



ת"פ 19539/10/21 - אלכסנדר בוגצ'ק נגד שילי פינטו פינקוס

בית משפט השלום בקריות

תפ"מ 19539-10-21 בוגצ'ק נ' פינטו פינקוס

לפני	כבוד השופטת אלואז זערורה-עבדאלחלים
תובע	אלכסנדר בוגצ'ק
נגד	שילי פינטו פינקוס
נתבעת	

פסק דין

1. לפני תביעה לפינוי מושכר, שהוגשה לפי פרק י"ב לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט - 2018, במסגרתה עותר התובע לפינוי הנתבעת מהמושכר המצוי ברחוב סוסקין 10, דירה מספר 9 הידועה כתת חלקה 9, חלקה 141 בגוש 18168 (להלן - "המושכר" ו/או "הדירה").

ההליכים עד כה וטענות הצדדים:

- התובע טען כי במהלך חודש פברואר 2021, הנתבעת פנתה אליו בבקשה לשכור את הדירה אשר בבעלותו דרך מודעה שפרסם באתר "יד 2", זאת לאחר שיחה טלפונית בין השניים במסגרתה קיבלה הנתבעת הסבר ונתונים על הדירה, תמונות והעתק מהסכם שכירות.
- התובע טען כי ביום 10.2.21 שלח לנתבעת תמונות של הדירה וביום 11.2.2021 העתק הסכם השכירות - זאת על פי בקשתה. הנתבעת גם הגיעה לדירה ולאחר שעשתה סיור בה ביקשה להוסיף עוד חדר, רשתות, ולהרחיב את דלת הכניסה למטבח (להלן: "השיפוץ"). הצדדים סיכמו, לגרסת התובע, כי הנתבעת תישא בתשלום עבור תוספת החדר וכן תחזיר את המצב לקדמותו לאחר סיום תקופת השכירות, כאשר "כל שאר הדברים יהיו באחריות התובע".
- על אף שהתובע ביקש מהנתבעת לחתום על הסכם השכירות, ופנה אליה גם במסרונים, זו לא חתמה על ההסכם וטענה כי תעשה כן לאחר שהשיפוץ בדירה יסתיים.
- התובע מסר לנתבעת את המפתח של הדירה לשם העברת הריהוט שלה על פי דרישתה, מאחר ואיש השיפוצים שלה הציע לה להעביר את הריהוט לפני הכנת החדר הנוסף. במועד מאוחר יותר העביר את צילומי מונה המים והחשמל.
- התובע טען כי הנתבעת ביקשה ביום 7.3.2021 את פרטי החשבון שלו זאת עוד טרם החתימה על הסכם השכירות והוא פעל על פי בקשתה וזו העבירה לחשבון תשלום בגובה 2 חודשי שכירות ביום 8.3.2021, תשלום בגובה שני חודשי שכירות ביום 14.3.21 וסכום דומה ביום 17.3.2021.



