



בית משפט השלום בנתניה

תא"מ 10-07-9795 זארכה נ' פיקהולץ

בפני כב' השופטת יעל קלוגמן

תובע ירון זארכה

נגד

נתבע גדליה פיקהולץ

פסק דין

המחלוקת וטענות הצדדים

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23

1. התובע השכיר לנתבע דירה בשד' ניצה 26, נתניה. יחסי השכירות החלו בחוזה מיום 27.4.07, שלפיו החלה תקופת השכירות ביום 15.5.07. תקופות השכירות, בנות שנה, הוארכו, וההארכה האחרונה היתה **עד יום 15.5.10**. שכר הדירה החודשי, בתקופה הרלבנטית לענייננו, היה 1,260 דולר. בחוזה נקבע כי בגין איחור בפינוי הדירה ישלם השוכר פיצוי יומי בסך 100 דולר. בנספח לחוזה פורט ריהוט שנמצא בדירה ונכלל במושכר: ספה בת שני מושבים, שולחן קפה, שישה כיסאות בר, מקרר, תנור, כיריים, מיטה, שתי מנורות לילה, שולחן איפור עם מראה, שתי מיטות נפתחות, שני ארונות בגדים של איקיאה (פריט זה הוסף על ידי הנתבע, כיוון שנמצא בפועל בדירה, למרות שלא נכלל ברשימה שבנספח לחוזה).
2. המחלוקת בין הצדדים נתגלעה זמן מה לאחר תחילת השכירות, כאשר לטענת התובע קיזז הנתבע סכומים משכר הדירה ללא הסכמתו ולא אפשר לנציגי התובע לבדוק את הדירה. התובע הגיש כנגד הנתבע תביעה שבה תבע, בין היתר, פינוי המושכר ([א 4901/08](#); להלן: **התביעה הקודמת**). בדיון בתביעה הקודמת, ביום **20.11.08**, הגיעו הצדדים להסכמה בדבר המשך קיומם של יחסי השכירות. הסכמה זו קיבלה תוקף של פסק דין, בפסק דין שניתן ביום 9.2.09 (לאחר הכרעה בעניין הוצאות תיקון המזגן, שנותר במחלוקת והועמד להכרעת ביהמ"ש). בהסכמה ובפסק הדין נקבע, בין היתר, הסדר בדבר ביצוע תשלומי שכר הדירה לחשבון בנק של ב"כ התובע. עוד נקבע כי חלף הבטוחה שהוסכמה בחוזה השכירות יפקיד הנתבע 12,000 ₪ בחשבון משותף שיפתחו ב"כ הצדדים. הפקדה זו בוצעה בחשבון בבנק מסד.

1 מוסכמה נוספת היתה כי הפרה של ההסכמות הללו תקנה זכות לביטול החוזה, וכי אם הנתבע
2 לא יתקן הפרה כזאת, תוך 14 יום מקבלת התראה, יהא התובע זכאי לבטל את חוזה
3 השכירות באופן מיידי ולדרוש את פינוי הדירה.

4
5 3. השכירות נמשכה עד תומה. לקראת סיומה נתגלעה בין הצדדים מחלוקת בעניין תשלום שכר
6 הדירה לשלושת חודשי השכירות האחרונים.

7 ביום 12.7.10 הגיש התובע את התביעה דנן, ע"ס 33,658 ש. התובע תבע יתרת חוב של שכר
8 הדירה; פיצוי יומי, על פי חוזה השכירות, בגין 52 ימים של איחור בפינוי הדירה; פיצוי בגין
9 נזקים שונים; פיצוי בגין עוגמת נפש.

10 הנתבע ביטל את השיק שמסר לתשלום שכר הדירה עבור שלושת חודשי השכירות האחרונים,
11 ועל כן הודיע לו ב"כ התובע, במכתב מיום 16.3.10 (נספח ג' לכתב התביעה),

12 על ביטול החוזה ודרש ממנו לפנות את הדירה עד יום 25.3.10 (להלן: **מכתב הפינוי**).

13 כשקיבל הנתבע מכתב זה, הוא העביר אל ב"כ התובע - **ביום 25.3.10** - חלף השיק שביטל,
14 תשלום בסך 10,000 ש"ח עבור חודשי השכירות האחרונים; אך התובע טוען כי תשלום זה אינו
15 מכסה את מלוא דמי השכירות, ונותרה יתרת חוב של שכר הדירה, כפי שיפורט להלן.

16 התובע טוען כי בכך הפר הנתבע את חוזה השכירות, ואף את ההסכמות ופסק הדין בתביעה
17 הקודמת, ועל כן היה התובע רשאי לבטל את החוזה ולדרוש פינוי מיידי של הדירה.

