|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בפני** | **כבוד הרשם הבכיר בנימין בן סימון** | |
| **תובע** | | **נעם נצר** |
| **נגד** | | |
| **נתבע** | | **שמואל כהן שור** |

**וכן תביעה שכנגד**

**תובע שמואל כהן שור**

**נגד**

**נתבעים 1. נעם נצר**

**2. שירה נצר**

**3. יוסף נצר**

|  |
| --- |
| **פסק דין** |

א. **כללי**

1. התובע והנתבע שכנגד וכן אשתו שירה נצר, הנתבעת שכנגד, (להלן: "התובע", או "השוכרים" בהתאמה) חתמו ביום 4.6.15 על חוזה שכירות עם הנתבע והתובע שכנגד (להלן: "הנתבע" או "המשכיר") שהינו בעל יחידת דיור ברחוב פרי מגדים בגני מודיעין בחשמונאים (להלן: "הדירה").

2. במעמד חתימת החוזה סיירו השוכרים ביחד עם הנתבע בדירה, הצביעו על אזורי רטיבות והפנו את תשומת לבו של הנתבע לליקויים שהובחנו על ידם. לטענתם, הנתבע אמר להם כי "הייתה בעיית רטיבות בדירה אבל היא תוקנה והכול בסדר נדרש רק לצבוע".

3. לאחר מספר חודשים שבהם התגוררו השוכרים בדירה, ועם בוא החורף, הבחינו בכתמי רטיבות ונפיחות בקירות. הם הודיעו ביום 18.12.16 לנתבע על כך והוא השיב להם שיטפל בבעיה. עם המשך הגשמים, התרחבה הרטיבות בדירה ובסוף הופיע עובש בדירה. הרטיבות גרמה לריח כבד של טחב.

4. התובע פנה לנתבע שיטפל בתופעת הרטיבות והנתבע שלח ביום 21.1.16 פועל אשר בעיקר צבע את כתמי הרטיבות בצבע לבן. במהלך חודשי החורף, סבלו השוכרים משיעול, כאבי ראש וקשיי נשימה. תופעות שפורשו על ידי השוכרים כקשורות לתופעת הרטיבות בדירה.

5. בתאריך 20.1.16 שוחח התובע עם המשכיר ואמר לו שלא ניתן להמשיך להתגורר בדירה. הנתבע השיב לו שהוא צריך למצוא שוכר חליפי.

6. ביום 24.1.16 החלו לטפטף מים מהתקרה והתובע הודיע זאת לבעל הדירה. התובע אף הזמין מהנדס קונסטרוקציה וכן בעל מקצוע אשר עוסק בבנייה. שני בעלי המקצוע ציינו, כי נדרשת עבודת שיפוץ יסודית במעטפת החיצונית של הבית.

7. יצוין כי במהלך חודש דצמבר 2015, לטענת התובע, הורה רופא המשפחה, כי אשתו של התובע, שהייתה בהריון אותה עת, תעזוב את הדירה וזאת בשל חשש כי בריאותה תיפגע, עקב תופעת העובש והרטיבות בדירה.

8. ביום 8.2.16 הוזמנה על ידי התובע חברה לבדיקת ליקוי בנייה בשם "בדק בית" וזאת על מנת ליתן חוות דעת מקצועית באשר לדירה.

9. לאחר שבמהלך חודש דצמבר 2015 עזבה אשת התובע את הדירה, התובע המשיך להתגורר בדירה במשך כחודשיים, עד יום 16.2.16. ביום זה החזיר התובע למשכיר את מפתח הדירה וכן הפקיד בידו מכתב המודיע על ביטול הסכם השכירות.

10. תובענה זו החלה את דרכה כתביעה קטנה ועברה לפסים של סדר דין מהיר. משכך, יינתן פסק הדין על דרך הקיצור .

**ב. טענות התובע**

1. במרכז הדיון מונחת השאלה, האם דירה שהתגלתה בה תופעת רטיבות קשה, יכולה לשמש כדירה למגורי אדם. שאלה נוספת היא, האם התובע יודע על ידי הנתבע בעת כריתת ההסכם על נזקי הרטיבות הצפויים להופיע בדירה במהלך חודשי החורף.

2. לטענת התובע, מן הראיות עולה באופן ברור, כי התשובה לשתי שאלות יסוד אלה - שלילית. לטענתו, יש לראות בעסקת השכירות כעסקה הסובלת מ'כשל תמורה' מהותי המצדיקה ביטולה.

3. התובע מוסיף וטוען, כי מן הראיות עולה, שהנתבע היה מודע לקיומו של "כשל תמורה" מהותי בעסקת השכירות שכרת עימם. זאת, מניסיונו לאורך שנים עם שוכרים קודמים וכי ביודעין הוא הטעה את התובע בסיידו את הדירה, עובר למועד כריתת ההסכם.

