



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 4833-05-23 תשובה ואח' נ' טאבו

לפני: כבוד השופט רון גולדשטיין

התובעים: 1. רבקה תשובה
2. בני תשובה

נגד

הנתבע: פיליפ טאבו

בשם התובעים: עו"ד ארז הימן

בשם הנתבעים: עו"ד סביון סגרון

פסק-דין

1. זוהי תביעה כספית לסעד של השבת דמי שכירות, החזר פיקדון, ופיצוי בגין הפרת הסכם שכירות ועוגמת נפש, על סך כולל של 90,840 ש"ח, הנובעת ממחלוקות שנתגלו בין שוכרים למשכיר בנוגע להתקשרותם בהסכם שכירות.

דקע הדברים וטענות הצדדים

2. התובעים הינם בני זוג, עולים חדשים מאיטליה, ולהם שלושה ילדים קטינים. הנתבע הוא תושב חוץ המתגורר בצרפת, והוא הבעלים של דירת מגורים בת 4 חדרים ומרפסת ברחוב פרישמן 10 בתל אביב-יפו (להלן: **הדירה**). ביום 4.2.2021 נחתם הסכם להשכרת הדירה בין התובעים כשוכרים לבין הנתבע כמשכיר. תקופת השכירות נקבעה לשנים עשר חודשים, החל מיום 4.2.2021, ודמי השכירות החודשיים הועמדו על סך של 16,000 ש"ח. בהסכם ניתנה לתובעים אופציה להאריך את תקופת השכירות בשנה נוספת (להלן: **תקופת האופציה**), תוך אפשרות להעלאת דמי השכירות בשיעור של עד 3%. במעמד החתימה הפקידו התובעים בידי הנתבע פיקדון כספי בסך 32,000 ש"ח. בסעיף 2.1.3 להסכם השכירות, הצהיר הנתבע כי לא ידוע לו על כוונה לפתוח בעבודות חיזוק לפי תמ"א 38 או בעבודות שיפוצים בבניין בו נמצאת הדירה במהלך תקופת השכירות וכי יודיע לשוכרים על כל כוונה כזו מיד עם היוודע לו עליה. לטענת התובעים לאחר כניסתם לדירה הם צבעו את הדירה באופן מקצועי ומבלי שהיו מחויבים לעשות כן (סעיף 40 לכתב התביעה).

3. ברקע הדברים יצוין עוד, כי לטענת התובעים, בטרם שכרו את הדירה, זו הייתה מושכרת לתקופות קצובות במתכונת של שכירות לטווח קצר בדומה ל-Airbnb (סעיף 6 לתצהיר התובעת). לטענתם, עם כניסתם לדירה היו בה ליקויים שונים ואלה תוקנו על ידם ועל חשבונם.

4. במהלך חודש מאי 2021, כשלושה חודשים לאחר תחילת השכירות, החלו עבודות שיפוץ בבניין בו מצויה הדירה. במסגרת העבודות, כוסה הבניין בפיגומים ויריעות, ובפרט הותקנו פיגומים במרפסת הדירה ומעקה המרפסת הוסר. כתוצאה מכך טוענים התובעים כי לא ניתן היה לעשות כל שימוש במרפסת בתקופת השיפוץ, בהיותה חסרת מעקה, וזו היוותה סכנה לתובעים ובפרט לשלושת ילדיהם הקטינים. בנוסף, כך נטען, בתקופת השיפוץ לא ניתן היה לפתוח חלק מחלונות הדירה אשר כוסו כולן ביריעות שחורות ביחד עם כל הבניין. לטענת התובעים, הנתבע לא הודיע להם על השיפוץ ולא נתן להם כל התראה על כך. על רקע זה, ובסמוך לאחר שהחל השיפוץ בבניין, פנו התובעים לנתבע בדרישה להפחתה בדמי השכירות בשיעור 50% במהלך תקופת השכירות (קרי 8,000 ש"ח במקום 16,000 ש"ח). בין הצדדים התנהל משא ומתן, תחילה באמצעות המתווך מטעם הנתבע, מר דוד אביטן (להלן: **המתווך**), ולאחר מכן באמצעות באי כוח הצדדים. ביום 11.7.2021 החליפו הצדדים טיוטה של הסכם פשרה, שכללה הצעה להפחתת דמי השכירות לסך של 11,000 ש"ח לחודש לתקופת השיפוצים (קרי הפחתה של 5,000 ש"ח לחודש), בכפוף לאישור הנתבע. אולם, הסכם זה לא נחתם. לטענת התובעים, הנתבע התנה את ההפחתה בדרישה לפינוי הדירה בתוך שלושה חודשים, דרישה לה סירבו. מנגד, לטענת הנתבע, המשא ומתן הופסק לאחר שהתברר לו כי התובעים לא שילמו את חשבונות הארנונה והחשמל במשך שמונה חודשים ולא העבירו את החשבונות על שמם, והוא נשא בתשלומים אלו. ביום 25.10.2021 שלח הנתבע מכתב התראה לתובעים, וביום 27.10.2021 השיבו התובעים לנתבע את הכספים ששילם בגין תשלומי הארנונה והחשמל.

5. בחודש נובמבר 2021 הודיעו התובעים לנתבע על מימוש תקופת האופציה. גם ביחס לאירועי מימוש האופציה קיימת מחלוקת בין הצדדים. התובעים טוענים כי הנתבע ניסה להתנות את מימוש האופציה בויתור על טענותיהם בקשר עם תקופת השיפוץ, בעוד הנתבע טוען כי הצדדים הגיעו להסכמה בעל פה על ויתור הדדי של כל טענות הצדדים זה כלפי זה, עד למימוש האופציה, כתנאי למימושה בפועל. בפועל, התובעים המשיכו להתגורר בדירה ושילמו דמי שכירות חודשיים בסך 16,800 ש"ח במהלך תקופת האופציה (באמצעות שיקים שנמסרו לנתבע מראש). תקופת השכירות הסתיימה ביום 3.2.2023, והחזקה בדירה הושבה לנתבע. לאחר הפינוי, סירב הנתבע להשיב לתובעים את הפיקדון, בטענה לנזקים שהותירו בדירה.

6. בכתב התביעה טוענים התובעים כי הנתבע הפר את הסכם השכירות ונהג בחוסר תום לב קיצוני, בכך שהסתיר מהם את עובדת קיומן של עבודות השיפוצים המתוכננות, על אף שידע עליהן עובר לחתימת ההסכם. לטענתם, הצהרתו בסעיף 2.1.3 להסכם היוותה מצג שווא שקרי ומטעה. התובעים מתארים כי עם תחילת העבודות הפכה הדירה ל"אתר בנייה", והם סבלו ממפגעי רעש, אבק ולכלוך בלתי נסבלים. נטען כי השימוש במרפסת נמנע מהם לחלוטין, והסרת המעקה יצרה סכנה בטיחותית ממשית. התובעים מדגישים כי דמי השכירות היו גבוהים מהמקובל בשל המרפסת, ומשנמנעה מהם ההנאה ממנה, זכאים הם לטענתם להשבה חלקית של דמי השכירות. לטענתם,

לאחר שהנתבע חזר בו מן ההסכמה להפחתת דמי השכירות בשיעור של 5,000 ש"ח לחודש, הם עומדים על דרישתם המקורית להפחתה של 8,000 ש"ח לחודש עבור חמשת חודשי השיפוף (מיום 15.5.2021 ועד יום 15.10.2021), ובסך הכל 40,000 ש"ח.

