



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 77773-12-20 זלטינ נ' אסייג ואח'

לפני כבוד השופטת מוריה צ'רקה

תובעת ליזה זלטינ, עו"ד

נגד

נתבעים
1. אסתר אסייג
2. יניב אסייג
3. טמזי אחיאשוילי
4. אברהם נסים כהן
5. דודי אלבלה
כולם ע"י ב"כ עוה"ד אמנון פרידמן

פסק דין

1 בחלוף 11 שנות שכירות פינו השוכרים את המושכר. לאחר הפינוי התגלעה מחלוקת בין השוכרים
2 לבין המשכירה בדבר קיומו של חוב עבור דמי השכירות ובגין נזקים למושכר, ואם קיים - מה גובהו.
3 מחלוקת נוספת התגלעה בין המשכירה לבין הערבים, בשאלה האם ערבות שנחתמה בשנת 2009
4 להסכם שכירות לשנה עם אופציה להארכה ממשיכה לחול גם כעבור 11 שנים. בשאלות אלו יעסוק
5 פסק הדין, הכל כפי שיפורט להלן.

רקע עובדתי ועובדות מוסכמות

6
7 1. ביום 16.6.09 נחתם הסכם שכירות בין התובעת, שהיא עורכת דין ורואה חשבון, (להלן גם:
8 "המשכירה"), לבין הנתבעים 1 ו- 2 (להלן גם: "השוכרים") במסגרתו השכירה המשכירה
9 לשוכרים דירת מגורים. על פי הסכם השכירות, תקופת השכירות היא מיום חתימת
10 ההסכם ועד ליום 31.7.10, בכפוף לאמור בס' 3 להסכם:

11 "חודשיים לפני תום החוזה על השוכר להודיע בכתב על רצונו לחידוש חוזה לשנה
12 נוספת, בכפוף להסכמת המשכיר, או על רצונו להפסקת החוזה בסיומו."

13 אין חולק שביום 24.5.10 הודיעו השוכרים בכתב על רצונם לחדש את החוזה לשנה נוספת,
14 וכי לאחר מועד זה לא נשלחה הודעה נוספת בדבר חידוש ההסכם. למרות האמור, המשיכו
15 השוכרים להתגורר במושכר עד חודש מרץ 2020.

16 2. דמי השכירות המוסכמים עמדו על 3,800 ₪ לחודש, ובס' 12 להסכם נקבעו דמי השכירות
17 במקרה של הארכת תקופת השכירות:



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 77773-12-20 זלטין נ' אסייג ואח'

- 1 "במידה של הארכת חוזה השכירות לתקופה נוספת יעלה שכר הדירה כל שנה ב
- 2 5%."
- 3 . להבטחת התחייבויות השוכרים נחתמו 2 כתבי ערבות, במסגרתם התחייבו הנתבעים 3 ו- 4
- 4 (להלן גם: "הערבים") לערוב לכל חובות השוכרים, ובמסגרתם גם וויתרו על זכויות
- 5 שונות, ובין היתר, כהאי לישנא:
- 6 "אני מתחייבת לקיים כלפיך את ערבותי זו מיד עם דרישתך הראשונה ובסכום
- 7 שתדרשי ממני מבלי להתנות זאת במתן חשבון או הוכחה לאי קיום התחייבויות
- 8 השוכר.
- 9 כן אני מאשרת שידוע לי שהנך רשאית, על פי בחירתך ושיקול דעתך הבלעדי, לפנות
- 10 תחילה אלי ללא צורך לפנות קודם לשוכר בדרישה לקיום חיובו.
- 11 ערבותי זו היא בלתי מוגבלת בזמן והיא תשמש בתור בטחון או ערבות ממתמידים
- 12 ותחייב אותי ואת הבאים מכוחי ובמקומי..."
- 13 כמו כן חתמו הערבים על שטר חוב בסך 50,000 ₪.
- 14 . בנוסף, להבטחת חיובי השוכרים, מסר הנתבע 5 לתובעת 3 המחאות ללא תאריך וסכום
- 15 ("על החלק"), האחת לפקודת התובעת, והשניים האחרות לפקודת עיריית מעלה אדומים
- 16 וחברת החשמל.
- 17 5. ביום 2.2.2020 שלחו השוכרים למשכירה הודעה בכתב על כוונתם לסיים את הסכם
- 18 השכירות:
- 19 "על פי ייעוץ משפטי שקיבלנו, אבקש להודיע על סיום השכירות בדירה... סיום
- 20 השכירות הנה עקב זאת שהדירה עקב הליקויים הרבים שהובאו לידיעתך ולא נעשה
- 21 דבר נכון להיום הדירה אינה ראויה למגורים, ברבות השנים נאלצנו לא אחת
- 22 לתיקון נזקים בעלויות לא מבוטלות, סיום ההתקשרות הינה ב 29.2.2020 כולל, אין
- 23 לראות במכתבנו זה כל וויתור או סילוק של טענתנו ו/או זכויותינו כאמור."
- 24 על מכתב זה השיבה התובעת כהאי לישנא:
- 25 "בהמשך למכתבכם... הריני להודיעכם כי בהתאם לחוזה השכירות תקופת
- 26 השכירות מסתיימת ביום 30.6.2020 (תאריך זה נמחק בכתב יד במקומו נרשם
- 27 בכתב יד 31.7.2020 – מ.צ.). ועד למועד זה תחויבו בשכר דירה. לחילופין,
- 28 באפשרותכם למצוא שוכר חלופי... להזכירכם שבפגישה שהתקיימה ביום
- 29 1.1.2020, מצד אחד טענתם שעשיתם שיפוץ, שאין עליו קבלות, ושאין לכם כל
- 30 דרישה כספית לקיזוז הוצאות השיפוץ, מצד שני בהודעתכם מיום 2.2.2020 נכתב
- 31 כי הבית אינו ראוי למגורים." (ההדגשה במקור - מ.צ.).