4. התובע טוען, כי אין זה סביר לגור בדירת מגורים שיש בה עובש ורטיבות, ועל כן, כל שוכר סביר לא היה מסכים לגור בדירה שכזו.

5. התובע סבור, כי טיוח וסיוד אזורים בדירה הסובלים מרטיבות, אף אם יש בהם בכדי לצמצם את הפגם האסתטי שבדירה, הרי שאין בהם בכדי לתקן את שורש הבעיה, את הסכנות הבריאותיות הכרוכות במגורים בדירה לחה ואת הפגיעה הקשה שבאיכות החיים. על פי הדין, הנוהג והנסיבות, היה על הנתבע לגלות לתובעים את המצב לאשורו, כבר במועד כריתת ההסכם בין הצדדים.

6. בסעיף 7 א להסכם הצהירו השוכרים, כי ראו ובדקו את הדירה וכי זו נמצאה תקינה וראויה לשימוש. ואולם, בשולי סעיף זה הוסיפו הצדדים "האמור לעיל בכפוף לפרוטוקול שיערך בין הצדדים בעת מסירת הדירה".

7. התובע העמיד את נזקי אשתו, בשל אי התייצבותה לעבודה בגין מחלת הריאות שנגרמה לה במהלך חשיפתה לרטיבות שבדירה על סכום של 2,727 ש"ח. אומנם התובע לא צירף חוות דעת רפואית לביסוס טענה זו, אולם הציג מסמכים רפואיים המעידים על מהות המחלה ועל תקופת היעדרות מהעבודה באותה העת (12 ימים). התובע סבור, כי קשר סיבתי בין "ברונכיט" לחשיפה לדירה רטובה באופן קיצוני כפי שהוצג בתמונות מהווה "ידיעה שיפוטית", אשר יש להסתמך עליך, בעת פסיקת הנזקים המבוקשים בתביעה ברכיב זה.

8. ביום 8.2.16 הוזמנה על ידי השוכרים חברה לבדיקת ליקויי בנייה בשם "בדק בית" לבחון את מצב הדירה. מהנדס החברה מדד את אחוז הלחות בדירה ומצא אחוז לחות גבוה מעל לתקן והמליץ לעזוב את הדירה. בעקבות חוות הדעת החליטו השוכרים לעזוב את הדירה במהירות ועברו לדירה ראויה למגורים. ביום 16.2.16 מסר התובע את המפתח לנתבע. באותו יום מסר התובע מכתב לנתבע שעניינו סיום השכירות.

9. לטענת התובע, רשימת הנזקים הינה כדלקמן:

5,700 ₪ בגין פירוק אריזה הובלה והרכבת הריהוט בדירה החליפית;

1,500 חברת בדק בית;

300 ₪ חוות דעת מהנדס;

500 ₪ כלי אוכל ומטבח שנהרסו;

2,727 ₪ בגין היעדרות מעבודה של התובעת בסך 227 ₪ ליום, כפול 12 ימים;

2,304 ₪ בגין היעדרות של התובע;

6,000 ש"ח חודשיים שכר דירה;

2,400 ארון 3 דלתות שנהרס מעובש;

2,000 ₪ העתקת שני מזגנים;

10,000 עוגמת נפש;

ובסה"כ 33,431 ₪.

ג. **טענות הנתבע**

1. לטענת הנתבע, במסגרת הטענות המופיעות בכתב התביעה, התובע הציג מסכת עובדתית מטעה, תוך ניצול לרעה של הליכי משפט, ובכוונה ברורה לא פירט את העובדות כהווייתן. תחת זאת, בחר התובע לטעון טענות מסולפות ומוכחשות.

2. במעמד החתימה על ההסכם והביקור בדירה, הוצגה הדירה בשקיפות לתובע שהיה מלווה באשתו ואביו. כל הנוכחים סקרו את מצב הדירה, ומילאו דו"ח מפורט למצב הליקויים אשר נכתב בכתב ידו של אבי התובע. חלק מהפריטים ה'בעייתיים' שנרשמו ע"י התובע בטרם כניסתו לדירה: היו: נפיחויות מרטיבות, סימני לחות, רטיבות בתקרה, קילופי צבע וכתמים באמבטיה. לטענת הנתבע, בסמוך למועד חתימת ההסכם, תוקנו כל הליקויים אשר הוסכם עליהם.

