

בית משפט השלום בירושלים

ת"א 28323-01-21 כהן נ' איזנבך ואח'

בפני כבוד השופט, סגן הנשיא אורן סילברמן

תובע ניסים כהן
ע"י עו"ד אלי מור

נגד

נתבעים 1. יוסף איזנבך
2. אהרון איזנבך

פסק דין

1. עסקינן בתביעה כספית לתשלום סך של 193,295 ₪ בגין נזקים שנטען כי גרמו הנתבעים לנכס אותו שכרו מהתובע.

רקע וטענות הצדדים

2. התובע טען בכתב התביעה שהוא ורעייתו הם בעלים של נכס ברחוב מאה שערים 3 בירושלים הידוע כחת חלקה 9, חלקה 82 בגוש 30083 (להלן: "הנכס"). הנתבע 1 - יוסף איזנבך, שכר את הנכס על פי הסכם שכירות בין התובע לבין הנתבע 1 ואו אביו - חיים איזנבך. נוכח הפרת ההסכם הגיש התובע תביעה לפינוי המושכר כנגד הנתבע 1 ואביו [בתא"ח 7906-06-20](#). ביום 28.7.2020 ניתן פסק דין לפיו התקבלה תביעת הפינוי כנגד הנתבע 1 ונקבע שעליו לפנות את המושכר עד ליום 18.8.2020. עוד נקבע, שדין התביעה כנגד אביו של הנתבע 1 להידחות, לאחר שהתובע שאישר שהסכם השכירות עם האב הסתיים והנתבע 1 הוא השוכר.

3. התובע טען שהנתבע 1 לא פינה את הנכס במועד ומשכך פנה להליכי ביצוע פסק הדין בהוצאה לפועל. במקביל הגיש הנתבע 1 ערעור לבית המשפט המחוזי על פסק הדין בתביעת הפינוי במסגרת [ע"א 53426-09-20](#). הנתבע 1 עתר לעיכוב ביצוע של פסק הדין אך בקשתו נדחתה. אהרון איזנבך - הנתבע 2, הגיש גם הוא בקשת עיכוב ביצוע בתיק הערעור הנ"ל אף שלא היה צד לו, בטענה כי הוא המחזיק והשוכר בפועל. גם בקשה זו נדחתה. ביום 24.11.2020 הורה בית המשפט המחוזי על מחיקת הערעור לבקשת הנתבע 1. הנתבע 2 הגיש במקביל בקשה בתיק ההוצאה לפועל לעיכוב ביצוע הפינוי, אך גם בקשה זו נדחתה. התובע טען שהוא כלל לא ידע שהנתבע 2 עושה שימוש בנכס אולם הצהרתו של הנתבע 2 בערעור בפני בית המשפט המחוזי ובהליכי ההוצאה לפועל כי הוא השוכר והמחזיק בפועל במושכר, מהווה הודאת בעל דין.

4. התובע טוען כי הנתבעים פינו את המושכר תוך שהותירו בו נזקים כבדים שעלות תיקונם מוערכת על פי חוות דעת שמאי שצורפה לכתב התביעה בסך של 66,400 ₪. התובע טען שעד לחודש יולי 2019 צברו הנתבעים חוב בגין אי תשלום מלא של דמי השכירות החודשיים בסך של 27,000 ₪. לטענתו, לאחר מועד זה חדלו הנתבעים לשלם את דמי השכירות לחלוטין עד למועד פינויים, מלבד תשלום עבור חודש אחד שהועבר ביום 6.4.2020 ועבור תקופה זו צברו חוב בסך של 67,200 ₪. התובע מבקש כי ייפסק לו בנוסף סך של 8,400 ₪ עבור עלות דמי שכירות למשך 60 הימים הדרושים לשיקום הנכס, 1,000 ₪ עבור שכר השמאי, 10,000 ₪ עבור עוגמת נפש וכן הוצאות בסך כולל של 13,295 ₪ שנבעו מהגשת התביעה לפינוי המושכר ופינויה על ידי קבלו הפינוי. בסה"כ העמיד התובע את תביעתו על 193,295 ₪.

5. הנתבעים טענו שהנתבע 1 מעולם לא שכר את הנכס והוא לא התקשר עם התובע בשום הסכם ועל כן יש לדחות את התביעה כנגדו על הסף. ממילא לטענתם, לא השתכלל כל הסכם שכירות בהתנהגות או בדרך אחרת עם הנתבע 1, שעה שבמועד תחילת השכירות היה תלמיד ישיבה בן 17.