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 77773-12-20 זלטינ נ' אסייג ואח'

6. אין חולק שבפועל, השוכרים פינו את הדירה בחודש מרץ 2020.
7. במהלך חלק משמעותי מהתקופה בה התגוררו הנתבעים 1 ו-2 בדירה הם היו בהליכי פשיטת רגל, ובכל התקופה התשלום נעשה ברובו באמצעות הפקדת כספים במזומן, בתאריכים משתנים ובסכומים משתנים, ולא ניתן למצוא סדירות, לא בתאריכי התשלום ולא בסכומים ששולמו. התנהלות זו עומדת בבסיס המחלוקת העיקרית בין הצדדים.

עיקרי המחלוקת

8. המחלוקת הראשונה נוגעת לגובה דמי השכירות בכל שנות השכירות. לטענת התובעת, בהתאם להסכם השכירות, דמי השכירות בכל שנת שכירות גבוהים מאלו של השנה שקדמה לה ב-5%. לטענת השוכרים, אין מקום להעלאה אוטומטית של דמי השכירות בכל שנה ב-11 שנות שכירות, וכי לו היו יודעים שאלו יהיו דמי השכירות, לא היו מסכימים להארכת התקופה, מה גם שבכל התקופה מצבה של הדירה התדרדר משנה לשנה.
9. מעבר לשאלת גובה דמי השכירות, חלוקים הצדדים בשאלה כמה שילמו השוכרים בכל התקופה. התובעת צירפה לכתב התביעה טבלה שלטענתה ערך רואה חשבון מטעמה, ממנה עולה שהנתבעים 1 ו-2 שילמו לאורך 7 השנים שקדמו להגשת התביעה סך של 186,000 ₪. לטענת הנתבעים, הטבלה אינה משקפת את כל הסכומים ששילמו לתובעת, וכי הם שילמו סכומים נוספים. יודגש שהנתבעים טוענים שאינם יודעים כמה שולם על ידם, שכן התשלומים בוצעו במזומן, ולא בצורה סדירה מדי חודש בחודשו, אלא במועדים משתנים.
10. בנוסף חלוקים הצדדים לגבי מועד סיום תקופת השכירות. לטענת התובעת, על הנתבעים 1 ו-2 לשלם את מלוא דמי השכירות עד 31.7.2020, ואילו לטענתם, עליהם לשלם עד מועד מסירת הדירה.
11. מחלוקת נוספת נוגעת לחיוב השוכרים לפצות את המשכירה בגין מצב הדירה במועד שמסרו אותה למשכירה. כך, לטענת השוכרים, במהלך השנים הם סבלו נזקי רטיבות משמעותיים עקב ליקוטי באיטום הדירה, שהמשכירה סירבה לתקן. על כן, לטענתם, אין להטיל עליהם את האחריות לקיום נזקי רטיבות. המשכירה אינה חולקת על קיומם של נזקי רטיבות, אולם לטענתה, רטיבות זו נגרמה בשל כך שהתובעים ריצפו את מרפסת הגג, ובתוך כך סתמו את המרזב היוצא מהמרפסת, וגרמו להצפתה. לטענתה, השוכרים הוסיפו נזק בכך שפתחו חור ניקוז אחר, ופגעו באיטום שהיה בה. השוכרים מכחישים שהם ריצפו את המרפסת, ולטענתם, הריצוף נעשה לפני שקיבלו חזקה במושכר.
12. מחלוקת נוספת ניטשת בין התובעת לבין הנתבעים 3 – 5. לטענת התובעת ערבותם של נתבעים אלו חלה על חיובי השוכרים בכל תקופת השכירות, בעוד שהנתבעים טוענים שהם ערבים לחובות השוכרים רק במהלך תקופת השכירות המקורית, ובתקופת האופציה הראשונה. לאחר מועד זה, לטענת הנתבעים, פקעה ערבותם.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 20-12-77773 זלטין נ' אסייג ואח'

דיון והכרעה

גובה שכר הדירה

13. נקודת המוצא לדיון היא שהסכם השכירות המקורי משנת 2009 הוארך בהסכמת הצדדים. במקרים מעין אלו כבר נפסק כי ישנה חזקה שתנאי ההסכם המקורי ממשיכים לחול:

"לעניין החלת תנאי ההסכמים על התקופה הנוספת, אפנה להלכה הפסוקה לפיה, כאשר שוכר ממשיך להחזיק במושכר לאחר תום התקופה "הפורמלית" עליה הסכימו הצדדים (ואין בין הצדדים חוזה שכירות חדש בכתב) נוצרת חזקה ששני הצדדים הסכימו שהשוכר ימשיך להחזיק במושכר, באותם תנאים בהם הוא החזיק בטרם נגמרה התקופה "הפורמלית", אלא אם קיימת ראייה לכך שהצדדים שינו תנאים אלו. בנוסף נקבע, כי כל צד רשאי להביא לסיומה של תקופת השכירות, במתן הודעה של זמן סביר מראש.