7. עוד טוענים התובעים כי הנתבע הפר את התחייבותו לפי סעיף 9.2 להסכם לתקן בטרם כניסתם לדירה ליקויים שונים בה, לרבות ליקויי רטיבות, והם נאלצו לתקנם ולצבוע את הדירה על חשבונם. באשר לתקופת האופציה, התובעים טוענים כי שילמו דמי שכירות ביתר עקב טעות. לטענתם, בהתאם להסכם, דמי השכירות החודשיים היו אמורים לעלות ב-3% לסך של 16,480 ש"ח, אולם הם שילמו 16,800 ש"ח (תוספת של 5%), ועל כן הם זכאים להשבת ההפרש בסך של 420 ש"ח לחודש ובגין 12 חודשי השכירות מושא תקופת האופציה, 3,840 ש"ח בסך הכל. לבסוף, טוענים התובעים כי השיבו את הדירה במצב טוב יותר מכפי שקיבלו אותה, וכי המתווך מטעם הנתבע אישר זאת. לטענתם, הנתבע חילט את הפיקדון בסך 32,000 ש"ח שלא כדין, תוך העלאת טענות סתמיות בדבר ליקויים. לאור האמור, עותרים התובעים לחייב את הנתבע בסך כולל של 90,840 ש"ח, הכולל את רכיבי החשבה האמורים וכן פיצוי בגין עוגמת נפש בסך 15,000 ש"ח.

8. הנתבע מצידו טוען כי התובעים הם שהפרו את ההסכם באופן בוטה, בכך שלא נשאו בתשלומי הארנונה והחשמל במשך שמונה חודשים, עד אשר נאלץ לאיים בנקיטת הליכי פינוי. באשר לעבודות השיפוצים, הנתבע מכחיש כי ידע עליהן במועד חתימת ההסכם. לטענתו, הוא תושב חוץ, ומדובר היה בעבודות חיוניות להחלפת מעקות המרפסות בכל הדירות מטעמי בטיחות, לשלום של התובעים וילדיהם. הנתבע טוען כי הודיע לתובעים מיד כשנודע לו על כך, ואף הציע להם לעזוב את הדירה בכל עת. הנתבע סבור כי לא קמה לתובעים זכות לפיצוי בגין השכירות בעת תקופת השיפוצים.

9. הנתבע טוען כי לאחר שהתגלה לו כי התובעים לא שילמו את הארנונה וחשבונות החשמל במשך שמונה חודשים תמימים, הגיעו הצדדים להסכמה בעל פה על ויתור הדדי על טענות לרבות לעניין דרישת התובעים להפחתת דמי השכירות בתקופת השיפוף. לשיטתו, הסכמה זו היא הבסיס למימוש האופציה ולדמי השכירות המוגדלים ששולמו. הנתבע מכחיש את הטענה בדבר תשלום דמי השכירות ביתר בתקופת האופציה, וטוען כי הסך של 16,800 ש"ח לחודש הוא הסכום שהוסכם עליו בין הצדדים במסגרת ההבנות הכוללות, כך שאין מדובר בדמי שכירות ששולמו ביתר בטעות, והדבר נתמך בכך שהסכום שולם ללא מחאה לאורך כל התקופה.

10. לבסוף, הנתבע טוען כי התובעים הותירו אחריהם נזקים כבדים בדירה, העולים בהרבה על סכום הפיקדון, ועל כן הפיקדון חולט כדין. כך, לטענתו, התובעים צבעו את קירות הדירה בצבע אפור בניגוד להסכם ומבלי לקבל אישור, הרסו את רצפת הפרקט בחדרים שונים, גרמו נזקים למדיח הכלים, קלקלו את התריסים החשמליים והמקלחונים, ולכלכו את הריהוט. בנוסף, נטען כי התובעים איחרו בפינוי הדירה ביום אחד ולא שילמו את חשבון החשמל האחרון. הנתבע מעריך את נזקיו בסך כולל של 94,235 ש"ח, הכוללים עלויות תיקונים ושיפוף (לרבות 45,630 ש"ח בגין צבע ופרקט) וכן הפסד של שני חודשי שכירות (בסך 42,000 ש"ח) בתקופה שנדרשה לביצוע התיקונים. נוכח האמור, טוען הנתבע כי דין התביעה להידחות תוך חיוב התובעים בהוצאות.

11. תצהירי עדות ראשית הוגשו מטעם בעלי הדין בלבד. ישיבת ההוכחות התקיימה ביום 24.4.2025 במסגרתה נחקר הנתבע בחקירה נגדית באמצעות מתורגמנית לשפה הצרפתית. לאחר קליטת תמליל ישיבת ההוכחות הגישו הצדדים סיכומיהם בכתב.

דיון והכרעה

12. כפי שניתן להבין מתיאור הדברים עד כה, המחלוקת בין הצדדים משתרעת על פני ציר הזמן המלא של יחסי השכירות, החל משלב המשא ומתן הטרם-חוזי, דרך תקופת השכירות ושנת מימוש האופציה, וכלה במועד סיום ההתקשרות והשבת החזקה במושכר. ההכרעה בתובענה מחייבת, אפוא, בחינה מדורגת של האירועים שהתרחשו לפי סדרם הכרונולוגי והמשפטי: ראשית, יש להידרש לסוגיית עבודות השיפוץ בבניין, ולבחון האם הנתבע ידע על השיפוץ המתוכנן במועד כריתת ההסכם, האם הפר את חובת הגילוי כלפי התובעים, והאם יש הצדקה לדרישת התובעים להפחתת דמי השכירות בתקופת השיפוצים (כחמישה חודשים); שנית, יש לבחון את התנהלות הצדדים במהלך תקופת השכירות, ובכלל זה את טענות הנתבע להפרות מצד התובעים (אי-תשלום חשבונות ארנונה וחשמל); שלישית, תידון סוגיית מימוש האופציה וגובה דמי השכירות ששולמו במהלכה, תוך הכרעה בשאלה האם התשלום העודף נבע מ"טעות חישוב" כגרסת התובעים, או שמא תשלום עודף זה היה בהסכמה ושיקף הסכם פשרה וויתור הדדי על טענות, כגרסת הנתבע; רביעית, יש להכריע במחלוקת הנוגעת לסיום ההתקשרות וחילוט הפיקדון, ובמסגרת זו תיבחן שאלת הנזקים הנטענים למושכר והזכות לקיזוזם אל מול החובה להשבת כספי הפיקדון. ולבסוף, תיבחן טענת התובעים לפיצוי בגין עוגמת נפש. אפנה כעת לבחינת סוגיות אלה כסדרן.

