|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בפני** | **כבוד השופטת אפרת הלר** | |
| **תובעת** | | **עליזה קזצ'קוב ת.ז. 485248827 ע"י ב"כ עה"ד גיא לפבר** |
| **נגד** | | |
| **נתבע** | | **נפתלי רוטנברג ת.ז. 051616316  ע"י ב"כ עוה"ד דקל מנחמי** |
| **נגד** | | |
| **צדדי ג'** | | **1- מורדי רז ת.ז 028861581**  **2- אביהו שושן ת.ז 302863196**  **ע"י ב"כ עוה"ד משה קלברינו** |
|  | |  |

|  |
| --- |
| **פסק דין** |

1. עסקינן בתביעה כספית על סך 127,824 ₪ בגין נזקים אשר נגרמו לתובעת, על פי טענתה, עקב מחדלי הנתבע, הכל כפי שיפורט להלן.

**תמצית טענות הצדדים**

**טענות התובעת**

1. התובעת הינה הבעלים של שתי יחידות דיור שמספרן 706 ו-708 בבניין מגדלי המלכים בטבריה (להלן: "**הדירות**").
2. לטענת התובעת, במהלך שנת 2015 הוצג לה הנתבע, על ידי עו"ד דקל מנחמי, כמנהל נכסים ותיק ומיומן המתגורר בבניין מגדלי המלכים.
3. התובעת טוענת, כי הנתבע הציע לה לנהל ולפקח על הדירות שבבעלותה, כאשר בתמורה ישולם לו הסך של 3,000 ₪ בתוספת 8% מדמי השכירות החודשיים.
4. בהתאם, שכרה התובעת את שירותיו של התובע במהלך חודש אוקטובר 2015.
5. הנתבע פעל להשכרת הדירות לשני שוכרים, אותם הציג כבעלי עסקים עצמאיים מצליחים ולפיכך יוכלו לשלם את תשלומי השכירות וההוצאות הנלוות הכרוכות בהחזקת הדירות.
6. לטענתה של התובעת, אליבא דכתב התביעה, בפועל, למעט תשלום חלקי של דמי השכירות בחודש הראשון לא שולמו יתר דמי השכירות ולאחר מכן התברר לתובעת כי גם דמי הוועד, הארנונה וחשבונות החשמל לא שולמו אף הם.
7. הנתבעת הוסיפה וטענה כי בשל רשלנותו של הנתבע היא נדרשה לשפץ את הדירות ולרכוש ריהוט חדש.
8. התובעת ציינה בתביעתה, כי פנתה לנתבע פעמים רבות על מנת שיעביר לעיונה את הסכמי השכירות, שיבדוק את מצב תשלומי השכירות והמיסים השונים וכן את מצבן הפיזי של הדירות, אולם הנתבע לא ענה לה למיילים ואילו לשיחות הטלפוניות ענה הנתבע "במשורה", כאמור בכתב התביעה.
9. לטענתה של התובעת, הנתבע הפר את התחייבויותיו כלפיה והציג בפניה מצגי שווא אשר גרמו לה להסתמכות ולשינוי מצבה לרעה.
10. בכתב התביעה כימתה התובעת את נזקיה כדלהלן:
    1. אובדן דמי שכירות בסך 36,000 ₪ - 3,000 ₪ לשתי הדירות במכפלת 12 חודשי

שכירות.

* 1. תשלום דמי וועד בסך 20,424 ₪ בהתאם לחישוב של 960 ₪ לחודש בגין שתי הדירות

במכפלת 12 חודשי שכירות וזאת בהתאם לפסק דין בו חויבה בתשלום הנ"ל.

* 1. תשלום ארנונה בסך 14,400 ₪ (לצורכי אגרה) בגין שימוש בדירות למשך שנה לפי

תחשיב של 600 ₪ לחודש לכל דירה.

