר חלופי. למרבה הצער, על אף ניסיונותיה לסייע לה כמחווה של רצון טוב במציאת שוכר חלופי בתנאי ההסכם, הנתבעת שמה לה למטרה לטרפד ניסיון זה בכוונת מכוון. כך, סירבה ליצור קשר עם המתעניינים ודרשה כי הם אלו שיפנו אליה. גם לאחר שהמתעניינים בדירה יצרו קשר עמה על פי דרישתה, מסרה להם כי תנאי השכירות יהיו שונים מתנאי ההסכם, כי דמי השכירות יהיו גבוהים יותר וכי מועד תחילת השכירות הינו 30.9.20. פונים אלו מסרו לתובעת כי לאור דרישות חדשות אלו, הם אינם מעוניינים לשכור את הדירה.

עוד טענה, שבהתאם להסכמת הצדדים, היא פינתה את המושכר ביום 15.9.20. היא ביקשה לתאם עם הנתבעת הפינוי על מנת להשיב לה את מפתחות הדירה במועד הפינוי וכן לקבל ממנה את הבטוחות, אלא שהנתבעת לא שיתפה פעולה ולפיכך היא נאלצה להותיר את מפתחות הדירה בתיבת הדואר של הנתבעת.

עוד טענה שעל פי הסכמת הצדדים, היה עליה לשלם את דמי השכירות, תשלום ועד הבית ותשלום החשבונות לרשויות השונות עד למועד הפינוי המוסכם, קרי 15.9.20. על אף האמור, דמי השכירות וועד הבית לחודש ספטמבר היא שילמה על מלוא החודש, קרי 3,800 ₪ בגין דמי שכירות (במקום 1,900 ₪) ו- 100 ₪ בגין ועד בית (במקום 50 ₪).

כאמור לעיל, לאחר תיקון כתב התביעה, התובעת עתרה לחייב הנתבעת לשלם לה הסך של 14,420 ₪ בגין תשלום יתר של שכר דירה וועד בית וכן החזר ערבות שחולטה.

טענות הנתבעת

17. הנתבעת טענה בכתב ההגנה שהתובעת טענה שביום 3.8.20 הוצפה האסלה בדירה באופן שמנע ממנה שימוש בשירותים. אולם, רק ביום 6.8.20 הזמינה התובעת את האינסטלטור לתקן את הסתימה. כמו כן במכתבה מיום 18.8.20 נטען כי האינסטלטור עדכן כי יוכל

להגיע רק ביום 6.8.20 ועל כן נאלצה להמתין מחוץ לדירה עד לבואו. לפיכך, טענה, טענת התובעת לא אמינה ומעידה על כך שהתקלה הייתה קלה ביותר וכי הסתימה השתחררה וכי התובעת אמרה לה שהמים באסלה עולים למעלה ואי אפשר להוריד אותם ולא כי יש הצפה ונזילת מים על הרצפה.

עוד טענה, שהסתימה בשירותים נופחה לכדי הפרה מהותית של החוזה וככל הנראה הומצאה כחלק מהתכנית לעזוב את הדירה.

עוד טענה, שהאינסטלטור אמר לה כי יכול להיות שהסתימה נגרמה בשל תקלה בצינור של מכונת הכביסה וכי יעדכן אותה. אולם לאחר שבדק, מסר כי הייתה סתימה, לא מצא משהו מיוחד, לא ידוע לו כיצד נגרמה הסתימה, לא צפויות להיות תקלות נוספות ואין כל בעיה בצנרת ולא אמר לה כי בעתיד צפויות להיות תקלות מאחר והצנרת ישנה כפי שנאמר במכתבו.

עוד טענה, שהאינסטלטור הוזמן מטעם התובעת בלבד וכי לה לא הייתה היכרות איתו מאחר וביצע עבורה עבודה מטעם חברת הביטוח לפני מספר שנים ומדובר באינסטלטור שלא מוכר לה אלא לאבי התובעת בלבד.

