|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | |  |
| **לפני כבוד השופט יאיר חסדיאל** | | |
| **התובעים:** | **1. ארז ולדמן**  **2. סופיה פייגין** ע"י ב"כ עו"ד גלית הר-זהב | |
| **נגד** | | |
| **הנתבע:** | **חיים סלם פרס** ע"י ב"כ עו"ד אלון שוחט | |
|  | | |

|  |
| --- |
| **פסק דין** |

"וְעֵצוֹת הָאַהֲבָה הָרָעָה: בְּעֹדֶף

הָאַהֲבָה שֶׁנִשְׁאַר לְךָ מִן הַקוֹדֶמֶת,

עֲשֵׂה לְךָ אִשָּׁה חֲדָשָה, וְעִם

מַה שֶׁנִשְׁאַר מִמֶּנָּהּ עֲשֵׂה לְךּ

אַהֲבָה חֲדָשָׁה,

עַד שֶׁלֹא יִשָּׁאֵר לְךָ כְּלוּם."

"מִן הַמָּקוֹם שֶׁבּוֹ אָנוּ צוֹדְקִים

לֹא יִצְמְחוּ לְעוֹלָם

פְּרָחִים בָּאָבִיב"

(יהודה עמיחי, "שירי אהבה", הוצאת שוקן, 1986, "שירים 1948-1962", הוצאת שוקן, 2003)

1. משאריות שנת שכירות אחת רעה, עשו הצדדים תיק רע. רעה ברובה היא התביעה, ורעים ברובם היו הדיונים, ורעה ברובה היא התוצאה. התביעה – רובה גז נדיף דליק, ורק מיעוטה נמצא כמוצק משפטית וראייתית. בדיונים התקשו שני הצדדים להבליג, ואף נדמה היה כי הם מוצאים סיפוק צרכים בשחזור באולם בית המשפט של הדיאלוג הגס והבוטה שפשה ביניהם באותה שנת שכירות, לפרקים תוך ביזוי עצמם וביזוי ההליך השיפוטי. התוצאה – בזבוז זמנם וממונם של הצדדים ובזבוז זמנו וממונו של הציבור, המופקד בנאמנות בידי בית המשפט, בניהול ההליך עד תומו, ללא יכולת להגיע לפתרון יעיל וענייני של הסכסוך.

2. מן המקום בו דבקו התובעים באמונתם העיוורת בצדקתם המוחלטת, צמחו קוצים ודרדרים. כך עוסקים חלקים גדולים בסיכומיהם בתיאור צעקני, מכליל ומתלהם של הנתבע שאין לו ביסוס מספק בחומר הראיות, אף לא כ"עדות שיטה", כאשר על מנת להדגיש את יתרון העטיפה על התוכן, אף הולבשו אותן סיסמאות באופן אקסטרווגנטי בהדגשות, הגדלות, והתכנסויות בלתי חוקיות בעליל של סימני קריאה. אם היו עוסקים בעיקר, עיגון תביעתם מהבחינה המשפטית והראייתית, יכול והייתה זו יוצאת נשכרת מכך, אך התובעים התעלמו מכך שבבית המשפט המוציא מחברו עליו הראיה, וכל היוצא בו מן הפה, יש לנפות בכברה.

הצגת הדמויות בעלילה והגרסאות לאירועים המכוננים:

3. הנתבע הוא בעליהן של כמה יחידות דיור המצויות בבניין מגורים שברחוב בן יהודה 43 בתל-אביב. ביחס לאחת מהן, בת שני חדרים, נחתם בינו לבין התובעים שהינם בני זוג הסכם שכירות לתקופה של 12 חודשים. דמי השכירות החודשיים הועמדו על הסך של 4,100 ₪, ובתוספת תשלומי מים, ארנונה וועד בית -4,500 ₪. כן נקבע בהסכם כי התובעים ישלמו לנתבע את חשבונות החשמל בגין השימוש בו בדירה, לפי תעריף של 0.85 ₪ לקוט"ש. להבטחת קיום חיוביהם הפקידו התובעים במעמד חתימת ההסכם בידיו של הנתבע סך מזומן של 3,000 ₪, ושטר על סך 12,000 ₪.