א) עבודות השיפוץ בבניין

13. המחלוקת הראשונה הטעונה הכרעה נוגעת לעבודות השיפוץ שבוצעו בבניין ובמרפסת הדירה. בחינת סוגיה זו מצריכה דיון בשלוש שאלות משנה: ראשית, האם הנתבע ידע על הכוונה לבצע את השיפוץ כבר במועד חתימת ההסכם, ובכך הפר את חובת תום הלב במשא ומתן ואת הצהרתו החוזית; שנית, האם הנתבע הפר את חובתו החוזית להודיע לתובעים על השיפוץ מיד עם היוודע לו עליו; ושלישית, האם קמה לתובעים זכות להפחתה בדמי השכירות בגין אי-ההתאמה שנוצרה במושכר בתקופת השיפוץ, ואם כן באיזה שיעור.

14. באשר לשאלת ידיעתו של הנתבע על השיפוץ במועד כריתת ההסכם (4.2.2021): התובעים טוענים כי הנתבע ידע על השיפוץ המתוכנן והסתיר זאת מהם. הנתבע, מנגד, הכחיש זאת (סעיף 27 לכתב ההגנה). בתצהירו טען כי ועד הבית הודיע לו על כך רק במהלך חודש מאי 2021 (סעיף 7 לתצהיר הנתבע). בחקירתו הנגדית, גרסתו של הנתבע בעניין המועד המדויק בו נודע לו על השיפוץ נותרה עמומה, והוא העיד כי הדבר נמסר לו "שבעה, עשרה ימים לפני שהתחילו השיפוצים" (פרוטוקול הדיון מיום 24.4.2025, עמ' 43, ש' 21; עמ' 45, ש' 28-29). חרף חשיבותה של נקודה זו, הנתבע לא תמך את גרסתו בראיות חיצוניות שהיו בהישג ידו. הוא לא צירף לחומר הראיות את ההודעות הפורמליות שקיבל מוועד הבית בדבר ההחלטה על השיפוץ ומועדה, ואף לא הציג

אסמכתה על מועד התשלום ששילם לוועד עבור חלקו בשיפוץ. כשנשאל על כך בחקירתו, השיב בפשטות: "לא חשבתי על זה" (עמ' 47, ש' 26). הימנעות זו מהצגת ראיות רלוונטיות הנמצאות בשליטתו פועלת לחובתו של הנתבע מבחינה ראייתית ומעוררת תמיהות. יחד עם זאת, גם התובעים לא הניחו תשתית ראייתית מספקת להוכחת טענתם כי הנתבע ידע על השיפוץ כבר בפברואר 2021. טענתם המרכזית בהקשר זה נסמכה על דברים ששמעו, לטענתם, משכנים שונים בבניין (סעיף 73 לתצהיר התובע). אולם, מדובר בעדות מפי השמועה, והתובעים נמנעו מלזמן את אותם שכנים למתן עדות. בנסיבות אלה, ובהיעדר ראיות ישירות, לא ניתן לקבוע כממצא עובדתי, ברמת ההוכחה הנדרשת במשפט האזרחי, כי הנתבע ידע בפועל על השיפוצים הקרבים ובאים כבר בעת חתימת ההסכם. משכך, דין הטענה להפרת חובת תום הלב במשא ומתן לפי סעיף 12 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973, ולהטעיה בשלב הטרם חוזי, להידחות.

15. שונים הם פני הדברים באשר לחובתו החוזית של הנתבע להודיע לתובעים על השיפוץ "מיד עם היוודע לו על כך", כאמור בסעיף 2.1.3 סיפא להסכם. גם בעניין זה גרסאותיו של הנתבע היו סותרות ולא עקביות. בתצהירו הצהיר הנתבע: "מיד שנודע לי על כך הודענו לשוכרים" (סעיף 7 לתצהיר הנתבע). אולם, בישיבת ההוכחות התברר כי הנתבע לא הודיע על כך לתובעים בעצמו, אלא טען כי המתווך, ששימש כאיש הקשר שלו, הוא שביצע זאת (זאת על אף שבהמשך ניסה הנתבע לטעון כי המתווך אינו עובד אצלו). כאשר נשאל הנתבע האם וידא עם המתווך שאכן עדכן את התובעים, השיב הנתבע כי לא טרח לבדוק זאת כלל (עמ' 51, ש' 12-25). בפועל, לא הוצגה כל ראיה (כגון הודעת דוא"ל או מסרון) המעידה כי הודעה סדורה על תחילת השיפוצים נמסרה לתובעים מבעוד מועד. כשם שידע הנתבע לימים לשלוח במישרין הודעת דוא"ל באנגלית לתובע, חזקה עליו שיכול היה לעשות כן גם במועד הרלוונטי, או למצער לוודא כי נציגו עשה זאת. משלא עשה כן, יש לקבוע כי הנתבע הפר את חובת ההודעה המידית הקבועה בסעיף 2.1.3 להסכם. יצוין, כי על דבר תדהמתם של התובעים בעת תחילת השיפוצים ניתן ללמוד מן ההודעה בזמן אמת ששלחו למתווך ביום 25.5.2021 (נספח ג' לתצהיר התובעים): **"אני באמת אין לי מילים למה לא אמרתם לנו שהיא עושה שיפוצים לא היינו מזכיר [צ"ל שוכרים – ר' ג'] את הדירה הזו",** ללמדך שהתובעים לא קיבלו כל עדכון על השיפוץ המאסיבי שהחל בבניין, עד שהחל בפועל.

16. כך או אחרת, אי מסירת הודעה לתובעים על השיפוצים אינה משליכה באופן ישיר על סוגיית אי-ההתאמה והזכות להפחתת דמי השכירות (אף שבהחלט יינתן לכך לביטוי בהמשך הדברים עת תיבחן תביעת התובעים לפיצוי בגין עוגמת נפש). בהקשר זה, טענת ההגנה המרכזית של הנתבע היא מיתממות, ויש לדחותה. הנתבע טען כי הוא "לא הבין מדוע עליו לפצות את הדיירים", שכן העבודות בוצעו "לשלום השוכרים עצמם וילדם" (סעיף 31 לכתב ההגנה) ולשם בטיחותם, מאחר שהתברר כי "המעקות של המרפסות היו ממתכת אשר לא הורכבה בצורה בטיחותית" (סעיף 27 לכתב ההגנה). לא ניתן לקבל את התזה של הנתבע, לפיה אם מבוצעות בבניין עבודות לצורך בטיחות השוכרים פטור הנתבע מתשלום פיצוי בגין הפגיעה בהנאתם מהמושכר. התובעים לא ביקשו שיפוץ זה; הם שכרו דירה מתוך ציפייה לגיטימית לקבל מושכר תקין ובטיחותי כבר מיומם הראשון בדירה. העובדה שהתברר, לאחר כניסתם לדירה, כי קיימת בעיית בטיחות בבניין המצריכה תיקון יסודי, אינה צריכה להיזקף לחובתם. האחריות לספק מושכר מתאים לצרכיהם של התובעים ואשר תואם להוראות ההסכם, רובצת לפתחו של המשכיר. חובתו של