עוד טענה, שעלות התיקון הסתכמה בסך של 400 ₪ בלבד, והיא הציעה להשתתף בעלות מחצית התיקון. אולם, התובעת סירבה ומכאן כי הסתימה הייתה תירוץ שלה לעזוב את הדירה.

עוד טענה, שבמהלך הפגישה מיום 14.8.20 בה נכחה אחותה של התובעת, עו"ד במקצועה, הפגישה הוקלטה ללא ידיעתה. במהלך הוויכוח היא הגיעה למצב של חוסר אונים ותסכול, ידיה רעדו והיא הרגישה רע מאוד ועל כן הסכימה בלית ברירה ליציאת התובעת מהדירה מאחר והבינה, למרות חוסר רצונה כי אינה יכולה להחזיק אותה בכוח בדירה. אולם, היא הסכימה לכך שהתובעת תעזוב רק לאחר מציאת מחליף וגם זאת ועקב לחץ כבד שהופעל עליה במהלך ויכוח ארוך עימה לאחר שהתובעת ואחותה חזרו שוב ושוב על כך שהתובעת רוצה לעזוב מאחר וכי לא ניתן להגיע להבנות ולהמשיך כך.

עוד טענה, שהיא מעולם לא דרשה מהתובעת לשנות בדיעבד את תנאי ההסכם, אלא הציעה כי הצדדים יערכו נספח שבו יבהירו את האחריות של כל צד לתקלות שעלולות להיגרם בדירה ובכדי להימנע מסכסוכים עתידיים.

עוד טענה, שכל השוכרים שהעבירה התובעת נבדקו ונמצאו לא מתאימים וכי אף לא שוכר יצר איתה קשר באמצעות המודעה שפרסמה התובעת מאחר והטלפון שלה נרשם שם.

עוד טענה, שעד מועד הגשת כתב ההגנה, טרם הצליחה למצוא דייר חלופי והדירה עומדת ריקה. היא פנתה למתווך ותאלץ לשלם לו חודש שכירות בגין מציאת דייר בתקופה קשה זו ועל כן יגרמו לה נזקים נוספים. לפיכך, פעלה לחילוט הערבות שנתנה לה התובעת לחודשים 10-11.20 ותפעל למימוש הערבות עד למציאת שוכר חלופי.

עוד טענה, שהתובעת אינה זכאית לכל החזר בגין ארנונה ששילמה לאחר עזיבת הדירה מאחר והפרה את ההסכם ואין כל חיוב בגין צריכת חשמל ומים, שכן, הדירה עומדת ריקה מאז. הנתבעת כתבה שתעביר את החשבונות משם התובעת לשמו של השוכר שיימצא.

האם התקלה בשירותים נובעת מליקוי מובנה בדירה שהצדיק ביטול הסכם השכירות, או שמא מדובר בתקלה שגרתית שחוזרת על עצמה שלא הצדיקה ביטול הסכם השכירות?

18. כאמור לעיל, ביהמ"ש מינה מומחה מטעמו לבדיקת השאלה האם התקלה בשירותים נובעת מליקוי מובנה בדירה שהצדיק ביטול הסכם השכירות, או שמא מדובר בתקלה שגרתית שחוזרת על עצמה שלא הצדיקה ביטול הסכם השכירות.

19. המומחה קבע בחוות דעתו כי "**הגורם לסתימות באסלה בנכס הנתבעת איננו בלאי בצינור הניקוז, אלא מבנהו הלקוי של הצינור**". בתשובה לשאלת הבהרה המומחה ענה כי "**סתימה נוספת בצינור תתרחש בוודאות**".

20. המומחה נחקר ע"י הנתבעת ארוכות, אך ביהמ"ש לא מצא שהחקירה הביאה לשינוי בחוות דעתו.

