|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בית משפט השלום בחדרה** | | |
|  | | |
| סנאדו נ' סולומון | | 6 פבר 2018 32007-12-16, 18019-04-17 |
|  | | |
| **השופטת** | הדסה אסיף | |
|  | | |
| **תובע** | מאור סנאדו ע"י עו"ד דרמר (סיוע משפטי) | |
|  | | |
|  | **- נגד -** |  |
|  | | |
| **נתבעת** | ציפורה סולומון ע"י עו"ד אחרק | |

**פסק דין**

|  |
| --- |
|  |

1.בפני שלוש תביעות, כולן בקשר לעסקה שבמסגרתה שכר התובע (להלן –"מאור") דירה מהנתבעת (להלן – "ציפורה"), על פי הסכם שכירות מיום 21/12/15, לתקופה שמיום 21/12/15 ועד ליום 31/12/16.

2.לטענת מאור, החל מחודש פברואר 2016, כחודשיים לאחר שנכנס לגור בדירה, החלה דליפת ביוב משלושה מקומות בדירה, ובדירה החלו להופיע עכברים וחולדות. לטענתו, במקביל התגלתה גם בעיית חשמל חמורה ונזילה מדוד השמש. לטענת מאור, הוא פנה לציפורה אין ספור פעמים ונענה בתשובות מתחמקות. מאור טוען שבתחילת חודש ספטמבר 2016 הוא פנה שוב לציפורה, והודיע לה שחלה החמרה במצב הדירה. לטענתו, ציפורה מצדה הודיעה בתגובה שאין לה כסף לשלם עבור תיקון או עבור פתרון אחר לדירה. לטענת מאור, ביום 27/9/16 הוא ומשפחתו חזרו מחופשה משפחתית, ואז התברר להם שלא ניתן לפתוח את הדלת משום שציפורה נכנסה לדירה שלא ברשותם והחליפה את המנעול (סעיף 5 לתביעה). מאור טוען שפנה לציפורה באופן מיידי ודרש להוציא מהדירה את כל רכושו, אך זו סירבה בטענה שדמי השכירות לחודש ספטמבר 2016 לא שולמו לה. לכן, הוגשה תביעתו הראשונה של מאור, שבה דרש סעד של צו עשה שיחייב את ציפורה למסור לידיו מפתח לדירה ולאפשר לו להכנס לדירה ולהוציא את רכושו ממנה. כן דרש מאור לחייב את ציפורה בהוצאות התביעה ובשכ"ט עו"ד.

3.ציפורה הגישה כתב הגנה וכתב תביעה שכנגד. לטענתה, הדירה נמסרה למאור כשהיא נקייה, מסוידת ומתאימה למגורים. לטענת ציפורה, מאור הוא שהפר את חוזה השכירות, בכך שהחל מחודש מרץ 2016, לא שילם את דמי השכירות עבור הדירה. ציפורה טענה כי מאור נטש את הדירה, כשהוא מותיר בה נזק רב וחובות בגין ארנונה ומים. לכן, דרשה לחייב את מאור לשלם לה 20,000 ₪ בגין דמי השכירות, ו- 35,000 ₪ בגין עלות תיקון הנזקים שהותיר מאור בדירה. עוד טענה שעל מאור לשלם לה 1,350 ₪ בגין חובות ארנונה ומים (סעיפים 7-9 לתביעה שכנגד). ציפורה העמידה את תביעתה על סך של 55,000 ₪ מטעמי אגרה.

4.יחד עם הגשת התביעה הגיש מאור גם בקשה דחופה לצו זמני. הבקשה נדונה בפני כב' השופט אמיר סלאמה ובתום דיון, הגיעו הצדדים להסכמה שלפיה כנגד הפקדה של 3,000 ₪ במזומן, יוכל מאור להכנס לדירה על מנת ליטול את המטלטלין שנותרו בה, וזאת במועד שיתואם מראש עם ציפורה (להסכמה ניתן תוקף של החלטה מיום 29/12/16).