המשכיר למסור דירה ראויה למגורים אינה חד-פעמית עם מסירת הדירה, אלא מתמשכת לאורך כל תקופת השכירות. וכך גם חלה על המשכיר חובה מתמשכת להימנע מלהפריע לשוכר להפיק מהמושכר את ההנאה עליה הוסכם (ראו למשל, ע"א 4893/14 זועבי נ' מדינת ישראל – משרד האוצר, פסקאות 34-35 (3.3.2016)). כאשר נשאל הנתבע בעדותו באשר להתרחשויות לאחר גילוי השיפוץ, השיב כי התובעים "הציקו" למתווך (עמ' 53, ש' 21-23). תחת נטילת אחריות, כמשכיר, על אי ההתאמה שהתרחשה, שלא נמסרה עליה כל הודעה, הטיח הנתבע האשמות מקוממות בתובעים, כאילו "הציקו" למתווך מטעמו, אף שעניין השיפוץ בוודאי שאינו רובץ לפתחם של התובעים בשום אופן. מקוממת גם הטענה כי לאחר שהפר את ההסכם (משלא מסר לתובעים הודעה על השיפוצים) הודיע הנתבע לתובעים, תחת נטילת אחריות לאירוע שהתרחש בבניין, כי אם השיפוץ מפריע להם "הם יכולים מהיום למחר לצאת מהדירה ולא, והייתי מחזיר להם את הפיקדון ולא הייתי מבקש שום פיצוי. מהיום למחרת" (עמ' 54, ש' 10-12).

17. סעיף 6(א) לחוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971 (להלן: **חוק השכירות והשאלה**) קובע כי "המשכיר ימסור את המושכר כשהוא מתאים למוסכם בינו ובין השוכר". סעיף 6(ב) לחוק מחיל על אי-התאמת המושכר את הוראות סעיף 11 לחוק המכר, התשכ"ח-1968, בשינויים המחויבים. בענייננו, אי-ההתאמה המובהקת היא העובדה שבמשך חמישה חודשים תמימים (מיום 15.5.2021 ועד יום 15.10.2021) נשלל מהתובעים השימוש במרפסת הדירה, עקב עבודות השיפוץ והסרת המעקה. דירה בת 4 חדרים עם מרפסת, שהפכה דה-פקטו לדירה ללא מרפסת, אינה הדירה שהתובעים הסכימו לשכור. מדובר באי-התאמה משמעותית, אשר השוכר לא ידע עליה בעת כריתת החוזה. סעיף 9(א)(2) לחוק השכירות והשאלה מקנה לשוכר את הזכות "להפחית את דמי השכירות, כל עוד לא תוקן הפגם או אי-ההתאמה, לפי היחס שבו פחת שווי השכירות עקב הפגם לעומת שוויה לפי החוזה". הפחתה יחסית זו מוצדקת לחלוטין בנסיבות העניין. דירה בת 4 חדרים עם מרפסת מרווחת, אשר בגינה שולמו דמי שכירות גבוהים יחסית (16,000 ש"ח), הפכה באבחה לדירה ללא מרפסת, הנתונה בתוך אתר בנייה. לא זו הדירה ששכרו התובעים מהנתבע. אמנם, התובעים לא הציגו חוות דעת מומחה המלמדת מהו היחס המדויק שבו פחת שווי השכירות עקב אי-ההתאמה. עם זאת, במקרים מעין אלה מסורה לבית המשפט הסמכות לאמוד את שיעור ההפחתה על בסיס מכלול הראיות והנסיבות (ראו והשוו, ע"א 355/80 **אניסימוב בע"מ נ' מלון טירת בת שבע בע"מ**, פ"ד ל"ה(2) 800 (1981) (להלן: **עניין אניסימוב**); ת"א (מחוזי מרכז) 46618-12-14 **אמות השקעות בע"מ נ' הפניקס חברה לביטוח בע"מ**, פסקה 56 (4.7.2001); ת"א (שלום ת"א) 17301/03 **די-וורולי סיאני הנדסה 1990 בע"מ נ' עצמון**, פסקה 11 (5.12.2005); ת"א (שלום ק"ש) 15208-06-10 **ביטון נ' אוזן**, פסקה 11 (2.9.2012)). ודוק: בעניין **אניסימוב** נקבע כי כאשר הנפגע הוכיח את עצם קיומו של נזק, אך מתקשה להוכיח את שיעורו המדויק, בית המשפט רשאי, ובמקרים מסוימים אף חייב, לפסוק פיצוי על דרך האומדנה, ובלבד שהנפגע הניח בפני בית המשפט את אותם נתונים אשר סביר להניח שניתן להשיגם בנסיבות העניין.

בענייננו הניחו התובעים תמונות (נספח ד' לתצהיריהם), המתעדות את הפיגומים, יריעות ה בד השחורות שכיסו את חלונות הדירה והחשכה ששררה בה. תמונות אלה ועדותם של התובעים מלמדות כי הסרת המעקה והמצב הכללי של הבניין כאתר בנייה היוו הפרעה של ממש, ובשים לב לכך שלתובעים שלושה ילדים קטנים והשימוש במרפסת היה חשוב והכרחי עבורם, ונוכח הפגיעה

הקשה באיכות חייהם שכלותה לעבודות (לרבות בלובי הבניין), אני סבור כי דרישת התובעים להפחתה של 8,000 ש"ח לחודש (50% מדמי השכירות) משקפת באופן הולם את ירידת השווי היחסית של השכירות בתקופת השיפוץ. לפיכך, יש לקבל את טענות התובעים בהקשר זה ולחייב את הנתבע להשיב להם סך של 40,000 ש"ח (8,000 ש"ח כפול 5 חודשים).

(ב) אי-תשלום חשבונות החשמל והארנונה בידי הנתבעים

18. הנתבע הקדיש חלק ניכר מטענותיו להתנהלות התובעים במהלך תקופת השכירות, ובפרט לעובדה שבמשך כשמונה חודשים מתחילת תקופת השכירות, הם נמנעו מתשלום חשבונות הארנונה והחשמל ולא העבירו את החשבונות על שמם, עד אשר נאלץ לשאת בעצמו בתשלומים אלו. אין מחלוקת עובדתית כי אכן כך היה, וכי התובעים השיבו לנתבע את הכספים רק לאחר שקיבלו מכתב התראה באוקטובר 2021 (נספח ד' לתצהיר הנתבע). הנתבע רואה בכך הפרה בוטה של ההסכם והתנהלות בחוסר תום לב.