* 1. תשלום בגין נזקים לדירות בסך 54,600 ₪ בהתאם להצעת מחיר לשיפוץ אשר צורפה

לכתב התביעה.

* 1. החזר הסך של 3,000 ₪ אשר שולם על ידי התובעת לנתבע בגין שירותיו.

**טענות הנתבע**

1. הנתבע טען מקדמית להעדר יריבות וזאת לנוכח העובדה, כי הוא אינו צד להסכמי השכירות בין התובעת לשוכרי הדירות ועל כן לטענתו לא קיימת יריבות בינו לבין התובעת.
2. לטענת הנתבע, התובעת עומדת בראש חברה המחזיקה את מירב הנכסים בבניין מגדלי המלכים ועל כן הייתה לה ידיעה אישית כי הוא מעולם לא ניהל נכס כלשהו בבניין זה.
3. לטענת הנתבע, התובעת פנתה למספר רב של אנשים ובין היתר גם אליו, על מנת שיסייעו לה במציאת שוכרים לדירות ובתמורה הציעה תשלום ראשון של חודש שכירות, כנהוג בענף התיווך ובנוסף הציעה תשלום נוסף של 8% מדמי השכירות בעבור גבייתם של דמי השכירות.
4. לטענת הנתבע, צד ג' מס' 1- מורדי רז (להלן: **"רז"**) ראה מודעה בבניין מגדלי המלכים, מודעה אותה תלה הנתבע, פנה אל הנתבע ולאחר שראה את הדירה והתרשם הימינה, חתם על הסכם שכירות מול התובעת, בו נדרש להפקיד את דמי השכירות בסך 1,300 ₪ ישירות לחשבון הבנק של התובעת וזאת מלבד התשלום הראשון שנמסר מרז לנתבע כעמלת דמי תיווך.
5. כמו כן בהתאם להסכם השכירות נדרש רז לשלם את כל החשבונות הקשורים בדירה ולהעביר את החיובים על שמו וכן להפקיד בידי התובעת שטר חוב על סך 20,000 ₪.
6. לאחר חודשיים השכירה התובעת גם את הדירה השנייה וזאת באמצעות הנתבע לצד ג' מס' 2- אביהו שושן (להלן:**" שושן**"), בתנאי הסכם שכירות הזהים להסכם השכירות אשר נערך עם רז.
7. לטענת הנתבע, כעבור מספר חודשים התקשרה אליו התובעת וסיפרה לו כי השוכרים חדלו מלשלם דמי שכירות וכלשון הנתבע- **"התחננה פשוטו כמשמעו"** לעזרתו בפינוי השוכרים מדירותיה.
8. מתוך רצון טוב בלבד, פנה הנתבע לעורכי דין וביקש את הצעת מחיר לפינוי ו/או פתיחת תיק הוצאה לפועל לשם גביית התשלומים בהתאם לשטר החוב.
9. התובעת, ביקשה לטענת הנתבע, לחסוך בתשלומי עורכי דין ופנתה אליו לאחר מס' חודשים תוך ניצול טוב ליבו, על מנת שיסייע לה בפינוי השוכרים.
10. הנתבע נענה לתחנוני התובעת והשקיע זמן בנסיעות לטבריה בניסיונות לשכנע את השוכרים לפנות את הדירות וזאת עד אשר עלה הדבר בידו.
11. הנתבע הדגיש, כי מעולם לא קיבל ייפוי כוח מהתובעת לפעול בשמה כמנהל הדירות ולטענתו, כנגד טוב ליבו השיבה לו התובעת רעה בהגישה את כתב התביעה דנן.
12. הנתבע ציין כי בהסכמי השכירות נקבע, כי כספי השכירות יועברו ישירות לתובעת וממילא מלבד דמי השכירות של החודש הראשון אשר היוו את תשלום שכרו, לא שולם לו מאום מאת התובעת.
13. לטענת הנתבע, בידיה של התובעת מצויים שטרי חוב על סך כולל של 40,000 ₪, אולם התובעת אינה נוקטת בפעולה כלשהי להקטנת נזקיה הנטענים.
14. בד בבד עם הגנתו הגיש הנתבע הודעת צד שלישי כנגד השוכרים- ה"ה רז ושושן, בטענה, כי הם בעלי דינה הנכונים והיחידים של התובעת וככל שהנתבע יחויב בתשלום כלשהו כי אז עליהם לשפותו.