3. באשר לנזק בגין מחלות הנובעות מרטיבות, נטען, כי סבל משיעול במהלך חודש ינואר הינו תופעה סבירה ואופיינית ומהווה חלק מתחלואי חורף חולפים. טענת סיכון בריאותי נדרשת להיות נתמכת בחוות דעת מומחה, שיש להגישה לפי האמור בפקודת הראיות [נוסח חדש[, תשל"א- 1971 והתובע נמנע מעשות כן. התובע איננו מומחה שברפואה. בנוסף, אין קשר סיבתי ישיר בין הבעיה הרפואית לבין הטענה הנטענת, ולא נתקבל התיק הרפואי משנים קודמות ולשנה לאחר מכן לצורך השוואה.

4. הטענה, כי הדירה אינה ראויה למגורים מוכחשת ובהתאם להסכם השכירות, אם השוכר מעוניין לעזוב את ההדירה המושכרת טרם סיום תקופת ההסכם – היה עליו להביא שוכר חלופי.

5. במרכז טענת הנתבע, מועלית טענה, לפיה התובע ואשתו עזבו את הדירה, כיוון שהשהות בדירה הפכה לבלתי כדאית עבורם תוך תקופת השכירות. לטענת הנתבע, עיון קל בתלושי השכר מעלה, כי אשת התובע החלה לעבוד ביום 13.12.15 במקום עבודה חדש בעיר ירושלים. עיון בנספחי התביעה בתכתובת שבין התובע לנתבע מעלה, כי הטענות בעניין רטיבות בדירה החלו לצוץ כ-5 ימים לאחר תחילת עבודתה של אשת התובע בירושלים. דהיינו, מטרת המעבר הייתה לעבור בסמוך לירושלים לאור שינוי מקום העבודה של אשת התובע. לזאת יש להוסיף, כי באותה תקופה, התובע פוטר מעבודתו בעיר לוד הסמוכה, ובשל כך בחר לעבור לעיר אחרת. מכאן, יש ללמוד לטענת הנתבע, כי השהות בדירה המרוחקת מירושלים הפכה לבלתי כדאית עבור התובע ואשתו ועל כן ביקשו לסיים את ההתקשרות עם הנתבע.

6. ברשימת הנזקים המצוינת על ידי התובע אין כל ממש. להלן הטיעונים שיש בפי הנתבע באשר לרשימת הליקויים הנטענת:

7. באשר לתשלום הובלת הדירה, לטענת הנתבע, נותרו לסיום ההסכם 5 חודשי שכירות, כך שבכל מקרה השוכר צריך היה לשלם את דמי ההובלה.

8. באשר למומחים שהוזמנו על ידי המומחה. ביום 27.1.16 הוזמן מומחה לדירה שנתן חוות דעת תוך מספר ימים. מדובר בחוות דעת פופוליסטית "מטעם" ועל כן אין ליתן לה כל משקל. כמו כן, גם ההוצאה של חברת הבדק היא מיותרת, שכן, ממילא ניתנה חוות דעת על ידי מהנדס כאמור.

9. אין ממש בטענה כי ניזוקו כלי אוכל. לא הוצגה כל ראיה לכך.

10. באשר לטענת שכר הדירה, מדובר בטענה חסרת בסיס. התובע בתקופה דצמבר ינואר התגורר בדירה ועל כך תעיד צריכת החשמל מיום 2.2.16. בתקופה זו ו-70 יום לפני המדידה עלה כי התובע צרך 1,580 קוט"ש כלומר באותו שיעור של צריכה בתקופה הקודמת לתקופה הנקובה.

11. לאור האמור הוגשה תביעה שכנגד. נטען בתביעה שכנגד, כי התובע ואשתו עזבו את הדירה מבלי שהביאו שוכר חדש, כאמור בחוזה השכירות. כיוון ששכר הדירה החודשי עומד על סך של 3,000 ₪ לחודש, נתבע מהשוכרים כי יפצו את הנתבע בסכום שהוא הפרש שכר הדירה ל-5.5 חודשים, כלומר סך של 16,500 ₪. סכומים נוספים נתבעים הם: 900 ₪ בבגין מנעול, 400 ש"ח בגין תיקון נזקים, 400 ₪ בגין ניקוי הדירה, וכן סכומים שונים בגין הפרשי צריכת חשמל וכן הוצאות משפטיות בסך של 2,150 ₪.