18 משלא נענה הנתבע לדרישה שבמכתב הפינוי, אלא פינה את הדירה רק סמוך לאחר המועד של
19 תום השכירות, תבע התובע את הפיצוי היומי, בסך 100 דולר, בגין 52 ימים של איחור שחל,
20 לשיטתו, בפינוי הדירה.

21 מרכיב נוסף של התביעה הוא פיצוי בגין פריטי ריהוט וציוד, אשר לטענת התובע לקח הנתבע
22 מהדירה, וכן – החזר הוצאות בגין תיקונים שונים, אשר לטענת התובע יש להשית על הנתבע.

23
24 4. הנתבע כופר בכל מרכיבי התביעה. לגבי דמי השכירות, טוען הוא כי בפברואר 2010 עמדה

25 לזכותו יתרת זכות של דמי השכירות לחודש אחד. הנתבע טוען כי ביום 12.2.10 הוא שלח אל

26 ב"כ התובע מכתב, שאליו צירף שיק של דמי השכירות לשלושה חודשים וכתב כי כיוון

27 שלזכותו דמי שכירות לחודש אחד, אזי יש לדחות את מועד הפינוי מיום 15.5.10 ליום

28 15.6.10. ב"כ התובע השיב לנתבע, כי התובע מבקש שיפנה את הדירה במחצית מאי 2010, ועל

29 כן דרש הנתבע מהתובע שלא להפקיד את שיק שכר הדירה האמור, אלא לערוך התחשבות

30 נכונה, לנוכח טענתו כי עומד לזכותו סכום דמי שכירות לחודש אחד.

31 הנתבע חשש פן למרות זאת יפקיד התובע את השיק האמור (כפי שאמנם קרה), ועל כן ביטל

32 הנתבע שיק זה מבעוד מועד.

33 כפי שצויין, חלף השיק שבוטל שילם הנתבע, ביום 25.3.10, את יתרת דמי השכירות לשיטתו,

34 היינו - שני חודשי שכירות (ואף מעט למעלה מכך). הנתבע טוען כי בכך פרע לתובע את מלוא

35 דמי השכירות, ולא נותר כל חוב.

36 בהתאם לכך, טוען הנתבע כי הוא לא הפר את החוזה, ועל כן לא היתה הצדקה לדרישה לפינוי

37 הדירה, על פי מכתב הפינוי.

38 לעניין המועד של פינוי הדירה, טוען הנתבע כי הוא עזב את הדירה כבר ביום 3.5.10 ועבר

39 להתגורר בדירה אחרת. הנתבע טוען כי ביום 13.5.10 בוצעה בדירה עבודת ניקיון יסודית, על

40 ידי בעל מקצוע שהזמין לשם כך ואשר לידיו מסר את מפתחות הדירה.

1 כפי שיפורט להלן, סוכם כי בתום עבודות הניקיון בדירה יימסרו המפתחות למשפץ מטעם
2 התובע, שהוזמן לבצע שיפוצים בדירה עם פינוייה. הנתבע טוען כי בכך הוא עמד במועד של
3 פינוי הדירה, על פי חוזה השכירות.
4 על פי כל אלה טוען הנתבע כי לא היתה הצדקה לבטל את החוזה ולחייבו לפנות את הדירה
5 בטרם תום תקופת השכירות; כי הוא עמד במועד של פינוי הדירה בתום תקופת השכירות;
6 ועל כן אין לחייבו בפיצוי יומי על פי החוזה בגין איחור בפינוי.
7 לעניין פריטי הריהוט והציוד מושא התביעה, טוען הנתבע כי פריטים אלה לא היו קיימים
8 בדירה מלכתחילה ועל כן לא נכללו בנספח לחוזה השכירות, ולפיכך יש לדחות את טענת
9 התובע כאילו הנתבע נטל פריטים אלה מהדירה.
10 הנתבע מכחיש אף את טענות התובע כי הוא הזניח את הדירה והותירה מלוכלכת וניזוקה.
11 לטענתו, הוא דאג לניקיון הדירה באופן שוטף, ולקראת עזיבתה דאג לבצע ניקיון יסודי.
12 הנתבע טוען כי הוא קיים את כל התחייבויותיו על פי החוזה, ואינו חייב לתובע דבר.
13 לפיכך ביקש לדחות את התביעה ולהורות להשיב לו את סכום הפיקדון, בסך 12,000 ₪, אשר
14 הופקד בחשבון הנאמנות על פי הסכמות הצדדים בתביעה הקודמת.