**טענות הצד השלישי מס' 2 - שושן**

1. לטענת שושן הוא מעולם לא היה בקשר כלשהו עם התובעת וכל התנהלותו הייתה מול הנתבע בלבד.
2. הנתבע הוא אשר השכיר לו את הדירה והוא זה אשר פנה אליו לפינויה ובהתאם קיבל הנתבע בחזרה לידיו את מפתחות הדירה.
3. לטענת שושן, הנתבע נוכח לראות במעמד פינוי הדירה, כי מתקני הדירה שלמים וכי לא קיים נזק כלשהו לדירה או לחפציה ומכל מקום, גם אם אכן קיימים נזקים בדירה, הרי שאלו לא נגרמו על ידו אלא על ידי שוכרים ששכרו את הדירה אחריו.
4. לטענת שושן, מלבד חוב של דמי שכירות בסך 3,000 ₪ אין הוא חייב דבר לא לתובעת ולא לנתבע.
5. שושן ציין כי חתם על שטר חוב, אולם בעת החזרת הדירה ולאחר בדיקתה על ידי הנתבע הובהר לו כי ההתחשבנות בין הצדדים הסתיימה, למעט, הסך של 3,000 ₪ בלבד.

**הראיות**

1. התובעת, הנתבע ושושן הגישו כל אחד תצהיר עדות ראשית מטעמו.
2. יצוין כי רז לא התגונן כנגד ההודעה לצד שלישי.
3. בתאריך 18.2.2018 התקיים דיון הוכחות לפניי, במסגרתו נחקרו כל הצדדים על תצהיריהם ובסיום הדיון הוריתי על הגשת סיכומי טענות בכתב.
4. לאחר ששמעתי את עדויות הצדדים, עיינתי בראיות וקראתי את הסיכומים להלן תפורט פסיקתי.

**דיון והכרעה**

1. אקדים ואציין, כי הן התובעת והן הנתבע צרפו לסיכומים מטעמם מסמכים אשר לא היוו חלק מהראיות בתביעה זו ועל כן לא אתייחס למסמכים אלו במסגרת פסק הדין.
2. המחלוקת המרכזית הנטושה בין התובעת לנתבע מתמקדת בשאלת תפקידו של הנתבע. האם כטענת התובעת היה התובע מנהל הדירות מטעמה כנגד תשלום שכר בהתאם למוסכם ביניהם, או שמא כטענת הנתבע, כל תפקידו התמצה במציאת שוכרים לדירות, הא ותו לא.
3. במחלוקת זו בין הצדדים, מעדיפה אני את גרסתה של התובעת וזאת כפי שאבאר .
4. ראשית, אין למעשה מחלוקת בין הצדדים כי הנתבע הוא זה שדאג להכנת הסכמי השכירות מתוך העתקת דוגמא מהאינטרנט (עמ' 22 לפרוטוקול ש' 22), יצק לתוכם את דרישותיה של התובעת ובהתאם החתים את שוכרי הדירות על הסכמי השכירות כאשר דירה 708 הושכרה על ידי רז ביום 27.10.2015 ודירה 706 הושכרה על ידי שושן ביום 29.12.2015.
5. ברי, כי פעולה זו של הכנת הסכמים בהתאם לדרישות המשכיר והחתמת השוכרים, חורגת מאיתור שוכרים בלבד כפי שטען הנתבע .