4. לטענת התובעים כבר כחודש וחצי לאחר כניסתם לדירה, החלו להופיע סימני רטיבות, לחות, ונזילות בארבעה מוקדים שונים בדירה, עקב ליקויים בה אשר הנתבע היה מודע להם עוד טרם חתימת הסכם השכירות, ועקב מחדלי הנתבע בטיפול בהם נמלאה הדירה גם מפגעי עובש וטחב. התובעים העריכו את נזקיהם בגין התנהלות זו של הנתבע בסך של 50,000 ₪ הנובע מאי יכולתם להשתמש במושכר בצורה מלאה וסבירה ולהפיק ממנו הנאה במשך עשרה חודשים, ומהפגיעה באיכות חייהם, ובתוספת 1,170 ₪ שכר טרחת השמאי מטעמם שביקר במושכר על מנת להעריך את עלות תיקון הליקויים.3,000 ₪ נוספים נדרשו על ידי התובעים בגין חיובי חשמל מופרזים, וזאת משהנתבע, לשיטת התובעים "סוחר בחשמל" וגובה מכל השוכרים ביחידות הדיור שבבעלותו תשלום בעבור צריכת חשמל לפי אותו תעריף של 0.85 ₪ לקוט"ש, בעוד שהוא מחוייב על ידי חברת החשמל ב-0.45 ₪ לקוט"ש בלבד, ולא זו אך זו, הוא מחשב את היקף הצריכה על סמך דיווחים פיקטיביים בכתב ידו. כן עתרו התובעים להשבת הפיקדון בסך 3,000 ₪ שחילט הנתבע, ולקבלת תשלום של 2,000 ₪ כהחזר על הפסד ימי עבודה והוצאות נסיעה שנגרמו להם. על ראש כל אלו הועלתה תוספת של 6,000 ₪ בגין "עוגמת נפש" ומשכך הועמדה התביעה לבסוף על הסך של 65,170 ₪.

5. על פי הנתבע הליקויים הנטענים תוקנו על ידי אנשי מקצוע מטעמו בתוך זמן סביר בנסיבות העניין, חיובי החשמל מסתמכים על הסכמת הצדדים ועל קריאות שעון המדידה, ואדרבא, התובעים הם שגרמו לנתבע נזקים בכך שנטלו מהדירה עם עזיבתם ריהוט השייך לו, לא ניקו אותה, השאירו מחוץ לדירה מקרר, ולא שילמו חשבון חשמל, ואשר על כן חולט הפיקדון כדין.

עניין הליקויים הנטענים בדירה:

6. בבחירתם לדרוש מהנתבע תשלום סך של 50,000 ₪ בגין "אי יכולת להשתמש בדירה בצורה מלאה וסבירה ואי יכולת להפיק הנאה מן המושכר, פגיעה באיכות החיים", ביחס ללא פחות מעשרה חודשי שכירות, הציבו התובעים לעצמם רף דיוני גבוה, המקשה מאד לנתר מעליו.

בהסכם השכירות הועמד שכר הדירה החודשי על סך של 4,100 ₪, אשר בתוספת תשלומי מים, ארנונה, וועד בית הגיע ל-4,500 ₪. דרישתם של התובעים הינה אפוא להשיב לידיהם את כל תשלומי השכירות בגין אותם עשרה חודשים [45,000 ₪], ועליהם פיצוי נוסף בסך של 5,000 ₪. כאשר מתייחסים לדמי השכירות לבדם, ללא תשלומי המים [אשר נצרכו בפועל], הארנונה וועד הבית, התוצאה היא השבה של כל דמי השכירות השנתיים [49,200 ₪].

את הפועל היוצא מכך, לפיו התובעים אשר התגוררו בדירה במשך שנה שלמה לא ישלמו כלל שכר דירה, או למצער לא ישלמו שכר דירה בגין עשרה חודשים בהם התגוררו בה, ניתן להצדיק ולקבל רק על ידי טיפוס מאומץ באחד מארבעה משעולים מקבילים שסלל הדין לצורך כך.

השביל הראשון סלול על מצע ההסכמות שנכרתו בין הצדדים, שהרי הוראות חוק השכירות והשאילה תשל"א-1971 [בנוסחו החל במקרה דנא, ערב יום תחילתו של תיקון מס' 1 מיום 19.7.17, להלן "חוק השכירות"] הינן דיספוזיטיביות בעיקרן [ראו סעיף 2 (ג) לחוק השכירות וע"א 4893/14 זועבי נ' מדינת ישראל (2016), להלן – "פרשת זועבי"] ואשר על כן הצדדים בני חורין לקבוע בהסכם השכירות כי במקרה של אי תיקונו של ליקוי במושכר תעמוד לשוכר הזכות לתבוע השבה של כל דמי השכירות ואף יותר מכך.