ראו בעניין זה: ע"א 410/64 הררי נ' חברת יהלום בע"מ (24.5.1965) שם נאמר: "... העובדה כי אחר תום תקופת השכירות לא נדרש המערער לפנות מיד את המושכר מחייבת, לכאורה, את המסקנה שאותו חוזה, על כל התנאים הכלולים בו... הוארך..." (שם בעמוד 125). כן ראו: ע"א 1628/13 חברת חלקה 184 גוש 6217 בע"מ נ' אלינה ליליאן לוי (19.8.14): "המשך ההחזקה והשימוש בנכס על ידי המשכיר, על אף שתקופת השכירות המקורית הסתיימה והחוזה לא חודש פורמאלית, מלמדים על הסכמה מכללא של הצדדים להמשיך את היחס המשפטי ביניהם בהתאם לחוזה המקורי..." (ע"א (מחוזי חי') 34200-10-17 ג.ר. שיווק תקשורת בע"מ נ' נכסי גולדין אלוך בע"מ (2.5.18))

14. לפיכך, יש לבחון מהם תנאי החוזה המקורי, והאם הצדדים שינו תנאים אלה. 15. כפי שנכתב לעיל, ס' 3 בהסכם השכירות המקורי אינה מעניק לשוכר אופציה מלאה ובלתי מוגבלת, אלא קובע שעל השוכר להודיע למשכיר 60 ימים לפני תום החוזה לאן מועדות פניו, וקובע שזכותו לחדש את החוזה לשנה נוספת כפופה להסכמת המשכיר:

"חודשיים לפני תום החוזה על השוכר להודיע בכתב על רצונו לחידוש חוזה לשנה נוספת, בכפוף להסכמת המשכיר, או על רצונו להפסקת החוזה בסיומו."

יודגש כי הסעיף נוקט בלשון יחיד "חידוש חוזה לשנה נוספת".

16. ס' 12 להסכם קובע את דמי השכירות בשנה הנוספת:

"במידה של הארכת חוזה השכירות לתקופה נוספת יעלה שכר הדירה כל שנה ב 5%."



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 77773-12-20 זלטינ נ' אסייג ואח'

17. מחד, הסעיף נוקט לשון כללית, לפיה העלייה בשכר הדירה תהיה "בכל שנה 5%", ניסוח שממנו משתמעת הסכמה לעליית דמי השכירות המתחדשת מדי שנה.
18. מאידך, הסעיף לכאורה מתייחס רק להארכה אחת ויחידה של החוזה ("תקופה נוספת", בלשון יחיד), בגינה ישנה עלייה מוסכמת מראש של דמי השכירות, באופן שלכאורה מחייב שבכל הארכה נוספת יגיעו הצדדים להסכמה חדשה בדבר דמי השכירות. פרשנות זו להסכם עולה בקנה אחד עם העובדה שעל פי עדות התובעת בס' 13 לתצהירה, תחילה היא דרשה שדמי השכירות יעמדו על 4,000 ₪ לחודש, אולם במסגרת חילופי הטיטות לקראת החתימה על הסכם הוסכם להפחית אותו ב- 5% (200 ₪), ולהעמידו על סכום של 3,800 ₪ לחודש. במצב זה, ייתכן שמשמעות הסעיף היא שההפחתה המוסכמת רלוונטית רק לתקופת השכירות הראשונה.
19. יתר על כן, העדר קביעה פוזיטיבית באשר לגובה דמי השכירות בשנים שלאחר אותה "תקופה נוספת", והותרתה פתוחה להסכמות אליהן יגיעו הצדדים בהמשך, עולה בקנה אחד עם הקביעה בס' 3, לפיה עצם קיומה של הארכה כפופה להסכמה מאוחרת.
20. הנה כי כן, לשונו של הסעיף מתפרשת לשני הכיוונים, ולמעשה יש בה סתירה פנימית. לעיתים ניתן ללמוד על כוונת הצדדים מתוך התנהגותם. כך, אילו ניתן היה לראות שבשנים הראשונות שולם שכר דירה שעולה ב- 5% בכל שנה, ניתן היה להבין שכך הוסכם ביניהם, למרות שהרישא בסעיף נוקטת לשון יחיד. מנגד, אילו ניתן היה לראות שמדי שנה שולמו דמי השכירות בסכום קבוע, ניתן היה להבין שהוסכם על "הקפאת" שכר הדירה.
21. אלא שבמקרה שבפני, אין חולק שהתשלומים לא שיקפו את דמי השכירות המוסכמים, אלא את הסכום שהיה בידי השוכרים לשלם ברגע נתון (ר' עדות הנתבע, עמ' 71, ש' 14-15 ושוב בעמ' 75 ש' 36-37). כך, על פי תרשומת שערכה הנתבעת, אותה הגישה התובעת, בחודש אפריל 2011 שילמו השוכרים סך של 4,000 ₪, בחודש מאי של אותה שנה הם שילמו סכום זה בשני תשלומים (ביום 12.5.11 וביום 19.5.11), בחודש יוני הם שילמו 3,000 ₪, ובחודש יולי הם שילמו 2,900 ₪ בשני תשלומים (ביום 12.7.11 וביום 18.7.11). בחודש אוגוסט של אותה השנה שילמו השוכרים 5,000 ₪ בשלושה תשלומים ובחודש ספטמבר 3,000 ₪ בשני תשלומים. בחודש אוקטובר של אותה שנה שילמו השוכרים 5,250 ₪. וכך ממשיכה הרשימה לפרט סכומים שונים, שלא ניתן להבין מהם דפוס פעולה אחיד.
22. גם בטבלה שהכינה התובעת ניתן לראות את אותה השוונות. כך, יש חודשים בהם נכתב שהשוכרים שילמו 3,000 ₪ (למשל נובמבר 2014) וישנם חודשים בהם נכתב ששילמו 8,400 ₪ (למשל פברואר 2015) וישנם חודשים בהם אין רישום על תשלום (למשל מאי 2015).
23. הצדדים לא הפנו להתכתבויות בזמן אמת בנקודה זו. כך למשל, לא הוגש מסרון לפיו התובעת התרעמה על תשלום חלקי של שכר הדירה בחודש בו הועבר אליה סך של 3,000