21. המומחה העיד בעמוד 16 משורה 1 כלהלן:

"**ת. לא ניתן לדעת האם היתה סתימה מאז אבל עוד פעם, המצב הוא כזה שמוביל לסתימה הבאה ובוודאות, הליקוי במבנה הצינור שיש בו שני ליקויים למעשה, צינור שרשורי – הצינור מורכב משלושה קטעים. הקטע הראשון, הוא צינור שרשורי (צינור שאתה יכול למתוח אותו כמו אקורדיון, הצינור גמיש הוא יכול להתארך וגם יכול להתכווץ). הדבר המהותי בצינור שהדופן הפנימית היא לא חלקה היא מחוספסת ובהמשך היא גורמת להצרת חתך הזרימה ולסתימה.**

הליקוי השני – הינו הבליטה פנימה לתוך חתך הזרימה של קצהו התחתון של צינור ניקוז, מכונת הכביסה, שמחובר אל צינור ניקוז האסלה. הבליטה הזאת היא גם מצרה וגם חוסמת חלק משטחו

של חתך הזרימה ובהמשך גורמת לזרימה. במענה לשאלתך, לא סביר שהסתימה היחידה שנגרמה בצינור היא הסתימה שכולנו יודעים עליה."

וראו בעמוד 18:

"**ש. האם זה נכון שהמסקנות בחוות הדעת הם מבוססות על הנחה בלבד, כי בשל מבנה הצינור השרשורי וחיבור הנקז צפויות להיות סתימות?**
ת. בהחלט."

וראו בעמוד 19:

"**ש. בצינור שרשורי משתמשים בהרבה בתים. אני מראה לך צילום מבית חדש של גינדי. האם אתה מסכים .... אני רוצה להסביר .... טוב אני אשאל בצורה אחרת. אני משנה את השאלה. נכון שצינור שרשורי נמכר ברשתות כמו הום סנטר ומותקן גם בבתים חדשים. איך זה מסתדר עם המסקנה שצינור כזה גורם לסתימות?**
ת. ברור שזה נמכר ברשתות והעובדה שקבלנים משתמשים בצינור הזה להתקנות לדירות שהם בונים, הינו בניגוד לתקן. אני ציטטתי בחוות הדעת את התקן."

22. הנתבעת טענה בסיכומיה כי יש לדחות מסקנות המומחה כי לא עשה שימוש במכשור מתאים. טענה זו נטענה ללא הגשת חוות דעת מטעם הנתבעת שתבסס טענה זו ולכן ביהמ"ש דוחה אותה.

23. על פי הפסיקה, בית המשפט יאמץ ממצאיו של המומחה שמינה, אלא אם כן נראית סיבה בולטת לעין שלא לעשות זאת (ע"א 293/88 **חברת יצחק ניימן להשכרה בע"מ נ' רבי** [פורסם בנבו] 31.12.88, בר"מ 5171/07 **מנשה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון** [פורסם בנבו] 31.12.07, **א' גורן סוגיות בסד"א 496** (מהדורה 11, 2013).

24. בהעדר סיבה בולטת, ביהמ"ש מאמץ חוות הדעת של המומחה מטעמו.

גרסת התובעת תואמת חוות הדעת של המומחה מטעם ביהמ"ש

25. ביהמ"ש מקבל גרסת התובעת לפיה הדירה הוצפה שכן תואמת חוות הדעת של המומחה מטעמו. מנגד הנתבעת לא הגיעה לדירה כדי לבחון בזמן אמת הטענה שהדירה הוצפה. כמו כן, הסתמכות הנתבעת על דברים שאמר לה השרברב שי, חייבו אותה להעיד אותו ולא לצטט כביכול את דבריו.

26. לכן, לפני ביהמ"ש רק עדות התובעת לגבי קיום ההצפה שאילצה אותה לעבור לגור בדירה אחרת עד להגעת השרברב. זאת, מכיוון שלאחר ניקוי הדירה שהוצפה, הפעלת האסלה הייתה גורמת להצפה נוספת, כל עוד לא הגיע שרברב לטפל בסתימה.