7. במהלך אותה תקופה, התובע מסר לנתבעת העתק המפתחות הנוסף שהיה בידו מאחר וזה סמך עליה. התובע שב וביקש מהנתבעת לחתום על הסכם השכירות וזו דחתה את החתימה כל פעם בתירוצים שונים. ביום 24.3.2022, ולאחר שהנתבעת לא הגיעה למועד מתוכנן לחתימה על חוזה השכירות, התובע שב ופנה לנתבעת וביקש כי תחתום על הסכם השכירות וזו הודיעה כי איננה מעוניינת לחתום מאחר ואיש השיפוצים אינו מתאים לה והיא הפסיקה את ההתקשרות עמו ותחפש איש שיפוצים חדש. התובע טען כי יום לפני תחילת העבודה עם אותו איש שיפוצים חדש, טענה הנתבעת כי מצאה אדם נוסף שהוא יותר זול וביטלה את העבודה.
8. התובע פנה בשנית לנתבעת בחודש מאי 2021 בקשר להסכם השכירות וזו התחמקה מחתימה פעם נוספת. באותו מועד החלה הנתבעת להעלות טענות בדבר גובה תשלום הארנונה, אשר עמד על סך 1,100 ₪ לתשלום דו-חודשי.
9. הנתבעת טענה בפני התובע כי בהתאם לפרסום שעשה התובע מדובר בתשלום ארנונה דו חודשי על סך 850 ₪ ובהתאם ביקש מהתובע לקזז את הסכום משכר הדירה החודשי המגיע ממנה. הנתבע סירב לקיזוז והודיע לתובעת כי היא רשאית לעזוב את הדירה ולסיים את השכירות.
10. התובע טען כי הנתבעת סירבה לשתף פעולה עמו והמשיכה להתגורר בדירה ללא שהעבירה את חשבונות המים, הגז, הארנונה והחשמל על שמה וכי הוא נאלץ לשלם את הוצאות הדירה מחשבונו האישי לתקופה ממושכת.
11. בתאריך 28.11.21 התקיים דיון במעמד שני הצדדים. במעמד הדיון הנתבעת הגישה כתב הגנה (סומן כמוצג נ/1) אשר במסגרתו אישרה כי בתאריך 10.2.2021 פנתה טלפונית לתובע בעקבות מודעה שפרסם ב- "יד 2" לפיה דמי השכירות הם 3,000 ₪, חיוב הארנונה הדו חודשי עבור המושכר הנו 850 ₪ והתשלום לוועד הבית הוא 100 ₪. הנתבעת טענה כי התובע אישר את התנאים במהלך השיחה הטלפונית עמה והשניים הסכימו כי הנתבעת תבקר בנכס (מאחר והדירה הייתה מאוכלסת עד חודש מרץ 2021). עוד הוסכם באותה שיחה כי ניתן להסב את המרפסת לחדר. הצדדים ניהלו מספר שיחות טלפוניות, הנתבעת ביקרה בנכס ומדדה את השטחים לצורך התאמת הריהוט - כך לגרסתה.
12. הנתבעת טענה בהגנתה כי התנהל מו"מ פרונטאלי בין הצדדים וסוכם על שכירות ארוכת טווח בת מספר שנים ללא חתימה "כמותית של שנות שכירות" ונקבעו דמי שכירות על סך 2,800 ₪ כאשר במהלך אותה שיחה אישר המשכיר את הסכומים של הארנונה ושל וועד הבית. לגרסתה, המשכיר שלח אליה הסכם שכירות ביום 28.4.2021 עם הפרטים הנ"ל והיא טענה כי צירפה העתק ממנו לכתב ההגנה (אך בפועל זה לא הוגש לעיון בית המשפט).
13. הנתבעת הוסיפה וטענה, כפי שטען התובע, כי הוסכם בין הצדדים כי פתח הכניסה למטבח יורחב על מנת שיהיה ניתן להכניס לתוכו מקרר, בנוסף לכך סוכם על התקנת רשתות במרפסת הצמודה לסלון ובמרפסת



השרות הצמודה למטבח וסוכם על תיקוני צבע שנדרשו במושכר, במימונו של המשכיר. עוד סוכם על חציית הסלון לשניים ותיחום אחד מהחלקים לחדר שינה על ידי קירות גבס במימון של הנתבעת כשוכרת.

14. הנתבעת טענה כי היו מחלוקות לעניין זהות קבלן השיפוצים ולגרסתה לאור התעקשותו של התובע, השניים שכרו את שירותיו של הקבלן אשר הגיע למקום ביום 26.2.21 ובדק את היקף השיפוצים. הנתבעת טענה כי הוסכם עם התובע כי בשל השיפוצים שנדרשו, מועד סיום השיפוצים הוא המועד שבוא יתאפשרו מגורים בפועל במושכר.

15. הנתבעת טענה כי שילמה 6 חודשי שכירות על סך ₪ 16,800 אשר שולמו בשלוש פעימות, ביום 8.3.21, ביום 14.3.21 וביום 17.3.21.

16. ביום 10.3.21 הגיעה הובלה מטעם הנתבעת לדירה ולאור העובדה כי המשכיר לא פינה את המחסן כפי שהוסכם עם התובע, הנתבעת נאלצה להעלות את הריהוט ואת חפציה לדירה תוך שההובלה דרשה שירותי מנופאי מאחר ומדובר בדירה הממוקמת בקומה שלישית ללא מעלית.

17. באשר לשיפוץ הדירה, הנתבעת טענה כי סוכם עם קבלן השיפוצים כי יחל בעבודתו ביום 9.3.21 למשך מספר ימים לביצוע הרחבת הכניסה למטבח, להכין ולהתקין רשתות ותיקוני צבע. בתאריך 22.3.21 החל הקבלן לטפל בהצבת המסילות לחתימת החדר הנוסף לקירות גבס וביום 25.3.21 הוא התקין חלק מהניצבים ובתאריך 29.3.21 התקין חלק מלוחות הגבס אך בעקבות מחלוקת בין הקבלן ובין התובע, הקבלן התפטר ודרש את כספו לאחר שצעק בדירה.

18. הנתבעת ביקשה לעדכן את התובע אודות התנהלות הקבלן וסוכם בין השניים, לגרסתה, כי תעדכן אותו לאחר שכירת שירותיו של קבלן חלופי בתנאי כי הקבלן החלופי יסכים לבצע את העבודות במחיר נמוך יותר מהקבלן הקודם. היו מחלוקות בין התובע והנתבעת בעניין זהות הקבלן, בסופן הוסכם כי קבלן שאיתרה הנתבעת יבצע את השיפוץ בדירה ביום 3.5.21.