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 77773-12-20 זלטינ נ' אסייג ואח'

- 1 נ, ומנגד לא מצאנו מסרון של השוכרים לפיו הועבר סך של 8,400 ₪ לכיסוי חוב עבר או
2 עבור שכר דירה עתידי. התובעת לא הציגה מכתב מזמן אמת המפרט את גובה החוב
3 לשיטתה והדרך לחישובו.
- 4 24. אם לא די בכך, על פי עדות התובעת בס' 47 לתצהירה, לשם חישוב גובה חובת של הנתבעים,
5 היא עבדה "בכל פעם שעות על הכנת טבלאות ובדיקת חשבונות הבנק", ובס' 52 הצהירה
6 כי הטבלה נשלחה אל הנתבעים מספר פעמים, הן באמצעות באי כוחה של התובעת, והן
7 ישירות על ידה. הטבלאות עליהן העידה התובעת לא הוגשו, כמו גם הפניות בכתב. אילו
8 היו מוגשים מסמכים אלה, ניתן היה לראות בהם כיצד חושב החוב בזמן אמת. מעבר לכך,
9 אילו היו נעשות פניות בכתב, אלא אם הנתבעים היו מראים שהתנגדו בזמן אמת לבסיס
10 החישוב של החוב, הם היו מושתקים מלחלוק על אופן החישוב.
- 11 25. כאשר נשאלה התובעת מדוע לא הגישה את המסמכים, לא היה בפיה הסבר למעט האמירה
12 לפיה "הטבלאות לא נשמרו..." (עמ' 29 ש' 9-8, וכן ר' עמ' 31 ש' 11). בהעדר המסמכים, אין
13 לי אלא להניח שלו היו מוגשים, הם היו פועלים לטובת הנתבעים, ומלמדים שלכל אורך
14 השנים, חישבה התובעת את שכר הדירה לפי סך של 4,000 ₪ לחודש, כפי שהיה בשנת
15 השכירות השנייה.
- 16 26. ודוק, אמנם נוהג שבעולם שמשכירים מתנים את המשך השכירות בעליה מתונה של דמי
17 השכירות. אולם על פי עדות התובעת, היא הייתה מודעת לכך שבדירה נדרשו מספר
18 תיקונים (עמ' 36 ש' 12-7, עמ' 37 ש' 16-15, עמ' 38 ש' 19-3). במצב דברים זה, ייתכן
19 שהתובעת העדיפה לא להידרש לתיקון הדירה מחד, ולא לדרוש עליה בשכר הדירה מאידך,
20 דרישה שעלולה הייתה להביא לסיומה של השכירות, כפי שהעידו הנתבעים (ס' 22 לתצהיר
21 הנתבע, ס' 12 לתצהיר הנתבעת, עמ' 87 ש' 13-7).
- 22 27. התובעת מבקשת לייחס משמעות לחשבון החוב שערכה הנתבעת עצמה, ואשר ממנו עולה,
23 כך לטענת התובעת, שהנתבעת מודה בעלייה של שכר הדירה. אלא שהחשבון סתום, ולא
24 ניתן להבין ממנו כיצד נעשה. כך, בחישוב ההפקדות לחודש נובמבר 2011, סומן ש 1,450 ₪
25 ו- 1,000 ₪ הם 3,650 ₪. גם אם מוסיפים להפקדות את הרישום מהתור השמאלי בעמוד
26 שנכתב בכתב יד, דהיינו הפקדה מיום 11.11.13 על סך 2,000 ₪, לא ברור כיצד חושב סך
27 התקבולים ל- 3,650 ₪. "טעויות" מעין אלה ניתן למצוא גם בחודשים נוספים (ר' למשל
28 חודש אוגוסט 2012, וכן חודשים אפריל ומאי). הנתבעת העידה, אולם לא נחקרה על מסמך
29 זה.
- 30 28. אולם מעבר לאמור, אם מחשבים את כל התשלומים של הנתבעים בכל החודשים
31 האמורים, ומחלקים במספר החודשים, יוצא שהתשלום הוא 4,000 ₪ לחודש, דהיינו שעל
32 פי חישוב הנתבעים, שהתובעת ביקשה להתבסס עליו, דמי השכירות גם בסוף שנת 2012



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 77773-12-20 זלטין נ' אסייג ואח'

1 עמדו על 4,000 ₪ לחודש בלבד, ולא 4,190 ₪, הסכום שהיה מתקבל לו היו הצדדים
2 מסכימים על שתי תוספות של 5% כל אחת.
3 29. יודגש כי אף אחד מהצדדים אינו מעיד על קיומה של הסכמה מאוחרת אליה הגיעו הצדדים
4 בשלב מאוחר יותר. בהעדר הסכמה כאמור, אין לי אלא לקבוע שדמי השכירות נותרו על
5 כנם, כפי שהיו בשנת 2012, ולהעמידם על 4,000 ₪ לכל תקופת השכירות החל מהשנה
6 השנייה לשכירות ואילך.