15
16 5. הנושאים שבמחלוקת הם:

17 א. האם נותר חוב של שכר דירה עבור שלושת חודשי השכירות האחרונים;

18 ב. האם מוצדק ביטול החוזה והדרישה לפינוי מוקדם של הדירה, על פי מכתב הפינוי;

19 ג. האם איחר הנתבע בפינוי הדירה;

20 ד. פריטי העבודות והנזקים שבגינם ביקש התובע לחייב את הנתבע.

21 חוב דמי השכירות

22
23
24 6. המחלוקת בעניין חוב דמי השכירות היא כאמור לגבי שלושת חודשי השכירות האחרונים:

25 ממחצית פברואר עד מחצית מאי 2010.

26 הנתבע טען כי יתרת הזכות לטובתו, בסכום של שכר דירה לחודש אחד, נבעה מתשלום ביתר

27 ששילם במסגרת הליך הוצאה לפועל, אשר התובע פתח כנגדו. ב"כ התובע מסר כי הליך

28 ההוצאה לפועל, שנפתח לאחר תום הדיון בתביעה הקודמת, לא היה לתשלום שכר דירה, אלא

29 רק לפירעון סכום הוצאות, בסך 1,500 ₪, שהנתבע חוייב בו על פי החלטתה של כב' השופטת

30 (כתוארה אז) **בלטמן-קדראי**, מיום 17.11.08.

31 תיק הוצל"פ זה נפתח על ידי התובע ללא ייצוג. הנתבע טען כי שילם לב"כ התובע את סכום

32 החוב בתיק ההוצל"פ, אך ב"כ התובע הבהיר כי הוא לא ייצג את התובע בהליך ההוצל"פ

33 האמור, וכי הסכום הנטען לא שולם לו על ידי הנתבע. ב"כ התובע ציין כי החוב באותו תיק

34 הוצל"פ טרם שולם, והתיק עדיין פתוח.

35 מדובר בטענת "פרעתי", שנטל הוכחתה על הנתבע. הנתבע לא הוכיח את התשלום הנטען, ועל

36 כן אני דוחה טענה זו.

37
38 7. עם זאת, טענת הנתבע כי נכון לפברואר 2010 עמד לזכותו סכום ששילם ביתר עבור שכר

39 הדירה, אינה מופרכת לחלוטין: על פי הראיות מטעם **התובע**, אמנם עמד לזכות הנתבע סכום

40 ששילם ביתר, אך לא כדי מלוא הסכום של שכר דירה חודשי, אלא רק חלק ממנו.

1 הוריו של התובע טיפלו מטעמו בהשכרת הדירה, ואביו העיד מטעמו.
 2 על פי תצהיריהם (הזהים) של הורי התובע, שילם הנתבע ע"ח שכר הדירה - עבור ששת
 3 החודשים : אוגוסט 2009 עד ינואר 2010 - 7,924.25 דולר.
 4 שכר הדירה היה 1,260 דולר לחודש, ועבור שישה חודשים - 7,560 דולר.
 5 בהתאם לכך, נותר **לזכות הנתבע סך 364.25 דולר**, נכון לראשית פברואר 2010.
 6 על פי הודאת בעל דין מטעם התובע עמדה, איפוא, לזכות הנתבע יתרת זכות, על חשבון שכר
 7 הדירה, אך סכומה היה כאמור לעיל, ולא כדי חודש שלם של שכר הדירה.
 8 לסכום זה יש להוסיף את התשלום בסך 10,000 ₪, שהנתבע שילם ביום 25.3.10, שהוא שווה
 9 ערך ל- **2,667 דולר**. סך הכל יש לזקוף לזכות הנתבע **3,031.25 דולר**.
 10 שכר הדירה עבור שלושה חודשים הוא **3,780 דולר**. בהפחתת הסכומים שלזכות הנתבע,
 11 יתרת החוב עבור שכר הדירה היא **748.75 דולר**, וזה הסכום שהתובע תבע במרכיב זה של
 12 התביעה (דברי ב"כ התובע, בעמ' 11 לפר').
 13 משדחיתי את טענת "פרעתי" של הנתבע, לגבי יתרת חוב שכר הדירה, אני מקבלת מרכיב זה
 14 של התביעה.
 15 שער הדולר במועד הרלבנטי הוא 3.739 (כפי שהציג ב"כ התובע לנתבע בחקירתו הנגדית, בעמ'
 16 17 לפר'). בהתאם, הסכום בשקלים של יתרת החוב של הנתבע הוא 2,799.57 ₪, ובסכום
 17 עגול: **2,800** ₪, נכון למועד שבו היה על הנתבע לשלם את דמי השכירות, שהוא 15.2.10.