6. החל משנת 2007 החל הנתבע 2 לשכור את הנכס והוא הפעיל במקום עסק לדירות לציבור החרדי ששמו "דירומט". החל מיום 1.6.2007 נרשם הנתבע 2 בעיריית ירושלים כמחזיק של הנכס והחל לשלם ארנונה שלא לצורך מגורים. הנתבעים טענו, שהנתבע 2 שיפץ את המושכר לפני כעשור בהסכמת התובע והתובע נהג במשך השנים לבקר באופן קבוע במושכר לצורך גביית דמי השכירות ששולמו על ידי הנתבע 2. החל משנת 2016 החל הנתבע 2 על פי הנטען, להעסיק את הנתבע 1 כעובד שכיר בעסק.

7. הנתבעים טענו שבשל התנכלות מצד התובע כלפי הנתבע 2 הוא נאלץ לפנות את הנכס, כאשר הוא מותיר אותו במצב תחזוקתי מצוין לאחר שביצוע בו שיפוץ נרחב לשביעות רצון התובע. עוד נטען, שדמי השכירות שולמו כסדרם והתשלום בוצע לבקשת התובע במזומן. בחודש אפריל 2020 סירב התובע להגיע למושכר ולגבות את דמי השכירות ועל כן התשלום בוצע באמצעות העברה בנקאית לחשבון של בנו של התובע, בהתאם להוראות התובע ולפרטי חשבון שמסר. לאחר מועד זה ביקש הנתבע 2 שהתובע ימציא לו קבלות עבור תשלום דמי השכירות והתובע בתגובה סירב להגיע למושכר ולגבות את דמי השכירות. הנתבע 2 שלח לתובע מכתב בו הודיע שהוא יכול לאסוף את דמי השכירות שהופקדו אצל עו"ד בן נון.

התנהלות ההליך

8. בדיון מיום 17.10.2021 קבעתי כי הסעד המבוקש ע"י התובע לעניין פיצוי בגין שכר טרחת עו"ד ואגרת תביעה בנוגע לתביעת הפינוי (סעיף 40.4 לכתב התביעה), נדון באותו הליך ובכך מתקיים מעשה בית דין. על כל פנים נקבע שדין טענה זו להתברר בתביעת הפינוי ועל כן הורתי על מחיקת הסעד האמור. עוד נקבע, שנפלה טעות סופר בכתב התביעה ביחס לדמי

השכירות שלא שולמו על פי הנטען החל מחודש יולי 2019 ועד לחודש נובמבר 2021. בדיון הודה הנתבע בחוב שכירות בסך של 28,140 ₪ ונקבע שככל שלא יוסדר החוב, ניתן יהיה להגיש בקשה למתן פסד דין חלקי בהקשר זה. נקבע שיתר רכיבי התביעה נותרו במחלוקות ונקצבו מועדים להגשת תצהירים וראיות הצדדים.

9. מטעם התובע הוגש תצהירו וכן תצהיר חתום על ידי בנו – מיכאל כהן. התובע הסתמך גם על חוות דעת השמאי מטעמו – ברוך מימון.

10. מטעם הנתבעים הוגשו תצהירים חתומים על ידם וכן תצהירו של עו"ד מתניה בן נון.

11. על פי ראיות הצדדים ביום 23.11.21 שולם סך של 28,140 ₪ על חשבון החוב שאינו במחלוקת.

דיון והכרעה

12. לאחר ששקלתי את ראיות הצדדים וטענותיהם דין התביעה להתקבל בחלקה.

13. עסקינן, כאמור, בתביעה כספית. בהתאם, למען נוחות הדיון, נבחן להלן את רכיבי התביעה הכספית כפי שפורטו בכתב התביעה ונכריע בנוגע לכל אחד מהרכיבים השונים. בטרם נעשה כן נכריע בשאלת החבות של מי מהנתבעים.

אחריות מי מהנתבעים

14. אין מחלוקת כי הנתבע 2 הוא השוכר בפועל של הנכס – התובע עותר בכתב התביעה לחיובו בתשלום בהליך זה כשוכר וכמחזיק בפועל. הנתבע 2 מודה ומאשר בכתב ההגנה כי הוא זה אשר שכר את הנכס לשם הפעלת עסק בשם דירומט. מעדותו של מר בן נון, היועץ המשפטי של הנתבע 2 ודירומט, עולה כי הנתבע 2 ודירומט "אחד הם" (עמוד 34 שורות 3-4).