מועד סיום השכירות

8 30. בהתאם לס' 19(א) לחוק השכירות והשאיילה, תשל"א-1971, "לא הוסכם על תקופת
9 השכירות, או שהצדדים המשיכו לקיימה לאחר תום התקופה שהוסכם עליה בלי לקבוע
10 תקופה חדשה, רשאי כל צד לסיים את השכירות על ידי מתן הודעה לצד השני זמן סביר
11 מראש."
12 31. אין חולק שהשוכרים הודיעו למשכירה ביום 2.2.2020 על כוונתם לסיים את השכירות
13 כעבור חודש.
14 32. בהסכם המקורי קבעו הצדדים שחודשיים לפני תום תקופת השכירות על השוכרים להודיע
15 למשכירה אם הם מבקשים לחדש את החוזה או לסיים את השכירות. בנסיבות אלה, אני
16 סבורה שהצדדים הביעו דעתם מהו הזמן הסביר להודעה על סיום השכירות.
17 33. יתרה מזאת, בשים לב לאורכה של תקופת השכירות, אני סבורה שחודש אינו זמן סביר
18 להודעה על סיומה, וכי היה על השוכרים ליתן למשכירה הודעה על כוונתם לסיים את
19 השכירות חודשיים לפני תום התקופה, ועל כן יש לראות את סוף תקופת השכירות כיום
20 2.4.2020.

כמה שילמו הנתבעים על חשבון שכר הדירה

22 34. אפתח ואומר שאף שלכאורה לא אמור להיות קושי להוכיח כמה כסף שילמו השוכרים
23 למשכירה לאורך השנים, הראיות שהוגשו לבית המשפט היו דלות מאד.
24 35. הנתבעים עצמם הודו שהם לא שילמו את דמי השכירות בצורה סדירה. הנתבעים העידו
25 שהם אינם יודעים לומר היום כמה כסף שילמו לאורך השנים, ואין בידיהם מסמכים
26 שיאפשרו להם לשחזר את הנתונים. הנתבע העיד שכיון שהיה נתון בהליכי פשיטת רגל, כל
27 התשלומים בוצעו במזומן, באופן שאינו מאפשר לו לשחזר אותם מתוך דפי החשבון של
28 חשבון הבנק שלו (עמ' 80 ש' 17-21). אם לא די בכך, העידה הנתבעת 1 שחלק משוברי
29 ההפקדה נהרסו בשל הצפת מים בדירה (עמ' 24 ש' 32).
30 36. על אף שהנתבעים לא ידעו לומר כמה שילמו, הנתבע 1 לא הכחיש קיום חוב, אף שנשאל על
31 כך יותר מפעם אחת. כך למשל:



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 77773-12-20 זלטינ נ' אסייג ואח'

- 1 "ש.: אתה טוען שאין לך חוב היום?
2 ת.: אני טוען שאם יש חוב, הוא מינורי, שאני אפילו, את יודעת מה? הוא בטל
3 בשישים אני לא מאמין שיש אותו בכלל....
4 ש.: אתה טוען ששילמת את כל החוב?
5 ת.: את רוב, את כל הכסף שהייתי צריך לשלם..." (עמ' 87 ש' 16-29)
6 וכן ר' עמ' 75 ש' 36 – עמ' 76 ש' 8.
7 אלא שכאמור, גם בסיום החקירה הנגדית, העד נשאר איתן בדעתו שאינו יודע במדויק מה
8 גובה החוב.
9 37. לעומתם, התובעת העידה שכל דמי השכירות הופקדו בחשבון הבנק שלה, דפי החשבון
10 מצויים אצלה, וניתן לראות מהם את כל ההפקדות שבוצעו על ידי הנתבעים (עמ' 87 ש' 31-
11 32). אלא שהתובעת לא הגישה מסמכים אלה.
12 38. במקום להגיש את דפי הבנק, צירפה התובעת מכתב של רואה חשבון, אשר לכאורה בדק
13 בדפי החשבון של התובעת מהם סכומי המזומן שהופקדו על ידי הנתבעים. אלא שרו"ח
14 חסון לא התייצב לעדות והנתבעים סירבו להגשת המסמך שהוכן על ידו בלי לאפשר להם
15 לחקור את עורכו. מעבר לכלל הבסיסי לפיו לא ניתן להגיש מסמך אלא באמצעות עורכו,
16 במקרה דנן זכות החקירה הנגדית חשובה שבעתיים, שכן דווקא בגלל שדפי החשבון לא
17 הוגשו, זכותם של הנתבעים לבדוק שרו"ח חסון אכן עיין בכל דפי החשבון, בלי יוצא
18 מהכלל, ובחן כל הפקדה, ולא החסיר הפקדות שהופקדו על ידם. ככל שלרו"ח חסון היו
19 חסרים דפי חשבון מסיבה כלשהי, ממילא לא ניתן לייחס משקל לטבלה שהכין.
20 39. לכך יש להוסיף שהנתבעים מצאו אישור הפקדה אחד חתום בידי הבנק, ועוד שני אישורי
21 הפקדה שאינם חתומים, אשר מצביעים על הפקדות שלא נכללו על ידי רו"ח חסון בדו"ח
22 שלו. במילים אחרות, הנתבעים הראו באמצעות אישור ההפקדה שהציגו שבדיקתו של
23 רו"ח חסון אינה חסינה מטעויות וחסרים.
24 40. התובעת לא הציגה מכתבי דרישה מזמן אמת, אף שלטענתה מכתבים כאמור נשלחו, וגם
25 לא העידה את עורכי הדין אשר פעלו בשמה לשלוח מכתבי דרישה אלו.
26 41. ההתכתבות היחידה שכן הוגשה על ידי התובעת, היא מכתב סיום ההתקשרות ששלחו
27 אליה הנתבעים ותשובתה, כפי שצוטטו לעיל. תשובתה של התובעת מחזקת מאד את גרסת
28 הנתבעים, להעדרו של חוב משמעותי. כך, אילו באמת היו הנתבעים חייבים לתובעת דמי
29 שכירות עבור חודשים רבים, כפי שהיא טוענת כעת, יש להניח שבתשובתה להודעה שלהם
30 על פינוי הדירה הייתה מזכירה חוב זה, ומציבה בפניהם דרישה לפירעונו המיידי. אלא
31 שהתובעת אינה מזכירה בדבריה חוב כלשהו של הנתבעים כלפיה, אלא רק את העובדה
32 שבפגישה שאירעה כחודש ימים לפני מועד משלוח המכתב, הנתבעים מחלו לה (!!!) על