19. הנתבעת טענה כי במהלך אותה תקופה גילתה כי בניגוד למצג שהציג התובע, סכום הארנונה הדו חודשי לדירה הנו בפועל ₪ 1,150, המגיע לכדי הפרש של ₪ 1,800 לשנה. הנתבעת פנתה לתובע והודיעה לו כי מסר לה מידע לא מדויק וכי הוסכם בין הצדדים על תשלום ₪ 850 עבור הארנונה לחודשיים. בהתאם ביקשה להפחית את הסכום משכר הדירה שבכוונתו לגבות.

20. בהעדר הסכמות בין הצדדים, התובע ביקש מהנתבעת לעזוב את הדירה ובכך לגרסתה הפר וביטל את הסכם השכירות מספר פעמים. הנתבעת טענה כי בעקבות הודעת התובע לעניין ביטול ההסכם הודיע לה כי אין כל צורך בהמשך השיפוץ. לגרסת הנתבעת ביטלה את ההתקשרות עם קבלן השיפוצים שאת שירותיו שכרו השניים ביחד.



21. הנתבעת טענה כי בתאריך 5.5.21 קיבלה התראה מאת התובע באמצעות עורך דין מטעמו, וביום 18.5.21 התובע הפנה את הנתבעת לשיחה עם בא כוחו, אשר במהלכה ביקשה כי בעקבות ההודעה הלא נכונה על גובה הארנונה תהיה הפחתה של 200 ₪ בשכר הדירה באופן שזה יועמד על 2,700 ₪. לגרסתה, התובע אישר את הצעתה, בין היתר לעניין שכר הדירה, אי הגבלת ההסכם בזמן, העברת שכר הדירה בהעברות בנקאית תוך שהוסכם כי הנתבעת איננה אחראית על העבודות שביצע קבלן השיפוצים או כל נזק שיגרם מעבודתו למושכר. עוד הוסכם לגרסת הנתבעת כי הצדדים יפנו לקבלן השיפוצים החלופי אשר היה אמור להשלים את העבודות ביום 3.5.21 אשר יגיע לביצוע העבודות בסכומים שהוצעו.

22. הנתבעת טענה כי ביום 31.5.21 התובע שלח לה מספר טלפון של קבלן שיפוצים נוסף, והפציר בה לחתום על הסכם השכירות לאחר שערך בו שינויים. הנתבעת טענה כי בחודש יוני אביה ז"ל נפטר ועל פי הדת וההלכה לא היה ניתן לרכוש דברים חדשים או לבצע שינויים במושכר טרם עברו 30 ימים ממועד פטירת האב - קרי בחודש אוגוסט 2021.

23. בשיחות בין הנתבעת לתובע באותם מועדים, התובע חזר בו מהסכמתו לשנות את דמי השכירות וביום 22.7.21 הודיע לה כי הוא מתכוון לפנות לעיריית נהריה בכתב במטרה לנתק את החשמל, מים וגז מהדירה, וכי יחזיר את האספקה לאחר שיתחיל השיפוץ.

24. הנתבעת טענה כי במהלך התקופה שבין אוגוסט ועד אמצע חודש אוקטובר המשיכה בהליך של איתור קבלן שיפוצים אשר הגיע למושכר ביום 31.8.21 וימים בודדים במהלך חודש ספטמבר ועד אמצע אוקטובר בשל החגים אך זה לא סיים את מלאכתו.

25. הנתבעת טענה בכתב הגנתה כי עברה לגור במושכר באופן מלא בחודש אוקטובר אך עד היום התובע לא פעל לסיים את השיפוצים על פי התחייבותו זאת על אף כי בפועל קיימים ליקויים בדירה שבגללם נפגעים התנאים הבסיסיים הנדרשים למחייתה עם בני משפחתה כדיירים; ליקויים אלה כוללים בעיות בצנרת, בחשמל, רשת וסורגים לחלון מרפסת השירות, מנעול לדלת הכניסה, החלפת גופי תאורה במטבח, קרמיקה ופנלים שעדיין לא הוחלפו, תיקוני שפכטל וצבע בכניסה למטבח לאחר הרחבתה ותיקוני דלתות המקלחת וחדר השינה.

26. הנתבעת טענה כי התובע פעל בחוסר תום לב, והעדר ניקיון כפיים במעמד ניהול המו"מ וכריתת ההסכם אשר כלל הצעה קיבול, גמירות דעת ומסוימות. הנתבעת ביקשה לאכוף את הסכם השכירות אשר תנאיו נכתבו ביום 20.5.21 ולחייב את התובע בפיצויים בגין הסחבת ועוגמת הנפש אשר נגרמה לה ולמשפחתה.