על המשכירה היה לתקן הליקוי המובנה

27. על פי סעיף 8 (ב) להסכם, הנתבעת התחייבה לתקן במושכר "**את התיקונים החלים על בעל הנכס כחוק".**

28. סעיף 25 ח(ב) **לחוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971** קובע כלהלן:

"**על אף האמור בסעיף 7, המשכיר יתקן על חשבונו כל ליקוי או פגם אחר בדירה המושכרת שאינו כאמור בסעיף קטן (א) ואינו קל ערך, בתוך זמן סביר ולא יאוחר מ-30 ימים מיום שקיבל דרישה לכך מאת השוכר, ואם היה פגם שתיקונו דחוף – יתקן המשכיר את הפגם בתוך זמן סביר ולא יאוחר משלושה ימים מיום שקיבל דרישה כאמור; לעניין זה, "פגם שתיקונו דחוף" – פגם שאינו מאפשר מגורים בדירה באופן סביר; אין בהוראות סעיף קטן זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 9(ג).**"

29. ביהמ"ש קובע כי התקלה בשירותים נבעה מליקוי מובנה בדירה שהצדיק ביטול הסכם השכירות, ככל שבעלת הדירה סירבה לתקן הליקוי.

האם נכרת בין הצדדים הסכם לביטול ההסכם?

30. לנוכח המסקנה שהתקלה בשירותים נבעה מליקוי מובנה בדירה שהצדיק ביטול הסכם השכירות, ככל שבעלת הדירה סירבה לתקן הליקוי, יש לדון בשאלה השנייה והיא האם נכרת בין הצדדים הסכם לביטול ההסכם.

31. התובעת הגישה כנספח 3 תמלילי שיחות מיום 12.8.20. בשיחה הראשונה בשורות 50-52 הנתבעת אומרת לתובעת "**עכשיו תראי את באמת סיפרת לי לפני כמה זמן שהייתה סתימה בשירותים ובא אינסטלטור סידר את זה. עכשיו תראי עדי הסתימות בשירותים סתימות בכיורים במטבח וסתימות באמבטיה בכיור וסתימה באמבטיה עצמה צריך לשלם רק בלבד דייר לא בעל דירה**".

32. אחר כך בשיחה השנייה מיום 12.8.20 בשורות 42-62 הנתבעת אומרת לתובעת "**יש גם את הסעיף שאת ראית את הדירה והתרשמת ממנה ואין לך שום טענות יש סעיף כזה ואת חתומה על זה. אני תכף אגיד לך הכל עכשיו אני הצעתי אותה הכל תקין הכל פשוט מאוד פיקס. עכשיו את נכנס שם לגור" "אני לא יכולה להיות אחראית שאת נכנסת אחרי שאת נכנסת לא היה שום בעיה והאינסטלטור אמר לי לא הייתה בעיה בצנרת כלום הוא אמר לי הייתה סתימה בשירותים**".

ובהמשך:

"אז תקשיבי שאת התקשרת אלי ואמרת לי שמים עולם למעלה ולא יורדים מה אמרתי לך שזה סתימה בשירותים רק מזה קורה דבר כזה גם ילד קטן יכול להבין את זה בכיתה ו' או ז' שזה סתימה בשירותים. ממה נגרמת סתימה בשירותים? משימוש לא ראוי אני לא יודעת או שאולי או אורחים אצלך או שהיית מקבלת אותם לטיפול".

ובשורה 61

"הצנרת לא קשורה לפה ... סתימה זה שיש משהו נסתם בשירותים אני לא יכולה להיות אחראית חמודה."