18
 19 **האם מוצדק ביטול החוזה והדרישה לפינוי מוקדם של הדירה, על פי מכתב הפינוי**

20
 21 8. כפי שצויין, במכתב הפינוי, מיום **16.3.10**, נדרש הנתבע לפנות את הדירה עד יום **25.3.10**,
 22 בגין אי תשלום שכר הדירה. מועד הפינוי שנדרש אינו מתיישב עם ההסכמות ופסק הדין
 23 בתביעה הקודמת, שלפיהן היה על ב"כ התובע ליתן לנתבע תקופת התראה בת 14 יום לתיקון
 24 ההפרה, ורק בהעדר תיקון ההפרה קמה זכותו של התובע לבטל את החוזה ולדרוש פינוי מיידי
 25 של הדירה.
 26 במכתב הפינוי "דילג" ב"כ התובע על תקופת ההתראה שנדרשה, על פי ההסכמות האמורות,
 27 ודי בכך כדי לאיין את תוקפה של הדרישה מהנתבע לפנות את הדירה ביום 25.3.10, תשעה
 28 ימים בלבד לאחר מועד מכתב הפינוי.
 29 הנתבע, מצידו, מיהר לתקן את ההפרה, סמוך לקבלת דרישת הפינוי, על ידי תשלום הסכום
 30 של 10,000 ₪ (שווה ערך ל- **2,667 דולר**, על פי סעיף 23 לתצהירו של אבי-התובע); היינו - מעט
 31 למעלה משכר הדירה עבור חודשיים, וזאת בשל טענתו של הנתבע כי היתה לו אצל התובע
 32 יתרת זכות כדי שכר הדירה עבור חודש אחד.
 33 גם אם טענה זו נדחתה בסופו של דבר, עדיין שילם הנתבע, בפועל, באותו תשלום **למעלה**
 34 **משני שליש** של סכום דמי השכירות עבור שלושת החודשים האחרונים.
 35 בהסכמות ובפסק הדין בתביעה הקודמת נקבע כי "**בהעדר תיקון** (של ההפרה - י.ק.), **תקום**
 36 **זכות התובע להודעה על ביטול ההסכם מיידי ודרישת פינוי**" (ההדגשה שלי - י.ק.).
 37 בהתאם לכך, היה על ב"כ התובע - לאחר שהנתבע שילם את הסך של 10,000 ₪ - להודיע
 38 לנתבע כי אין בתשלום זה כדי לתקן את ההפרה, ועל כן מודיע התובע על ביטול החוזה ודורש
 39 פינוי מיידי.

1 ב"כ התובע לא פעל על פי השלבים הללו שבהסכמות ובפסק הדין בתביעה הקודמת, אשר
2 מחייבים את הצדדים. במכתבו לגבי ההפרה הוא מיהר ונקב מועד לפינוי מוקדם של הדירה,
3 מבלי ליתן לנתבע את 14 הימים לתיקון ההפרה; ולאחר שהנתבע מיהר לתקן אותה (או
4 לפחות את חלק הארי שלה, גם לשיטת התובע), גם אז לא פעל ב"כ התובע בהתאם להסכמות
5 ולפסק הדין בתביעה הקודמת.

6 על כן, מההיבט המשפטי, יש לדחות את טענת התובע, כי הנתבע היה חייב לפנות את הדירה
7 ביום 25.3.10, וכי בגין כל אחד מהימים שממועד זה ועד הפינוי בפועל מגיע לתובע הפיצוי
8 היומי, בסך 100 דולר, בגין איחור בפינוי.

9
10 9. אני סבורה כי מסקנה זו נכונה לא רק מההיבט המשפטי, אלא גם מההיבט של השכל הישר
11 וההגיונות: מייד עם קבלת דרישת הפינוי שילם הנתבע למעלה משני שלישי של דמי השכירות
12 החסרים, וזאת כאשר עמד לזכותו סכום נוסף של תשלום מוקדם על חשבון דמי השכירות,
13 כפי שפורט בתצהיריהם של הורי התובע.

14 יתרת החוב שנתרה היא כדי דמי שכירות עבור כחצי חודש בלבד. בנסיבות אלה, גם על פי
15 הגינות בסיסית ושכל ישר, אין זה ראוי לדרוש מהשוכר לפנות את הדירה כחודשיים לפני
16 תום חוזה השכירות, כאשר הוא שילם בפועל את דמי השכירות עבור חלק הארי של תקופה
17 זו.