27. כאמור, ביום 28.11.2022 התקיים דיון במעמד הצדדים אשר במהלכו שמעתי את טענות התובע והנתבעת והצדדים חקרו צד את הצד שכנגד. במעמד הדיון השמיעה הנתבעת הקלטות אשר על פניו התקיימו בינה ובין התובע. זו נתבקשה בסיום הדיון להמציא ההקלטות לבית המשפט (על גבי דיסק און קי) אך עד למועד כתיבת שורות אלה, לא פעלה להגשתן על פי החלטת בית המשפט.



28. התובע הגיש סיכומים מטעמו ביום 16.1.2022, והנתבעת בחרה שלא להגיש סיכומים, זאת לאחר שבית המשפט שלח התראות בעניין. יש לציין כי החלטתי מיום 1.3.2022 הועברה לנתבעת בכתב ומשצוין באישור המסירה כי אינה ידועה במען, מזכירות בית המשפט יצרה עם הנתבעת קשר טלפוני אך הנתבעת מיאנה לשתף פעולה עם המזכירות וניתקה את הטלפון במהלך השיחה עמה (ראו: הערת מזכירות מיום 20.3.22).

דין והכרעה:

29. **לאחר ששמעתי את טענות הצדדים ובחנתי את המסמכים שהוגשו לתיק, שוכנעתי כי דין התביעה להתקבל.**

30. כבר עתה אומר כי לאחר שבחנתי את עדויות הצדדים והתרשמתי מהם בצורה בלתי אמצעית במעמד הדיון לפניי, מצאתי לבכר את גרסתו של התובע על גרסת הנתבעת אותה מצאתי מתחמקת, מלאת סתירות ואי דיוקים, ואינה מתיישבת עם ההיגיון והמסמכים שהוגשו לתיק בעיקר על ידה.

31. הצדדים אישרו לפניי כי לא נחתם ביניהם הסכם שכירות בעניין המושכר בהתאם להוראות סימן ו' לחוק השכירות החוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971 (להלן: "**חוק השכירות**").

32. חרף האמור, גם הסכם לא חתום ו/או כזה שנעשה בעל פה יחייב את הצדדים, זאת במקרה שלפניי, ובהתאם להוראת סעיף 79 (א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969. בנוסף, הוראת סעיף 25ב סיפא לחוק השכירות והשאלה קובעת כי אין לשלול תוקפו של חוזה שכירות, רק משום שלא נערך בכתב. במקרה דנן הצדדים הסכימו לקיים את השכירות, הסכימו על כניסתה של הנתבעת למושכר, הסכימו על עריכת שינויים במושכר (שיפוץ), הסכימו על דמי השכירות והחליפו ביניהם טיוטה של הסכם לצורכי חתימה.

33. אין מחלוקת בין הצדדים כי הנתבעת העבירה את כל חפציה (כולל ריהוט) למושכר ביום 10 לחודש מרץ 2021 (ראו: עמ' 4 שורה 35), לאחר שלגרסתה, סיימה את השכירות ועזבה את דירתה הקודמת (שם). הנתבעת לא הכחישה כי קיבלה את המפתחות לדירה וכי הדירה הייתה בשליטתה ובחזקתה החל מאותו מועד.

34. הצדדים גם מסכימים כי הנתבעת העבירה לתובע סך כולל של ₪ 16,800 באמצעות שלוש העברות בנקאיות ביום 8.3.21, ביום 14.3.21 וביום 17.3.21.

35. הנתבעת לא טענה ולא הוכיחה כי שילמה לתובע סכום נוסף מעבר לסכום האמור לעיל עבור השכירות.

36. התובע טען כי הנתבעת לא העבירה את חשבונות החשמל והמים על שמה ולא ביצעה רישום מתאים בעירייה



בעניין כניסתה לדירה. הנתבעת לא הכחישה את טענות התובע ולא הציגה מסמכים לפיהם פעלה להעברות החשבונות הנ"ל ו/או כי ביצעה תשלום כלשהו. בדיון אשר התקיים לפני הנתבעת אף אישרה כי החל ממועד העברת חפציה לדירה בחודש מרץ 2021, ועד לרגע הדיון, היא לא ביצעה תשלומים עבור ועד בית, חשמל, מים ו/או ארנונה (ראו: עמ' 2 לפרוטוקול, שורות 12-15) כאשר לגרסתה לא עשתה כן כי "השיפוצים טרם הסתיימו" (שם).