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 77773-12-20 זלטינ נ' אסייג ואח'

- 1 זכותם לקזז תשלומים עבור שיפוץ שערכו, וזאת בשל העדרן של קבלות. תגובה זו של
2 התובעת מחזקת מאד את טענת הנתבעים לפיה בזמן אמת התובעת לא סברה שהם חייבים
3 לה סכומים משמעותיים.
- 4 42. אם לא די בכך, אילו אכן הנתבעים לא שילמו לתובעת במשך חודשים ארוכים, קשה להבין
5 מדוע לא נקטה התובעת הליכים משפטיים לפני שהנתבעים הודיעו על סיום יחסי השכירות.
6 בהקשר זה חשוב לציין שהתובעת היא עורכת דין, ולה מספר דירות, אותן היא השכירה.
7 במהלך השנים בהן התגוררו השוכרים בדירה, טיפלו שני עורכי דין בענייניה של התובעת
8 בנוגע לשוכרים (עו"ד שיר פרומן ועו"ד נטע זקן אופיר), ואף הוגשה בשמה תביעה נגד
9 שוכרים בדירה אחרת (ר' עמ' 32 ש' 8-16). במצב דברים זה, אני מתקשה לקבל טענת
10 התובעת כאילו במשך 11 שנים צברו השוכרים חובות של מאות אלפי שקלים, והתובעת
11 הניחה לחלק מהחוב להתיישן, מבלי לדרוש את פינוי הדירה או לנקוט הליך משפטי כנגד
12 השוכרים.
- 13 43. מכל הטעמים לעיל אני סבורה שלא ניתן לבסס ממצאים על הטבלה שביקשה התובעת
14 להגיש, ולא שוכנעתי שלנתבעים חוב משמעותי בגין דמי שכירות שלא שולמו במשך
15 חודשים ארוכים. ייתכן שבשים לב להתנהלות הצדדים בכל שנות השכירות נותר חוב קטן,
16 אולם גובהו של חוב זה לא הוכח.
- 17 44. יודגש, אני סבורה שיש להטיל על התובעת אל נטל הבאת הראיות או נטל שכנוע מוגבר
18 בשל העובדה שהיא ניסתה להוכיח את התשלומים ששילמו הנתבעים, אולם לא הגישה אף
19 ראיה בעניין זה. אלא שהתנהלותה בזמן אמת והתכתובת שהוגשה מצביעים על העדרם של
20 חובות, מפחיתים את האמון שניתן לתת בעדותה, ושוללים את עצם הגרסה, באופן שמונע
21 העברת הנטל אל כתפי הנתבעים.
- 22 45. עם זאת, הנתבעים טענו שהשכירות הסתיימה ביום 1.3.2020, ועל כן יש להניח שהם לא
23 שילמו את שכר הדירה ממועד זה ואילך. נוכח הקביעה לפיה על השוכרים היה להודיע
24 למשכירה על סיום השכירות 60 יום לפני סיומה, דהיינו שהשכירות הסתיימה ביום
25 1.4.2020 אף אם הדירה פונתה קודם לכן, ובשים לב לכך שאת דמי השכירות יש להעמיד
26 על סך של 4,000 ₪, אני מחייבת אותם לשלם לתובעת סכום זה.

נזקים למושכר

- 27
- 28 46. אין חולק שבמועד בו מסרו השוכרים את החזקה בדירה המושכרת לידי המשכירה, הדירה
29 הייתה במצב לא טוב, ובה נזקי רטיבות משמעותיים. השוכרים עצמם ציינו נזקים אלו
30 במכתבם מיום 2.2.2020, בו תיארו את הדירה כ"בלתי ראויה למגורים".
- 31 47. המחלוקת בין הצדדים ניטשה בשאלה האם יש לחייב את השוכרים בעלות תיקון נזקים
32 אלה. לטענת השוכרים, על פי ההסכם, חובתה של המשכירה לתקן נזקי הרטיבות, שנגרמו



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 77773-12-20 זלטינ נ' אסייג ואח'