1. יתר על כן, בחקירתו הנגדית עומת הנתבע עם הודעת מייל ששלחה לו התובעת ביום 18.6.2015 בה ציינה התובעת רשימת דרישות מטעמה לשוכרים הפוטנציאליים, דרישות להן התבקש הנתבע לדאוג כי יקוימו.
2. מהודעת מייל זו עולה הרושם, כי התובעת אכן ראתה בנתבע כמי שאמור לנהל את הדירות מטעמה ובהתאם אף הסכימה לשלם לו את התמורה שהתבקשה על ידו כפי שעולה מהודעות המייל של הנתבע לתובעת מיום 1.10.2015 ומיום 2.10.2015 בהם נכתב לתובעת על ידי הנתבע כי הוא מתעסק בניהול נדל"ן והנתבע דרש מהתובעת עמלה עבור טרחתו בתגובה לדרישות התובעת, בשיעור של חודש שכירות אחד פלוס 8% מכל חודש שכירות.
3. בנוסף, בהודעת מייל של התובעת לנתבע מיום 23.10.2015 , סמוך למועד השכרת הדירה לרז, כתבה התובעת בצורה מפורשת אשר אינה משתמעת לשתי פנים-

**"…I authorize Naftali Rozenberg to be my agent to rent**

**and manage apts. 706 and 708 in Migdalei Melachim in Tiveria; Israel"**

1. מהודעת מייל זו אני למדה כי לדידה של התובעת, הנתבע היה מנהל הדירות והסוכן מטעמה לכל דבר ועניין וכך היא כתבה לו ב"רחל בתך הקטנה".
2. הנתבע מצדו, לא תיקן את התובעת, לא העמידה על טעותה ולא הבהיר לה כי אינו מתכוון לנהל את הדירות, אלא רק לאתר שוכרים בלבד ללא כל מעורבות נוספת בהשכרתן של הדירות וניהולן השוטף. המסקנה מכך היא, כי אכן הנתבע קיבל על עצמו את ניהולן של הדירות כנגד תמורה מאת התובעת.
3. בחקירתו הנגדית לא עלה בידי הנתבע לשכנעני כי כל פעולותיו בקשר עם הדירות בוצעו אך ורק מתוך טוב לב ורצון לסייע לתובעת, שלא על מנת לקבל שכר.
4. חרף כל תכתובת המיילים בין התובעת לנתבע, בעיקר מצידה של התובעת, לא מצא לנכון הנתבע להשיב לה בכתובים כי הוא אינו מנהל הדירות ולא נתתי אמון בעדותו במהלך חקירתו הנגדית בפניי ולפיה אמר לה זאת בעל פה.
5. לסיכום סוגיה זו, אפנה להודעת המייל ששלח הנתבע לתובעת ביום 7.6.2016 במסגרתה כתב כהאי לישנא**: "… Anyway you are entitled to ask me to stop treatment and instruct me on the transfer of management apartments to anyone you want"**

סבורתני, כי אף אם עדיין היה ספק כלשהו בכל הקשור לתפקידו של הנתבע, הרי שיש בהודאת מייל זו כדי לסתום את הגולל על גרסת הנתבע, כי לא נשכרו שירותיו לניהולן של הדירות אלא לאיתור שוכרים בלבד ועל כן יש לקבוע כי שירותיו של הנתבע נשכרו לשם ניהולן של הדירות.

1. לנוכח קביעתי זו, אפנה להלן לבחון את נזקיה הנטענים של התובעת.
2. התובעת ביקשה כאמור במסגרת כתב התביעה בסעיף 24, לחייב את הנתבע בהפסדי השכירות שנגרמו לה לתקופה של 12 חודשים והועמדו על בסך של 36,000 ₪.
3. עיון בתצהיר שהגישה התובעת מלמד, כי התובעת בחרה שלא להצהיר, כי נגרם לה נזק של אובדן דמי שכירות בסך 36,000 ₪ ותצהירה שותק בעניין זה.
4. בסעיף 14 ב' לתצהירה, הצהירה התובעת-