37. כאמור, אין מחלוקת בין הצדדים כי הנתבעת ביקשה כי יבוצע שיפוץ במושכר, ואשר על פי גרסת שני הצדדים כולל הרחבת דלת המטבח, הקמת קיר גבס להפיכת חלק משטח הדירה לחדר נוסף והתקנת רשתות כאשר ברכיב של הקמת החדר הנוסף תישא הנתבעת (ראו: סעיף 9 לכתב התביעה, עמ' 3 לפרוטוקול, שורות 6-8). בסעיף 10 לכתב ההגנה (מוצג נ/1) אישרה הנתבעת את מהות השיפוץ הנ"ל ואת החלוקה המוסכמת בהוצאות השיפוץ על פי גרסת התובע.

38. הצדדים הסכימו בדיון שהתקיים לפני כי עלות השיפוץ היא 1,000 ₪ (ראו: עמ' 4 שורה 11) נתון אשר מלמד כי הוסכם בין הצדדים כי המדובר בשיפוץ מצומצם ונקודתי אשר על פי ההיגיון הסבור אינו מונע את השימוש בדירה ואינו מונע מגורים בה לתקופה ממושכת- כפי שנטען על ידי הנתבעת.

39. מצאתי תימוכין לעניין היקף השיפוץ והתקופה הנדרשת לביצועו במסגרת המסמכים אשר צורפו דווקא על ידי הנתבעת ומהם ניתן ללמוד כי עניינינו בשיפוץ של ימים בודדים בלבד לכל היותר. העובדה כי מסמכים אלו הוגשו דווקא מטעם הנתבעת מכשירה אותם כראיה לאמיתות תוכנם והנתבעת מוחזקת כמי שמודה בתוכן אותן התכתבויות.

40. בהתכתבות אחת שהגישה הנתבעת עולה כי העבודה להקמת קיר הגבס מחייבת "יום וחצי של עבודה" (ראו עמ' 7 מתוך 9 במוצג נ/5) ובהתכתבות אחרת מול קבלן בשם יבגני צוין כי כל העבודות מחייבות "3 ימי עבודה ברצף" (עמ' 8 מתוך 19, נספח נ/8) וכי ייתכן ולא יידרש ליום השלישי ויסתפק ביומיים (שם, עמ' 9 מתוך 16). באותו מסמך מציין יבגני כי החלק של התובע - בעל הדירה - בשיפוץ מחייב יום עבודה אחד בלבד (שם, עמוד 12 מתוך 16). ההתכתבויות לעיל גם מאשרות את טענות התובע בעניין חלוקת האחריות לשיפוץ לגביה הסכימו הצדדים.

41. מעין בהתכתבות אשר הוגשו על ידי הנתבעת עם קבלני שיפוץ פוטנציאליים, אני למדה כי הנתבעת הייתה הגורם הדומיננטי אשר לקח על עצמו לתאם את היקף העבודות ומועד ביצוען והיא הגורם אשר דחה את ביצוע עבודות השיפוץ חודשים וגרם לעיכובן, דבר אשר ניכר ובולט מתוכן ההתכתבות עם אותם גורמים ותדירותה. כך למשל עיון בהתכתבות בין הנתבעת עם קבלן שיפוצים בשם ישראל (להלן: "הקבלן" ו/או "ישראל") מלמד כי הנתבעת פנתה לנ"ל לראשונה בחודש אפריל 2021 ובמסגרת הפניה ביקשה הצעת מחיר עבור - הקמת "חדר עם קירות גבס, להתקין מפסק חשמל בתוך החדש ולהשלים פנלים חסרים, למרוח שתי שכבות של שפכטל ולצבוע", עבודות מטבח - "לישר את הכניסה למטבח ולצבוע אותה, לשים פנלים ולהחליף קרמיקה שבורה ומנורה", ובמקלחת "לסדר את הדלת ולצבוע את דלתות הבוידם ולתקן



חסימה", בחדר של הבת - לתקן את הדלת, בדלת הכניסה - להתקין מנעול רב בריח עליון ומעצור ובצמוד אליה לתקן את החלק שהנתבעת הצביעה עליו בקיר. עוד ציינה הנתבעת כי יש להחליף צילינדר במחסן (ראו מוצג נ/6). הקבלן ישראל נדרש לבצע את העבודות והסכים לבצען בתחילת חודש מאי ביום 3.5.21 אך הנתבעת ביקשה לדחות את מועד הביצוע כי היא לא חשה בטוב (ראו עמ' 5 מתוך 5 במוצג נ/6).

42. עיון בהתכתבות נוספת עם אותו ישראל ביום 20.5.2021, מלמד כי הנתבעת ביקשה לקבוע מועד לשיפוץ **בעוד חודש ימים**, קרי בסוף חודש יוני 2021. אותו קבלן דיבר עם התובע, כך על פי אותן הודעות וסוכם כי יתחיל את השיפוץ בחודש הבא (יוני). על פי אותה התכתבות, ישראל נתן לנתבעת מספר תאריכים נוספים אותם היא דחתה בשל "התחייבויות קודמות" (ראו: עמוד 4 מתוך 9 במוצג נ/5). הנתבעת פנתה שוב לאותו קבלן שיפוצים, ישראל, לגבי אותו שיפוץ רק ביום 20.8.21 וציינה לפניו כי אביה הלך לעולמו ובשל כך היא מבקשת לעשות את השיפוץ אחרי תאריך 30.8.21, לכך השיב הקבלן כי יוכל לבצע את העבודה לאחר "ראש השנה".