15. בהתאם, כל חיוב שיקבע על פי פסק דין זה על הנתבע 2 לשאת בתשלומו.

16. דין התביעה כנגד הנתבע 1 להידחות.

17. בניגוד לנטען על ידי התובע, הוכח כי הוא היה מודע לקיומו של הנתבע 2, לעסק המופעל במקום ולכך שהנתבע 2 הוא הושכר והמחזיק בפועל, עוד לפני פסק הדין בהליך הפינני - הוכח שהתובע ביקר בנכס פעמים רבות במשך 13 שנות השכירות, עשרות פעמים לכל הפחות (עמוד 11 שורות 14-28 וכן עמוד 18 שורות 6-7 ו-16). הוכח שהתובע הכיר והיה מועד לשלט העסק המופעל במקום (ר' נספח 1 לכתב ההגנה ועמוד 7 שורות 17-20). הוכח שהתובע ידע בדבר הפעלת עסק במקום והשינויים הפיזיים שבוצעו במושכר (עמוד 12 שורות 18-21). הוכח שהתובע ידע שקיים עסק בפועל ומהו העסק (עמוד 7 שורות 25-28). התובע גם הכיר את אהרון וידע את מעורבותו בעסק (עמוד 13 שורות 3-4).

18. הוכח שהתובע היה מודע לכך שהארנונה המחויבת בנוגע לנכס איננה למגורים, ובעיקר, שהארנונה רשומה על שמו של הנתבע 2 (עמוד 4 שורות 24-26; עמוד 5 שורות 8-10, 13-14; עמוד 6 שורות 16-17). הוכח שהתובע אפילו הסכים לרישום האמור (עמוד 9 שורות 33-34).

19. הוכח כי התשלום בגין דמי השכירות בוצע על ידי הנתבע 2 מעדותו (ר' בתצהירו ובעמוד 22 שורות 7-8), מעדות הנתבע 1 (ר' למשל בעמוד 30 שורות 31-35, עמוד 31 שורות 14-18), ומעדות התובע ממנה עולה כי הנתבע 2 הוא זה אשר התחייב כלפיו להסדיר תשלום - "ש. אהרון היה מראה לך במחשב כל חודש, כלפעם שהיית שם או מתי? ת. פעם בכמה. תמיד כשהייתי בא אליו היה אומר "אני לא שוכח אותך. ואתן לך כל חודש יותר כדי לכסות את החוב" (עמוד 12 שורה 36 עד עמוד 13 שורה 2). על פי גרסת התובע הנתבע 2 הוא זה אשר ניהל את הרישומים בהקשר זה (עמוד 12 שורה 25). אין לתובע תשובה מקובלת מדוע לשיטתו כיצד גם הנתבע 1 הוא הבעלים של העסק (עמוד 7 שורות 9-14).

20. מנגד, לא הוצגה כל ראיה אשר קושרת את הנתבע 1 לעסק בתחילת תקופת השכירות ועד לתחילת עבודתו שם כשכיר בשנת 2016 (ר' נספח 1 לתצהיר הנתבע 1). גם לא הוכחה חבות כלשהי של הנתבע 1 כשכיר לחיובי המעסיק. בהקשר זה עדותו של התובע מעלה קשיים - בתחילה העיד כי אינו זוכר באיזו תקופה התנהל מול הנתבע 1 (עמוד 9 שורות 35-36). לאחר שאומת עם טענת הנתבע 1 כי רק החל משנת 2016 החל לעבוד כשכיר אצל הנתבע 2, תחילה התחמק מתשובה ולבסוף טען כי התנהל מול הנתבע 1 כבר מתחילת השכירות בשנת 2007 (עמוד 10 שורות 1-10). לבד משינוי הגרסא הבעייתית, הרי שלדברים גם חשיבות שעה שהנתבע 1 היה במועד חתימת השכירות בן 17 בלבד, דבר שהעלה חשש מצד התובע כי לא יוכל לעמוד בתנאי השכירות כפי שיפורט להלן.