**" מדי חודש, נפתלי היה אמור להפקיד את 3000 השקלים שקיבל כדמי שכירות חודשיים בחשבון הבנק הישראלי שלי".**

1. האמור בתצהירה של התובעת עומד בסתירה להוראות הסכמי השכירות שנחתמו עם רז ושושן ואשר במסגרתם נקבע בסעיף 8 א' :

**"במעמד חתימת ההסכם ישלם השוכר למשכיר סל של 1,300 ₪ עבור חודש השכירות הראשון, לאחר מכן יפקיד השוכר את דמי השכירות חודש בחודשו 3 ימים טרם המועד לזכות חשבון הבנק של המשכיר כדלהלן: בנק המזרחי-טפחות מס' בנק 20. סניף עיר העתיקה ירושלים. מס' סניף 459, חשבון מס' 100095 על שם Alisa R . Kasachkoff (עליזה קזצ'קוב)...".**

1. ברי, כי פרטי חשבון הבנק של התובעת, הוכנסו להסכם השכירות על ידי הנתבע וזאת על פי דרישתה של התובעת ובהתאם לנתונים אותם מסרה לנתבע וזאת על מנת שלחשבון בנק זה יופקדו דמי השכירות, כפי שדרשה התובעת.
2. גם שושן העיד לפניי כי כל ההעברות הכספיות בגין השכירות בוצעו על ידו ישירות לחשבונה של התובעת (עמ' 26 לפרוטוקול ש' 11 ) ועדותו זו לא נסתרה.
3. עוד אציין, כי התובעת מעולם לא מסרה לנתבע ייפוי כוח לחשבון הבנק שלה ועל כן ממילא לא יכל הנתבע בזמן אמת, לבדוק בחשבון הבנק של התובעת האם שולמו תשלומי השכירות, אם לאו.
4. ברם, למעלה מכך, מחקירתה הנגדית של התובעת עלה, כי בכל הנוגע לתביעתה בגין אי תשלום דמי השכירות, הרי שהתובעת אינה יודעת את הפרטים לאשורם ולא היה ביכולתה להציג באופן ברור וסדור את הסכומים אשר קיבלה בגין דמי השכירות וכפועל יוצא את הסכומים אותם לטענתה לא קיבלה ובגינם היא תבעה את הנתבע.
5. מעבר לעובדה אותה ציינתי ולפיה בתצהירה לא נקבה התובעת בסכום המגיע לה לשיטתה, הרי שמחקירתה הנגדית של התובעת, הגעתי לכלל דעה, כי תביעתה של התובעת לתשלום סך של 36,000 ₪, לא הוכחה .
6. מתשובותיה של התובעת בחקירתה הנגדית התברר בפניי, כי התובעת קבלה דמי שכירות, אשר את שיעורם לא ידעה לציין. התובעת טענה כי קבלה "כסף קטן" והיא אינה יודעת "ממי או ממה" (עמ' 5 לפרוטוקול ש' 27-28).
7. להלן תשובותיה של התובעת לב"כ הנתבע בהתייחס לתשלומים ששולמו לה בגין דמי השכירות:

**"ש. אז כמה כסף קבלת ?**

**ת. אני באמת לא יודעת. אני אוכל לבדוק.**

**ש. כמה כסף כן קבלת לחשבון הבנק שלך ?**

**ת. זה לא היה הרבה כסף. אני אוכל לבדוק ותכף אני אגיד לך. אני לא יודעת אם בא מהאנשים של נפתלי. הוא אמר לי 3,000 ₪ בחודש ואני אמרתי לו שאין 3,000 ₪.".**

