|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בפני** | **כבוד השופט שלמה בנג'ו** | |
| **התובעת** | | **פאני לזר** |
| **נגד** | | |
| **הנתבעת** | | **יעל אורגד** |

|  |
| --- |
| **פסק דין** |

בפניי תביעה כספית בסך 4,370 ₪.

עניינה של התביעה, נזקים שנגרמו לפי הנטען, לדירה ששכרה הנתבעת מהתובעת.

יצוין, כי מעיון בתיק האלקטרוני, בתיקיית "כתבי טענות", עולה כי לא נסרק לתיק כתב תביעה מסודר של התובעת. בדיון שהתקיים היום, ביקש בית המשפט וקיבל מאת התובעת את המסמך שלטענתה הגישה לבית המשפט לפתיחת ההליך, שכותרתו "החזר הוצאות תיקון דירה שכורה", נושא תאריך "אוגוסט 2017", ולכן ההתייחסות תהיה לכתב טענות זה, אשר במקביל ניתן צו לסריקתו לתיק האלקטרוני.

לפי כתב התביעה, בחודש יולי 2014, נחתם חוזה שכירות בין הצדדים לשכירת דירה השייכת לתובעת ברח' האורנים ביוקנעם עילית.

תקופת השכירות שנקבעה בחוזה הייתה לשנה אחת, עם אופציה להאריך את השכירות לשנה נוספת, עד ליום 4.8.16 (**להלן: "תקופת האופציה").**

בסעיף 4 (ב) לחוזה נקבע כי תקופת האופציה תשתכלל אוטומטית, אלא אם כן הודיע השוכר (הנתבעת) על אי רצונו לשכור את הנכס בתקופת האופציה.

יוער, כי האופציה מומשה והחוזה הוארך עד ליום 31.12.16 אך אין חולק כי לא נערך הסכם שכירות לאחר ה-31.12.16, ועד ל-3.8.17, בו פינתה הנתבעת את הדירה. אך הצדדים המשיכו בהתקשרות החוזית ביניהם על פי החוזה האמור.

עם תחילת תקופת השכירות ובמהלכה ועד לסיומה, התגלעו בין הצדדים סכסוכים שונים אודות השימוש במושכר. הנתבעת טענה על יונים שנכנסות ומקננות במסתור הכביסה, על חדירת רטיבות במושכר. התובעת התלוננה על הכנסת כלב לדירה מבלי לקבל את אישורה, וכן על החלפת מנעול הדירה, על תיקון המזגנים בדירה.

התובעת טוענת כי נאלצה לשאת בעלויות שונות, לאור התחזוקה הלקויה של הדירה במעשיה של הנתבעת, ובכלל זה, נשאה בעלות של 3,500 ₪ לצביעת הדירה, 370 ₪ בגין החלפת מנעול הכניסה, ו-500 ₪ בגין ניקיון הדירה.

מנגד, טענה הנתבעת כי עברה לגור עם בתה בת ה-5 בדירה, כאשר ביום הכניסה מסרה לתובעת תשלום מראש לשנה הראשונה ב-12 המחאות מעותדות, הדירה נמסרה לה כשהיא מסוידת בצורה לא מקצועית, ומיד לאחר כניסתה לדירה, החלו התקלפויות צבע על הקירות, הדירה הייתה במצב ירוד מבחינת תחזוקת החשמל. נקודות החשמל היו חשופות, מסגרת השקעים ומפסקי האורות נותרו על השיש במטבח ולא הורכבו במקום המיועד להם. מספר פעמים נשרפו נתיכים של מפסק חימום דוד המים, וכן המפסק של מרפסת השירות.

הנתבעת תיקנה על חשבונה את התקלות, אך משהחלו התקלות לחזור על עצמן פנתה לתובעת על מנת לתקנן, וזו שיגרה חשמלאי שאינו מוסמך, לתקן את הנתיכים. עוד טוענת הנתבעת, כי היא נאלצה לשהות בדירה ימים רבים, ללא מים חמים בחורף בשל המחדלים הללו, תוך שהיא מדגישה כי מדובר בדירה ישנה, שקירותיה מתפוררים, ובימות החורף בשל מצבה הרעוע של הדירה, היה קר מאוד בדירה.

עוד מתארת הנתבעת מסכת שלמה של דין ודברים עם התובעת, אודות ליקויים שונים בדירה, וטוענת כי מהרגע שהודיעה על סיום חוזה השכירות, החלה התובעת למרר את חייה, ביקשה להופיע בדירה "מהיום למחר", על מנת להראות את הדירה לאחרים, ובשלב מסוים, עם סיום ההתקשרות, סירבה לקבל את מפתחות הדירה. הנתבעת כופרת בכך שהחזיקה את הדירה בצורה לא נאותה, וטוענת כי הדירה הייתה במצב ירוד. היא עצמה מסרה את הדירה כשהיא נקייה, מסוידת ומתאימה למגורים, בהתאם להתחייבותה על פי חוזה השכירות.