21. גם אין בסיס הסכמי לטענת התובע בדבר חבות הנתבע 1 – אין מחלוקת, גם על פי גרסת התובע, כי לא נחתם כל הסכם עם הנתבע 1 (ר' סעיף 5 לתצהיר וטיוטת ההסכם שצורפה בפועל כנספח א'). התובע מאשר בעדותו כי לאור גילו הצעיר של הנתבע 1 הוא לא היה מוכן להתקשר עמו ולכן ההתקשרות בוצעה עם אביו של הנתבע 1 (עמוד 9 שורות 2-7 ובהמשך שורה 17 ושורות 25-27 וכן סעיף 4 לתצהיר התובע וההסכם בכתב יד שצורף בפועל כנספח ב'). דא עקא, לא ניתן ללמוד מהסכם השכירות עצמו, וגם לא מנסיבות עריכתו, כי השכירות נעשתה עבור הנתבע 1 (ר' גם עדות התובע עמוד 10 שורות 31-33). כפי שעלה מעדות התובע עצמו השכירות נעשתה עבור פעילות שביקש אביו של הנתבע 1 לבצע במקום (עמוד 9 שורות 28-30; עמוד 10 שורות 34-36). על פי הראיות לכל היותר היה הסכם עם אביו של הנתבע 1, הסכם שהסתיים ואין על בסיסו חבות כפי שהוכרע במסגרת תביעת הפינוי.

22. לטענת התובע כי החידוש מידי שנה בהסכמה בעל פה בוצע מול הנתבע 1 (עמוד 10 שורות 19-20) אין כל בסיס – ראשית, מבחינה חוזית לא היה מה לחדש מול הנתבע 1 שאין מחלוקת שלא חתם מעולם על הסכם שכירות עם התובע, שסרב לחתום עמו ישירות. שנית, הוכח כי החזקה המוסכמת היתה בידו של הנתבע 2. שלישית, בגרסת התובע אין כל היגיון

שכן משמעות טענת התובע היא כי הוא לא היה מוכן לחתום עם הנתבע 1 על הסכם שכירות לאור גילו אך הסכים מיד לאחר מכן להשכיר לו את הנכס ללא כל הסכם למשך שנים רבות. ושוב – התובע לא טרח לגבש בהסכם בכתב כל חידוש לשכירות (עמוד 10 שורות 21-22).

23. בנסיבות העובדתיות האמורות, ובהעדר כל מסמכים ולאור התנהלות בעל פה בלבד לאורך 13 שנים, לא ניתן לקבוע כי הנתבע 1 היה שוכר, לא במקור ולא בהארכות בהסכמה לאורך השנים.

חוב דמי שכירות עד לחודש יולי 2019 (סעיף 40.1 לכתב התביעה)

24. על התובע הנטל להוכיח את תביעתו בבחינת "המוציא מחברו עליו הראיה". כך קובעת ההלכה בעניין תובענה אזרחית כי נטל ההוכחה הנדרש מתבסס על "הטיית מאזן ההסתברות" - על התובע לשכנע את בית המשפט עד לרמה של 51% בכדי שתקבל תביעתו (ר' ע"א 475/81 זיקרי יעקב נ' כלל חברה לביטוח בע"מ (1) 589 בעמ' 598).

25. לא הוכח דבר בנוגע לחוב הנטען על ידי התובע בהקשר זה ודין הטענה להידחות.

26. לתובע אין כל תיעוד או פירוט לרכיבי החוב ואין כל ידיעה בגין אילו חודשים ומאיזו תקופה (עמוד 12 שורות 22-23, 30-31, 34-35 ; עמוד 13 שורות 14-16).

27. הטענה כי החוב מתבסס על מסמכי מחשב שבידי הנתבע 2 לא הוכחה בהעדר כל ראיה וממילא לאור הכחשה של הנתבע 2 (סעיף 34 לתצהיר). הנתבע 2 לא נחקר בהקשר זה על אף הכחשתו כאמור.

28. התובע גם לא נקט כל הליכי גילוי בהקשר זה כלפי הנתבע 2.

חוב דמי שכירות מיום 01.07.2019 ועד 30.11.2020 (סעיף 40.2 לכתב התביעה)

29. אין מחלוקת כי דמי השכירות לתקופה המדוברת עמדו על סך של 4,200 ₪ לכל חודש.

30. אין מחלוקת כי עבור חודש אפריל 2020 שולם שכר הדירה בהעברה בנקאית.

31. לא הייתה מחלוקת כי החל מחודש 05/20 ועד למועד פינוי הנכס לא שולם בפועל שכר הדירה. מהראיות עולה כי הופקדו המחאות בידי עו"ד בן נון לתשלום החוב בגין חודשים אלו אך ההמחאות הוחזרו לנתבע (עמוד 36 שורות 14-15, 24-25).