18 ואמנם, כך ראה את הדברים אביו של התובע, מר לוסיאן זארכה, שטיפל מטעמו בהשכרת
19 הדירה. בניגוד למה שנתבע בכתב התביעה, אמר האב בעדותו כי הפיצוי היומי בגין איחור
20 בפינוי הדירה נתבע רק עבור "הימים שאיחר לפנות, לאחר 15.5.10"
21 (בעמ' 10 לפר'; ההדגשה שלי - י.ק).

22 אביו של התובע לא חסך ביקורת וטענות כלפי הנתבע, לגבי התנהלותו במהלך תקופת
23 השכירות, אך לגבי המועד שבו היה על הנתבע לפנות את הדירה, לא בכדי אמר האב, באופן
24 ישר וללא היסוס, כי מועד הפינוי היה בתום תקופת השכירות, ולא קודם לכן.

25
26 10. אני דוחה, איפוא את מרכיב התביעה, שעניינו חיוב בפיצוי היומי בגין איחור בפינוי, החל
27 מיום 25.3.10, חלף מועד תום השכירות, ביום 15.5.10.

28 **האם איחר הנתבע בפינוי הדירה**

29
30
31 11. האם פינה הנתבע את הדירה עד יום 15.5.10, או רק לאחר מכן?
32 התובע טוען כי הנתבע פינה את הדירה רק ביום 18.5.10, באיחור של שלושה ימים.
33 מועד תום השכירות, 15.5.10, חל בשבת.

34 הנתבע טוען כי עזב את הדירה כבר ביום 3.5.10, וכי ביום 13.5.10 הוא אפשר למשפץ מטעם
35 התובע להתחיל בעבודות השיפוץ. לפיכך, טוען הנתבע, לא היה כל איחור בפינוי.
36 אולם על פי הראיות, לרבות מטעם הנתבע עצמו, מי שהחל בעבודות בדירה ביום 13.5.10 לא
37 היה המשפץ מטעם התובע אלא מבצע עבודות הניקיון מטעם הנתבע, מר דוד קריגר, אשר
38 הצהיר והעיד מטעם הנתבע.

39 מר קריגר מוסר בתצהירו כי הוא בעל עסק לשירותי ניקיון, שהיה אחראי על הניקיון
40 והתחזוקה של חלק מהדירות בבניין, וביניהן הדירה שבה מדובר.

1 מר קריגר מוסר כי ביום 13.5.10 הוא קיבל מהנתבע את מפתחות הדירה לצורך עבודות ניקיון
2 יסודיות, טרם פינוייה על ידי הנתבע. מועד זה חל ביום ה' בשבוע. הנתבע ביקש מקריגר
3 למסור את המפתחות למשפץ בשם יניב, מטעם התובע, שהיה אמור להתחיל בביצוע שיפוצים
4 בדירה בתום עבודת הניקיון.
5 על פי העדויות לפני, לא היתה למעשה מחלוקת כי מר קריגר החל בעבודות הניקיון ביום
6 13.5.10. הן מר קריגר, והן הנתבע עצמו, הצהירו והעידו כי עבודות אלה נמשכו יומיים, היינו
7 – ביום ה', 13.5.10 וההמשך – ביום א', 16.5.10, ורק בתום יום העבודה, ביום א', היה קריגר
8 אמור למסור את המפתחות למשפץ-התובע.
9 מר קריגר העיד כי אמנם סיים את עבודתו ביום א' (16.5.10), אך המשפץ יניב, שהיה אמור
10 לקבל ממנו את מפתחות הדירה בתום עבודת הניקיון, לא הגיע למקום וביקש מקריגר למסור
11 לו את מפתחות הדירה למחרת, יום ב' (17.5.10), וכך עשה קריגר.
12 מנגד העיד אביו של התובע כי המשפץ מטעמו החל לעבוד בדירה ביום 15.5.10, אולם לדבריו,
13 הנתבע טרם ארז אז את חפציו, והוא פינה את הדירה רק ביום 18.5.10.
14 לא השתכנעתי מעדות האב בעניין מועד פינוי הדירה. הוא לא אמר כי נכח בעצמו בדירה
15 בימים הרלבנטיים, ולא ברור על סמך מה טען שהנתבע לא פינה את חפציו אלא ביום 18.5.10.
16 לא הוצגו תצלומים או כל ראיה אחרת לתמיכה בטענה זו.
17 דבריו של האב, כי המשפץ מטעמו החל לעבוד בדירה ביום 15.5.10, הם תמוהים, כיוון שמועד
18 זה חל בשבת.
19 הנתבע הזמין אצל קריגר עבודת ניקוי יסודית, טרם השבת החזקה בדירה לתובע, והדעת
20 נותנת כי לצורך עבודה זו על הדירה להיות פנויה מחפצים. מר קריגר לא נשאל, בחקירתו
21 הנגדית, אם בעת שביצע את הניקיון היסודי נותרו בדירה חפצים של הנתבע.
22 המשפץ יניב לא הובא לעדות. עדותו של מר קריגר עשתה עלי רושם אמין. כמו כן, לפי
23 הראיות שלפני, קריגר ויניב הם היחידים שהיו בפועל בדירה בימים שבין 13.5.10 לבין
24 17.5.10.
25 אני מקבלת את דבריו של קריגר, כי הוא השלים את עבודות הניקיון ביום א' (16.5.10),
26 וסוכם כי באותו יום ימסור את המפתחות למשפץ יניב מטעם התובע, אולם יניב לא הגיע
27 וביקש למסור לו את המפתחות רק למחרת.
28 אי מסירת המפתח למשפץ-התובע ביום א' נבעה איפוא מבקשתו של המשפץ, ולא היתה
29 בעטיו של הנתבע.
30 עבודות השיפוץ של הדירה, מטעם התובע, היו אמורות להתחיל ביום א', על פי הסיכום בין
31 הנתבע, קריגר והמשפץ יניב. אם לצורך עבודת הניקיון היסודי סביר להניח, שהדירה תהיה
32 פנויה מחפצים, הרי מקל וחומר כך - כשמתחילות עבודות השיפוץ.
33 אין לפני כל ראיה כי ביום א', 16.5.10 - כשיניב היה אמור לקבל את מפתחות הדירה
34 ולהתחיל בשיפוצים - נותרו עדיין בדירה חפצים של הנתבע שטרם פונו.
35 על כן לא הוכחה טענתו של האב, מטעם התובע, כי הנתבע פינה את חפציו מהדירה רק ביום
36 18.5.10.
37 הן הנתבע והן קריגר מסרו כי קריגר עבד בניקיון הדירה במשך יומיים, יום ה' ויום א', על פי
38 עדות קריגר. עולה איפוא כי הנתבע איחר לפנות את הדירה ביום אחד בלבד, יום
39 16.5.10, שבו עדיין עבד בדירה איש הניקיון מטעמו.