השביל השני יוצא דרך סעיף 6 לחוק השכירות שעניינו אי התאמה, תוך שימוש בצומת שנבנה בסעיף 23 לחוק השכירות, המחבר אותו למשעול הראשי של הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, ולהוראות פקודת הנזיקין [נוסח חדש], אלא שברי כי במסגרת תביעת פיצויים שכזו, בעילה של הפרת חוזה, או בעילה נזיקית, יש לבסס כדבעי את היקף הנזק אשר נטען שנגרם עקב הפרה או המעשה. אשר על כן, טענה כי עקב אי קיום חיובו של משכיר לספק לשוכר נכס המתאים למה שהוסכם ביניהם פחתה מידת ההנאה האפשרית מהמושכר באופן מלא, והנכס נעשה כחרס הנשבר שאין בשימוש בו אפילו שווי של פרוטה, יש לאשש בחוות דעת מומחה.

נקודת הסימון של תחילת השביל השלישי מצויה בסעיף 15 לחוק השכירות הקובע כי אם נמנע מהשוכר להשתמש בנכס למטרות השכירות, "והשוכר לא ביטל את החוזה בשל כך, פטור הוא מתשלום דמי השכירות בעד הזמן שהשימוש נמנע כאמור". בתרופה ייחודית זו הגוברת על הכלל לפיו חובתו של שוכר בתשלום דמי שכירות הינה חיוב עצמאי שאינו מותנה ואינו תלוי בחובתו של בעל הבית לשמור על תקינות המושכר [ראו ע"א 765/82 אלתר נ' אלעני, פ"ד ל"ח (2) - 701, להלן – "פרשת אלעני"], ניתן להשתמש כאשר סוכלה לחלוטין מטרת השכירות, וכלשון סעיף 478 למג'לה: "פסקה הנאת המושכר לחלוטין, אין חייבים בשכר", וזאת בשעה שאין בידי המשכיר האפשרות לתקן זאת, ברם השוכר, אשר עדיין אוחז בנכס מכוח חוזה השכירות, אינו חפץ לבטלו עקב כך, אלא מעדיף להמתין עד שתסולק המניעה להשתמש במושכר, תוך מתן זכות למשכיר, "כעבור זמן סביר בנסיבות העניין" [ראו הסיפא לאותו סעיף] לבטל את החוזה [ראו ש' לרנר, "שכירות נכסים", עמ' 133-134, 245-256 – להלן "לרנר"].

אין המדובר בזכות "השבה" של דמי השכירות אחר שתמה תקופת ההסכם, אלא בזכות "השעיה" של תשלום דמי השכירות בעת תקופת ההסכם, ותחת ביטולו, בדומה לזכות לדחיית קיום בהתאם לסעיף 43 לחוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג-1973 [להלן – "חוק החוזים", וראו לעניין זה פרשת זועבי, עמ' 16-19 לפסה"ד].

המשעול הרביעי יוצא מסעיף 9 לחוק השכירות המתיר לשוכר במקרה בו נמנע המשכיר לתקן במושכר, תוך זמן סביר לאחר שנדרש לכך פגם "השולל או מגביל הגבלה של ממש את השימוש במושכר", "להפחית את דמי השכירות, כל עוד לא תוקן הפגם, לפי היחס שבו פחת שווי השכירות עקב הפגם לעומת שוויה על פי החוזה".

לדעת לרנר, המדובר בסעד עצמי ייחודי שהינו "מגן ולא חרב", דהיינו ניתן להשתמש בו על מנת להתגונן מפני דרישת דמי שכירות, ויש בהפעלתו סיכון מסוים, אם בית המשפט יחליט כי הפגם איננו מצדיק הפחתה או ששיעור ההפחתה שהשוכר ביצע מוגזם [ראו לרנר, עמ' 239]. דעה שונה מובעת ע"י פרופ' א' זמיר ["עקרון ההתאמה בקיום חוזים", התשמ"ט-1989, עמ' 427] ולפיה תרופת הניכוי ניתנת לשימוש גם לאחר תשלום דמי השכירות, בדרך של תביעת השבה, ברם בעיני עדיפה עמדתו של לרנר המעוגנת באינטרס היעילות הכלכלית שנועד ללחוץ על המשכיר לתקן את הפגם, ולהשיא את הרווחה הכלכלית המצרפית של שני הצדדים מהנכס, ואף של שוק השכירות כולו [ראו לרנר, 239-240]. דומני כי עמדה זו אף מעוגנת בתפיסתו של כב' השופט סולברג בעמ' 14 לפסה"ד בפרשת זועבי לפיה המדובר ב"זכות השעיה".