32. אין מחלוקת כי במהלך ניהול ההליכים, ולאחר הדיון המקדמי בתיק זה, שולם סכום שאינו שנוי במחלוקת כאמור על סך של 28,140 ₪.

33. דין התביעה בהקשר זה להתקבל בחלקה.

34. בכל הקשור לתקופה שמחודש 07/19 ועד 10/19 (כולל) דין התביעה להידחות.

35. ראשית, התובע העיד בהליך הפינני על חוב שהתחיל חודשיים לפני 01/20, קרי מחודש 11/19 (ר' עמוד 4 שורות 1-2 ושורות 15-16 לפרוטוקול הדיון בתביעת הפינני בנספח ה' לתצהיר). מדובר בעדות שלא ניתן לה הסבר אחר במסגרת עדותו של התובע בפניי. ויודגש, על בסיס אותה עדות קבע בית המשפט, במערכת היחסים שבין התובע והנתבע 1, כי הוכח קיומו של חוב דמי שכירות אשר הצדיק פינני המושכר (ר' פסק הדין בתביעת הפינני).

36. שנית, אין מחלוקת כי התשלום בוצע במזומן לאורך השנים, במעטפה, מפעם לפעם, כפי שעולה מכלל העדויות מטעם שני הצדדים - אין תיעוד מסודר בדבר התשלומים, אין רישום מדויק ולא ניתנו קבלות. הדבר פועל לחובת התובע בכל הנוגע לתקופה האמורה לאור עדותו בהליך קודם.

37. שלישית, בין הצדדים התקיימה פגישה בנוכחות עו"ד בן נון. גם לאחר פגישה זו אין כל דרישה לתשלום חובות עבר, ודאי לא חובות בגין תקופה של כ-4 חודשים שקדמה לאותה פגישה. לא נסתרה עדותו של עו"ד בן נון כי לא עלתה דרישה לתשלום או טענה להפרה בפגישה זו.

38. רביעית, אין כל מכתב דרישה או פניה בכתב מהתובע בגין קיומו של חוב כלשהו, לא בזמן אמת וגם לא בשלב מאוחר יותר (ר' נספח 5 לכתב ההגנה וכן עמוד 13 שורה 32 עד עמוד 14 שורה 1). טענת ה"אמון" יכולה היתה, אולי, לתת הסבר לשנים של התנהלות. אולם, מרגע שהמחלוקת בנוגע לפינני כבר צפה ועולה, כאשר בפגישה בין הצדדים בנכס בנוכחות עו"ד בן נון עולה דרישה מפורשת לפינני, לטענת התובע גם עולה טענה בדבר חוב (עמוד 14 שורות 12-13), טענות האמון וההסכמות בעל פה אינן יכולות לתת הסבר להתנהלות התובע לבד מכך כי בעת ההיא לא היה חוב.

39. בכל הקשור לתקופה שמחודש 11/19 ועד 11/20 (כולל) דין התביעה להתקבל.

40. ראשית, העדר התיעוד לתשלום לתקופה זו עומד לחובת הנתבע דווקא - על השוכר הנטל להוכיח ביצוע התשלום במזומן, בפרט לאחר שכבר מתעורר סכסוך ורצון מצד הבעלים לפינני וזאת על רקע הפגישה בנוכחות עו"ד בן נון, וכפי שנהג הנתבע 2 לאחר הגשת תביעת הפינני (עמוד 26 שורות 32-34).

41. שנית, הנתבע יכול היה להוכיח את ביצוע התשלום בחודשים אלו ע"י המצאת אסמכתאות מרואה החשבון בגין רישום התשלומים, אסמכתא עצמית בגין ביצוע תשלום או ראיה ברורה וודאית אחרת לכך שהתשלום נמסר, למי ומתי. למעשה, אין כל טענה מפורשת כי התשלום בוצע, מתי ולמי, לאחר הפגישה בין הצדדים, למעט אותה העברה בנקאית לחודש אפריל 2020.

42. שלישית, בהתייחס לתקופה זו עומדת לחובת הנתבע 2 עדותו בפניי שלא הותירה רושם אמין כלל - הנתבע 2 התחמק מלתת תשובות ושב והתחכם בעדותו (ר' למשל עמוד 20 שורה

30 עד עמוד 21 שורה 4; עמוד 23 שורות 14-17, שורות 35-36 ור' גם החלטתי המפורשת בזמן הדיון בעמוד 27 שורות 25-26); הנתבע 2 נמנע מלהציג את ספרי החשבונות והדיווחים בגין הוצאות העסק, ודאי לתקופה שלאחר הפגישה בין הצדדים בה כבר עולה רצון התובע לפנות את המושכר (עמוד 21 שורות 33-36, בהמשך עמוד 22 שורות 10-7 ועמוד 24 שורות 1-3).