43. במקביל, הנתבעת יצרה קשר עם קבלן נוסף בשם יבגני (להלן: "**יבגני**") שהתכתבות עמו הוגשה לתיק על ידי הנתבעת וסומנה מוצג נ/8. על פי אותה התכתבות, בתאריך 10.6.21 הכין יבגני הצעות מחיר אותם שלח לנתבעת ביום 17.6.2021. על פניו, ועל אף כי נדרש להציג מספר חלופות לשיפוץ, הוסכם עם יבגני לבצע רק 3 מרכיבים שעלותם לפי הערכתו "לא תעבור 1,000 ₪ כולל אינסטלציה ודלתות" (עמ' 4 מתוך 16, נספח נ/8). הנתבעת הפסיקה את השיח עם אותו יבגני בחודש יוני ויולי 2021 ושב ויצרה עמו קשר בתאריך 16 לאוגוסט 2021 כאשר העבירה לו תאריכים אפשריים לביצוע העבודה. הוא מצדו מסר לה כי התאריכים שהציעה אינם מתאימים אך ציין כי הוא זמין לביצוע העבודות כבר בשבוע של 16 לאוגוסט. הנתבעת טענה לפניו כי "איננה יכולה" וכי "במידה ויהיה שינוי", היא תעביר לו עדכון (עמ' 5, מוצג נ/8), אך עדכון כאמור לא הועבר.

44. התחמקות הנתבעת מתיאום עם שני הקבלנים ניכר, הן במועדים שהציעה להם והן באופן שבו ניהלה את השיחות עמם - באמצעות מסרונים ובאופן לא עקבי. המסמכים שהגישה הנתבעת מעלים ספק ממשי לגבי כוונת הנתבעת לבצע את השיפוץ - כך למשל הנתבעת יצרה קשר עם שני אנשי מקצוע במקביל ובהתכתבות, "נעלמה" ימים, דחתה מועדים אשר הוצעו לה על ידי שני הקבלנים מנימוקים לא ברורים, דבר אשר מלמד על העדר רצינות להזמין את העבודות. כך למשל, וכאשר הסתיימו התירוצים, הודיעה לקבלן יבגני אשר היה מוכן להגיע לעבודה בימי שישי כי לא תוכל לאפשר לו לעבוד בבית ימים רצופים (ראו: עמ' 9 מתוך 16, מוצג נ/8). ניכר מההודעות כי הנתבעת "התישה" את הגורמים אליהם פנתה, הציגה מצג ממנו ניתן ללמוד כי היא איננה באמת מעוניינת בביצוע השיפוץ, זאת, על פניו, מתוך הבנה כי מדובר בעבודה קטנה שאיננה כדאית, כפי שהסביר לה יבגני לאחר 4 חודשי התכתבות לסירוגין עמו (ראו עמ' 12 מתוך 16 למוצג נ/8). הנתבעת הפנתה להודעות ששלחה ביום 19.9.2021 וביום 11.10.2021 לאותו יבגני אשר לא נענו על ידו, מן הסתם כי הנתבעת "צצה" מידי חודש עם אותה שאלה וכאשר היא נענית ונעשה ניסיון לתאם עמה מועד, היא נעלמת שוב.

45. אשוב ואבהיר כי המתבונן מבחוץ בדברי הנתבעת, למד, כפי שלמד גם יבגני, כי אין המדובר בפניות רציניות ואמיתיות לשכור את שירותיו או לבצע את העבודות אשר הכדאיות לביצוען לקבלן מקצועי, גם כך, איננה רבה.



46. כאן אוסיף, כי על פי המסמכים אליהם הפניתי לעיל, אין בידי לקבל את טענות הנתבעת אשר עלו במעמד הדיון ורק לאחר הגשת התביעה כי הדירה סבלה מבעיות שונות וכי במסגרת השיפוף נדרש להחליף גם תשתיות צינורת וחשמל - טענות אלו סותרות את ההצהרות של הנתבעת במעמד הדיון לפניי באשר להיקף השיפוף הנדרש ועלותו.