באשר לשאלת השעיית החיוב כולו עקב אי תיקונו של פגם במושכר רובא דעלמא סבירי כי תשובה לה מצויה בשלילה מוחלטת, ואף אלו השוקלים הרחבה הזהירו לגשת אליה בחשש הראוי המתבקש מהעיקרון שנקבע בפרשת אלעני [ראו הערות כב' השופט נ' סולברג בפרשת זועבי – עמ' 14 לפסה"ד, וכב' השופט א' רובינשטיין ברע"א 1900/10 ‏ ‏דוד חסון נ' שרה בן חנן, וכן את דעתו השוללת הגורפת של לרנר, עמ' 242-243].

המחיש זאת היטב כב' השופט ג' היימן בתא"ח 27841-07-15 פרי נ' מפעלי תחנות בע"מ (2015) כהאי לישנא: "על הפחתה מדמי-השכירות לעמוד, אפוא, ביחס ישר לגריעה משווי-השכירות. חדילה מוחלטת מתשלום אין פירושה אלא שהפגם שלל כל יכולת ליהנות מן הנכס למטרה אשר לשמה הוא נשכר. אם כן, כיצד זה הוסיף השוכר להחזיק במושכר? אם הוסיף והחזיק, אין זאת אלא שהשכירות נותרה שווה דבר-מה, וכנגדו יש לשלם דמי-שכירות בשיעור-מה. הנתבע לא עשה כן, והתנהלותו זו מטילה גם היא צל כבד על תום-לבו בפרשה זו ומקימה, כמו מאליה, חשש שמא ביקש, בפועל, ליהנות מן הנכס אך את ההנאה הזו הוא ביקש להעצים בהיותה "הנאת-חינם", שאינה כרוכה בתמורה כלשהי מצדו" [וראו גם ראו ע"א 5089-08-16 ברטלר נ' שלומי (2017)].

כך או אחרת, תנאי להכשרת הסעד העצמי בידי בית המשפט הינו כי יימצאו בידי השוכר ראיות אובייקטיביות, ובראש ובראשונה חוות דעת מומחה, לעניין השיעור הכלכלי שבו פחתה ההנאה מהמושכר עקב הפגם. [ראו ע"א 5089-08-16 ברטלר נ' שלומי (2017), תא"ק 55683-09-14 תיופ חברה הנדסית לתכנון נ' כהן (2015) תא"ח 60314-02-15 רבי נ' פלונית (2015), תא"מ 849-02-15 שמש נ' כפיר (2016), תא"ח 7861-02-16 שפיץ נ' פלד (2016), תא"ח 32770-02-17 תשובה נ' בניים (2017), תא"ח 58167-06-17 ניידרמן נ' גל (2017), תא"ח 43873-06-17 אילן נ' אלנברג (2017), תא"ח 27841-07-15 פרי נ' מפעלי תחנות בע"מ (2015), תא"ח 29004-06-15 אבועלפיה נ' לוי (2015), תא"מ 33362-12-14 שלומי נ' פלוני (2016), תא"מ 21693-07-12 מאיה נ' גרומוב (2013), ת"א 33658-05-14 סנדומירסקי נ' דהן (2016)].

7. כאמור, קביעה לפיה נזקם של שוכרים הבוחרים להמשיך להתגורר בדירה, חרף פגם נטען, עשוי לאיין לחלוטין את תשלום שכר הדירה, משמע, למגוריהם לא היה כל ערך כלכלי, ועל אחת כמה וכמה קביעה לפיה השהות במושכר גרמה לשוכרים נזק העולה על דמי השכירות, נעדרות דרך כלל הגיון מעשי, כאשר מאליה עולה השאלה מדוע בנסיבות הללו, ומשלא נענה המשכיר לדרישתם לתיקון הפגם, לא ביטלו השוכרים את הסכם השכירות בהסתמך על הפגם הנטען, ותבעו את נזקיהם, ותחת זאת בחרו להמשיך להתגורר בדירה.

8. בנידון דנן, חרף העובדה כי את טענתם שהנתבע לא עמד בדרישה לתקן את הפגמים הנטענים בדירה, העלו התובעים כבר במכתב עורכת דינם אליו מיום 1.5.16, ועל אף שכבר ביום 25.5.16 העריך שמאי רכוש מטעמם את העלות הכספית של תיקון הפגמים ב-9,840 ש"ח, בחרו התובעים, אשר כאמור נהנו מייצוג משפטי, לא לבטל את ההסכם, ואף לא להפחית את דמי השכירות על מנת ללחוץ על המשכיר לתקן את הפגמים, ותחת זאת המשיכו להתגורר בדירה שלטענתם השהות בה לא השיאה להם כל ערך כלכלי אלא אך ורק נזקים, ולשלם את דמי השכירות בגינה, וזאת עד תום תקופת השכירות בחודש אוגוסט 2016, ואזי דרשו מן הנתבע סך של 65,170 ₪.