**דיון**

**ד. דיון בשאלה האם השוכרים נהגו כשורה בהחלטתם לעזוב את הדירה - חד צדדית**

1. השאלה המשפטית העומדת בבסיס המקרה שלפני היא, האם יש לראות בדירה שבה התגוררו השוכרים כדירה מתאימה למגורים והאם השוכרים נהגו כשורה כאשר החליטו לעזוב את הדירה, חד צדדית. אקדים את המאוחר ואומר, כי הדירה לא התאימה למגורים ועל כן השוכרים נהגו כשורה שעזבו את הדירה חד צדדית. להלן נימוקיי לכך בהרחבה;

2. מן הראיות עולה, כי הנתבע היה מודע לקיומה של בעיית רטיבות בדירה טרם חוזה השכירות. בסעיף 7 א להסכם הצהירו התובעים כי ראו ובדקו את הדירה וכי זו נמצאה תקינה וראויה לשימוש. ואולם, בשולי סעיף זה הוסיפו הצדדים "האמור לעיל בכפוף לפרוטוקול שיערך בין הצדדים בעת מסירת הדירה". מן העדויות עלה כי הנתבע שכנגד מס' 3 אשר בחן את הדירה בעיניים בלתי מקצועיות ואשר ערך את פרוטוקול הליקויים שצורף להסכם כתב לאמור: "חדר מימין - רטיבות בתקרה, קילופי צבע... חדר מול - קילופי צבע/נפיחות מרטיבות., .מקלחת - כתמים באמבטיה". על נסיבות כריתת ההסכם ועריכת הפרוטוקול, סיפר התובע 1 (עמוד 7, שורה 14 ) וטען כך: "ראינו את סימני הרטיבות אמרנו לשמואל ושמואל אמר שוב שזה בעצם בעיה של רטיבות שהייתה ותוקנה וטופלה ונשאר רק לצבוע".

3. אף הנתבע בעצמו בעדותו (עמוד 33 , שורה 11 לפרוטוקול) תיאר מצב דברים כמעט זהה:

" הוא רשם והכניס פה את כל מה שצריך להכניס. רטיבות וכל מה שהכניס וזה זאת אומרת הוא ראה את הדירה הוא ראה שיש רטיבות עם הניסיון שלו בכלל שהוא ראה את זה הרבה יותר ממישהו אחר שהיה רואה את זה. אמרתי לו אין בעיה עוד לפני שהם יכנסו לדירה הדבר הזה יטופל וגם מזגן חדש אני אשים להם וככה זה היה ורשום את זה בוואטסאפים" את היקפי תיקוני הצבע שביצע במהלך שהות התובעים בדירה העמיד (עמוד 37 , שורה 32 והלאה) על סכום הנע סביב 300-200 ש"ח.

4. הנה כי כן, הנתבע למעשה הודה, כי הסתיר, או לחילופין, טרח להמעיט, מעיני התובעים את בעיית הרטיבות החמורה המצויה בדירה. ניסיונו של הנתבע, לטשטש את בעיית הרטיבות בא לידי ביטוי, בסיידו את הדירה עובר למועד כריתת ההסכם – וזאת בחודשי האביב והקיץ, בהיות הדירה יבשה. כפי הנראה, זאת ביודעו, כי אין די בצביעה בלבד לתיקון בעיית הרטיבות הקשה ממנה סובלת הדירה. הנתבע אף הבטיח כי בעיית הרטיבות טופלה ועל כן נותר רק לצבוע את הדירה. באומרו כך, הטעה את השוכרים.

5. סעיף 15 לחוק החוזים שעניינו הטעיה מורה אותנו, כי, "מי שהתקשר בחוזה עקב טעות שהיא תוצאת הטעיה שהטעהו הצד השני או אחר מטעמו, רשאי לבטל את החוזה; לענין זה, "הטעיה" - לרבות אי-גילוין של עובדות אשר לפי דין, לפי נוהג או לפי הנסיבות היה על הצד השני לגלותן." הנתבע אשר ידע את בעיית הרטיבות לאשורה צריך היה לגלות לשוכרים את הבעיה טרם השכירות ומשלא גילה, יש לקבוע שהטעה את השוכרים והוליכם שולל. משכך, רשאים היו משהתגלתה בעיית הרטיבות בכל עוזה לבטל את החוזה חד צדדית. די בעניין זה כדי לקבוע שעקב ההטעיה שהוטעו, רשאים היו השוכרים לעזוב את הדירה, תוך ביטול חוזה השכירות חד צדדית. ואולם, מעל הצורך, אראה כי ניתן להגיע לאותה תוצאה אף בדרך אחרת.

6. לא מן המותר לומר, כי את טענתם הבסיסית באשר לחומרת הרטיבות ותופעות הלוואי שהיא גורמת, תמכו התובעים בחוות דעת מקצועית וכן בתמונות. יודגש, כי התמונות, אשר צורפו לתיק הראיות מטעם התובעים, אף מופיעות בחלופת מסרונים שניהלו עם הנתבע בזמן אמת ואשר צורפו כראיה לתיק. כך, שהנתבע היה מודע בזמן אמת לכך שבדירה שררה תופעת רטיבות חמורה. אכן, התמונות מדברות בעד עצמן ומהן עולה, כי הדירה הייתה נגועה בבעיית רטיבות, ובמקומות רבים הדירה הייתה אף עטויה מעטה עובש על הקירות.

