



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"א 22025-04-23

בפני כב' סגן הנשיאה, השופט אריאל ואגו

המערערת

ל-עמי ניהול ואחזקות נכסים בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד דני גבעתי

נגד

המשיבים

1. יוסף קבלי
2. סבטלנה זמנסקי
ע"י ב"כ עוה"ד ענבל מרזוק ועו"ד חלי רבוח

פסק דין

1 זהו ערעור על פסק דינו של בימ"ש השלום באשקלון (כב' הרשמת הבכירה עידית כלפה), אשר ניתן
2 בתאד"מ 30640-08-21, ביום 5/2/23.

3
4 ההכרעה בערעור נעשית לפי החומר הכתוב שנשטח לפני (תק' 138(א)(5)).

5
6 המערערת השכירה למשיבים דירה באשקלון, למשך שנה, שהסתיימה ביום 10/10/19. ההסכם
7 הוארך, בעל פה, לשנה נוספת, והמשיבים העבירו 12 המחאות עבור שכר הדירה. בפועל- פינו הדירה
8 ביולי 2020, ועל כן- המערערת תבעה מהם דמי שכירות עבור 3 חודשים (12,690 ₪), וכן סכום נוסף-
9 עלויות פינוי הדירה ושיקומה (24,500 ₪).

10
11 תביעת המערערת נדחתה, והיא חויבה בהוצאות בסכום 10,000 ₪.

12
13 נפסק, שלמשיבים עמדה עילה שבדין להביא לסיום השכירות טרם מועדה, שכן, הדירה הפכה לבלתי
14 ניתנת למגורים נאותים ושלווים, הן מחמת תוצאות נזילה ורטיבות, אשר המערערת לא דאגה לטפל
15 בהן, והן, בשל מטרד רעש חריף וחריג, מצד שכן, אשר מתגורר בדירה שמעל המושכר.

16
17 ביחס לנזקי נזילת מים ורטיבות- נקבע, שאלה נוצרו בתקופת השכירות הראשונה, ביולי 2019,
18 ואמנם תוקנו, אך, הותירו נזקי רטיבות ועובש קשים, ונמצא, שלפי עדות המשיבה 2, שהייתה
19 אמינה וכנה, המשיבים נשארו בדירה, למרות בעיית העובש הקשה, משום, שהאמינו שהמערערת
20 תפעל להסרת הבעיה, ומשום, שבשל הריונה של המשיבה, לא חפצו לחפש דיור חלופי, אותה עת.
21 רק כאשר הבעיה החמירה, העובש התפשט, וחלקי תקרה החלו להתפורר, עד כי המשיבים חששו
22 לבריאותה של התינוקת שנולדה, נאלצו הם להקדים את סיום השכירות ולפנות הדירה.



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"א 22025-04-23

בפני כב' סגן הנשיאה, השופט אריאל ואגו

1 ביהמ"ש הפנה להוראות חוק השכירות והשאלה תשל"א- 1971, בדבר חובתו של משכיר למסור
2 דירה הראויה למגורים, ואת היות דירה שיש בה סיכון בלתי סביר לבטיחות או לבריאות הדייר,
3 בבחינת דירה שאינה ראויה למגורים.

4
5 בנוסף- נקבע, שבמהלך שנת השכירות השניה, החלו המשיבים לסבול מהפרעה חריפה וחריגה
6 לשגרת חייהם, אשר הפכה את המגורים לבלתי נסבלים- מטרדי רעש חזקים ולא סבירים, במשך
7 שעות ארוכות, לרבות בלילה, שמקורם בדירה שמעליהם. פסק הדין מפרט את שגרת החיים
8 המעיקה, אשר המשיבים נאלצו לחוות, וקיבל את גרסתם, על כי המצב הפך להיות בלתי נסבל, ואף
9 הביאם, משהפניות לשכן לא הועילו, להגיש תלונות למשטרה.

10
11 שילוב שתי עילות אלה- מטרדי הרטיבות, ומטרד הרעש, הצדיקו, לפי מה שפסק בימ"ש השלום,
12 את הפסקת השכירות טרם זמנה, ואת פינויה המוקדם של הדירה, כאשר, דמי השכירות עד תום
13 מועד החזקתה בפועל- נפרעו.

14
15 פסק הדין מתאר את ההתנהלות בין המשיבים לנציגי המערערת, בהקשר ההודעה על הפסקת
16 השכירות, ולגבי השבת החזקה בדירה, פרטים שאינם חיוניים להכרעה בערעור, והחשוב הוא,
17 שהמסקנה הייתה, שלא נפל פגם בהתנהלות המשיבים, הן לעניין נסיבות סיום השכירות, הן לעניין
18 מתן הודעה מקדימה, בזמן סביר, למערערת, והן לעניין מסירת המפתחות (פסקה 9).

19
20 תביעת הכספים בגין עלויות פינוי ושיפוץ הדירה נדחתה, כלא מוכחת, ובאשר, שני הצדדים חתמו
21 על מסמך, עם החזרת הדירה, ובו נאמר, כי הדירה הוחזרה ללא פגמים ונזקים, מלבד נזקי המים,
22 שהיו באחריות המערערת. נדחו טענות המערערת באשר לנסיבות, שבעטיין, כביכול, נחתם המסמך
23 על אף שלא שיקף את המציאות בשטח. עוד צוין, כי בסיכומי המערערת, היא למעשה ויתרה על
24 רכיב זה של תביעתה.

25
26 מכאן- וכאמור- נדחתה התביעה, על כל ראשיה.