9. בהסכם השכירות בין הצדדים לא הוקנתה לתובעים הזכות להפחית את דמי השכירות או להימנע מתשלומם עקב אי תיקון פגם על ידי הנתבע. בשים לב לכך, ונוכח המפורט בסעיף 6 לעיל, דרישה מאוחרת זו, הנוגדת את אינטרס היעילות הכלכלי העומד בבסיס הסעדים העצמיים המעוגנים בחוק השכירות, אשר מטרתם ל"הביא לתיקון פגמים ולא להמשיך ולהשתמש בנכסים פגומים" [ראו לרנר, עמ' 240] אינה יכולה לעשות שימוש בהוראות ההסכם או בהוראות הייחודיות של חוק השכירות, והיא עשויה לעמוד רק מכוח הדין הכללי, כתביעת פיצויים בגין הפרת חוזה, עקב אי התאמה לאשר סוכם, או מכוח עילה נזיקית. דא עקא, מלבד שדרישה זו, מוקשית מעיקרה לנוכח המפורט בסעיף 7 לעיל, ואף מנוגדת לחובת הקטנת הנזק הנובעת מחובת תום הלב, התובעים לא צירפו כל חוות דעת שמאית המבססת את טענתם לאיון שוויה המלא של זכות השכירות, עקב הפגם הנטען, או למצער להפחתתה. מכאן שהתובעים כשלו בהוכחת ראש זה של תביעתם.

10. זאת ועוד, ולאור המפורט לעיל אף למעלה מן הצורך - התובעים רחקו מאד מלהניח בפני בית המשפט תשתית ראייתית איתנה לכך שבמשך עשרה חודשים מתוך שנים עשר החודשים בהם התגוררו בדירה היו קיימים בה פגמים שאיינו לחלוטין את הנאתם ממנה, ומשהתקשיתי, כפי שיפורט להלן, לתת אמון בעדויותיהם, ומשקל יתר ראיותיהם היה נמוך, הם אף לא הוכיחו כי הנתבע חדל מלתקן את הפגמים, או כי ידע עליהם או היה עליו לדעת עליהם טרם חתימת הסכם השכירות.

11. ביחס לנזילה מכיור המטבח, לגביה טענו התובעים בכתב התביעה כי היא תוקנה רק ביום 4.2.16, עומת התובע בחקירתו עם תצלום הודעת sms ששלח לנתבע ביום 30.12.15 בה כתב: "דיברתי עם השיפוצניק. הוא יגיע ביום שישי לתקן את הנזילה בכיור. תודה רבה" ועם כך שנושא הכיור לא הוזכר באף תכתובת נוספת בין הצדדים עד למכתב עורכת הדין מטעם התובעים. האופן הפוסחני שבו התמודד התובע עם השאלות הללו לא עורר אמון רב [ראו עמ' 9 לפרוטוקול, שורות 23-32, עמ' 10 שורות 1-34]. לבסוף הודה – "הכיור שאתה מדבר עליו, בדיוק כפי שדיברת על הצבע במקלחת, הוא אחוז קטן מהנזק, אני לא ייחסתי לזה חשיבות כמו עובש וריח" [עמ' 12, שורות 16-17] והשמיע מהטלפון הנייד שלו הקלטת שיחה שלא הוגשה כראיה, ובה, לטענתו, מוזכר ביום 3.2.16 גם הכיור.