43. לאור האמור הרי שיש לחייב את הנתבע 2 בתשלום דמי שכירות לחודשים 11/19 עד 25.11.20 (מועד הפיננסי על פי מסמכי ההוצל"פ בנספח י"ג לתצהיר).

44. על פי שיעור תשלום שאינו שנוי במחלוקת בסך של 4,200 ₪ הרי שהתשלום לתקופה האמורה עומד על סך של 53,900 ₪. אין מחלוקת כי במהלך ניהול ההליכים, ולאחר הדיון המקדמי בתיק זה, שולם סך של 28,140 ₪. אין מחלוקת כי בחודש אפריל שולם סך של 4,200 ₪. בהתאם, יתרת החוב עומדת על סך של 21,560 ₪.

חוב דמי שכירות עבור 60 יום לשיקום הנכס ולאחר הפיננסי (סעיף 40.3 לכתב התביעה)

45. דין התביעה בהקשר זה להידחות בהעדר כל ראיה מטעם התובע, אף שבידו היה להציג ראיות זמינות.

46. ההלכה קובעת כי "...כלל נקוט בידי בתי המשפט מימים ימימה, שמעמידים בעל-דין בחזקתו, שלא ימנע מבית המשפט ראיה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראיה רלבנטית שהיא בהישג ידו, ואין לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראיה, היתה פועלת נגדו. כלל זה מקובל ומושרש הן במשפטים אזרחיים והן במשפטים פליליים, וככל שהראיה יותר משמעותית, כן רשאי בית המשפט להסיק מאי-הצגתה מסקנות מכריעות יותר וקיצוניות יותר נגד מי שנמנע מהצגתה" (ע"א 548/78 שרון נ' לוי פד"י לה (1) 736, 760 ועל הלכה זו רע"א 55/89 קופל (נהיגה עצמית) בע"מ נ' טלקאר בע"מ פ"ד מד (4) 595, ע"א 2273/90 לימה חברה ישראלית לתעשיות כימיות בע"מ נ' פרץ רוזנברג ואח' פ"ד מז (2) 606, ע"א 9656/05 שורץ נ' רמנוף (27.07.08) וכן ע"א 465/88 הבנק למימון ולסחר בע"מ נ' מתתיהו פ"ד מה (4) 651).

47. מראיות התובע עולה כי עבודות השיפוץ בנכס בוצעו. דא עקא, לא הובאה לעדות כל ראיה בנוגע לטיב העבודות שבוצעו ומשך זמן ביצוע העבודות.

48. הטענה בהקשר זה בהתייחס למשך העבודות נטענה בעלמא ללא כל תימוכין, אף לא בחוות דעת השמאי מטעם התובע, שלא העריך את משך הזמן הנדרש לביצוע העבודות על פי שומתו וממילא אינו יודע מה בוצע בנכס, אם בוצע ובהתאם כמה זמן נדרש לביצוע (עמוד 17 שורות 32-23).

49. בהקשר זה נכון יהיה להפנות גם לגרסה שעלתה רק במסגרת חקירתו הנגדית של מיכאל כהן בנוגע לעבודות השיפוץ שבוצעו (עמוד 19 שורות 36-30). הדברים לא עלו כלל בעדותו

של התובע, אף שנשאל בעניין (עמוד 14 שורות 33-36), וממילא גם לא במסגרת תצהירו. נחזור לכך עוד להלן.

50. לעניין ראש הנזק הנדון כאן הרי שלא הובא לעדות כל איש מקצוע בהתייחס למשך זמן העבודות בפועל. למעלה מכך, לא הובא לעדות הבן הרלבנטי, וללא כל הסבר הדבר עומד לחובת התובע בהתאם להלכה כאמור. בכל מקרה על פי ההסדר הנטען שבין התובע ובנו, הראשון אינו מקבל דמי שכירות אלא את שווי השיפוץ כך שלא נגרם לו כל נזק בגין "אובדן דמי שכירות" כנטען.

שכר טרחת עו"ד ואגרת תביעה בנוגע לתביעת הפינוי (סעיף 40.4 לכתב התביעה)

51. כאמור לעיל, "ראש נזק" זה נמחק מחמת מעשה בי-דין בהחלטתי מיום 17.10.21.