33. בשיחה השנייה מיום 12.8, בשורות 222 עד 233 הנתבעת אומרת **"את צריכה להבין לא כל הדברים אני צריכה לתקן את אומרת כל התיקונים בעל הדירה צריך לתקן"**
התובעת עונה **"לא נכון זה לא מה שאמרתי לא נכון רגע נילי תני לי סליחה רגע אני. לא נכון זה לא מה שאני אמרתי. את אמרת את זה נילי"**
הנתבעת עונה **"עדי תקשיבי אני לא נכנסת לדברים האלה אם לא מתאים לך את התנאים תשמעי יש אפשרות שתלכי אני לא מוכנה לריב איתך לא מוכנה להתעצבן בגללך".**

הנתבעת הפרה הסכם השכירות

34. מכאן שהנתבעת סירבה בזמן אמת לבצע תיקון יסודי על חשבונה, אלא סברה שמדובר בתקלה שעל השוכרת לממן, וזאת ללא צידוק בדין לעמדה זו. מכאן שבניגוד לטענת הנתבעת בסיכומיה, לפיה השוכרת הפרה את ההסכם, ביהמ"ש קובע כי המשכירה הפרה את ההסכם.

35. התובעת דחתה טענת הנתבעת כי היא חיפשה כביכול תירוץ לסיים הסכם השכירות והעידה בעמ' 32 משורה 19 כי הנתבעת הציעה לה לעזוב את הדירה:

"העדה, גב' יצחקי: "... ההצעה שאני אלך הייתה שלה השיחת שטלפון הפגישה והשיחת טלפון לא התנהלו בשום דוחק השיחה הייתה מאוד, מאוד מכבדת וכמה שאפשר וכמה שיותר אבל היא לא התקדמה לשום מקום נילי מאוד התבצרה בעמדה שלה וחזרה ואמרה שהיא לא מוכנה לשלם על הסתימה ולא הצלחנו להגיע לעמק השווה ולכן נאלצתי לקבל את ההצעה שלה."

וראו בעמ' 33 משורה 20

"עו"ד אקשטיין: שהיא דיברה ב-12.8 האם כבר אז אחרי הבנת שאת רוצה לצאת מהדירה להפסיק את ההסכם או איך שאת קוראת לזה.

העדה, גב' יצחקי: לא ואתה אפילו יכול לראות בהקלטה של השיחה הראשונה מה-12.8 שאני מציעה מיוזמתי לשלם ועד בית לאורך כל השנה כי שעושים שינוי בדרך תשלום של ועד הבית ואני הצעתי מיוזמתי להישאר להיות כל השנה לא הייתה לי שום כוונה אחרי 3 חודשים לעזוב דירה שהרגע שילמתי כל ההוצאות שכרוכות במעבר הדירה."

הנתבעת הייתה בדעה שהתובעת אשמה בקרות הסתימה, אך אישרה כי לא יכולה להוכיח זאת

36. הנתבעת הייתה בדעה שהתובעת אשמה בקרות הסתימה, אך אישרה כי לא יכולה להוכיח זאת. ראו תשובת הנתבעת בעמוד 40 שורה 8 לשאלת ביהמ"ש לגבי עמדתה בזמן אמת:

"כב' הש' הדר: אני מבין שגברתי הנכבדה בדעה שכאשר יש סתימה אז החובה לתקן ואחריות לשלם עבור התיקון היא של השוכר.

העדה, גב' גבלר: אז כן אז תראה שמשכירים את הדירה אני יודעת שהשכירו אצלי כמה פעמים דירה ולפני שהשכירו.

כב' הש' הדר: גברתי השאלה שלי הייתה פשוטה האם הבנתי אותך נכון?

העדה, גב' גבלר: כן.

כב' הש' הדר: כשיש סתימה מי שצריך לשלם זה השוכר.

העדה, גב' גבלר: אם הוא אשם בזה לא תמיד, לא תמיד השוכר.

כב' הש' הדר: ומי רק שניה ומי קובע מי אשם בסתימה?

העדה, גב' גבלר: מי קובע מי אשם בסתימה? אם השוכר נכנס לדירה והוא משתמש בדירה 3 וחצי חדרים והוא זורק שם יותר מידי ניירות אז המים עולים למעלה באסלה.