12. כאן המקום להתעכב גם על גרסתו הנפתלת של התובע ביחס לשאלה מדוע רק הנתבע הוא שהציג לבית המשפט צילומים של ההתכתבויות הטלפוניות בין הצדדים, ואילו התובעים, שחובת ההוכחה עליהם, נמנעו מלעשות כן. קודם ענה התובע כי אינו יודע אם שמר את תכתובת ה-SMS משום שהחליף את הטלפון "מזמן במילואים". אחר כך, בניסיון להפחית במשקל המסרונים שהוצגו על ידי הנתבע, טען כי "99% מהתכתובות היו בווצאפ", וכשנשאל מדוע לא צירף אותן לכתב התביעה ענה תחילה: "מה יש לי להראות פה", מילא פיו מים אל מול שאלה נוספת באותו עניין, ואזי השיב כך: "אני לא זוכר בעל-פה את כל הדברים האלה. אני צריך לראות את זה". והנה לא חלפה דקה והתובע שב לגרסת "הטלפון נשבר במילואים", אלא שלשאלת בית המשפט הודה כי שירות המילואים האמור התרחש במהלך שנת 2017, והתחמק מלהשיב לשאלה מדוע, אם כך, לא צורפו ההתכתבויות לכתב התביעה שהוגש בסדר דין מהיר כבר בשנת 2016. הנתבעת שמרה על ההרמוניה הזוגית שעה שגם התכתבויות שלה עם הנתבע לא הוצגו באמתלה לפיה: "זה באייפון שהיה לי לפני". כאילו לא די בכך, שבוע טרם המועד האחרון להגשת סיכומי התובעים הם פנו בבקשה ממנה עולה כי פתע פתאום מצאו העתקי הודעות ב"סים ישן" והם מבקשים עתה להגישם [בקשה זו נמשכה לאחר שהובהרה לתובעים המשמעות הדיונית של קבלתה בעת בה הוגשה].

13. גרסת התובעים כי הנתבע השתמט מלתקן את הנזילה בקיר המקלחת במשך כ-4 חודשים, עד ליום 21.2.16, את הרטיבות והעובש במקלחת לרבות בחדר השינה במשך כ-5 חודשים, עד ליום 13.3.16, וכי הנזילה בחדר השינה לא תוקנה כלל, או תוקנה רק בחודש אפריל [אי הבהירות מצויה כבר בכתב התביעה] התגלתה כגרסה חסרה ומעלימה.

רק בחקירתם התובעים הכירו בכך שכבר בחודשים דצמבר 2015- ינואר 2016 ביקרו בדירה שני אנשי מקצוע מטעם הנתבע [ראו עמ' 13, שורות ,1-32, עמ' 22, שורות 1-18]. התובע אף הודה כי "התבלבל" בשלושה שבועות בגרסתו בכתב התביעה, אלא שעתה טען כי התקלות לא תוקנו חרף ביקורים אלה [עמ' 14, שורות 1-23]. כשעומת עם מסרון ששלח לנתבע ביום 13.3.16 ממנו משתמע [נספח 31 לכתב ההגנה] כי בקיר חדר השינה נותרו כתמי רטיבות, לאחר צביעה שביצע באותו יום איש מקצוע נוסף מטעם הנתבע, ברם לא קיימת כבר נזילה, דיבר על הנזילות כ-"חלק ממש מים, וחלק קיר רטוב" [עמ' 15, שורה 4], ולבסוף הסתפק בכך ש- "הכל היה כתמים של עובש, קיר רטוב, סירחון, עד שעזבנו את הדירה ב-15.8", אלא שהתקשה להצביע בהתכתבויות בין הצדדים על טענות הנוגעות לכך.

התובעת הודתה בפה מלא כי – "במרץ לא נפלו טיפות אבל היה כתם של רטוב" [עמ' 23, שורה 1], וכי היה ניתן להתקלח במקלחת [עמ' 24, שורות 23-26], וכן "לא הפריע לנו התקרה במקלחת. באיזשהו שלב ויתרנו" [עמ' 25, שורה 24], ואף כי בסך הכל הנתבע הביא יותר מעשרה אנשי מקצוע על מנת לנסות ולטפל בליקויים. [עמ' 25, שורות 25-26].

14. לעומת זאת, גרסת הנתבע בכתב ההגנה, אשר נתמכה גם בהתכתבויות שהציג, עמדה איתנה על כנה, גם בחקירתו. הנתבע העיד כי אין המדובר בליקויים שידע עליהם קודם שהתגלו, וכי בחדר השינה אותרו שתי נקודות מים, ו"בגלל זה שלחתי את האינסטלטור שיתקן למעלה, והאיש איטום ללמטה, אלא שבגלל ש"המים נשאר בקיר הרבה זמן. בגלל זה הצבעי צבע במטבח כי היה יבש אבל בחדר שינה לא היה יבש. אם הוא צובע על משהו לא מספיק יבש זה כסף סתם. הסברתי לארז שאני יכול לעשות את זה אבל אם אני עושה את זה יהיה צהוב. כי זה מים שעומדים בקיר".