שכר קבלן פינוי ועלויות פינוי בתיק ההוצל"פ (סעיף 40.5 לכתב התביעה)

52. מעבר לכך שמדובר בחיוב בהוצאות הקשור בתיק ההוצל"פ ובמסגרתו, הרי שממילא לא הוכח סכום החיוב ולא תשלומו - לא צורפה כל ראיה בהקשר זה.

שכר השמאי (סעיף 40.6 לכתב התביעה)

53. גם ראש נזק זה יש לדחות.

54. לא הוצגה חשבונית, לא הוצג תשלום או אפילו דרישת תשלום, אין כל אזכור לתשלום שבוצע או לדרישת תשלום בחוות הדעת והשמאי, גם בעדותו לא אישר תשלום שכרו או שיעורו.

עגמת נפש (סעיף 40.7 לכתב התביעה)

55. אין מקום לפסוק דבר בעניין זה.

56. התנהלות התובע, לאורך שנים, היא זו אשר הביאה לעוגמת הנפש בסיומה של ההתקשרות - התובע התנהל משך 13 שנים על בסיס "אמון", ללא הסכם שכירות, על בסיס תשלום במזומן ללא קבלה או תיעוד על התשלומים שהתקבלו, תוך ביצוע קיזוזים ללא תיעוד בכתב, תוך החלפת מחזיקים בעירייה והגדרת שימוש בנכס ללא כל התנגדות, תוך ידיעה על שיפוצים, לכל הפחות, ללא נקיטת הליכים, ללא משלוח ולו מכתב דרישה אחד במהלך כל השנים. אין לתובע לבוא בטענות אלא לעצמו על התנהלותו כאמור והיא ודאי שאיננה מצדיקה חיוב בפיצוי בגין עגמת נפש.

57. לזאת יש להוסיף את קביעתי כי התובע ידע כל העת על כך שהנתבע 2 הוא השוכר במקום ואף על פי כן בחר להתנהל בתביעת הפינוי מבלי לצרפו להליך.

עלות שיקום הנכס (סעיף 39 לכתב התביעה)

58. גם בהקשר זה דין התביעה להידחות.

59. ראשית, לא ניתן להסתמך בדבר על חוות הדעת מטעם התובע – בחוות הדעת אין מידות, אין מפרט, אין הצעות מחיר, אין פירוט לדרך החישוב ולהתאמה לנכס המדובר. בעדותו השמאי מאשר כי לא קיבל הצעות מחיר (ר' עמוד 16 שורות 19-20), אין מפרט לעבודות חשמל (עמוד 17 שורות 15-16), אין פירוט לרכיבי העבודות (מידות, חומרים וכיוצ"ב) אלא חישוב גלובלי בלבד (עמוד 17 שורות 10-11, 19-21). אין בכך די כדי לעמוד בנטל ההוכחה הנדרש.

60. שנית, לא הוכח מה היה המצב הקודם, לרבות החלוקה הפנימית הנטענת "ערב ההשכרה" - מחוות הדעת ועדות השמאי עולה כי חוות הדעת מתבססת על תשריט והסכם מכר (עמוד 17 שורה 4). דא עקא, לא הוכח מקורו והרלבנטיות של התשריט לנכס ולמועד תחילת השכירות (עמוד 16 שורות 31-32). חלוף הזמן שבין מועד חתימת הסכם המכר לבין מועד תחילת השכירות משמעותי שעה שהוכח כי שימוש קודם, בין מועד הרכישה לבין מועד תחילת השכירות, היה לאחסנה ולא למגורים (ר' אישור העירייה וכן עמוד 4 שורות 14-17). לא הוצגה כל ראיה מטעם התובע, גם לא בפני המומחה מטעמו, בדבר מצב הנכס במועד רכישת הדירה או במועד תחילת השכירות (ר' עמוד 8 שורות 1-5). למעשה, עדותו של התובע מבססת את טענת הנתבע 2 כי הנכס חייב היה שיפוץ עם כניסתו (ר' עמוד 8 שורות 7-9).

61. שלישית, לא הוכח נזק בר תביעה של התובע שעה שהשיפוץ לא בוצע על ידי התובע או על חשבונו ולא הוכח במלואו ההסדר או ההסכמה שבינו לבין הבן שביצע השיפוץ עבורו (עמוד 20 שורות 14-15). נשוב ונציין כי ההסדר לשיפוץ כאמור עלה לראשונה רק במסגרת עדותו של מר מיכאל כהן, אף שהתובע נשאל בחקירתו בהקשר זה ולא מסר דבר בעניין, גם לא בתצהירו.