47. **לסיכום חלק זה אציין כי שוכנעתי כי הנתבעת לא פעלה לבצע את השיפוף אשר היא בעצמה דרשה בין חודש מרץ 2021 ועד חודש אוקטובר 2021 כאשר על פי הנתונים העולים מדבריה, השיפוף לא בוצע בשל חוסר רצינות מצידה, ניהול מו"מ פגום עם הקבלנים שלגרסתה איתרה ודחיות חוזרות ונשנות שהיא בעצמה יצרה.**

48. לא אכחד כי התנהלות הנתבעת אותה תיארתי לעיל, מעלה תהיה באשר למניע אשר עמד מאחורי דרישתה לשיפוף הדירה מלכתחילה. ובמה הדברים אמורים? הדרישה לבצע את השיפוף נועדה, לגרסת הנתבעת, לצורך יצירת מרחב נוסף למגוריה ולמגורי בעלה וילדיה אשר לא התייצבו עמה לדיון (עמ' 1 שורה 15-17). הנתבעת לא הציגה לפני בית המשפט ראיות בדבר מצבה המשפחתי ומספר הנפשות אשר נועדו להתגורר בדירה והצורך בהתאמת חדר נוסף למי מהם.

49. עוד וכפי שעולה מהתמונות אשר הוגשו על ידי הנתבעת וסומנו נ/9, מצב הדירה במועד הצעתה לשכירות בחודש פברואר 2021 היה סביר ומאפשר מגורים ללא צורך בשיפוף. קרי - האפשרות לקליטת דיירים במושכר ללא בעיה מהותית ניכרת הייתה קיימת כבר בחודש מרץ 2021.

50. לא הובאה לפניי כל ראיה על ידי הנתבעת כי מצב הדירה לא אפשר לה ולבני משפחתה להתגורר בדירה לשביעות רצונם משך התקופה שבין מרץ 2021 ועד אוקטובר 2021, המועד שבו טענה הנתבעת כי החלה להתגורר בדירה עם בני משפחתה באופן מלא.

51. לגרסת הנתבעת, השיפוף עדיין לא בוצע גם במועד הדיון לפניי ביום 28.11.2021, דבר אשר מקשה על בית המשפט לקבל את טענת הנתבעת כי הדירה עמדה ריקה ללא דיירים מחודש מרץ 2021 ועד חודש אוקטובר 2021 ולאחר שזו עזבה את דירתה הקודמת כבר בחודש מרץ 2021.

52. במקביל להתנהלות מול הקבלנים, הנתבעת גם ניהלה מול התובע "מלחמת התשה" דומה בעניין תשלום הארנונה, החשמל והמים והעברת החיובים על שמה. כאמור, הנתבעת השמיעה לבית המשפט במעמד הדיון הקלטה של שיחה בינה ובין התובע אשר במסגרתה הסכים התובע להעמיד את סכום השכירות החודשי על סך ₪ 2,700 בשל סכום חיוב הארנונה הדו חודשי. במעמד הדיון לפניי ביום 28.11.21 התובע אישר את תוכן ההקלטה ואישר כי הסכים לאחר מו"מ בעניין הארנונה לתיקון דמי השכירות כך שיועמדו על סך של ₪ 2,700 במקום ₪ 3,000 (ראו: עמ' 3 שורות 16-17, ועמ' 5 שורות 11-16). הנתבעת לא הגישה העתק ההקלטות לתיק בית המשפט על פי החלטתי מיום 28.11.2021 ובהתאם אין בידי להתייחס אליהן במסגרת פסק הדין.



53. מכלל טענות הצדדים אני למדה כי התובע אמנם ביקש את ביטול ההסכם ויציאת הנתבעת מהדירה בחודש מאי 2021 אך במהלך מו"מ נוסף בין הצדדים, התובע הסכים "לסלוח" על התנהלות הנתבעת, בכך שאישר העמדת דמי השכירות לסך של 2,700 ₪. לאחר ההסכמה ולפחות החל מחודש יולי 2021 בעקבות שינוי דמי השכירות, הנתבעת לא סיפקה כל נימוק מדוע לא חתמה על ההסכם, לא העבירה את חיובי החשמל, הגז, המים והארנונה על שמה ולא שילמה את החיובים הנ"ל.

54. **הנתבעת פעלה בחוסר תום לב כאשר מחד גיסא מיאנה לחתום על הסכם השכירות, לא פעלה לשלם עבור חשמל, מים וארנונה, על פי הודאתה ומאידך גיסא דחתה כל אפשרות לביצוע השיפוץ על פי המוסכם בינה ובין הנתבע, שיפוץ שהיא בעצמה יזמה לצורך התאמת הדירה לצרכיה - צרכים אשר הועלו בעלמא ללא תימוכין בין היתר בעניין מספר הדיירים המתגוררים בדירה.**

55. הנתבעת אף לא טענה כי ביצעה את השיפוץ בשום שלב ועד למועד בו לגרסתה "נכנסה" להתגורר בדירה בחודש אוקטובר, גם אז השיפוץ לא בוצע ואין ראיה לכך כי בוצע.