7. מעבר לתמונות תמכו השוכרים את טענותיהם בחוות דעת מקצועית. חוות הדעת שהציגו הייתה של מומחה מטעמם (אינג' סבוטין ולדיסלב) המתמחה במתן חוות דעת לביקורת ליקויי בניה. המומחה מטעמם, אף נחקר על תוכנה של חוות דעתו. במהלך חקירתו (עמ' 25 , שורה 8) הגדיר המהנדס את חומרת הרטיבות שמצא בדירה כקשה והעמידה על מדרג 10 מתוך 10. הוא אף הגדיר את הדירה הנבדקת כ"רקובה". בעמוד 4 לחוות הדעת, הפנה המומחה לתקן הישראלי המתייחס לרמת תחזוקה, אשר עלולה אף להשפיע על בריאות הדיירים בנכס וקבע, כי הנתבע לא עמד בדרישות התקנים והחוק. בכתב ההגנה ובחקירתו את המומחה ניסה הנתבע לטעון, כי טענות התובע על חומרת הרטיבות אינן אמת וזאת בהתעלמו מתמונות הרטיבות ותוך שהנתבע מבקש לקבוע – קביעה שבמומחיות - כי פרק הזמן הדרוש להיווצרותה של בעיית רטיבות ועובש כמתואר על ידי התובעים והמומחה מטעמם, מחייבת פרק זמן ארוך יותר. אלא שהמומחה (עמוד 28 , שורה 11 ) תיאר את קצב התפתחות העובש בדירה ככזה התומך בגרסת התובעים דווקא. לשאלת בית המשפט הדגיש המומחה כי צביעה אינה פוטרת את בעיית הרטיבות הקשה שבבית וכי נדרש לשם כך ביצוע עבודות משמעותיות יותר (ראה עמוד 27 , שורה 10 והלאה). יצוין, כי מנגד לא הציג הנתבע כל חוות דעת מקצועית לתמיכה בטענותיו.

8. סעיפים 8 ו- 9 לחוק השכירות והשאילה, תשל"א - 1971 (לפני תיקון התשע"ז שאינו חל במקרנו) קובעים כדלקמן:

העלמה של אי-התאמה או פגם

8. היו אי-התאמת המושכר או הפגם נובעים מעובדות שהמשכיר ידע או שהיה עליו לדעת עליהן בעת כריתת החוזה ולא גילה אותן לשוכר, זכאי השוכר לזכויות לפי סעיפים 6 ו-7 על אף האמור בכל הסכם.

"9. (א) דרש השוכר מהמשכיר לתקן את הפגם או את אי-ההתאמה ולא תיקן המשכיר את הפגם או את אי-ההתאמה בתוך זמן סביר מהמועד לאחר שקיבל על כך דרישה מאת השוכר, רשאי השוכר - (1) לתקן את הפגם או את אי-ההתאמה ולדרוש מהמשכיר החזרת הוצאותיו הסבירות; (2) להפחית את דמי השכירות, כל עוד לא תוקן הפגם או את אי-ההתאמה, לפי היחס שבו פחת שווי השכירות עקב הפגם או את אי-ההתאמה לעומת שוויה לפי החוזה."

9. סעיף 7 (ב) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א - 1970 (להלן: "חוק החוזים תרופות") קובע, כי "היתה הפרת החוזה לא יסודית, זכאי הנפגע לבטל את החוזה לאחר שנתן תחילה למפר ארכה לקיומו והחוזה לא קויים תוך זמן סביר לאחר מתן הארכה, זולת אם בנסיבות הענין היה ביטול החוזה בלתי צודק".

10. העולה מהמקובץ מסעיפים 8 ו9 לחוק השכירות והשאילה וכן מסעיף 7 (ב) לחוק החוזים תרופות, כי אם הנפגע, ובמקרה דנן התובע, נתן למפר ובענייננו הנתבע ארכה והחוזה לא קוים תוך זמן סביר, הרי שבנסיבות המקרה זכאי היה התובע, ובענייננו השוכרים, לבטל את החוזה חד צדדית. השוכרים נתנו לנתבע מספר ארכות לתקן את הרטיבות ואולם הוא התמהמה ולמעשה לא עשה דבר מהותי לתיקון תופעת הרטיבות.