15. גם בראיות הנוספות מטעם התובעים קשה היה למצוא אחיזה ראויה לכובד טענותיהם. אדרבא, חוות דעת המומחה מטעם התובעים, וממצאי חקירתו בית המשפט, מתיישבת יותר עם גרסת הנתבע לפיה נעשו על ידי מאמצי תיקון על ידי מספר בעלי מקצוע מטעם הנתבע. המומחה חלק אמנם על איכותם של אותם תיקונים, ברם הודה כי הנתבע פעל על חשבונו לתיקון ליקוי שנמצא בשטח השייך למעשה לבית המשותף כולו, כי השמיט מחוות דעתו התייחסויות לחלק מרכיבי התיקון שהוצגו לו בחקירתו, וכי ניזון בחלק ממסקנותיו מפיו של התובע [עמ' 7 לפרוטוקול, שורות 1-29]. ממצאי חוות דעתו התמצו ב-"התנפחות טיח רופף בעורף המיטה הזוגית וכן בקיר הצפוני", וכן -"כתמי רטיבות שיבשה בינתיים" ו"כתמי העבר", בחדר השינה, בסלון ובחדר הרחצה, וכי "הדירה לחה". העד ירון שולמי שטען בתצהיר עדותו כי הנתבע התמהמה בתיקון דוד שמש במושכר אחר שבבעלותו, חזר בו למעשה על דוכן העדים מגרסתו זו ומסר כי דוד השמש הוחלף בתוך 5 ימים [עמ' 20, שורות 8-9]. מתצהירו של העד מר דדון, דייר קודם במושכר נשוא התביעה דנא, ניתן היה ללמוד על תלונתו לפיה בעיית ביוב שהייתה בדירה נפתרה על ידי הנתבע רק לאחר כחודש ימים, אך לא על ליקויי רטיבות מהסוג שהתובעים טוענים להם, ולפיכך, ובניגוד לנטען בסעיף 16 לכתב התביעה, לעדות השמועה הכלולה גם בו לפיה הבעיות בדירה היו ידועות לנתבע טרם רכש את הנכס, לא נמצא אישוש. גם תמלילי שיחות הטלפון שצרפו התובעים לתביעתם נמצאו כבעלי משקל נמוך, הן משלא הוגשו באופן התואם את דרישות דיני הראיות, והן בשל תוכנם.

16. אין לכחד, כי כפי שהעידו התובעים וחלק מעדיהם, אף אני התרשמתי כי הנתבע אינו טלית שכולה תכלת, אלא איש עסקים תובעני, שהליכותיו אינן נעימות והוא אינו נרתע ממדון. חומר הראיות אף מצביע על כך שהתובעים אינם היחידים מבין שוכרי דירותיו אשר נקלעו עמו לעימות, וכמפורט בסעיפים 17 ו-18 להלן הוא גם אינו בוחל באמצעים בלתי חוקיים על מנת להשיא את רווחיו. עם זאת, עם כל הקושי שנגלה בהתנהלותו של הנתבע, היא אינה מצדיקה את חתירתם של התובעים לגמול לו בתביעת שרובה סרק, שמא משום ששגו לחשוב כי המטרה מקדשת את האמצעים, כמין מיכאל קולהאס של מעמד שוכרי הדירות המנוצלים. פשוטם של דברים - אף משהודה הנתבע כי לאחר תיקון הנזילה נותרו כתמי רטיבות שחיכו להתייבש, רחוקה ונפלאת היא המסקנה כי התובעים זכאים לתשלום פיצויים בסך עשרות אלפי ₪, מכוחה של תביעה רעועה, וגרסה עובדתית מחוררת והפכפכה.

עניין חיובי החשמל:

17. בכתב התביעה טענו התובעים כי הנתבע "סחר בחשמל" שעה שצרך חשמל מחברת החשמל לפי תעריף של 0.45 ₪ לקוט"ש, וחייב את הנתבעים על פי ההסכם בהתאם לתעריף של 0.85 ₪ לקוט"ש. כן טענו לחיובים ידניים שהמציא להם הנתבע, שהינם מופרזים ועולים על הצריכה האמתית בנכס, ואשר על כן דרשו השבה של 3,000 ₪.

בהחלטתי מיום 4.1.18, ביקשתי מהצדדים להתייחס בסיכומיהם גם לשאלת תחולת סעיף 30 לחוק החוזים על ההתקשרות בין הצדדים הנוגעת לאספקת החשמל לדירה, ובשים לב לקבוע בסעיפים 2 ו 3-לחוק משק החשמל תשנ"ו- 1996. בסיכומיהם לא נענו הצדדים להנחייתי זו, ובפרט תמוהה העובדה שב"כ הנתבע, ששאלה זו נוגעת להתנהלות מרשו, לא טרח להשיב עליה.