כב' הש' הדר: רק שניה, רק שניה, רק שניה, אז מי קובע שהוא שם יותר מידי ניירות מי קובע את זה?

העדה, גב' גבלר: זה אי אפשר להוכיח זה אי אפשר להוכיח."

הסכם סיום הסכם השכירות לא היה מותנה במציאת שוכר אחר על ידי התובעת

37. הנתבעת ענתה בעמ' 43 בשורה 12 לשאלה מדוע טוענת שעמדה בשיחה עם התובעת על כך שהפינוי היה בכפוף למציאת שוכר אחר:

"אז התשובה היא כזאת למה אני בתור בעלת הידרה שהייתה תקופה של הקורונה ותקופה של מצב כדיירת עם המתווך שאני אסכים בכלל שהיא תצא בלי שהיא תמצא לי דייר מחליף זה הרי חד משמעית לא התכוונתי שהיא תצא מהדירה ולא תמצא לי דייר. בשביל מה עושים חוזה שכירות?

עו"ד נגר שניר: אז (מדברים ביחד).

כב' הש' הדר: רגע.

העדה, גב' גבלר: בשביל מה חותמים על כל הסעיפים של החוזה שכירות הבעל הדירה צריך להיות אחראי על הסעיפים וגם הדייר צריך להיות אחראי לסעיפים. למה צריכים (מדברים ביחד).

כב' הש' הדר: בסדר גברתי נתתי לך להרחיב עכשיו תורה של עורכת דין.

העדה, גב' גבלר: "אני לא אסכים שהיא תצא בלי שתמצא לי דייר בכלל."

38. הנתבעת נשאלה היכן בתמליל מופיע שעמדה בשיחה על מציאת דייר, אך היא לא הפנתה לתמליל, על אף שביהמ"ש הציע בעמוד 44 לבא כוחה לאתר עבורה. ביהמ"ש קובע כי הנתבעת הפרה גם ההסכם שנכרת בעל פה ובכתב לסיום הסכם השכירות.

חזרת הנתבעת מהסכמתה לפינוי ללא תנאי לא הייתה מוצדקת

39. ביהמ"ש קובע כי הנתבעת התבצרה בזמן אמת בעמדתה שמדובר בסתימה שעל השוכרת לתקן על חשבונה על יסוד "**דברי שי וניסיונה**" (ראו סעיף 21 לסיכומיה). שי לא העיד מטעם הנתבעת, ומכאן ש"**ניסיונה**" גרם לה לאחוז בעמדה מוטעית, לפיה אין צורך בתיקון יסודי ולכן הסיבה לקרות הסתימה היא שהתובעת גרמה לכך. לכן, הודיעה לשוכרת כי ככל שתהיה סתימה בעתיד, על השוכרת יהיה לממן הטיפול בנזק שייגרם ובהסרת הסתימה.

40. כאמור לעיל, המומחה מטעם ביהמ"ש שלל עמדת הנתבעת לפיה אין ליקוי יסודי באסלה וכי השוכרת כביכול גרמה לסתימה במערכת תקינה.

41. לא זו אף זו, הנתבעת דרשה לשנות את ההסכם בדיעבד על מנת להרע מצב השוכרת והתובעת בדין, דחתה דרישה זו.

42. כאשר השוכרת עמדה על זכויותיה, הנתבעת הציעה לה לעזוב את הדירה, על מנת לא לשאת בתשלום התיקון היסודי הנדרש, וכפי חובתה כמשכירה, וזאת ללא התניית ההצעה בתנאי נוסף, כגון איתור שוכר אחר. התובעת, שלא הייתה מעוניינת לעזוב את הדירה, נאלצה להסכים, מכיוון שהבינה שאין בכוונת הנתבעת לתקן הליקוי ומתוך חשש להצפות נוספות. לאחר שנכרת הסכם בעל פה בדבר פינוי הדירה, הנתבעת שינתה טעמה והעלתה בדיעבד טענה לפיה סיום תקופת השכירות הותנה כביכול באיתור שוכר אחר על ידי התובעת.