11. מעקב אחר תשובותיו במסרונים מגלה, כי הנתבע לא פעל במהירות ויעילות לפתרון בעיית הרטיבות שהפכה חמורה מעת לעת בחודשי החורף. תשובותיו של הנתבע נראו כרצון למשוך את הזמן, תוך חוסר נכונות בולט לפתור את הבעיה פתרון יסודי. הנתבע באופן שנראה כנעשה רק למראית עין, שלח פועל באיחור, כאשר לפי מיטב התרשמותי, הפועל האמור לא התמחה באיטום וכלל לא היו בידו כלים מקצועיים לפתור את הבעיה.

12. למול המציאות שתוארה ואף הוכחה על ידי השוכרים, הציג הנתבע תיאוריה לפיה השוכרים חיפשו תירוץ לסיים את החוזה, שכן בחייהם הפרטיים חלו שינויים, כך שהשהות בדירה הפכה לבלתי כדאית עבורם תוך תקופת השכירות. לטענת הנתבע, עיון בתלושי השכר העלה, כי אשת התובע החלה לעבוד ביום 13.12.15 במקום עבודה חדש בעיר ירושלים. וכי הוא התובע פוטר מעבודתו בעיר לוד הסמוכה. על תיאוריה זו אומר, כי לא הוצגה כל הוכחה פוזיטיבית לנכונותה. מדובר בניחוש שיכול להיות שיש בו ממש, אך גם אם הניחוש היה נכון, אין בכוחו לשלול את הצדקת השוכרים לסיים את חוזה השכירות חד צדדית עקב מצבה העגום של הדירה והיותה בלתי ראויה למגורים.

ה. **דיון בסעדים הנדרשים**

1. התובע העלה שורה של סעדים כספיים נדרשים. אך עיון וניתוח בסעדים הנדרשים הביאני למסקנה, לפיה לחלק ניכר מהסעדים לא נמצא כל צידוק, או ביסוס. להלן אעבור על הסעדים כפי שהוצגו בכתב התביעה.

2. התובע דרש, כי הנתבע יפצה אותו בסך של 5,700 ₪ בגין העברת הדירה מחשמונאים לירושלים. הנתבע טען מנגד, כי מחיר הובלת דירה בין רחוב אחד למשנהו, זול שבעתיים ממעבר דירה לעיר המרוחקת כ- 80 ק"מ. לדעת הנתבע, מסקנה זו שומטת את זכותו של התובע לדרוש מאת הנתבע כספים בגין הוצאה מיותרת זו. כמו כן, לטענת הנתבע, כך או אחרת, היה נדרש התובע לפנות את חפציו. העולה מכך, כי אין לתובע זכות לתבוע תשלום עבור הובלה.

3. בעניין חיוב בהוצאות הובלה נאמר בפסיקת בית המשפט המחוזי (רת"ק (חיפה) 43183-06-14 - זהבה חגאג, נ' סימון אדרי, (ניתן ביום 10.8.14) כך:

"בית המשפט קמא חייב את המבקשת בפיצוי חלקי בגין עלויות הובלת הדירה, שיפוץ הארון, הרכבת המיטות ואריזה בסכום כולל של 3,900 ₪, על פי חשבונית שהוגשה, ולעומת זאת, לא חייב את המבקשת, ובצדק, בעלות הובלת תכולת הדירה ואחסנתה עד לחודש מרץ 2014, לאחר שהמשיב בחר לעזוב את הדירה ביום 13.08.13. בהקשר זה איזן בית המשפט קמא נכונה את טענות הצדדים, כאשר הביא בחשבון את העובדה, שהמשיב היה ממילא נדרש לשאת בעלויות אלה בתום תקופת השכירות גם במקרה בו לא היה פורץ סכסוך בין הצדדים ושלל, על כן ובצדק, את זכותו של המשיב להיפרע בגין עלויות אלה."

4. אינני מוצא מקום לזכות את התובע בגין מלוא הוצאה זו, שכן ממילא היה נדרש להוצאה במוקדם או במאוחר. מדובר בשוכרים שהשכירו דירה וממילא עמדו לשנות את מיקום דירתם. בעניין זה יש אף לקחת בחשבון את טענות הנתבע, לפיהן השוכרת עברה לעבוד בירושלים והתובע פוטר ממקום עבודתו ביישוב סמוך. ואולם, כיוון שמדובר בפינוי לא צפוי ומשכך מחירו יכול להיות גבוה מהנהוג, על דרך האומדנה, אני פוסק לתובע פיצוי חלקי בגין ההוצאות שהיו כרוכות במעבר הדירה בסך 1,000 ₪.