5.לאחר הגשת התביעה לצו עשה, הגיש מאור תביעה נוספת, בתיק 18019-04-17. בתביעה זו (להלן –"התביעה השניה"), דרש מאור פיצוי כספי בסכום של 89,946 ₪. מאור טען בתביעה השניה, כי בעקבות הצו שניתן ביום 29/12/16, הוא הגיע ביום 15/2/17 לדירה על מנת לקחת את חפציו, ואז נדהם לגלות שחלק ניכר מחפציו נעלם מהדירה והחלק האחר ניזוק באופן קשה. לטענת מאור, בין החפצים שנעלמו, היו ריהוט וציוד אלקטרוני שהיו בדירה וכן ציוד חדש שרכש לקראת לידת בנו ואוחסן באריזתו בחדר השרות שבדירה. לטענת מאור, עלות החפצים שחסרים ו/או ניזוקו, הינה 39,946 ₪. בנוסף, הוא דרש פיצוי בסכום של 50,000 ₪ עגמת נפש. לטענת מאור, הפיצוי בגין עגמת נפש מגיע לו משום שהוא נאלץ להתגורר באופן זמני אצל בני משפחה, כשאין לו אפילו מיטה לישון בה, וזאת בזמן שזוגתו היתה בחודשי הריונה האחרונים. מאור טען כי רק בקושי עלה בידו להסתדר עם הרכוש הקיים והוא נאלץ גם לרכוש ציוד חלקי חדש (סעיף 20.2 לתביעה השניה).

6.הדיון בשתי התובענות אוחד.

מאור העיד לבדו ולא הביא מטעמו עדים נוספים. מטעמה של ציפורה, העידו ציפורה עצמה וכן בנה של ציפורה, מר ליאור סלומון וכן מר שמשון שרעבי.

7.עדותו של מאור הותירה רושם שלילי ביותר. עדותו היתה רצופה סתירות ותשובות מתחמקות. בנוסף לכך, החלטתו, להמנע מלהביא עדים לתמוך בגרסתו, אף שלכאורה יכול היה בקלות להביא עדים כאלה, מערערת גם היא את מהימנות גרסתו. הסתירות בעדותו של מאור רבות, והצטברות הסתירות האלה, יחד עם הרושם הבלתי אמצעי שהותיר מאור בעדותו בפני, מביאים אותי לכלל מסקנה שלא ניתן להאמין לגרסתו כלל.

8.מאור טען שגילה שמנעול הדירה הוחלף, לאחר ששב ביום 27/9/16 מחופשה משפחתית. התברר, שאין אמת בגירסה זו. למעשה, גירסתו של מאור, באשר לסיבה שבגינה נעדרו הוא ומשפחתו מן הדירה עד ליום 27/9/16, עברה שינויים כה רבים עד שדי בהם על מנת להביא למסקנה שאין אמת בגירסאות שמסר.

9.בכתב התביעה הראשון, שבו עתר מאור לצו עשה, טען מאור שביום 27/9/16 הוא ומשפחתו חזרו מחופשה משפחתית של 3 ימים (סעיף 5 לתביעה). בתצהיר העדות הראשית, טען מאור רק שחזר מחופשה משפחתית, מבלי לציין כמה זמן נמשכה אותה חופשה (סעיף 7 לתצהיר העדות הראשית). בעדותו בפני כב' השופט סלאמה, טען מאור, שיצא לחופשה עם המשפחה למשך שבועיים (עמ' 1 שו' 20). בעדותו בפני שכח, ככל הנראה, את שאמר בפני כב' השופט סלאמה, ולכן טען תחילה שדובר על חופשה "בחוף הים כמה ימים" (עמ' 10 שו' 5). כאשר עומת עם עדותו בפני כב' השופט סלאמה, שבה טען שדובר על חופשה של שבועיים, השיב: "לא יום יומיים. שבועיים בחוף הים" (עמ' 10 שו' 9).

10.ברור, שהטענה אודות חופשה של שבועיים בחוף הים אינה יכולה בשום דרך להתיישב עם הגרסה שבכתב התביעה, שם נטען לחופשה של 3 ימים.

11. כל הגרסאות האלה יחד, שבהן טען מאור כי הוא ומשפחתו רק עזבו את הדירה לחופשה, אינן מתיישבות עם גרסתו של מאור במשטרה. במשטרה טען מאור שביום 11/9/16 עזב את הדירה לבית ההורים:

**"כי לא ניתן לחיות בדירה הזאת עקב עכברושים ותנאי סניטרייה גרועים"** (נספח ט' לתצהיר ציפורה), ולא טען כלל כאילו יצא לחופשה.