- 1 עקב בלאי. לטענת המשכירה, הנזקים נגרמו בשל עבודות שיפוץ שביצעו השוכרים, ועל כן
2 עליהם מוטלת האחריות לתקן הנזקים שנגרמו בעטיין.
- 3 48. ס' 14 להסכם השכירות קובע את חובת המשכירה לתקן כל נזק שלא נגרם כתוצאה
4 משימוש בלתי סביר (כך במקור). התובעת אינה טוענת שהרטיבות נגרמה כתוצאה משימוש
5 לא סביר בדירה, אלא כתוצאה משיפוץ שביצעו הנתבעים בגג בשנת 2017 או בסמוך לפני
6 כן.
- 7 49. התובעת הגישה תמונות של מרפסת הגג, על גביהן היא הצביעה על המיקום בו לטענתה
8 היה פתח ניקוז שכוסה בריצוף. הנתבעים אינם חולקים על כך שהתמונות צולמו במרפסת
9 הגג. לטענתם, הם לא ביצעו עבודה כלשהי בגג, והוא נותר במצבו כפי שנמסר להם בעת
10 שנכנסו לגור בדירה. לשיטתם, ככל שהיה פתח ניקוז שכוסה בריצוף, הדבר נעשה טרם
11 כניסתם לדירה.
- 12 50. התובעת אינה מצביעה על תוספת בנייה שביצעו לכאורה השוכרים, ומהתמונות שצירפה
13 נראה הגג ללא תוספת בינוי, כשהוא מרוצף בריצוף טראצו ישן, דומה מאד לריצוף שניתן
14 לראות בחדרים עצמם. במצב דברים זה, אני סבורה שגרסת הנתבעים, לפיה הם לא בנו או
15 ריצפו במרפסת, מסתברת יותר מגרסת התובעת. ראשית, כיוון שאין מחלוקת שהגג היה
16 מרוצף במועד מסירת החזקה לנתבעים באותו הריצוף שבו היה מרוצף בעת שיצאו
17 הנתבעים מהדירה, לא ברור מדוע יבחרו השוכרים להביא בעל מלאכה ולשלם לו על מנת
18 לסגור את פתח הניקוז של מרפסת מרוצפת. שנית, אף אם ביקשו השוכרים מטעם כלשהו
19 לסגור את פתח הניקוז, קשה להניח שהדבר נעשה, מבלי להותיר סימני תיקון. סביר יותר
20 בעיני שבמועד בו רוצף הגג כולו כוסה גם פתח הניקוז מסיבה כלשהי. הדבר עולה בקנה
21 אחד עם עדות הנתבעים לפיה הם סבלו מרטיבות כבר מהחורף הראשון בדירה (עמ' 98 ש'
22 18, עמ' 101 ש' 38-39 ושוב בעמ' 102 ש' 28-30).
- 23 51. כיוון שהדירה נמסרה לנתבעים כשפתח הניקוז של המרפסת סגור, אני סבורה שיש להטיל
24 על הנתבעים את האחריות לנזקי הרטיבות בדירה.
- 25 52. במאמר מוסגר אציין, שאף לו סברתי שיש מקום להטיל על הנתבעים את האחריות לנזקי
26 הרטיבות, התובעת לא הוכיחה שיעורם של נזקים אלו. התובעת העידה שלאחר שהשוכרים
27 עזבו את המושכר, היא תיקנה את כל הטעון תיקון, ושיפצה את הדירה על מנת שתוכל
28 להשכיר אותה לשוכרים חדשים. התובעת לא הביאה כל ראיה בדבר עלות התיקון, ואף לא
29 העידה בעל פה מה כמה עלה לה התיקון, ולא הגישה העתקי השיקים באמצעותם שילמה
30 לכאורה עבור השיפוץ (עמ' 24 ש' 19-20).



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 77773-12-20 זלטין נ' אסייג ואח'

53. חלף הגשת הראיות אודות הנזקים בפועל, הגישה התובעת חוות דעת ערטילאית בדבר עלות משוערת של התיקון, אולם כיוון שלא זימנה את המומחה לחקירה על חוות הדעת, זו נמשכה מהתיק, ואין בפני אפילו ראיה עקיפה זו.
54. במצב דברים זה, אף אילו הייתי סבורה שיש להטיל על נתבעים את האחריות לביצוע התיקונים או חלקם, לא ניתן לחייב אותם בשיפוי התובעת, שכן גובה הנזק (שהוא נזק מיוחד) לא הוכח.

תוקף הערבות

55. התובעת בסיכומיה לא התייחסה לחיובם של הנתבעים 3-5 על פי שטרי הערבות, ובכך ויתרה על התביעה כלפיהם.
56. עם זאת, וכיוון שבמהלך הדיון טענה בלהט בעניין זה, אתייחס בקצרה לנושא.
57. סעי' 5(ב) לחוק הערבות, תשכ"ז-1967, קובע שאם "הוגדל החיוב הנערב, על פי הסכם בין החייב לבין הנושה, אין הדבר משנה בחיובו של הערב." במקרה שבפני, חתמו הערבים בשנת 2009 על ערבות לחיובי השוכרים במסגרת הסכם שכירות לשנה, עם אופציה לשנה נוספת. אף אחד מהצדדים להסכם השכירות לא פנה אל הערבים והודיע להם על הסכמה להארכתו לתשע שנים נוספות.
58. יתר על כן, על המשכירה מוטלת החובה להודיע לערבים על הארכת תוקפו של הסכם השכירות על מנת שיוכלו לכלכל צעדיהם (ר' ע"א (מחוזי חיפה) 2106/05 הרוש אילן נ' רוזנברג דב (27.6.07) ואסמכתאות שם). המערערת לא עמדה בחובה זו.
59. לכך יש להוסיף שאין חולק שהתובעת לא הודיעה לערבים שדמי השכירות אינם משולמים כסדרם, אלא מעת לעת.
60. במצב דברים זה, אף אילו הייתה התובעת מוכיחה את טענתה כאילו הנתבעים צברו חובות רבים במשך שנות השכירות הנוספות, וכאמור, איני סבורה כן, לא ניתן לייחס לערבים ערבות לחובות אלו.
61. יודגש שהתובעת אינה טוענת שהשוכרים לא שילמו את שכר הדירה במלואו עבור השנתיים הראשונות, וממילא תביעת החוב עבור שנתיים אלו, ככל שקיים חוב כאמור, התיישנה.
62. לפיכך דין התביעה נגד ערבים להידחות, אף אם היה מקום לקבל את התביעה נגד השוכרים.