5. באשר למזגנים נתבע סכום של 2,000 ₪ וכן סכום של 2,250 ₪. בעניין זה נטען על ידי הנתבע, כי המסקנה המתבקשת בעניין ההובלה, יפה גם לעניין המזגנים. בעניין המזגנים, התובע טען בסיכומיו, כי עלות העתקת המזגנים עמדה על סך של 2,250 ₪ בניגוד לדבריו בכתב התביעה ובפרוטוקול הדיון בבימ"ש קמא, ששם עמד הסכום על 2,000 ₪.

6. ואולם התובע לא השכיל להוכיח הוצאה זו. זאת שכן, התובע צירף קבלה על סך של 2,250 ₪. בקבלה נאמר כי היא ניתנה בגין התקנת שני מזגנים בכתובת באפרת, רחוב מתתיהו 5 בתאריך 8.5.16. קבלה זו אינה מלמדת שניתנה בגין העתקת מזגנים בשל הדירה שבשכירות, וכל שאפשר ללמוד ממנה כי התובע התקין שני מזגנים בדירה ביישוב אפרת. מכאן, הגעתי למסקנה כי דין התביעה בעניין המזגנים להידחות. מעל הצורך אומר, כי ממילא היה התובע נדרש להוצאה זו, במוקדם או במאוחר.

7. באשר להוצאות המחלה של התובע ואשתו. לטענת התובע, אומנם לא צירפה התובעת חוות דעת רפואית לביסוס טענתה זו, אולם יש לקחת בחשבון, כי היא צירפה מסמכים רפואיים המעידים על מהות מחלתה ועל תקופת היעדרותה מהעבודה באותה העת ( 12 ימים). לטענת השוכרים, יש קשר סיבתי בין ברונכיט לחשיפה לדירה רטובה באופן קיצוני כפי שהוצג בתמונות, וכי הסקת מסקנה מעין זו מהווה "ידיעה שיפוטית" אשר יש להסתמך עליה בעת פסיקת הנזקים המבוקשים בתביעה ברכיב זה.

8. אין בידי לקבל את טענתם זו של השוכרים בעניין הוצאות חופשת מחלה. במסגרת בר"ע 423/83 מדינת ישראל נ' עזבון המנוחה ורד סילברמן ז"ל (פ"ד לז(4) 281, ,285-286 התווה כב' הנשיא שמגר בהתייחסו לתקנות 170 ו-179 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשכ"ג-1963, שקדמו לתקנות הנוכחיות, כדלקמן, הלכה ברורה:

"תקנה 170 אכן קובעת, כי אם בעל דין רוצה להוכיח עניין שברפואה לשם ביסוס טענה מטענותיו, עליו לצרף לכתב טענותיו תעודת רופא או חוות-דעת של מומחה, שנערכה לפי סעיף 24 לפקודת הראיות [נוסח חדש], והוא אם בית המשפט או הרשם לא פטרו את בעל הדין מצירוף חוות-דעת כאמור מטעמים מיוחדים שיירשמו. אין בעל דין יכול להעלות טיעון המתבסס על מדע הרפואה, אלא אם הניח את היסוד לכך על-ידי דברו של בעל מקצוע, פרט למקרים בהם חל היוצא מן הכלל הנ"ל, אשר האפשרות לאימוצו עולה מנוסחה של הסיפא לתקנה 170, לפיה יכול בית המשפט לסטות מן הכלל המנחה שנקבע ברישא לתקנה 170הנ"ל ולהתיר הוכחתה של התיזה הרפואית בדרך אחרת. תקנה 179, הקובעת כי בית המשפט לא ייזקק להוכחה של עניין שברפואה מטעם בעל דין שלא נהג על-פי סדרי הדין שנקבעו בתקנות 170או 171(ב), לפי העניין, מאזכרת אף היא את סמכותם של בית המשפט ושל הרשם לפטור בעל דין מן החובה לנהוג לפי התקנות האמורות. אולם הנקודה המרכזית לצורך ענייננו היא, כי הלאו שבתקנה 179(א) גם מעלה את ההן: אם בעל הדין אכן נוהג לפי האמור בתקנה 170ומביא לפני בית המשפט חוות-דעת כנ"ל (היינו, אם לא פטרוהו מן החובה להגיש חוות-דעת בהתאם לאמור בסיפא הנ"ל לתקנה 170), אין הוא מוגבל בעת פריסת מכלול ראיותיו באופן בלעדי לחוות הדעת האמורה, כי מתקנה 179(א) משתמע, שבית המשפט רשאי להיזקק אז להוכחה של עניין שברפואה מטעמו, אף אם זו לא תלבש לבוש של חוות-דעת לפי סעיף 24הנ"ל דווקא. הרי לא נאמר בתקנה 179(א), כי הוכחתו של עניין שברפואה היא לעולם על-ידי הגשת חוות-דעת בלבד ותו לא. אגב, העדר הבלעדיות גם משתמע מן הסיפא הנ"ל לתקנה 170".