12.שתי הטענות האלה, הטענה, כאילו יצא מהדירה לצורך חופשה בלבד, והטענה כאילו רק ביום 11.9.16 עזב את הדירה לבית ההורים, אינן מתיישבות עם מסרונים ששלח מאור לציפורה. במסרון מיום 6/9/16 כתב מאור לציפורה את הדברים הבאים:

**"הי ציפי ברצוננו להודיע לך כי לפני שבועיים נאלצנו להמלט מהדירה לאחר שהרטיבות המתמשכת שלא טופלה למרות בקשותינו החוזרות, משכה לדירתך כ- 8 עכברושים...."** (נספח ה' לתצהיר ציפורה).

שבועיים לפני יום 6.9.16, משמע שמאור עזב את הדירה לפי אותם מסרונים, כבר בחודש אוגוסט 2016.

13.הנה כי כן, לא רק שגרסתו של מאור רצופה סתירות באשר לשאלה מתי עזב את הדירה, הוא גם אינו מסוגל להציג גרסה אחידה לשאלה מדוע עזב את הדירה. הוא טוען במקומות שונים טענות שונות, כאשר לעיתים הוא טוען שיצא לחופשה ולעיתים טוען שעזב את הדירה משום שלא ניתן היה להמשיך ולהתגורר בה עקב מצבה.

14.בסופו של דבר, התברר כי לא בכדי התפתל מאור רבות בנוגע למתי ומדוע עזב את דירתה של ציפורה. זאת, מאחר שככל הנראה הוא ומשפחתו עזבו את הדירה הרבה לפני חודש ספטמבר 2016, והרבה לפני שגילו שהמנעול בדירה הוחלף. התברר, שכבר בחודש יולי 2016 מאור קיבל חזקה בדירה אחרת, של חברת עמידר (להלן –"דירת עמידר").

15.מהמסמכים שהתקבלו מחב' עמידר לבקשת ציפורה, מסמכים שמאור מסיבות ברורות עשה כל מאמץ להסתיר מבית המשפט, עולה כי ביום 11/7/16 מאור קיבל חזקה בדירת עמידר, וכי הסכם השכירות בקשר לאותה דירה, נחתם כבר ביום 19/6/16.

16.אם לא די בכך, גם ממסמכים נוספים ברור שמאור עזב את הדירה וכלל לא התגורר בה בחודש ספטמבר 2016 ואף קודם לכן. בין המסמכים שהציג מאור, בניסיון להוכיח את הנזקים שלטענתו נגרמו לחפצים שהותיר בדירתה של ציפורה, הוא הציג הזמנה מחנות בשם "עמיעד" שמספקת מוצרי תינוקות (נספח ד' לתצהירו). ההזמנה נושאת תאריך 12/8/16, והכתובת שצוייה בה ככתובתו של מאור, היא כתובת דירת עמידר ולא כתובת דירתה של ציפורה. יוצא, שבמועד הזה, מאור לא התגורר כבר בדירתה של ציפורה אלא התגורר בדירת עמידר, נתון שמתיישב היטב עם מועד קבלת החזקה בדירת עמידר.

17.מאור ניסה להסביר את הכתובת הזו בנימוק שבמועד הלידה המשוער, הוא כבר אמור היה להתגורר בדירת עמידר. מדובר בנימוק שהוא בבחינת חרב פיפיות: לא רק שהוא אינו מסייע למאור, הוא מערער את מהימנותו. ממה נפשך? אם יש חשיבות למועד הלידה המשוער, הרי היא במובן זה שאספקת הציוד היתה צריכה להתבצע רק לאחריו. אם כך, ברור שלא ניתן לקבל את טענת מאור, לפיה הציוד סופק לפני מועד הלידה, ואוחסן בדירתה של ציפורה. לעומת זאת, אם תאמר שאין חשיבות למועד הלידה המשוער והציוד כבר סופק, הדעת נותנת שהוא סופק לכתובת שצוינה בהזמנה, שהיא כתובת דירת עמידר. טענתו של מאור, כאילו הציוד סופק לדירתה של ציפורה, שפרטיה כלל אינם מופיעים בהזמנה, היא טענה בלתי מתקבל על הדעת, בפרט כשלא הוצגה שום ראיה לתמוך בה. למותר לציין שלא היה בפיו של מאור הסבר מניח את הדעת לטענה לפיה הציוד סופק לדירתה של ציפורה שכתובתה כלל אינה מצויינת באותה הזמנה (עמ' 12 שו' 15-24).