לטעמי אין מנוס מלקבוע כי הסכמת הצדדים בנוגע לחיוב בסך 0.85 ₪ לקוט"ש בטלה בהיותה בלתי חוקית וסותרת את תקנת הציבור, וזאת משהנתבע עשה סחורה בפרתו של הציבור, כאשר בניגוד לסעיפים המצוינים לעיל של חוק החשמל, עסק בפעילות של "ייצור, ניהול, הולכה, חלוקה, הספקה, או סחר בחשמל" ללא קבלת רישיון על פי חוק זה. התנהלותו זו כבר נפסלה על ידי בית המשפט במסגרת פסק דינו בת"ק 62215-12-16 שולמי ואח' נ' סאלם (2017), שהומצא על ידי התובעים תוך שהיא מוגדרת כהטלה מגונה של "מס חשמל" על שוכרי הנכס.

משניתן להפריד בין החלק הבלתי חוקי בחוזה לבין יתר הוראות החוזה [ראו בג"ץ 6231/92 זגורי נ' בית הדין הארצי לעבודה ואח' פ"ד מט(4) 749] בטלה ההסכמה בין הצדדים לעניין חיובי החשמל לבדה, בהיותה "חוזה פסול" לפי סעיף 30 לחוק החוזים, כאשר רשאי בית המשפט, אם ראה שמן הצדק לעשות כן ובתנאים שימצא לנכון, לפטור צד מחובת ההשבה לפי סעיף 21 לאותו חוק או מקצתה.

בנסיבות העניין, בשים לב למידת האשמה של הנתבע באי חוקיות ההסכמה, ומשנתברר כי הינה חלק משיטה פסולה בלתי חוקית המנוגדת לתקנת הציבור, אני קובע כי הנתבע ישיב לתובעים בגין חיובי החשמל שגבה מהם את מלוא הסך הנתבע של 3,000 ₪.

עניין חילוט הפקדון:

18. הנתבעים הודו כי נטלו מהדירה בר עץ אותו שהוענק להם על ידי דייר קודם במושכר אשר בנה אותו. ביחס למיטה שהותירו בדירה השיב התובע בצורה סתמית כי "השארנו אותה לבחור" [עמ' 16, שורות 26-34, עמ' 17, שורות 1-22], ברם התובעת הרחיבה כך: "חשבנו להשאיר אותה לבן אדם הבא. הוא לא יצטרך יוציא". ביחס למקרר העידה התובעת: "לפני שעזבנו הבאתי אותו לחברה. זה לא המקרר שהושאר שם. הבאתי אותו לחברה שגרה בקינג ג'ורג" [עמ' 26, שורות 4-10], ואילו הנתבע הודה כי אינו זוכר אם בסרטון הווידאו שנמסר לו ואשר צולם ביום העזיבה נראה המקרר, וכי אינו בטוח שאכן המדובר במקרר של הנתבעים [עמ' 35, שורות 21-30]. תוצאת הדברים - ביחס למקרר, לניקיון הדירה, ולחשבון החשמל, לא הומצאו על ידי הנתבע ראיות מספקות, ועניין החשמל אף כפוף למפורט בסעיף 17 לעיל, ואילו ביחס לבר שנלקח מהדירה, ולהותרת המיטה בה, לא טרח הנתבע לטעון, וממילא גם לא הוכיח, את היקף נזקיו כתוצאה מכך. אשר על כן אני קובע כי על הנתבע להשיב לתובעים את הפיקדון בסך של 3,000 ₪ שחולט על ידו.

שאר ירקות:

19. נוכח ממצאי פסק הדין לא נמצא יסוד לדרישת התובעים להשבת שכר טרחת השמאי מטעמם, להחזר על הפסד ימי עבודה והוצאות נסיעה שלא נתמכו באסמכתאות, ולפיצוי נוסף בגין "עוגמת נפש" שאין פוסקים כלאחר יד.

סוף דבר בתחילתו:

20. התביעה נדחית ברובה, למעט הסך של 6,000 ₪ אשר ישולם ע"י הנתבע לתובעים בתוך 30 ימים.

21. במכלול הנסיבות המפורטות בפסק הדין, לרבות התנהלות הצדדים, ולנוכח הפער הרב בין הסכום שנתבע מלכתחילה לסכום שנפסק לבסוף, יישא כל צד בהוצאותיו.

ניתנה היום, כ"ז ניסן תשע"ח, 12 אפריל 2018, בהעדר הצדדים.