56. ככל שאקבל את גרסת הנתבעת, ולא כך, כי התובע לא סייע לה ולא ביצע את חלקו בשיפוץ, הרי כי הנתבעת לא פעלה להקטין את נזקה, לא ביצעה את השיפוץ תוך חיוב התובע בחלקו ו/או תוך קיזוז הסכום מכל סכום עתידי לתשלום ו/או לא ביצעה כל פעולה אחרת לצורך התאמת הדירה לצרכיה תוך זמן קצר וסביר.

57. כאמור, על רקע כל הדברים לעיל, בחנתי את טענות הנתבעת בדבר הדחיות בביצוע השיפוץ והטענה כי לא התגוררה בדירה במהלך התקופה שבין מרץ 2021 ועד אוקטובר 2021 ואין בידי לקבלן. השאלה הראשונה שעולה למשמע טענות הנתבעת היא האם זה סביר כי שיפוץ של 3 ימים ישבית את הדירה ואת הדיירים משך תקופה העולה על 6 חודשים מחודש מרץ ועד חודש אוקטובר 2021 כאשר במהלך כל התקופה הזאת הדירה עמדה ריקה כאשר בתוכה עמדו החפצים והריהוט של הנתבעת? התשובה על רקע קביעותיי לעיל לשאלה זו היא שלילית.

58. עוד שאלה שנשאלת היא האם סביר כי מהלך אותה תקופה הנתבעת ובני משפחתה הכוללים בעלה וילדיה, שהו מחוץ לדירה ששכרו כאשר עמדה לרשותם דירה ריקה שבתוכה מאוחסנים חפציהם והריהוט המלא שלהם? התשובה ההגיונית גם כאן היא שלילית, במיוחד מאחר ולא הובאו ראיות על ידי הנתבעת בעניין מקום מגוריה באותו תקופה.

59. **גם בהעדר תימוכין לטענות הנתבעת בעניין מקום מגוריה בין חודש מרץ 2021 ועד אוקטובר 2021, הרי כי העובדות שאינן במחלוקת מלמדות כי הנתבעת תפסה את החזקה בדירה, גם אם לטענתה לא התגוררה בה, החל מחודש מרץ 2021 ועד חודש אוקטובר 2021 ללא ששילמה עבור המים, חשמל, ארנונה, ללא שביצעה בדירה שיפוץ וללא שחתמה על הסכם שכירות כדרישת התובע.**



60. מאחר והצדדים לא חתמו על הסכם שכירות ועל מנת שלא לחסום את הצדדים בכל תביעה כספית אשר תוגש, אפנה להוראות סעיף 19 (א) לחוק השכירות אשר קובע "לא הוסכם על תקופת השכירות, או שהצדדים המשיכו לקיימה לאחר תום התקופה שהוסכם עליה בלי לקבוע תקופה חדשה, רשאי כל צד לסיים את השכירות על ידי מתן הודעה לצד השני זמן סביר מראש".

61. באשר לטענת הנתבעת בעניין תקופת השכירות ולפיה היא דרשה הסכם שכירות לטווח ארוך וללא הגבלת זמן (ראו: עמ' 2 שורות 25-27), אציין כי דרישה בעניין תקופת השכירות, ככל שאכן הועלתה על ידי הנתבעת, היא אינה נימוק להימנע מביצוע החיובים הנדרשים ממנה כשוכרת ובכלל זה, להשלים את השיפוץ אליו התחייבה, לשלם דמי שכירות וחיובים שונים המתבקשים בנסיבות העניין - עליהם הרחבתי לעיל.

סוף דבר:

62. לאור כל הנימוקים אשר הובאו לעיל - אני מקבלת את התביעה.

63. אני מחייבת את הנתבעת לפנות את המושכר לא יאוחר מיום 30.6.2022 שעה 00:00 כשהיא נקייה מכל דבר וחפץ.

64. ככל שלא תפעל הנתבעת לפנות את המושכר במועד שקבעתי לעיל, יוכל התובע לפעול בהתאם לזכויותיו על פי דין לפינוי המושכר תוך חיוב הנתבעת בהוצאות הפינוי.

65. אני מחייבת את הנתבעת לשאת בהוצאות התובע בסך ₪ 5,000 אשר ישולמו תוך 30 ימים מהיום אחרת יישאו הפרשי הצמדה וריבית ממועד מתן פסק הדין ועד למועד התשלום המלא בפועל.

66. שמורות לצדדים טענותיהם בעניין הנזקים הכספיים ו/או טענות אחרות בעניין.

67. באחריות התובע להמציא את פסק הדין לנתבעת במסירה אישית תוך 3 ימים.

זכות ערעור כחוק.

ההמזכירות תשלח את פסק הדין לצדדים.