18.לכל הסתירות, ולרושם השלילי שהותירה עדותו של מאור, יש להוסיף, כפי שכבר ציינתי, את העובדה שמאור נמנע מלהביא עדים רלוונטיים. ההלכה היא שהימנעותו של צד מלהביא עדים שיכולים היו, לכאורה, לתמוך בגרסתו, מחייבת את המסקנה שלו הובאו עדים אלה, עדותם לא היתה תומכת בגרסתו של אותו צד.

19.מאור נמנע מלהביא לעדות את מר נחשונוב זמרה, אף שתצהיר מטעמו של אותו אדם הוגש יחד עם תצהיר עדות ראשית של מאור. החלטתו של מאור שלא להביא עד זה, מחייבת את המסקנה שלו היה העד מתייצב, עדותו לא היתה מועילה למאור.

מאור גם נמנע מלהביא לעדות את זוגתו, אף שזו יכולה היתה, לכאורה, להעיד לא רק אודות מצבה של הדירה, אלא גם אודות המועד שבו עזבו היא ומאור את הדירה ועל הסיבות שהביאו אותם לעזוב את הדירה.

מאור גם נמנע מלהביא עד מהחנות למוצרי תינוקות, על מנת שיעיד שהציוד סופק לדירתה של ציפורה.

מאור גם לא הביא עד או ראיה מעמידר, שיעידו על כך שמועד מסירת הדירה לידיו לא היה ביום 11.7.16, כפי שעולה ממסמכי עמידר, אלא במועד מאוחר יותר. בהעדר ראיה אחרת אין כל נימוק שלא לקבל את הנתונים שמופיעים אצל עמידר בתיק הדירה.

20.אם לא די בכל אלה, אוסיף, שמעדותו של מאור עולה שכבר בחודש יוני 2016, הוא הודיע לעיריית חדרה שהוא אינו מתגורר יותר בדירתה של ציפורה וביקש להעביר את חיובי הארנונה לשמה של ציפורה (עמ' 11 שו' 6-12). מעדות זו ניתן להסיק אחת משתיים: או שכבר בחודש יוני 2016 מאור לא התגורר בדירתה של ציפורה, או שמאור כן התגורר באותה תקופה בדירתה של ציפורה, ובכל זאת הצהיר בעירייה הצהרות שקריות. כך או כך, נראה שמדובר באדם שהאמת ממנו והלאה, והוא אינו נרתע מלהצהיר הצהרות שאינן אמת ובלבד שהן משרתות את מטרותיו.

21.כאמור, אינני מאמינה כלל לעדותו של מאור. לכן, אינני מאמינה לעדותו אודות מצבה של הדירה, או לעדותו כאילו נאלץ לעזוב את הדירה בשל מצבה. התרשמותי היא שמאור עזב את הדירה כשקיבל דירה מעמידר, ואולי אף לפני כן,וכי כל טענותיו כלפי ציפורה לא נועדו אלא להניח תשתית לניסיונו להתחמק מהתחייבויותיו כלפי ציפורה, על פי הסכם השכירות שחתם עימה.

22.גם אינני מאמינה למאור ולעדותו אודות הציוד שכביכול נותר בדירה. העובדה, שמאור קיבל את דירת עמידר כבר בחודש יולי, מתיישבת היטב עם עדותם של ציפורה ובנה, שהעידו שכאשר נכנסו לדירה בחודש ספטמבר, לא היו בה אלא מיטה, שידות ופריטים בודדים אחרים, וכי לא היו בה כל הפריטים שמאור פירט בתצהירו, שאותם ככל הנראה לקח עימו מאור לדירת עמידר.

