|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בפני** | **כבוד השופט עידו כפכפי** | |
| **תובע** | | **מיכאל צרניחובסקי** |
| **נגד** | | |
| **נתבעת** | | **חברת עמיגור ניהול נכסים בע"מ** |
|  | | |
|  | |  |
| **פסק דין** | | |

האם זכאי התובע, אשר מתגורר בבית דיור גיל הזהב, להחלפת המטבח בדירתו ולפיצוי בגין תיקונים שביצע בדירה ופיצוי בגים עגמת נפש?

רקע וטענות הצדדים

1. ביום 15.7.09 הושכרה לתובע יחידת דיור מספר 318 בבית דיור גיל הזהב הנמצא ברחוב הטייסים באשקלון.

בהסכם השכירות, ובנספח בדבר קבלת החזקה בדירה, הצהיר התובע כי קיבל את הדירה לאחר שיפוצה. לטענת התובע, בזמן קבלת הדירה קיבל דירה הרוסה אולם בלית ברירה התגורר בה בתנאים בלתי סבירים עד היום, ומאז ביקש ללא הצלחה כי יבוצעו תיקונים בדירה. התובע מציין כי פנה לגורמים רבים ללא הואיל ורק בשנת 2011 בוצע תיקון בחדר אמבטיה, אשר גם במסגרת שיפוץ זה נדרש לשלם 3,200 ₪ מכיסו עבור תיקונים נוספים. לטענתו, למרות הוראה של מנהל עמיגור מיום 15.11.11 לבצע תיקונים לא נעשה כל תיקון בדירה. התובע צירף לתביעתו הצעת מחיר מיום 10.8.16 הכוללת הצעה להחלפת מטבח בעלות של 10,000 ₪ והחלפת קרמיקה בעלות של 6,000 ₪ נוספים וטוען כי יש להחליף את המטבח בדירתו. עוד מבקש הוא השבת סך של 3,200 ₪ אשר שילם לתיקונים שביצע בעצמו, ופיצוי בסך 100,000 ₪ בגין עגמת נפש.

בכתב הגנתה הבהירה הנתבעת את מהות הדירה בה מתגורר התובע שנועדה למשמש כפתרון דיור ציבורי לאוכלוסייה המבוגרת אשר מוגדרת כאוכלוסייה נזקקת. לטענת הנתבעת התובע חתם על נספח לחוזה כי קיבל דירה משופצת לשביעות רצונו.

לגופו של עניין נטען כי הנתבעת פועלת בהתאם לנהלים של משרד השיכון בנוגע לאחזקת דירות ודיור גיל הזהב ודירתו נבדקה על ידי הגורמים השונים ולא נמצא צורך בתיקונה בכלל או החלפת המטבח בפרט. הנתבעת מגדירה את התובע כמתלונן סדרתי מאחר שמבדיקות חוזרות נמצא כי הדירה תקינה, המקלחת משופצת לרבות חיפוי קרמיקה ברצפה ובחלק מהקירות, וחלונות אלומיניום הוחלפו והדירה במצב טוב.

דיון והכרעה

2. בקדמי המשפט שהתקיימו לפניי נעשה ניסיון להפנות את הצדדים לבדיקה חוזרת של דירת התובע וביצוע תיקונים בהתאם לבקשתו . במהלך הדיונים הסתבר כי הנתבעת החליפה את דלת הכניסה וחלונות, אולם לא מצאה כי נדרש תיקון נוסף בדירה.

התובע הגיש תצהיר קצר בו טען כי עם קבלת הדירה, לאחר שהמתין זמן רב לקבלתה, קיבל דירה לא משופצת למרות האמור בהסכם עליו חתם. לטענתו קיבל עותק ברוסית שהצהרות אלו אינן מופיעות בו . עוד טען כי עשה שיפוץ מכיסו הפרטי וכי המטבח הרוס לגמרי ואף אחד לא מטפל בו.

התובע מעלה טענות קשות כלפי מנהלת בית הדיור בטענה כי מזניחה את השוהים בו ולטענתו הנתבעת מזלזלת בו ואחראית למצבו הרפואי ולעוגמת הנפש שנגרמה לו. לתצהיר התובע לא צורף כל תיעוד ובהמשך הוגשו מספר תמונות של המטבח בדירה.

הנתבעת הגישה תצהיר מטעמו של מר דוד דשתי, המשמש כמפקח באזור הדרום מטעם הנתבעת, בתצהירו ציין כי הדירה תקינה וראויה למגורים .

3. בדיון שהתקיים אפשרתי לתובע בעדות ראשית לפרט את כל טענותיו כנגד מצב הדירה, אולם בעדותו לא הסביר מה הפגם במטבח אלא רק טען כי לדיירים אחרים בבניין הותקן מטבח חדש. גם בחקירתו הנגדית לא הצביע על פגם במטבח.