אכן, אין בעל דין יכול להעלות טיעון המתבסס על מדע הרפואה, אלא אם הניח את היסוד לכך על-ידי דברו של בעל מקצוע. מסיבה זו אין בידי לקבל את הטענה של הפסד כספי בגין ימי מחלה של השוכרים. ייתכן שהשוכרים אכן חלו בזמנים הנקובים ואולם לא הוכח כל קשר סיבתי בין המחלה לבין מצבה של הדירה שבה התגוררו.

9. השוכרים העלו טענה לפיה הם ראויים לפיצוי בסך של 10,000 ₪ בגין עוגמת הנפש שנגרמה להם. הנתבע הכחיש טענה זו מכל וכל. סבורני כי כאשר אדם שוכר דירה הוא מתכוון לגור בדירה וליהנות ממנה ולשם כך הוא מוכן לשלם ממון רב. ואולם הנחת היסוד היא, כי דמי השכירות משולמים תמורת דירה במצב תחזוקתי תקין. דא עקא, כאשר בניגוד לצפוי מתעוררות בעיות תחזוקתיות כגון רטיבות, אזי ברי הדבר שאין לצפות שישלם את מלוא שכר הדירה שהוסכם עליו. בעניין זה יפים דבריו של בית המשפט המחוזי בירושלים (**כב' השופט משה דרורי** ) ולפיהם:

" פסיקת פיצוי בשל עגמת נפש עקב הפרת חוזה, על פי [סעיף 13](http://www.nevo.co.il/law/71887/13) לחוק התרופות, היא בשיקול דעתו של בית המשפט, כאשר שעליו לזכור שאין הפיצוי בא להעניש את המפר ומטרתו היא החזרת המצב לקדמותו. כמו בכל נזק אחר, גם לעניין הנזק הלא ממוני, יש לערוך שתי בדיקות (פרשת גולדמן, פיסקה 17): האחת, קביעת היקפו ומידתו של הנזק הלא ממוני, קרי: ניסיון לתחם את הנזק, וזאת על פי אמות מידה של סיבתיות וצפיות; השנייה, קביעת שיעור הפיצויים, לו זכאי הנפגע, בגין הנזק שנגרם לו" (תא (י-ם) 1651/97‏ ‏ חי אלי נ' פסגת חנה (נכסים דירות והשקעות) בע"מ).

10. בתביעתם טוענים השוכרים להחזר מלא עבור שכר דירה ששילמו בפועל עבור חודשי החורף. כן טענו לפיצוי בגין עגמת נפש כאמור. לאחר עיון הגעתי למסקנה כי השוכרים ראויים לפיצוי הן בגין עגמת נפש והן על רקע הוראת סעיף 9 לחוק השכירות והשאילה. אשר על כן אני קובע, כי יש לקזז שכר דירה בסך של 1,500 ₪ לחודש בגין החודשיים האחרונים לתקופת השכירות, ובסה"כ אני פוסק בעניין זה סך של 3,000 ₪.

11. התובע נקב בשורה של סכומים כגון 500 ₪ בגין כלי אוכל ומטבח שנהרסו וכן סכום של 2,400 בגין ארון 3 דלתות שנהרס מעובש, אשר לא הוכחו כלל ומשכך דינם להידחות.

12. מצאתי לנכון לאשר סכום בסך של 1,500 ₪ בגין חוות דעת מומחה אשר תרומתה להוכחת המקרה מבחינת התובע הוכחה כחיונית. בשל כך, לא ראיתי לנכון לאשר חוות דעת נוספת בסך של 300 ₪ באותו עניין.

13. התוצאה היא שעל הנתבע לפצות את התובע בסכומים הבאים: סך של 1,500 ₪ בגין חוות דעת מקצועית, סך של 1,000 ₪ בגין הוצאות הובלה וכן סך של 3,000 ₪ בגין עגמת נפש וקיזוז מדמי השכירות. הסכומים הראויים לפיצוי יעמדו על סך של 5,500 ₪. הנתבע ישלם סכום זה תוך 30 יום אשר יישא ריבית והצמדה מיום הגשת התביעה ועד התשלום בפועל. כן יישא, הנתבע בהוצאות משפט בסך של 3,000 ₪ אשר ישולמו אף הן תוך 30 יום.

14. התביעה שכנגד נדחית.

ניתן היום, כ"ג ניסן תשע"ח, 08 אפריל 2018, בהעדר הצדדים.