23.למותר לציין שגם טענתו של מאור, כאילו נגרמה לו עגמת נפש שכן לא היה לו היכן לגור, דינה להידחות כאשר ברור עתה שהוא עבר להתגורר בדירת עמידר הרבה לפני שהציפורה החליפה את המנעול בדירתה.

24. התוצאה היא שאני דוחה את תביעותיו של מאור.

25. אשר לתביעתה של ציפורה, שוב אציין שאינני מאמינה למאור ולעדותו כאילו שילם לציפורה את דמי השכירות כסדרם. מאור לא הציג שום ראיה שהיא לכך שביצע תשלומים לידיה של ציפורה וגם לא הביא שום ראיה שהיא בעניין הזה. אזכיר שוב, שמאור לא הביא את עדותה של זוגתו, אף שזו יכולה היתה, לכאורה, לתמוך בטענה אודות התשלומים הנטענים.

26.ציפורה, לעומת זאת, העידה כי קיבלה ממאור רק שניים או שלושה תשלומים על חשבון שכר הדירה, וכי באחד מהתשלומים האלה לא קיבלה את מלוא התשלום, מאחר ומאור קיזז מתוך התשלום שהגיע לה סכומים שונים בגין תיקונים שכביכול ביצע בדירה. עדותה של ציפורה הותירה רושם מהימן מאוד. דווקא העובדה שציפורה הודתה בהגינותה שקיבלה ממאור שכר דירה במזומן אף שלא חתמה לו על אישור מתאים, מחזקת את מהימנותה. עדותה של ציפורה נתמכת בעדות בנה, שאישר שמאור אכן שילם תשלום אחד לידיו, וגם את הקיזוז שביצע ממנו מאור, אף שלא זכר את הסכומים במדויק.

27.אני מאמינה לעדויות ציפורה ובנה, לפיהן מאור לא שילם שכר דירה, החל מחודש מרץ 2016. על פי ההסכם התחייב מאור לשלם לציפורה סך של 2,000 ₪ דמי שכירות לכל חודש. מאחר שהחל מחודש מרץ 2016 מאור לא שילם את שכר הדירה, אך המשיך להחזיק בה באופן שחפציו נותרו בדירה, עליו לשלם לציפורה את מלוא דמי השכירות לחודשים מרץ עד דצמבר 2016, ובסה"כ, בגין 10 חודשים סכום של 20,000 ₪.

28.ציפורה טענה לנזק שנגרם לה בגין האופן שבו הותיר מאור את הדירה. היא צירפה תמונות על מנת להמחיש את מצב הדירה כפי שמאור השאיר אותה כשעבר להתגורר בדירת עמידר, וכן הצעת מחיר לסכום של 35,000 ₪ כולל מע"מ. אכן, מהתמונות נראה שכאשר מאור עזב את הדירה הוא הותיר אותה מלוכלכת, כשחפצים מפוזרים בה. יחד עם זאת, אין בפני ראיות מספיקות על מנת לקבוע מהי העלות של השבת מצבה של הדירה לקדמותו. עורך ההצעה לא התייצב להעיד בבית המשפט. גם לא ברור כלל אם בוצעו בדירה תיקונים, וכמה שולם עבורם. למעשה, הצעת המחיר כלל אינה נושאת תאריך ולא ניתן לדעת מתי ניתנה. לכן, אני דוחה את התביעה שהגישה ציפורה בראש הנזק הזה.

**סיכום**

29.התוצאה היא שאני דוחה את תביעותיו של מאור. אשר לתביעתה של ציפורה, אני מקבלת אותה בחלקה, ומחייבת את מאור לשלם לציפורה סך של 20,000 ₪.

אני גם מחייבת את מאור לשלם את הוצאותיה של ציפורה בגין כל התובענות (אגרות מסירות ושכר עדים) ובנוסף, שכ"ט עו"ד לציפורה, בגין כל התובענות, בסכום של 11,700 ₪.

הפיקדון שהפקיד מאור בקופת בית המשפט, בסכום של 3,000 ₪, יועבר לציפורה על חשבון הסכום שנפסק לטובתה בפסק הדין.

**המזכירות תעביר לצדדים עותק מפסק הדין ותסגור את שני התיקים.**

ניתן היום, כ"א שבט תשע"ח, 06 פברואר 2018, בהעדר הצדדים.