1 בהתאם לכך, מגיע לתובע, על פי חוזה השכירות, פיצוי בסך 100 דולר בגין יום האיחור בפניו
2 הדירה. שווי של סכום זה בשקלים, במועד הרלבנטי, הוא 373.9 ₪, ובסכום עגול: 374 ₪.

4 פרטי העבודות והנזקים שנתבעו בתביעה

5
6 12. התובע טען כי חלק מהנזקים בדירה נגרמו על ידי כלב שהנתבע החזיק בה.
7 מנגד טען הנתבע כי לא היה כלל כלב ברשותו, ולראייה צירף לתצהירו אישור מהשירות
8 הוטרינרי העירוני כי אין אצלם רישום של כלב או חתול על שמו (נספח י"א לתצהיר).
9 מר קריגר, שהעיד מטעם הנתבע, מסר בתצהירו כי במהלך תקופת מגוריו של הנתבע בדירה,
10 ניקו אותה הוא וצוותו לפחות 15 פעמים, וכי **"בכל הפעמים בהם הגעתי לנקות את הדירה**
11 **מעולם לא ראיתי כי יש כלב בדירה, ואף לא היה נראה כי יש סימנים שבעל חיים מצוי**
12 **בדירה"** (בסעיף 3 לתצהיר).

13 אביו של התובע נשאל אם בביקוריו בדירה הוא ראה בה כלב. האב השיב כי באחד מביקוריו
14 פגש בדירה את **"כ הנתבע"**, שהחזיקה כלב קטן בידה. לשאלה אם אפשר שכלב זה שייך לבי"כ
15 הנתבע, ולא לנתבע, השיב האב כי אינו יודע, אך טען כי אותו כלב היה מסתובב בלובי של
16 הבניין, ואיש אחזקה במקום אמר לו, שיש לנתבע כלב שיורד אתו ללובי. דברים אחרונים
17 אלה הם, כמובן, עדות שמיעה, שאינה קבילה כראייה לכך שהנתבע החזיק כלב בדירה.
18 לא הובאה מטעם התובע כל ראיה, שהנתבע החזיק כלב בדירה, ואילו הנתבע הביא ראיות
19 מטעמו להפרכת טענה זו. על כן אני דוחה אותה.