19. חובתם החוזית של התובעים בעניין זה ברורה. סעיף 8.1.2 להסכם השכירות קובע במפורש כי "בתוך 15 ימים ממועד חתימת חוזה זה, יעביר [השוכר – ר' ג'] על שמו את החשבונות של התשלומים השוטפים החלים על הדירה, יעביר אסמכתא על כך לבעל הדירה וישאיר את רישום חשבונות אלו על שמו למשך כל תקופת השכירות". התובעים לא פעלו בהתאם לחובה זו. גרסתם של התובעים להצדקת מחדל זה הייתה כי סברו שהמתווך, שפעל מטעם הנתבע, הוא שיטפל בהעברת החשבונות על שמם, בהתאם להסכמה בעל פה שהושגה עמו. התובעת נחקרה על אודות סוגיה זו והסבירה מדוע לא שמה לב במשך חודשים ארוכים כי אינה מחויבת בתשלומים שוטפים. אף שישנו קושי מסוים בהתנהלות זו, שכן מצופה משוכר סביר לוודא כי הוא נושא בתשלומים החלים עליו, תשובתה של התובעת בחקירתה הנגדית הייתה אותנטית והותירה רושם מהימן. היא הסבירה את הרקע לדברים באופן הבא (פרוטוקול הדיון מיום 24.4.2025, עמ' 5, ש' 17-24): "כמו שסיכמנו כשנכנסנו לדירה, דוד המתווך היה אחראי להעביר את החשבונות על שמי והוא לא עשה את זה. אני לא שמתי לב שלא קיבלתי חשבוניות, באמת לא שמתי לב. ברגע שנודע לי שילמתי באותו יום ושילמתי גם מעבר. [...] לא שמתי לב. דוד [המתווך – ר' ג'] היה אחראי לזה, הוא לא עשה את זה. אני לא יכולתי לעשות את זה בעצמי כי זה לא רשום על שם הנתבע אלא לאשתו, למישהי שקרובה אליו ואין לי שום פרטים שלה ובגלל זה לא הייתי אחראית לעשות את זה בעצמי."

20. אני מקבל את גרסת התובעת כי אכן הסתמכה על המתווך, בין היתר נוכח הקושי המעשי הנטען בביצוע ההעברה כאשר החשבונות רשומים על שם צד שלישי. נראה כי לתובעת "נפל האסימון" רק כאשר קיבלה את מכתב ההתראה והאיום בפינוי, כפי שעולה גם מתכתובות הוואטסאפ בינה לבין המתווך, שם היא פונה אליו בבקשה לקבל את החשבוניות כדי לשלמן (נספח ג' לתצהיר הנתבע, עמ' 27). המסקנה העולה מחומר הראיות ומעדות התובעת היא שלא הייתה כאן התנהלות מכוונת בחוסר תום לב או ניסיון "לעקוץ" את הנתבע, אלא לכל היותר רשלנות והסתמכות יתר על המתווך.

21. אלא שגם אם נפל פגם בהתנהלות התובעים, השאלה אליה יש להידרש היא מהו הנזק נגרם לנתבע כתוצאה מכך, שכן אין חולק כי מרגע שהנתבע הציף את הבעיה, התובעים השיבו לנתבע באופן מלא את כל הסכומים ששילם הנתבע במקומם (נספח ה' לתצהיר הנתבע). מבחינה כספית, לא נגרם אפוא כל נזק לנתבע. הנתבע נשאל מפורשות בחקירתו הנגדית על הנזק שנגרם לו כתוצאה מהתנהלות התובעים. הוא לא ידע להצביע על נזק ממוני כלשהו, ותחת זאת השיב כי מדובר בנזק "אתי" וכי "זה לא אתי" (עמ' 62, ש' 14-30). טענה לנזק "אתי", שלא הוגדרה ולא הוכחה, היא טענה עמומה שהופרחה לחלל האוויר ללא כל תימוכין, ודינה להידחות. לכל היותר ניתן לטעון כי האמון בין הצדדים נפגע בנקודה זו, אך דומה כי מי שפגע באמונו של האחר לראשונה, ואף באופן משמעותי יותר, הוא הנתבע, עת הפר הוא את חיוביו לעדכן את התובעים על השיפוץ באופן מידי עם היוודע לו עליו, כפי שבואר בהרחבה לעיל, הפרה אשר, בניגוד להפרת התובעים, גרמה גם גרמה לפגיעה ממשית בהנאתם מהמושכר.

(ג) מימוש האופציה ותשלום דמי השכירות ביתר

22. אין מחלוקת כי בחודש נובמבר 2021 ביקשו התובעים לממש את תקופת האופציה, כפי זכותם על פי סעיף 6.1 להסכם. מנגנון העלאת דמי השכירות בתקופה זו נקבע בסעיף 6.2 להסכם, הקובע כדלקמן: "דמי השכירות בתקופת האופציה יהיו כמפורט בסעיף 5.1, אולם בעל הדירה רשאי להודיע לשוכר על התייקרות של עד 3% (שלושה אחוזים) בשיעור דמי השכירות החודשיים בתקופת האופציה. [...]". בפועל, התובעים שילמו דמי שכירות בסך 16,800 ש"ח לחודש, המשקפים העלאה של 5%, במקום 16,480 ש"ח (העלאה של 3%). המחלוקת המרכזית בנקודה זו היא האם התגבשה הסכמה, כטענת הנתבע, כי מימוש האופציה הותנה בויתור הדדי על טענות העבר (טענות התובעים בגין השיפוץ וטענות הנתבע בגין אי-תשלום החשבונות), וכי ההעלאה ל-5% הייתה חלק מהסכמה זו, או שמא שילמו התובעים בגין תקופת האופציה דמי שכירות ביתר, בשל טעות שנפלה מצידם.

23. בהקשר זה, נכון הוא שהנתבע דרש, באמצעות המתווך, ויתור מלא של התובעים על טענותיהם כתנאי למימוש האופציה. דרישה זו עולה באופן מפורש מהודעת וואטסאפ ששלח המתווך לתובעת ביום 15.11.2021 (נספח ג' לתצהיר הנתבע, עמ' 30), שזו לשונה: "שלום רבקה [התובעת – ר' ג'], לאחר השיחה שלנו שאמרת לי שאת רוצה להישאר ולממש את האופציה בהסכם השכירות יצא לי לשוחח עם פיליפ טאבו [הנתבע – ר' ג'] שאמר לי שלמרות שהפרתם את ההסכם ולא העברתם את החשמל ואת הארנונה לשמכם ורק לאחרונה החזרתם לפיליפ את הכסף שלו הוא יכול להסכים להשאיר אתכם לממש את האופציה במידה ואין לכם יותר חילוקי דעות על העבר ומתחילים מחדש. [...] נא לאשר לי. תודה רבה."