43. הנתבעת חזרה בה מההסכם בחלוף יום. אולם, גם אם ביהמ"ש יתעלם מההסכמה שהושגה, והוא אינו מתעלם, מכיוון שסירובה של הנתבעת לבצע תיקון יסודי נדרש מהווה הפרה של הסכם השכירות, ביהמ"ש קובע כי הנתבעת היא שגרמה לביטול ההסכם ולכן דוחה עמדתה לפיה על השוכרת היה לאתר שוכר אחר.

44. הנתבעת התמקדה בסיכומיה בטענה שהתובעת לא שילמה לשרברב עבור הטיפול בסתימה. אולם, סוגיה זו אינה מעלה ואינה מורידה, כאשר הוכח שלא היה די בטיפול בסתימה, וכי היה צורך בטיפול יסודי שימנע סתימה והצפה נוספת.

טענת הכפייה

45. למעלה מהדרוש, ביהמ"ש ידון בטענת הנתבעת כי הסכימה לפינוי הדירה עקב כפיה.

46. ביהמ"ש דוחה טענה זו מכיוון שהועלתה בכתב ההגנה לראשונה, ורק לאחר שהתברר לנתבעת כי שיחותיה הוקלטו. בגרסתה הראשונה, במכתב בא כוחה מיום 17.9.20, הטענה לא עלתה.

47. כמו כן, ביהמ"ש הקשיב להקלטה של השיחה שתועדה בתמליל השיחה מיום 14.8 משורה 576. ביהמ"ש התרשם באופן בלתי אמצעי כי לא הופעל כביכול לחץ על הנתבעת.

48. לאחר השיחה, הנתבעת שלחה מסרון שתוכנו כלהלן: "**אני רוצה שתכיני לי מכתב שאת עוזבת ב-15 ל-8 עם חתימה שלך אני אתחיל לחפש דייר חדש דרך מתווך מסוים המתווך יהיה איתך בקשר מתי את יכולה לפתוח דירה את יכולה להעביר לי מכתב ב-WhatsApp או באלקטרוני תחליטי.**"

התובעת עונה "**סליחה ב-15.9 אעביר מכתב בתחילת השבוע**"

הנתבעת עונה "**בסדר**"

49. גם תוכן המסרונים, אינו תואם טענת הנתבעת לכפיה כביכול.

50. הנתבעת עומתה בחקירתה בעמ' 48 משורה 7 עם תוכן המסרונים:

"העדה, גב' גבלר: יש לי תשובה בשביל זה. התשובה פשוטה ביותר אני בתוך הבעלת הדירה הייתי צריכה באמת לדעת אם עדי באמת רצינית באמת לעזוב את הדירה לעזוב אותה ב-15 לספטמבר בלי שתמצא לי דייר ובאמת באמת שאלתי אותה את השאלה לראות אם היא באמת רוצה לעזוב את הדירה ושאני בעצמי שאני לא צריכה לחפש דייר משיהו צריך לחפש דייר זה השוכר שמסיים את השכירות לפני תום השכירות...

עו"ד נגר שניר: זה שאת אומרת שעדי הייתה צריכה למצוא דייר איך זה מסתדר עם זה שאת אומרת אני אתחיל לחפש דייר חדש דרך מתווך מסוים המתווך יהיה איתך בקשר.

העדה, גב' גבלר: למה שאני באמת רציתי לראות שהיא תענה לי כן אל תעשי את זה.

עו"ד נגר שניר: לא הבנתי.

העדה, גב' גבלר: כאילו שאני בתור רציתי באמת לבדוק אותה שבאמת ראיתי שהיא באמת אומרת כן אני אתן לך אישור שאני עוזבת וזהו אני (מדברים ביחד) להתראות."