20
21 13. בסעיף 11 של כתב התביעה נתבע פיצוי בגין פריטי ריהוט וציוד, אשר לטענת התובע נלקחו
22 מהדירה על ידי הנתבע.

23 הפריטים הם: שולחן טלביזיה (נרשם בטעות פעמיים), מיקרוגל, קומקום, כלי מטבח, כיסוי
24 מזרן. הסכום הכולל שנתבע בגינם הוא 3,910 ₪.
25 לא הומצא כל תיסמוך לשווי הפריטים הללו. אביו של התובע העיד בעניין זה: **"אין לי קבלות**
26 **או הערכה. קניתי אותם לפני זמן רב"** (בעמ' 8 לפר').

27 רשימת פריטי הריהוט שבנספח לחוזה השכירות הובאה בסעיף 1 לעיל. אף פריט מאלה
28 שנתבעו בתביעה אינו מופיע ברשימה שבנספח לחוזה.
29 הנתבע טוען כי הפריטים שנתבעו כלל לא היו בדירה ומסתמך על כך שאמנם לא נרשמו
30 בנספח לחוזה. מנגד טוען אבי-התובע כי ייתכן שהרשימה שבנספח לחוזה לא היתה מלאה,
31 אך הפריטים שנתבעו היו בתוך הבית.

32 למותר לומר שאין די בטענה בעלמא כזאת כדי לשכנע, כשאין בידי התובע ראיה כלשהי
33 למציאותם של אותם פריטים בדירה, ואפילו לא לעצם רכישתם.

34 יוזכר כי דווקא הנתבע הוא שהוסיף, בכתב ידו, לרשימת הפריטים שבנספח לחוזה את שני
35 ארונות-איקיאה, אשר נציגי התובע השמיטו, אך הנתבע רשם אותם כיוון שהיו בפועל בדירה.

36 על התובע נטל הראייה. מדובר בחוזה שנערך באפריל 2007. נספח פריטי הריהוט והציוד,
37 שהוא חלק מחוזה השכירות, נערך על מנת לתעד אילו פריטים מצויים בדירה ושייכים לתובע.

38 משלא נרשמו הפריטים מושא התביעה בנספח לחוזה, ולנוכח המחלוקת לגביהם כאמור לעיל
39 – לא הרים התובע את נטל הראייה שעליו ולא הוכיח כי אותם פריטים אמנם היו בדירה

40 במהלך השכירות, וכי נלקחו על ידי הנתבע.

על כן אני דוחה מרכיב זה של התביעה.