לאחר שעיינתי בכתבי הטענות, הראיות עליהן מסתמכים הצדדים, לרבות תמונות של הדירה, מסרונים שהוחלפו בין הצדדים, קבלות שהציגה התובעת, ולאחר ששמעתי את עדויות בעלות הדין, נחה דעתי כי דין התביעה להידחות.

חוזה השכירות המסדיר את ההתקשרות החוזית בין הצדדים, קובע, בין היתר, בסעיפים 9 (א) ו-9 (ב) נקבע כי הנתבעת תשמור על הדירה ותתקן בה כל פגם או ליקוי אך למעט פגם או ליקוי, הנובע משימוש סביר וזהיר. מנגד, התחייבה התובעת, משכירת הדירה, למסור את הדירה כשהיא נקייה, מסוידת, ומתאימה למגורים. כן התחייבה, לתקן פגמים ו/או קלקולים אשר התהוו במשך תקופת השכירות.

מחומר הראיות שהוצג לעיוני עולה, כי מיד עם כניסתה של הנתבעת לדירה, היא החלה להתלונן על רטיבות החודרת לקירות. הוצגו בפניי תמונות המעידות על מצב רעוע למדי של הקירות, כאשר הצבע מתקלף בקירות, וניכרת חדירת רטיבות, בעיקר באיזורים הסמוכים לפנלים, באיזור פינת האוכל, הצמוד למקלחת. הנתבעת התלוננה בפני התובעת על כך כאמור, בסמוך לכניסתה לדירה.

עוד עולה מהראיות, כי הליקויים הרבים עליהם מתלוננת התובעת, עניינם בלכלוך שהצטבר ברשתות החלונות, בלכלוך שהצטבר באסלה שבשירותים, ובחוסר ניקיון הנובע מהצטברות אבק על תקעים ומפסקים.

לקביעתי, לא מדובר בהפרה של חוזה השכירות מצד הנתבעת, ונראה כי המושכר נמסר לנתבעת כאשר מצבו רעוע למדי, הקירות מתקלפים, הדירה אינה צבועה באופן נאות, ונוכח הליקויים בחשמל הדירה, כפי שעלה מהטענות שבפניי, ספק אם הדירה הייתה בטוחה וראויה לשימוש.

מכל מקום, לא נמצא לקבוע כי מדובר בליקויים החורגים משימוש סביר של הנתבעת, אשר התגוררה בדירה במשך כ- 3 שנים.

זאת ועוד, הוכח בפניי כי בטרם עזבה הנתבעת את הדירה, היא סיידה את הדירה, תיקנה את כל הדרוש תיקון, ואף הציגה אסמכתא לכך, את עדותו של השיפוצניק אשר הגיע למקום, צבע ותיקן את הדירה. האחרון הוסיף והעיד, כי מצב הדירה היה לקוי, הואיל וישנה חדירת מים בקירות, דבר אשר תרם להתפוררות הצבע והטיח, ועל כן, בחלק התחתון של הקירות, לא ניתן לצבוע את הקירות באופן משביע רצון, הואיל והצבע יתקלף מיד בשל הרטיבות שהוא אגר לתוכו, עקב חדירת מים.

עוד עלה משמיעת הראיות, ולא ביוזמת התובעת, אלא עקב שאלות בית המשפט ודברים שנשמעו במהלך הדיון, כי התובעת מכרה את הדירה בחודש נובמבר 2017, כלומר בסמוך מאוד לאחר שעזבה הנתבעת את הדירה, כך שגם אם הייתי קובע שנגרמו אי אלו נזקים מינוריים על ידי הנתבעת, הרי שדברים אלה נבלעו עם מכירת הדירה, אשר אינה עוד בבעלותה של התובעת, וכאמור, אין בידי לקבוע ממצא כזה, נוכח חומר הראיות שהוגש לעיוני.

עוד אציין, כי כאשר ביקשה הנתבעת למסור לתובעת את מפתח הדירה, והראתה לה את הדירה, כשהיא מסוידת ובמצב תקין, סירבה התובעת לקבל ממנה את מפתח הדירה, מבלי שהיא משמיעה כל הסתייגות ממצב הדירה, או מביעה מחאה כלשהי על הפרת ההסכם מצד הנתבעת. דברים אלה קיבלו ביטוי חד משמעי, בסרטון אשר הוצג לעיונו של בית המשפט.

אשר על כן, אני דוחה את התביעה, ובנסיבות העניין, לא נמצא לנכון לעשות צו להוצאות.

**הודעה לצדדים זכותם לפנות בבקשת רשות ערעור לבית המשפט המחוזי בתוך 15 יום מיום המצאת פסק דין זה לידיהם. המזכירות תמציא לצדדים העתק פסק הדין בדואר רשום + אישור מסירה.**

ניתן היום, כ"ו ניסן תשע"ח, 11 אפריל 2018, בהעדר הצדדים.