**ש. כמה כסף בערך קבלת לחשבון הבנק שלך ?**

**ת. אני אוכל לטלפן לבנק עכשיו ולשאול אותם.**

**ש. הגשת תביעה לביהמ"ש.**

**ת. אני יודעת שהוא אמר לי 3,000 ₪ לחודש ואת זה אני בקשתי מהבנק.**

**ש. כמה כסף בערך קיבלת**

**ת. אני לא יודעת"** (עמ' 5לפרוטוקול ש' 29-31, עמ' 6 לפרוטוקול ש' 1-7)

כמו כן להלן תשובתה של התובעת לב"כ שושן בעניין זה:

**"ש. הנתבע צד ג' בדירה 708 טוען שהוא שילם כל חודש בהעברה בנקאית לפרטי החשבון שמופיעים בחוזה השכירות.**

**ת. אני אוכל לבדוק אבל אני לא חושבת ככה."** (עמ' 14 לפרוטוקול ש' 19-21)

1. בשים לב לכך שהתובעת הודתה, כי אכן התקבלו כספים לחשבונה, הגם שלטענתה זה לא היה הרבה כסף ובשים לב לכך שגרסתו של שושן לעניין העברת התשלומים לחשבונה של התובעת לא נסתרה, הרי שאין מנוס מהקביעה, כי התובעת לא השכילה להוכיח את תביעתה בכל הנוגע לדמי השכירות שלא שולמו לה, לא מיניה ולא מקצתיה.

מושכלות ראשונים, כי חובת הוכחת נזק מוטלת על הטוען לו, וודאי שעה שהמדובר בנזק המוכח מכוח נתונים מדויקים כדוגמת המקרה שבפנינו.

ראה לעניין זה האמור בע"א 9656/05 **נפתלי שוורץ נ' רמנוף חברה לסחר וציוד בניה בע"מ** (ניתן ביום 27/07/2008, פורסם בנבו)-

**"הגישה הרווחת היא, כי על הנפגע להוכיח לא רק את עובדת הנזק אלא גם את שיעורו, כך שאפילו אם הוכיח הנפגע נזק, תידחה תביעתו אם לא הוכיח שיעור הנזק. במה דברים אמורים? במקרים בהם לאור טבעו ואופיו של הנזק ניתן להביא נתונים מדויקים, שומה על הנפגע התובע לעשות כן ומשנכשל בנטל זה, לא ייפסק לו פיצוי."**

1. לאור האמור לעיל אני דוחה את תביעת התובעת לחיוב הנתבע בתשלום דמי השכירות.
2. יפים הדברים גם בכל הנוגע לתביעתה לפיצוי בגין הנזקים שנותרו לטענתה של התובעת בדירות וזאת כפי שאפרט להלן.
3. בתצהירה, הצהירה התובעת בסעיף 20:

**"... מצאתי את שתי הדירות במצב בלתי ניתן לאכלוס, עלוב ונוראי. כל אחד מהקירות, מהארונות ו/או מדלתות הארונות שנותרו הצריך החלפה מוחלטת או תיקון ניכר** (כך במקור א.ה.).

**כל הרהיטים נשברו, נהרסו או נגנבו. לא היה רהיט או אביזר אחד בו ניתן היה להשתמש או אותו ניתן היה להציל איכשהו. צריך היה לזרוק ולהחליף את הכל.**

**שילמתי למעלה מ-60,000 ₪ רק לטובת הבנייה והאבזור מחדש הבסיסיים של שתי הדירות כדי שאפשר יהיה להשכירן במחיר מינימאלי ..."**