באשר לעלות השיפוץ שעשה, הציג פיסת קרטון עליה רשום הסך של 3,400 ₪ ומעבר לכך לא הציג כל ראיה כי שילם סכום זה ועבור מה שולם הסכום.

בעדותו של מר דשתי הבהיר כי המטבח לא הותקן בשנת 2009 עת קיבל התובע חזקה בדירה, אולם לא מדובר במטבח מקורי של הדירה אלא מטבח חדש יותר שמצבו טוב. העד הבהיר כי הנתבעת כפופה לנהלים ומבצעת תיקונים רק בהתאם לתקציבים מסוימים שמתקבלים.

כדי להפיס את דעתו של התובע הבהיר כי מידי פעם מתקבלות תרומות ובאלו מבוצעות עבודות שיפוץ בהתאם לצרכים באותה העת, ועל בסיס תרומה זו הוחלפה דלתו של התובע למרות כי לא היה הכרח לעשות כן .

4. ממכלול עדותו של מר דשתי עולה כי לא נערך שיפוץ כללי בדירה סמוך לפני קבלת החזקה של התובע, אולם הדירה נמצאת במצב תקין וראוי למגורים באופן המהווה קורת גג ראויה ומכובדת אשר לא פוגעת בתובע ובזכאותו לדיור ציבורי.

לאחר בחינת מכלול הראיות, עם כל הרצון לסייע לתובע ולשפר תנאי מגוריו, עולה כי אין עילה לחייב את הנתבעת לבצע שיפוץ בדירה אשר אינה סובלת מליקויים מהותיים. כבר בדיון הראשון מיום 13.2.17 עמדתי על הקושי בעילת התביעה והבעתי ספק האם יש מקום או סמכות בהליך אזרחי לעקוף את הכללים המנהליים מכוחם פועלת הנתבעת, ואמות המידה המחייבות.

הנתבעת הפנתה לנהלים אולם מסיבה לא ברורה לא צירפה נוהל מסוים החל במיוחד על החזקת דירות בדיור גיל הזהב, אולם ניתן להקיש את אמות המידה מחוק זכויות הדייר בדיור הציבורי ומתקנות שהותקנו מכוחו. החוק קובע כי השר ייקבע מפרט לדירות ולאחזקה שוטפת של הדירות. בתקנות שהותקנו נקבע כי ליקוי בדירה ציבורית הנובע מבלאי או מחסר יתוקן , אולם לא יתוקן ליקוי הנובע משינוי או הוספה או תיקון של הדייר שלא קיבל אישור מראש מהחברה לדיור ציבורי . המפרט מציין צורך בארון מטבח תחתון וארון מטבח עליון (רק כאשר הדירה מיועדת למשפחה עם 8 נפשות או יותר). ביחס לדירת קשיש ישנה הערה בלבד בדבר ידיות אחיזה וסורגים בקומת קרקע.

מעיון בתמונות שצירף התובע ניתן לראות כי ארונות המטבח נראים שלמים, הדלתות במקומן ואינן עקומות ומצופות פורמייקה שלמה. מעל הארונות ישנו שיש. אכן התמונות מעידות על רמת ניקיון ירודה וסימני עובש בחיבורים בין השיש לקרמיקה , אולם כל המתקנים שלמים ללא פגם נראה לעין. לא ניתן לראות ליקוי

ברור ואף לא בלאי ובוודאי שלא מדובר במטבח הרוס, כהגדרת התובע.

למעשה התובע מבקש מטבח חדש, כאשר אין כל בעיה פונקציונלית במטבח ומבקש רק מטבח אסתטי יותר. הדיור הציבורי הוא משאב הנמצא בחסר מתמיד ולמרבה הצער אינו זוכה לתקציבים המאפשרים שיפור הקיים, אלא מספיקים בדוחק לאחזקת הדיור הציבורי במצב בו לא יהיו פגמים מהותיים במושכר. פניות התובע לגורמים שונים, לרבות חברי כנסת, הובילו לבדיקת דירתו על ידי בכירים בעמיגור. למרות שלל תלונותיו ובדיקות חוזרות ונשנות, לא נמצא ליקוי המצדיק תיקון והובטח לתובע כי דירתו תובא בחשבון אם יהיה תקציב לשיפור דירות. תשובות אלו מחזקות את המסקנה כי אכן אין ליקוי המחייב תיקון.

התובע טוען טענות כלליות להתנכלות מצד מנהלת הבניין והפלייתו, אולם לא הוכחה התנכלות ולא הוכח כי דירתו מצדיקה שיפוץ.

5. מעיון בהיסטוריית עבודות לדירה (ת/1) עולה כי הדירה עברה שיפוץ ביום 18.1.2004 בעלות של כ 9,300 ₪ , כ- 5 שנים בטרם קיבל התובע את החזקה. אמנם התובעת לא הוכיחה מה היה טיבו של אותו שיפוץ, מאחר ולא טרחה להגיש פירוט ביחס לכל רישום מהתדפיס שהוגש, אולם שיפוץ בהיקף כספי מעין זה ניתן להניח כי הביא את הדירה למגורים במצב סביר.