24. הודעה זו מעידה אמנם על דרישת הנתבע, אך אינה מעידה על הסכמת התובעים. בתכתובת הוואטסאפ שצירף הנתבע עצמו, אין כל אינדיקציה לתשובה חיובית מצד התובעת. בחקירתה הנגדית, הטיחה באת כוח הנתבע בתובעת כי מחקה הודעות מהתקופה הרלוונטית (בין ה-15.11 ל-18.11), ובכך העלימה את הסכמתה (פרוטוקול הדיון מיום 24.4.2025, עמ' 14, ש' 38 – עמ' 16, ש' 3). מדובר בטענה קלושה שלא נתמכה בבדל של ראיה. אין בתדפיס התכתובות שצירף הנתבע כל אינדיקציה למחיקת הודעה כלשהי. התובעת הכחישה זאת בתוקף וטענה: "לא עניתי לו. בכוונה

לא עניתי לו, העורך דין שלי ענה וביקשתי ממנו לענות" (עמ' 15, ש' 27-30). ואכן, עדות לכך שהתובעים מעולם לא הסכימו לוותר על טענותיהם מצויה במכתב ששלח בא כוחם לבאת כוח הנתבעת כשבועיים לאחר מכן, ביום 30.11.2021 (נספח ז' לתצהיר התובעים, עמ' 39). במכתב זה ניתנה הודעה פורמלית על מימוש האופציה, תוך הבהרה חד משמעית כי "ברצוני לשוב ולהודיע כי מרשיי ממשיכים את האופציה לשנת שכירות נוספת. מרשיי ימסרו 12 צ'קים למתווך שפונה אליהם כל הזמן בדרישה למסור צ'קים ולוותר על טענות כנגד המשכיר. **יובהר כי הדרישה של מרשיי לוותר על טענות מצד מרשיי אינה לגיטימית וחסרת תום לב.** מרשיי מממשים את תקופת האופציה מבלי לוותר על כל טענה כנגד המשכיר [ההדגשה שלי - ר' ג']". מכתב זה מדבר בעד עצמו ושומט את הקרקע תחת טענת הנתבע בדבר "הסכמה" לויתור הדדי.

25. טענת הנתבע, לפיה הראיה ל"ויתור על טענות הדדיות" היא עצם תשלום דמי השכירות בהעלאה של 5% במקום 3% (סעיף 13 לכתב ההגנה), לאו ראייה היא. בעדותו טען הנתבע כי הוא זה שדרש הגדלה של 5%, ועשה זאת בשיחת טלפון למתווך (עמ' 57, ש' 38-39). אולם, גרסה זו אינה נתמכת בראיות מזמן אמת ומעוררת קשיים ניכרים. ראשית, בהודעת המתווך מיום 15.11.2021, המפרטת את תנאי הנתבע, לא נזכרת כל דרישה להגדלה של 5%; הדרישה היחידה שהוצגה היא ויתור על טענות. שנית, אם אכן הושגה הסכמה כה מהותית באמצעות המתווך, מדוע נמנע הנתבע מלזמנו לעדות? האם לא היה זה מתבקש לבדוק עמו במישרין אם התובעים הסכימו לכך, חרף מכתב בא-כוחם המפורש? הימנעות זו מזימון עד רלוונטי פועלת לחובת הנתבע. בהיעדר כל ראייה מזמן אמת, אין מקום ליתן אמון בגרסת הנתבע כאילו התובעים הסכימו להגדלה חריגה של דמי השכירות. נוכח האמור, אני מעדיף את גרסת התובעים כי נפלה טעות בתום לב בעת רישום השיקים לתקופת האופציה. התובע, אשר רשם את השיקים, העיד על כך בחקירתו (עמ' 28, ש' 29-34): "ש: [...] למה הסכמת לשלם 16,800 במקום 16,480? ת: כי טעיתי. פשוט טעיתי. חשבתי שזה 5 אחוז במקום 3 אחוז. טעיתי. לא היה שום משא ומתן. לא דיברתי עם אף אחד. היה כתוב בחוזה 3 אחוז ואני טעיתי ועשיתי 5 אחוז. זה קרה בטעות. [...] זה טעות בחישוב." אני מוצא ליתן אמון מלא בגרסה זו, הנתמכת במכלול הראיות, ומתיישבת עם התנגדותם הנחרצת של התובעים לכל ויתור על טענותיהם.

26. המסקנה העולה מן המקובץ היא כפולה: **ראשית**, יש לדחות את טענות הנתבע כי הצדדים הגיעו להסכמה על ויתור הדדי על טענות בעת מימוש האופציה; **ושנית**, התשלום ביתר של דמי השכירות (5% במקום 3%) מקורו בטעות, ועל כן התובעים זכאים להשבת הסכום ששולם על ידם ביתר, בסך 3,840 ש"ח (320 ש"ח לחודש כפול 12 חודשים).

(ד) האם הנתבע חילט כדין את הפיקדון?

27. המחלוקת האחרונה נוגעת לזכותו של הנתבע לחלט את הפיקדון בסך 32,000 ש"ח שהפקידו התובעים בידיו. נקודת המוצא לבחינת סוגיה זו מצויה בסעיף 13.1 להסכם השכירות, הקובע את התחייבות השוכר בעת החזרת הדירה, בזו הלשון: "בתום תקופת השכירות, יהיה השוכר חייב למסור לבעל הדירה את הדירה כשהיא פנויה מכל אדם ומכל חפץ שאינו חלק מן התכולה, כשהיא במצבה כפי שהצהיר בסעיף 2.2, וזאת בכפוף לבלאי הנובע משימוש סביר."

[ההדגשה הוספה – ר' ג']. הנטל להוכיח כי התובעים הפרו הוראה זו, קרי כי הותירו אחריהם נזקים החורגים מבילאי סביר המצדיקים את חילוט הפיקדון, מוטל על שכמו של הנתבע. על הנתבע להראות בראיות ברורות את מצב הדירה בטרם תחילת השכירות ("לפני") ואת מצבה בעת השבתה ("אחרי"), ולקשור בין הפערים לנזקים שבאחריות התובעים (השוו, תא"מ (שלום ת"א) 26774-05-18 שטרק נ' קול, פסקה 43 (15.9.2019); ת"ק (שלום פ"ת) 55698-05-13 קורדה נ' רוזן, פסקה 17 (17.11.2023); ת"ק (שלום ת"א) 27687-03-25 רייר נ' חיימוביץ, פסקה 32 (11.9.2025)). כפי שיבואר להלן, הנתבע לא עמד בנטל זה, וזאת ממספר טעמים מצטברים, הנוגעים בעיקרם לכשלי הראייתיים בהוכחת מצב הדירה במועדים הרלוונטיים.