1. מחקירתה הנגדית של התובעת הסתבר, כי התובעת עצמה לא ראתה את מצבן של הדירות (עמ' 15 לפרוטוקול ש' 15-16) ועל כן הצהרתה כי מצאה את שתי הדירות במצב בלתי ניתן לאכלוס אינה מידיעתה האישית.
2. מנגד, עדותו של שושן בסעיף 16 לתצהירו ולפיה הדירה נמסרה על ידו נקיה, תקינה וללא נזקים לא נסתרה.
3. אוסיף ואציין כי התובעת לא צירפה תמונות של הנזק הנטען וזאת הגם שבהצעת המחיר שצורפה לכתב התביעה נכתב- **"תמונות תשלחנה לפני, במהלך ואחרי העבודות".**
4. כמו כן לא תמכה התובעת את תביעתה או תצהירה בחוות דעת מתאימה.
5. התובעת נסמכה על הצעת מחיר לשיפוץ מאת שניר אשר צורפה לכתב התביעה והבהירה כי לא ביקשה חוות דעת נוספת – **"מפני שאני מכירה שניר ואני מכירה אותו ואת משפחתו ואני יודעת שהם ישרים"** (עמ' 15 לפרוטוקול ש' 30-31)**.**
6. שניר, אשר ממילא אינו מומחה, לא הובא על ידי התובעת למתן עדות וזאת לטענתה מן הטעם- **"הוא אמר להתקשר אליו עכשיו מפני שהוא עסוק בעבודה" (עמ' 15 לפרוטוקול ש' 28-29).**
7. יתר על כן מעדותה של התובעת עולה, כי שניר אמר לה שעלות הנזק לכל דירה הינה 5,000 ₪ (עמ' 15 לפרוטוקול ש' 20) ועל כן ברור, כי אין המדובר בנזק הנטען על ידי התובעת בשיעור של כ-60,000 ₪ ואין בידי לקבל את הטענה כי יתרת התשלום הינה בגין ריהוט.
8. התובעת העידה כי היא שילמה לשניר ואף קיבלה קבלה – **"אם שילמתי קיבלתי קבלה"** (עמ' 10 לפרוטוקול ש' 14). חרף זאת לא מצאה התובעת לצרף לתצהירה קבלה כלשהי להוכחת טענתה וזאת הגם שבנקל ניתן היה לעשות כן.
9. לנוכח האמור לעיל במקובץ, אין בידי לקבל את טענותיה של התובעת בכל הנוגע לנזקים לדירה וזאת בהעדר הוכחה כלשהי ועל כן אני קובעת, כי לא הוכח נזק לדירות וקל וחומר שלא הוכח שיעורו.
10. אתייחס עתה לתביעתה של התובעת לפיצוי מהנתבע בגין חיובי תשלומי וועד וארנונה שהושתו עליה.

בכל הנוגע לתשלום בגין חובות לוועד, הרי שהתובעת הוכיחה את תביעתה באמצעות פסק דינו של המפקח על רישום מקרקעין-יובל וסרקרוג מיום 13.11.2016, המשית חיובים על התובעת בגין תקופה אשר בחלק נכבד ממנה החזיקו השוכרים-רז ושושן בדירות.