51. לנוכח האמור לעיל, ביהמ"ש דוחה הטענה לכפיה וקובע שהנתבעת היא שהציעה לתובעת לעזוב את הדירה, ללא כל תנאי, ולאחר מכן חזרה בה מהסכמה זו.

טענת הנתבעת בדבר תשלום תשלום למתווך

52. סיבה נוספת לדחיית גרסת הנתבעת, ביהמ"ש מוצא בגרסתה לעניין תשלום למתווך. בהסכם שהוגש כתוב "**ללא עמלת תיווך**". לכן, הנתבעת נשאלה מדוע טוענת ששילמה תיווך ועל כך ענתה בעמוד 50 משורה 1 כלהלן:

"**העדה, גב' גבלר: אני רציתי מאוד מהר למצוא דייר אני זקוקה מאוד לכסף ורציתי כמה שיותר מהר למצוא דייר ואז פניתי למתווך אחד למתווך שני וגם למתווך שלישי ואמרתי למתווך לא זה ש-4,000 שקל אמרתי שאני לא אשלם אמרתי אם אתה תמצא לי דייר אני גם אשלם לך שכר טרחה. והוא אמר בסדר.**"

עדות העד מטעם הנתבעת פעלה לחובת הנתבעת

53. העד מטעם הנתבעת, מי ששכר הדירה במועד שמיעת הראיות, ענה בעמ' 54 משורה 30 לשאלה מי ישלם אם תהיה סתימה:

"**העד, מר רחמים: אני מתאר לעצמי שאם זה איזשהי בעיה של תשתית כלומר זה לא משהו שאני עשיתי לא זרקתי מגבון נגיד.**

כב' הש' הדר: אני יכול להבין מדברך שאם אתה יודע שאתה לא זרקת איזשהו מגבון אז הציפיה שלך תהיה שנילי תשלם?

העד, מר רחמים: כן."

54. ביהמ"ש קובע כי תשובה זו פועלת לחובת הנתבעת שכן מתברר שגם לעד מטעם הנתבעת יש ציפייה דומה לציפייה שהייתה לתובעת כי הנתבעת תישא באחריות לסתימה באסלה.

הנתבעת ניסתה לנצל כוחה כמשכירה ביחס לשוכרת על מנת להתחמק מחובתה לשאת במימון תיקון הסתימה ותיקון יסודי של הבעיה בצנרת

55. ביהמ"ש קובע כי הנתבעת ניסתה לנצל כוחה כמשכירה ביחס לשוכרת על מנת להתחמק מחובתה לשאת במימון תיקון הסתימה ללא הצדקה, על יסוד השערה שהשוכרת אשמה בגרימת הסתימה וחשוב מכך, המשכירה ניסתה להתנער מחובתה לבצע תיקון יסודי בדירה שימנע הצפות עתידיות.

סוף דבר

56. אשר על כן, ביהמ"ש מקבל התביעה במלואה ומחייב הנתבעת לשלם לתובעת מלוא סכום התביעה צמוד בתוספת ריבית כדין ממועד הגשת התביעה ועד מועד התשלום בפועל.

57. כמו כן ביהמ"ש מחייב הנתבעת לשלם לתובעת האגרות ששילמה וחלקה בשכר המומחה מטעם ביהמ"ש צמוד בתוספת ריבית כדין ממועד ההוצאה ועד מועד התשלום בפועל.

58. כמו כן, ביהמ"ש מחייב הנתבעת לשלם לתובעת, בשים לב לצורך לקיים שלושה דיונים, שכ"ט בא כוחה בסך של 15,000 ₪, וכן הוצאות התובעת, בעיקר עקב הצורך לתמלל ההקלטות בסך של 3,000 ₪, צמוד בתוספת ריבית כדין, ממועד מתן פסק הדין ועד מועד התשלום בפועל.

ניתן היום, כ"ד טבת תשפ"ב, 28 דצמבר 2021, בהעדר הצדדים.



עדי הדר, שופט