14. בסעיף 12 של כתב התביעה נמנו מספר נזקים, שהתובע תבע החזר עלות תיקונים. התובע תבע 400 ₪ בגין החלפת מנעולים, אשר לטענתו נאלץ לבצע כיוון שהנתבע לא החזיר לו את כל מפתחות הדירה. הנתבע כופר בכך וטוען כי מסר את כל מפתחות הדירה. דבריו נתמכים באמור בתצהירו של מר קריגר, כי כשהגיע לדירה לצורך הניקיון היסודי, ביום 13.5.10, "באותו היום מסר לי מר פיקהולץ את מפתחות הדירה וכן את מפתחות חדר המדרגות ותיבת הדואר. מר פיקהולץ ביקש ממני למסור את המפתחות למשפך יניב מטעם בעל הבית" (בסעיף 6 של התצהיר). התובע לא הוכיח איפוא את טענתו כי הצורך בהחלפת המנעולים נוצר בעטיו של הנתבע. עוד תבע התובע החזר 450 ₪ בגין תיקון המזגן. מנגד טוען הנתבע כי כשעזב את הדירה, המזגן פעל באופן תקין. כמו כן, הנתבע טוען כי במהלך תקופת השכירות הוא ביצע תיקון יסודי של המזגן אשר הביאו למצב עבודה תקין. עניין זה עלה במסגרת התביעה הקודמת. אותה עת לא המציא הנתבע לביהמ"ש את האסמכתאות בדבר עלות התיקון, ועל כן נדחתה טענת הקיזוז שהעלה בגין תיקון המזגן (סעיף 7 להסכמות הצדדים מיום 20.11.08; סעיף 3 לפסק הדין מיום 9.2.09). אולם בתביעה דנן התובע הוא שדורש החזר בגין תיקון המזגן, אשר לטענתו נדרש עם עזיבת הדירה על ידי הנתבע. התובע לא הוכיח כלל כי המזגן ניזוק; בניגוד לטענת הנתבע כי פעל באופן תקין. התובע לא הוכיח כי עם פינוי הדירה בוצע תיקון במזגן, מה היתה מהות התיקון ומה היתה עלותו. התובע לא הוכיח איפוא כלל מרכיב זה של התביעה, ואני דוחה אותו. מרכיבים נוספים בסעיף זה של התביעה היו: 850 ₪ עבור ניקיון במשך שלושה ימים, במיוחד משערות כלב שהיו בדירה, ו-1,300 ₪ עבור סתימת חורים בקירות הדירה. כפי שצויין, התובע לא הוכיח כי הנתבע החזיק כלב בדירה. מר קריגר העיד כי ניקה את הדירה באופן שוטף, במהלך תקופת השכירות, וכי הדירה היתה תמיד מטופלת כנדרש, ומעולם לא היה בה כלב או סימנים של בעל חיים. עוד העידו הן הנתבע והן מר קריגר כי לקראת עזיבת הדירה הזמין הנתבע אצל קריגר עבודת ניקיון יסודית. "מדובר בניקיון מיוחד ויסודי הכולל צוות מיוחד ואשר עולה יותר מניקוי רגיל" (בסעיף 4 לתצהירו של קריגר). לגבי החורים בקירות, שנוצרו בשל פירוק גופי תאורה, אשר הנתבע התקין בדירה, והתובע לא חפץ להשאירם, העיד הנתבע כי הוא הורה גם לקריגר וגם למשפך יניב, מטעם התובע, לסתום חורים אלה: "גם קריגר וגם יניב המשפך מטעמכם. שילמתי גם ליניב כדי לבדוק שהכל מסודר" (בעמ' 18 לפר'). נטל הראייה הוא על התובע, והוא לא הוכיח כלל גם פרטים אלה של התביעה. הנתבע לא המציא תצלומים, קבלות, עדויות או כל ראיה אחרת, כנגד ראיות הנתבע לכך שהוא דאג באופן שוטף לניקיון הדירה על ידי איש מקצוע, במהלך שנות השכירות, וכי הזמין אצל אותו איש מקצוע ניקיון יסודי של הדירה, בעת שעזב אותה. אין מחלוקת כי בוצע מטעם התובע שיפוץ בדירה, ועל כן, ככל שנותרו בקירות חורים כתוצאה מפירוק של גופי תאורה, ואשר לא כוסו על ידי קריגר, אזי היו ממילא מכוסים בעת עבודות השיפוץ, שתוכננו מלכתחילה.

1 בנסיבות אלה, ובהעדר כל פירוט או ראיות לגבי טיב התיקונים והעבודות, שבגינם תבע התובע
 2 החזרים – אני דוחה גם מרכיב זה של התביעה.
 3 לנוכח כל המפורט לעיל, אני דוחה גם את מרכיב התביעה שעניינו פיצוי בסך 5,000 ₪ בגין
 4 עוגמת נפש. בנסיבות העניין, לא מצאתי הצדקה לפיצוי כזה.

סיכום

8 15. מבין מרכיבי התביעה קיבלתי את המרכיבים: יתרת חוב של שכר הדירה; פיצוי בסך 100 דולר
 9 בגין איחור בן יום אחד בפניוי הדירה. דחיתי את יתר מרכיבי התביעה.

11 16. הנתבע ישלם לתובע 2,800 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום 15.2.10 ועד לתשלום בפועל;
 12 וכן – 374 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום 15.5.10.
 13 הנתבע ישיב לתובע מחצית מאגרות התביעה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום תשלומן.
 14 הנתבע ישלם לתובע שכ"ט עו"ד בסך 2,500 ₪ (שכ"ט מופחת לנוכח התוצאות).
 15 התובע יישא בהוצאותיו של עד הנתבע, מר דוד קריגר, בסך 400 ₪, בצירוף הפרשי הצמדה
 16 וריבית מיום פסיקתן: 22.4.12. סכום זה ינוכה מהסכומים שעל הנתבע לשלם לתובע על פי
 17 פסק הדין.

19 17. לביצוע פסק הדין ישמש הסכום שהופקד על ידי הנתבע, על פי פסק הדין בתביעה הקודמת,
 20 בחשבון מס' 316405 בבנק מסד, סניף 508 (להלן: **בנק מסד**).
 21 אני מורה לבנק מסד להעביר אל ב"כ התובע את הסכום שנפסק לזכות התובע על פי סעיף 16
 22 לעיל, על כל מרכיביו.
 23 את יתרת סכום הפיקדון יעביר בנק מסד אל ב"כ הנתבע.

25 18. המזכירות תשלח את פסק הדין לב"כ הצדדים.

28 ניתן היום, י"ד כסלו תשע"ד, 17 נובמבר 2013, בהעדר הצדדים.

30 יעל קלוגמן