1. משעה שקבעתי כי הנתבע היה מנהל הדירות, הרי שבמסגרת תפקידו היה עליו לבדוק ולוודא כי החשבונות הרלבנטיים הועברו על שמם של שושן ורז ואלו פעלו לתשלום החיובים החודשיים.
2. לשם כך אף נתנה התובעת לנתבע בהודעת המייל מיום 23.10.2015 אישור והעתק דרכון על מנת שיהיה נציגה מול הרשויות.
3. הנתבע לא בדק כי החשבונות אכן הועברו על שמם של השוכרים ועל פי עדותו – **"..השוכרים אמרו שהם מעבירים את החשבונות על שמם וישלמו ישירות לאותם גופים"** (עמ' 23 לפרוטוקול ש 13)
4. הנה כי כן, הנתבע התרשל בביצוע מלאכתו וככל שהיה דואג ומוודא שהחשבונות הועברו על שם השוכרים וכי אלו אכן משלמים התשלומים כנדרש, הרי שייתכן כי לא היה נגרם לתובעת נזק.
5. יחד עם זאת וחרף התרשלותו של התובע כפי שקבעתי לעיל, הרי שנקטתי בתיבה "יתכן", שכן חובת התשלום הוטלה על השוכרים עצמם ולא על הנתבע.
6. ברי, כי הנתבע לא יכול היה לכפות על השוכרים את ביצוע התשלומים ולכל היותר יכול היה לנקוט בהליכי פינוי ו/או מימוש הביטחונות שנמסרו על ידם.
7. חובת התשלום עצמה לא הוטלה על הנתבע אלא הייתה מוטלת על השוכרים, אשר התקשרו בהסכמי השכירות, בהם צוינה מפורשות חובת השוכר לשאת על חשבונו בכל התשלומים והחיובים שייווצרו בתקופת השכירות בגין ארנונה, שימוש במים, חשמל, טלפון, מיזוג אויר, ועד בית וכד'.
8. ודוק- נזקה של התובעת נגרם בשל אי תשלום דמי הוועד על ידי השוכרים בניגוד להתחייבותם ולא בשל התרשלות הנתבע בהעברת החשבונות על שם השוכרים.
9. הקשר הסיבתי העובדתי – ה"סיבה בלעדיה אין" לגרם הנזק, נבחן לפי מבחן האלמלא. בהקשר זה יש לשאול כלום הנזק היה נגרם אלמלא רשלנותו של הנתבע ובנסיבות המקרה דנן, יסוד הקשר הסיבתי העובדתי אינו מתקיים בענייננו לנוכח החובה הישירה אשר הייתה מוטלת על השוכרים לשאת בתשלומי הוועד וזאת כפי שציינתי לעיל ללא קשר למחדלו של הנתבע.
10. בהתייחס לתביעת התשלום בגין חוב ארנונה, נושא זה לא צוין בתצהירה של התובעת ולא נטען כי קיים חוב בגין תשלומי ארנונה. כמו כן לא הוצגה מטעם התובעת אסמכתה כלשהי באשר לחוב הנטען בגין הארנונה וממילא בחקירתה הודתה התובעת כי היא אינה יודעת מה עלות הארנונה בדירות וספק בעיניי האם אכן נותר חוב ארנונה, שכן התובעת העידה כי פעלה לתשלום חשבונות החשמל והמים בלבד(עמ' 14 לפרוטוקול ש' 26-32) , אולם לא ציינה כי שילמה חוב ארנונה.

כפי שציינתי בראשית פרק הדיון, לא אתייחס לנספח 1 לסיכומי התובעת- "ארנונה כללית 2016", אשר צורף לראשונה לסיכומים ולא היווה חלק מחומר הראיות.

1. גם התביעה להחזר הסך של 3,000 ₪ ששולם לנתבע, דינה להידחות, שכן התשלום הנ"ל שולם לנתבע בגין פועלו למציאת שוכרים אשר שכרו את הדירות מאת התובעת. חרף טענותיה של התובעת כנגד הנתבע, טענות אשר בחלקן מצאתי כי יש ממש, הרי שאין בכך כדי לאיין את העובדה שהנתבע אכן פעל בהצלחה להשכרת הדירות, אשר הניבו לתובעת תשלום דמי שכירות.

**סוף דבר**

1. **לנוכח האמור עד כה, הרי שדין תביעתה של התובעת להידחות וכך אני מורה.**
2. **במהלכו של הדיון התרשמתי כי הן התובעת והן הנתבע "מגלים טפח ומכסים טפחיים" והתקשיתי לתת אמון מלא בגרסת מי מהצדדים.**
3. **לנוכח העובדה כי דחיתי את גרסתו העובדתית של התובע, הרי שבנסיבות התנהלותו בקשר עם ניהול הדירות, על אף דחיית התביעה, לא אעשה צו להוצאות הנתבע.**
4. **הנתבע יישא בהוצאות ושכ"ט ב"כ שושן בסך 6,000 ₪ אשר ישולמו תוך שלושים ימים מהיום.**

ניתן היום, כ"ה ניסן תשע"ח, 10 אפריל 2018, בהעדר הצדדים.