לסיכום

63. הנתבעים מודים שלא שילמו את דמי השכירות כסדרם, אולם בשל דלות הראיות שהוגשו, לא הוברר אם נותר חוב בגין דמי השכירות, ואם כן מה גובהו, למעט עבור חודש מרץ 2020.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 77773-12-20 זלטינ נ' אסייג ואח'

64. בתום תקופת השכירות מסרו השוכרים למשכירה את החזקה בדירה, כשניכרים בה נזקי רטיבות. אין להטיל על השוכרים את האחריות לנזקים אלו, שגם שיעורם לא הוכח.
65. אשר על כן, אני מחייבת את הנתבעים לשלם לתובעת את דמי השכירות עבור חודש מרץ 2020, בסך של 4,000 ₪, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום 1.3.2020.
66. אולם לא אוכל לסיים בטרם אתייחס לסיכומי התובעת, אשר לא ניתן לתארם אלא כביטוי לזלזול מופגן בבית המשפט ובהליך כולו. כפי שפורט בהרחבה בסיכומי הנתבעים, המסמך המכונה "סיכומים", שאינו חתום, אינו אלא טיוטה ראשונית, מלאה הערות של כותב הטיוטה אל התובעת (למשל בעמ' 21: "כיצד להתמודד בסיכומים: צייני במפורש כי המסמך אינו ראיה יחידה..."), עצות לתובעת (למשל בעמ' 20: "מומלץ לבחון את ההחלטה לפרטיה ולשקול האם כדאי להגיש בקשה לתיקון או ערעור על ההחלטה, תוך הדגשה של הנסיבות והחשיבות של חוות הדעת לתביעה שלך" או בעמ' 28, "מומלץ להתייעץ עם עורך דין המתמחה בדיני שכירות"), וסימנים שנועדו להראות על כוונה להשלים את הכתוב במועד מאוחר יותר (למשל ס' 196, אשר יובא להלן במלואו: "התובעת מפנה לעדות הנתבעת 1...", וכן ר' ס' 95-93, ס' 242, ומקומות רבים אחרים).
67. לכל אלו יש להוסיף את העובדה המצערת, לפיה במסמך ישנן הפניות לפסקי דין שאינם קיימים, הנסמכים על חוקים מומצאים. כך למשל בתחתית עמוד 29 של הסיכומים מופיעה הכותרת:
- "ע"א (מחוזי ת"א) 12345-67-18 אלמוני נ' פלוני – תחולת חוק שכירות הוגנת"
- מיותר לציין שאין הליך שמספרו כמספר הנקוב, וגם טרם נחקק חוק שכירות הוגנת. לגבי יתר האסמכתאות שאינן קיימות, ר' סיכומי הנתבעים.
68. בית המשפט העליון קבע מהם הכלים העומדים לרשות בית המשפט כאשר בעל דין מפנה לאסמכתאות דמיוניות, ובהם מחיקה על הסף או הטלת הוצאות אישיות על עורך הדין (בג"ץ 38379-12-24 פלונית נ' בית הדין השרעי לערעורים ירושלים (23.2.25)).
69. במקרה שבפניי, כאשר האסמכתאות הדמיוניות מובאות בסיכומים, אין משמעות למחיקה על הסף, וכאשר התובעת מייצגת את עצמה, אין דילמה אם להטיל הוצאות אישיות על עורכת הדין, או על הלקוחה.
70. בצדק טען בא כוח הנתבעים, שהפנייה לאסמכתאות שאינן קיימות מטריחה במיוחד, משום שהיא גורמת בזבוז זמן בבדיקת כל ההפניות. אשר על כן, בשים לב הן לחומרה שבאסמכתאות דמיוניות אלה, והן לזלזול שבמסמך כולו, יש לפסוק הוצאות לדוגמא לטובת הנתבעים, וגם הוצאות לאוצר המדינה.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 77773-12-20 זלטין נ' אסייג ואח'

- 1 71. סכום התביעה הוא 300,000 ₪. בסופו של יום, לטובת התובעת נפסק סך של 4,000 ₪,
2 דהיינו כ- 1.33% מהסכום שתבעה. בתיק התקיימו 6 דיונים, מתוכם שתי ישיבות הוכחות,
3 וסיכומים בכתב. לפיכך, אני מחייבת את התובעת לשאת בהוצאות הנתבעים בסכום של
4 20,000 ש"ח. בנוסף, התובעת תישא בהוצאות לאוצר המדינה בסך 5,000 ₪.

5
6
7
8

ניתן היום, ט"ו תמוז תשפ"ה, 11 יולי 2025, בהעדר הצדדים.

נ.פ.

מוריה צירקה, שופטת

9
10

AIGDALAW