62. מכל מקום, לא הוכח אילו עבודות שיפוץ בוצעו ועלויותיהן בפועל וזאת שעה שניתן היה להוכיח בראיות את טיבן ועלותן (עמוד 20 שורות 1-10). כאמור, הבן – אביתר, לא העיד וגם לא מי מאנשי הביצוע (עמוד 14 שורה 35 עד עמוד 15 שורה 2). לתובע עצמו אין כל ידיעה אישית בנוגע לעבודות שבוצעו (עמוד 15 שורות 23-24). כך גם השמאי לא בדק את הנכס לאחר ביצוע העבודות והוגשה חוות דעתו המתייחסת למועד פינוי הנכס (עמוד 17 שורות 28-32). משבוצעו עבודות השיפוץ הרי שהיתה חובה על התובע להוכיח מה בוצע בפועל, ובמיומן מי, כדי לתמוך בחוות הדעת מטעמו.

63. רביעית, הוכח כאמור לעיל כי התובע ידע על השיפוצים לאורך השנים וביקר עשרות פעמים בנכס במהלך השנים. על אף האמור, התובע לא העלה שום דרישה או טענה בנוגע למצב

המושכר או לשינויים שבוצעו בו (עמוד 8 שורות 19-25; עמוד 12 שורות 19-21). הדבר מבסס את טענת הנתבע 2 בדבר הסכמת התובע לעבודות.

64. חמישית, השינוי שאותו אישר הנתבע 2 כי ביצע בנכס הוא הוצאת השירותים מחוץ לנכס (עמוד 25 שורות 27-32). אולם, כאמור, הוכח גם כי התובע ידע פרטנית בדבר השינוי האמור, לא התנגד לו ואף שיתף פעולה (עמוד 25 שורות 28 ו-35).

65. שישית, התובע לא טרח להחתים את הנתבע 2 או כל אדם אחר על הסכם שכירות, לא טרח לעמוד לאורך השנים על טענה בדבר חובה להשיב מצב לקדמותו ולא גיבה בכתב דרישתו זו. הדברים פועלים לחובתו ותומכים גם הם בטענות הנתבע 2 בדבר קיומה של הסכמה.

66. שביעית, חלקים נכבדים מרכיבי העבודות שנטענו מהווים בלאי טבעי לנכס שמושכר שנים כה רבות – כך, עבודות צבע, חשמל, טיח וחלונות. ויודגש, אין בחוות הדעת פירוט בנוגע לרכיבי העבודות האמורים ובגין מה. בהתאם מעצם הגדרתן הכללית מדובר בעבודות של תחזוקה שוטפת.

סיכום

67. לאור כל האמור לעיל דין התביעה להתקבל בחלקה כמפורט לעיל.

68. אני מחייב את הנתבע 2 לשלם לתובע סך של 21,560 ₪.

69. התביעה כנגד הנתבע 1 נדחית.

70. התובע זכאי להוצאותיו בגין ניהול ההליך מאת הנתבע 2 לאור קבלת התביעה, ובכלל האמור, גם בהתייחס לחוב שלא היה שנוי במחלוקת אך שולם רק במהלך ניהול ההליך ולאחר ישיבת קדם המשפט.

71. מנגד, הנתבע 1, שהתביעה כנגדו נדחתה, זכאי גם הוא לפסיקת הוצאות לטובתו.

72. שעה שהנתבעים היו מיוצגים יחדיו בהליך, אני סבור כי האיזון הנכון יהיה בקביעה כי כל צד יישא בהוצאותיו בניהול ההליך.

73. בנוגע לאגרת התביעה, אינני סבור גם כי התובע זכאי להחזר מלוא האגרה בהליך שעה שרק כרבע מתביעתו התקבלה (כאשר כוללים גם את הסכום ששולם ע"י הנתבעים לאחר ישיבת הקדם). בהתאם אני מחייב את הנתבע 2 להשיב לתובע חלק יחסי באגרת התביעה בסך של 1,250 ₪.

74. לסכומים האמורים יתווספו הפרשי הצמדה וריבית כדין מהיום ועד למועד התשלום בפועל.

75. זכות ערעור כחוק.

ניתן היום, כ"ט סיוון תשפ"ב, 28 יוני
2022, בהעדר הצדדים.