28. ראשית, לתמונות שצירף הנתבע לתצהירו, אשר לטענתו מתעדות את מצב הדירה "לפני" (נספח ב' לתצהיר הנתבע) ו"אחרי" (נספח ו' לתצהיר הנתבע), אין ליתן משקל ראייתי רב. באשר למצב הדירה "לפני", סעיף 2.1.2 להסכם קובע כי הדירה נמסרת במצבה כפי "[ה]תמונות המצורפות כנספח א' לחוזה זה". באופן תמוה, נספח א' המקורי להסכם, שאמור היה להוות את התיעוד המוסכם של מצב הדירה, לא צורף על ידי אף אחד מהצדדים. זהו קושי ראייתי משמעותי הרובץ לפתחו של הנתבע, שכן יש בו כדי ללמד כי ברשות הצדדים היו לכאורה תמונות מקוריות שנועדו לשקף את מצב הדירה בתחילת תקופת השכירות, ואלו לא הוצגו. התובעת אף העידה כי כלל לא חתמה על תמונות בעת חתימת ההסכם: "לא, ולא חתמתי עליהם גם [...] על התמונות, כי לא ראיתי" (פרוטוקול הדיון מיום 24.4.2025, עמ' 3, ש' 35-37). זאת ועוד, זמן קצר לאחר כניסתם לדירה, ביום 21.2.2021, שלחו התובעים למתווך רשימה לא קצרה של ליקויים בדירה (נספח ג' לתצהיר התובעים), הכוללת בין היתר: "רטיבות בקיר של חדר שינה שלנו", בעיות חשמל ותרסיסים. הנתבע עצמו הסכים בכתב הגנתו כי המתווך הגיע עם איש אחזקה בעקבות מסרון זה ו"תיקן כל מה שהיה צריך" (סעיף 25 לכתב ההגנה). אם אכן בוצעו תיקונים, מצופה היה כי המתווך, שפעל מטעם הנתבע, יתעד את מצב הדירה לפני ואחרי התיקונים הנטענים, כדי לקבוע את הבסיס להשוואת מצב הדירה בסיום השכירות. מדוע לא צורף כל תיעוד כזה? עניין זה נזקף לחובת הנתבע. לפיכך, יש לדחות את טענת הנתבע שהועלתה בלקוניות לפיה "מעולם לא היתה בעיה של רטיבות בדירה" (סעיף 25 לכתב ההגנה), וליתן אמון בטענת התובעים, הנתמכת בראיה מזמן אמת (המסרון מה-21.2.2021), כי אכן היו ליקויים בדירה, לרבות רטיבות, עם כניסתם אליה. אציין, כי המסקנה כי היו בדירה ליקויים ובילאי מסוים נתמכת גם בעובדה שהדירה שימשה קודם לכן כדירה להשכרה לטווח קצר (Airbnb). הנתבע אישר בחקירתו הנגדית כי הדירה הושכרה במתכונת זו לפחות שנה לפני כניסת התובעים, באמצעות חברת "טרסטאין" (פרוטוקול הדיון מיום 24.4.2025, עמ' 37, ש' 35). אף שטען כי "לא היה שום ליקוי בדירה" (שם), סביר להניח כי שימוש אינטנסיבי מסוג זה מביא עמו במצב הדברים רגיל בילאי מואץ.

29. אדגיש שוב: דמות מפתח שהייתה יכולה לשפוך אור על מצב הדירה ועל ההתנהלות השוטפת היא המתווך. כפי שעלה מהעדויות, המתווך היה הרוח החיה שטיפל בכל ענייני הדירה מטעם הנתבע. הנתבע אישר בעדותו כי המתווך הוא שהכין את ההסכם ("דוד כתב את ההסכם בהסכמתו", עמ' 38, ש' 34); הוא היה איש הקשר העיקרי עם התובעים ("דוד הוא איש הקשר שלי", עמ' 39, ש' 32); והוא זה שלכאורה הודיע להם על השיפוץ (עמ' 47, ש' 27-31). חרף היותו הרוח החיה כאמור בהתנהלות מול התובעים, נמנע הנתבע מלזמנו לעדות. הטענה כי לא זימן אותו משום

ש"דוד לא עובד בשבילי" (עמ' 39, ש' 26) אינה משכנעת, בלשון המעטה, נוכח מערכת היחסים ההדוקה שתוארה. הימנעות זו מהעדת עד כה מהותי מחזקת את גרסת התובעים ומקימה חזקה ראיתית לחובת הנתבע.

30. מחלוקת עמוקה נוספת בין הצדדים נסובה סביב שאלת צביעת הדירה. הנתבע טען כי התובעים הפרו את ההסכם בכך שצבעו את הסלון בגוון אפור ללא אישור, בניגוד לסעיף 10.1 להסכם האוסר על ביצוע שינויים ללא הסכמה בכתב. התובעים, מנגד, טענו כי צבעו את הדירה עם כניסתם אליה בשל ליקויי רטיבות ומפני שהדירה לא הייתה צבועה (סעיף 7 לתצהיר התובעת). ראייה מזמן אמת לכך שהצביעה בוצעה בתחילת השכירות ניתן למצוא כבר במכתב בא כוחם מיום 25.7.2021 (נספח ו' לכתב התביעה, סעיף 7). לעניין זה, ספק רב אם סעיף 10.1 להסכם, העוסק ב"שינוי פנימי או חיצוני", "תוספת", או "הריסה", מתייחס לצביעת קירות הדירה. אך גם אם נניח שהוא חל, יש לאמץ את גרסת התובעים כי קיבלו דירה שאינה צבועה (פרוטוקול הדיון מיום 24.4.2025, עמ' 10, ש' 7). הנתבע עצמו אישר בחקירתו, כי הדירה לא הייתה צבועה טרם כניסת התובעים אליה, הגם שטען שהייתה נקייה ובצבע לבן (עמ' 42, ש' 32-35; עמ' 43, ש' 2). אם מסר הנתבע לתובעים דירה לא צבועה, על מה לו להלין שהתובעים צבעו את הדירה? בהקשר זה, עיון בתמונות שצירפו התובעים (נספח ט' לתצהירם) מעלה כי לא מדובר בצבע חריג (כגון אפור כהה, כחול בוהק או צהוב זרחני), אלא בגוון אפור בהיר מאוד, וזאת רק בקיר אחד בסלון. התובעת אף העידה כי המתווך ראה את הצביעה ולא העיר על כך: "הוא כן נכנס לדירה ברגע שצבענו והוא לא התנגד, הוא לא אמר כלום" (עמ' 11, ש' 24). גם כאן, אי הבאתו של המתווך לעדות נזקפת לחובת הנתבע משלא הופרכה גרסת התובעת בהקשר זה. לפיכך, יש לדחות את הטענה כי התובעים הפרו את ההסכם בכך שצבעו את הדירה.