במועד קבלת החזקה של התובע מציין הדוח כי בוצע שיפוץ דירה שהתפנתה, ולצד רישום זה רשום כי ההזמנה מבוטלת. נציג הנתבעת לא ידע להסביר רישום זה, וניתן להניח ממנו כי לא בוצע שיפוץ כולל נוסף סמוך לקבלת החזקה על ידי התובע, וזאת למרות שחתם על נספח לחוזה בדבר קבלת חזקה בדירה לאחר שיפוצה.

אותו נספח לא מפרט בכתב יד איזה שיפוץ בוצע, ונדמה כי מדובר בנוסח כללי שלא מעיד על שיפוץ מסוים שנמצא בדירה . ניתן להעיר כי גם הנוסח שקיבל התובע ברוסית הינו נוסח כללי עליו לא הוחתם התובע, ועל כן לא ניתן לקבל את טענת הנתבעת כי הדירה עברה שיפוץ סמוך למועד החזקה.

עם זאת, עובדה זו אינה מעלה או מורידה לצורך הכרעה בתביעה מאחר והתובע לא הוכיח כי הדירה לוקה בפגמים המחייבים שיפוץ. מפירוט העבודות עולה כי ביום 21.12.11 החליפה הנתבעת קרמיקה במקלחת בעלות של כ 4,000 ₪, ביום 14.6.15 ביצעה עבודות נוספות, שמר דשתי הבהיר כי היו הם החלפת חלונות, בעלות של כ- 2,400 ₪ נוספים, וביום 29.3.16 הוחלפה דלת הכניסה.

עולה כי הנתבעת יצאה ידי חובתה להוכיח כי מטפלת באופן שוטף בליקויים בדירה ולא נסתרה חזקת התקינות המנהלית באשר לפעולותיה. בעדותו הבהיר התובע כי במידה והיו מתקינים בדירתו מטבח כפי שהותקן לחדר סמוך, לא היה עומד על בירור התביעה. עם זאת, לא נמצא הכרח להחלפת מטבח התובע בגין פגם מהותי בו ואף לא הוכח צורך בתיקונו.

בית משפט זה לא יחליף שיקול דעתו בשיקול הנתבעת שפועלת שזרוע מבצעת של הרשות המנהלית. הענות לדרישת התובע תחייב את הנתבעת להחליף מטבחים בכל דירות הבניין, גם אם אין צורך בהחלפתם מחמת פגם. על כן לא מצאתי בסיס למתן צו עשה.

6. אשר לדרישות הכספיות של התובע, לא הוכחה עילה להשבת סך של 3,200 ₪ שטען כי שילם עבור ביצוע תיקונים בדירה. התובע לא הוכיח כלל כי שילם סכום זה ועבור מה הוצא הסכום. לא הוכח כי הסכום הוא בגין ליקויים שהיה על הנתבעת לתקן ולא תוקנו ולכן לא הוכחה עילה להשבת הסכום. יתרה מכך, מהימנה עליי עדותו של דשתי שהבהיר כי ידועות לו טענות התובע בעניין זה. העד הבהיר כי מדובר בסכום שהיה אמור להיות משולם באופן פרטי לקבלן שיפוצים שביצע לבקשת התובע עבודות פרטיות מעבר להיקף העבודה שאושרה על ידי הנתבעת לשיפוץ המקלחת. העד הוסיף כי למיטב ידיעתו לא שולם סכום זה לקבלן. עולה כי לא הוכחה זכאות התובע להשבת סכום זה.

לאור ממצאים אלו, אין בסיס לדרישת התובע לפיצוי בגין עגמת נפש. אכן הדיור הציבורי בחלקו אינו זוכה לתחזוקה ברמה גבוהה, אולם חוסר הנוחות שבמגורים בדירה בעלת רמת גימור נמוכה, אינו מצדיק פיצוי בגין עגמת נפש. במיוחד לא במקרה הנדון בו לא הוכח כי הדירה אינה ראויה למגורים.

סוף דבר

7. התובע גר ביחידת דיור המיועדת לדיור ציבורי למבוגרים. הדירה מתוחזקת ברמה סבירה ואין במטבח הדירה פגם המצדיק החלפתו. התובע אינו זכאי להשבת סכומים שטוען כי השקיע בדירה או לפיצוי בגין עגמת נפש.

על כן אני מורה על דחיית התביעה.

למרות שככלל ראוי לחייב בהוצאות בגין דחיית התביעה, לאור מצבו האישי של התובע, ומאחר והתרשמתי מכנות תחושותיו באשר לצורך בהחלפת המטבח, אין צו להוצאות.

מעבר לנדרש מוצע לנתבעת להפנות את התובע לוועדת חריגים בהתאם לתקנות זכויות הדייר בדיור הציבורי, כדי שתבחן בקשתו לתיקון ליקויים שאינם נכללים בתוספת לתקנות.

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