27
28 בערעור שלפני, נטען, כי נזקי הרטיבות טופלו ותוקנו, עוד קודם לחידוש השכירות לשנה נוספת, וכי,
29 טענה במישור זה כלל לא הועלתה, בזמנו, כנימוק לעזיבה מוקדמת של הדירה, ומדובר, כעת,
30 בהיתלות מאוחרת בעילה אשר חדלה להתקיים זה מכבר, ושהוצפה לצורכי המשפט בלבד, וכדי
31 לחמוק מתוצאות הפרת ההסכם. המערערת מסתמכת על התכתובת שהוחלפה בין הצדדים (נספח
32 8), ובה התמקדות במטרד הרעש, ללא אזכור הרטיבות כלל. ההודעה על הצורך בעזיבה מוקדמת
33 לא נומקה, כלשהו, בסוגיית העובש או נזקי הרטיבות.

34 לגבי עילת הרעש- נטען, כי המערערת הוציאה מכתב התראה לפני נקיטת הליכים משפטיים לבעלים
35 של הדירה, שממנה בקע הרעש. כן, הציעה למשיבים לפנות לעזרת המשטרה. נשטחו, בכתב הערעור,



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"א 22025-04-23

בפני כב' סגן הנשיאה, השופט אריאל ואגו

1 נימוקים וטיעונים, אשר נועדו לשכנע, כי, המשיבים בחרו, מסיבותיהם, לנטוש הדירה, תוך הפרת
2 ההסכם, ומבלי ליתן כלל למערערת התראות ושהות לתיקון אותן הבעיות, אשר, כביכול, עמדו
3 בבסיס החלטת הפינוי המוקדם, ושלמעשה- מדובר בתירוצים גרידא, ולא בעילה כדין שעמדה להם,
4 ושבעטיה באמת חפצו בהקדמת הפינוי והחזרת הדירה.

5
6 כתב הערעור מתייחס גם לנזקים והוצאות, אשר המערערת טענה להם בתביעתה, אולם, וכפי
7 שביהמ"ש ציין בפסק דינו- ראשי תביעה אלה נזנחו, ובסיכומי ב"כ המערער, בפני בימ"ש השלום,
8 נאמר, במפורש, כי משאין סימוכין וראיות בפני ביהמ"ש, המערערת (התובעת שם), מוותרת על
9 התביעות במישורים אלה.

10
11 דין הערעור להידחות, אף, שבחלק מטיעוני המערערת יש ממש.

12
13 כפי שהבהרתי, בהחלטות ביניים, שלא ממש נפלו על אוזן קשבת, תוצאת פסק דין יכולה להיות
14 נכונה ובת קיום, גם אם הטענה על קלישות "עילת הרטיבות" תתקבל. בימ"ש השלום קבע, כי "עילת
15 הרעש", שהוכחה, די בה להצביע על כך, שהדירה הפכה לא ראויה למגורים. מדובר במשפחה עם
16 תינוקת פעוטה, אשר, לפי התכתובות, שקיומן אינו במחלוקת, עברה, בזמן אמת מסלול ייסורים,
17 של היעדר יכולת לנהל חיים שלווים ולנום בלילה באופן סביר, וכנסיונותיה להביא להסדרת הדבר
18 ולריסון הרעש והמטרד מהשכנים- לא צלח.

19
20 הממצאים העובדתיים לנדון, וההתרשמות מהמשיבים, על כי נושא זה היווה עבורם מניעה להמשך
21 המגורים בדירה, מקובלים עלי, ובוודאי שאין מקום להתערבות ערעורית באשר נקבע במישור זה.

22
23 אכן, עילת הרטיבות לא הועלתה בזמן אמת, ואתקשה לקבל, שהיא באמת זו שעמדה מאחורי
24 ההחלטה שלא להשלים את מגורי המשפחה עד תום שנת השכירות השניה. אין זה מופרך, כפי
25 שטוענת המערערת, לסבור, שלאחר פרוץ הסכסוך המשפטי, ולאחר קבלת יעוץ, הוסף עניין זה
26 לנימוקי הגנת המשיבים כנגד דרישות המערערת ותביעתם, וכי, בשעתו, לא היה נושא זה בראש
27 מעייניהם.

28 אולם- וכאמור- די בעילת הרעש, שהצדיקה, בהחלט, את התנהלות המשיבים.
29 חובתה של המערערת הייתה להעמיד לרשות המשיבים דירה הראויה למגורי המשפחה, מכל היבט,
30 והחל משלב מסוים- היא כשלה בכך. קמה הזכות למשיבים לסיים השכירות, בהודעה מראש
31 למשכיר, כפי שנעשה.

32
33 אם כן- התוצאה נכונה. חלק מהנימוקים שניתנו לה- מוקשה בעיניי, אולם, די בחלק שאני תמים
34 דעים עמו, כדי להביא לדחיית הערעור.
35 לכן- הערעור נדחה.



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"א 22025-04-23

בפני כב' סגן הנשיאה, השופט אריאל ואגו

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

עם זאת- בפסיקת ההוצאות בערכאתנו, אתחשב בכך, שחלק מנימוקי הערעור- היה בו ממש, ועל כן- אלה ייפסקו על הצד המתון. המערערת תישא בהוצאות המשיבים בסכום של 5,000 ₪, אשר יועברו אליהם מתוך הערבון, באמצעות באי כוחם. יתרת הערבון תוחזר למערערת באמצעות בא כוחם.

ניתן היום, ב' סיוון תשפ"ג, 22 מאי 2023, בהעדר הצדדים.

11
:
:
}

אריאל ואגו, סגן הנשיאה