31. הנתבע כשל בהבאת ראיות מבוררות לאופן בו הוחזרה הדירה על ידי התובעים ולהוכחת הנזקים הנטענים. לא נסתרה טענת התובעים כי ליקויי רטיבות שנותרו בדירה מקורם בליקויים במבנה שאינם באחריותם (סעיף 47 לתצהיר התובעת). בהקשר זה, התנהלותו של הנתבע ונציגו במועד החזרת הדירה מעוררת תמיהות. הנתבע צירף התכתבות וואטסאפ בין המתווך לתובעת משלב זה (נספח ג' לתצהיר הנתבע, עמ' 33). בהודעה מיום 3.2.2023 כותב המתווך כי הוא שולח סרטון ותמונות מיום הכניסה. אולם, כפי שטענה התובעת בחקירתה (עמ' 15, ש' 11-14; עמ' 26-25), וכפי שעולה מצילום המסך של התכתבות הוואטסאפ האמורה, נראה כי המתווך מחק מהתכתובת את קבצי המדיה (המסרונים והתמונות) ששלח. הדבר תמוה ביותר ופועל באופן מובהק לחובת הנתבע, שכן הוא שולל את האפשרות לבחון את התיעוד המרכזי שהיה אמור להוות בסיס להשוואה. הנתבע אמנם צירף תמונות שלכאורה צולמו לאחר החזרת הדירה (נספח ו'). בעדותו טען כי אלו צולמו "יומיים שלושה אחרי שעזבו" (עמ' 65, ש' 29), אך לא הוצגה כל ראייה אובייקטיבית התומכת במועד הצילום או בכך שמה שנראה בהן הוא תוצאה של התנהלות התובעים. הנתבע טען בחקירתו כי שלח מייל לתובע עם התמונות (עמ' 66), אך מייל זה לא הוצג במלואו. המייל שכן צורף (חלק מנספח י"א לתצהיר התובעים) כולל תמונות בודדות ומוקטנות (Thumbnails), ואינו כולל את כלל התמונות שצורפו לתצהיר הנתבע.

32. סיכומו של דבר, לא עלה בידו של הנתבע להוכיח את מצב הדירה לפני תחילת השכירות ולאחריה, ובשל כך לא עלה בידו להוכיח כל נזק שבאחריות התובעים שבגינו הייתה הצדקה כלשהי לחלט את הפיקדון. החשבוניות שצירף הנתבע (נספח ז' ואילך לתצהירו) אינן מוכיחות את טענותיו שהועלו בעלמא בדבר פרקט הרוס, מדיח שבור, תריסים חשמליים ומקלחונים פגומים. הן אינן מלמדות אם מדובר בתיקון של בלאי סביר, בנזק שגרמו התובעים, או בשיפוץ יזום. החשבונית על ניקוי הספה אינה אמינה, מה גם שהתובעים הציגו ראיות כי פעלו לנקות את הספה באופן מקצועי בטרם עזבו (נספח י' לתצהירם).

33. זאת ועוד, הוכח כי לא הנתבע הוא ששילם חלק מהחשבוניות ישירות, אלא חברת הניהול "סי יו טי אל וי". הנתבע הסביר כי "מי שמטפל בניהול של הדירה" הוא שמשלם והוא מחזיר לו כסף (עמ' 70, ש' 13-16), אך לא הוצגה כל אסמכתה כי הנתבע אכן נשא בעלויות אלה והשיב את הכספים לחברת הניהול. לבסוף, אין לייחס כל משקל למכתב חברת הניהול מיום 10.8.2023 (נספח ט' לתצהיר הנתבע), בו נטען להפסד שני חודשי שכירות בשל הצורך בשיפוץ. המכתב אינו מפורט, ועורכו (אטיה בנימין) לא זומן לעדות. לבסוף, יש לדחות את הטענה שהועלתה בחקירה הנגדית, לפיה התובעים הותירו חוב לוועד הבית. טענה זו לא הועלתה בכתב ההגנה, הוכחשה על ידי התובעים (עמ' 26 לפרוטוקול), והיא בגדר הרחבת חזית ברורה.

34. מסקנת הדברים היא כי הפיקדון בסך 32,000 ש"ח חולט שלא כדין, ועל הנתבע להשיבו לתובעים.

עוגמת נפש

35. התובעים עתרו לפיצוי בסך 15,000 ש"ח בגין עוגמת נפש. לאחר שבחנתי את מכלול הנסיבות, אני סבור כי יש לקבל טענה זו בחלקה. התנהלותו הקלוקלת של הנתבע כלפי התובעים, בפרט בכל הנוגע לאירועי השיפוץ, ההפרעה המשמעותית לאיכות חייהם במשך חודשים ארוכים, ההתנערות מאחריות תוך הצגת דרישות בלתי לגיטימיות, וחילוט הפיקדון שלא כדין, הסבה לתובעים טרחה ועוגמת נפש ממשית. בנסיבות אלה, אני פוסק לתובעים פיצוי בגין עוגמת נפש בסך 10,000 ש"ח.

סוף דבר

36. לסיכום: הוכח כי הנתבע הפר את הסכם השכירות בכך שלא הודיע לתובעים מיד על השיפוץ הצפוי, וכי נוצרה אי-התאמה משמעותית במושכר בתקופת השיפוץ, המזכה את התובעים בהפחתה בדמי השכירות. עוד הוכח כי התובעים שילמו דמי שכירות ביתר בתקופת האופציה עקב טעות, וכי הנתבע חילט את הפיקדון שלא כדין, מבלי שהוכיח נזקים המצדיקים זאת. טענות הנתבע בדבר הפרות מצד התובעים, למעט המחלל הזמני בתשלום החשבוניות אשר תוקן מיד ולא גרם לנזק, דינן להידחות. על יסוד כל האמור, על הנתבע לשלם לתובעים את הסכומים הבאים: א. השבת דמי שכירות בגין תקופת השיפוץ - 40,000 ש"ח. ב. השבת תשלום ביתר בתקופת האופציה - 3,840 ש"ח. ג. השבת הפיקדון שחולט שלא כדין - 32,000 ש"ח. ד. פיצוי בגין עוגמת נפש - 10,000 ש"ח. בסך

הכל, בגין עילות התביעה, מחויב הנתבע לשלם לתובעים סך של 85,840 ש"ח. בנוסף, נוכח קבלתה הכמעט מלאה של התביעה, ובהתחשב בסכום התביעה, יישא הנתבע בשכר טרחת עורך דין התובעים בסך של 15,000 ש"ח (כולל מע"מ), וכן בהוצאות משפט (בגין אגרה והוצאות התייצבות לדיונים) בסך של 5,000 ש"ח. כל הסכומים ישולמו בתוך 14 ימים מהיום. במקרה של איחור בתשלום יחולו הוראות חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961.

37. המזכירות תמציא לצדדים את פסק-הדין ותסגור את התיק

ניתן היום, י"ט כסלו תשפ"ו, 09 דצמבר 2025, בהעדר הצדדים.


רון גולדשטיין, שופט