



בית משפט לתביעות קטנות בתל אביב - יפו

ת"ק 15-11-54227 בר פינקלשטיין נ' וכטל

לפני כבוד השופט הבכיר אלי ספיר

התובע יניב בר פינקלשטיין

נגד

הנתבע יהודה וכטל ת.ז. XXXXXXXXXX

פסק דין

תמצית התובענה וטענות הצדדים

1. זוהי תובענה להשבת הפיקדון אותו הפקיד התובע/ השוכר בידי הנתבע/ בעל הדירה בתחילת תוקפו של חוזה השכירות ביניהם, ואשר חולט ולא הוחזר על ידי הנתבע. כן נתבע סכום נוסף בגין הטרדות ובילוש שגרמו להפרת פרטיות התובע כפי שיפורט בהמשך.

2. מפאת העובדה, כי הצדדים הגישו כתבי טענות בהיקף רחב במיוחד, טענו טענות רבות עד מאוד, פסק הדין לא יהיה תמציתי כפי שהדבר – בדרך כלל – בתיקי תביעות קטנות.

העובדות שאינן במחלוקת

3. ביום 13.05.2015 נחתם בין הצדדים "הסכם זיכרון דברים להשכרת דירה ישעיהו 25 ת"א" בין התובע ובין הנתבע. על פי הסכם זה, התחייבו הצדדים לחתום על הסכם שכירות (הסכם נוסף, זולת ההסכם הנ"ל) עד יום 14.05.2015 בשעה 15:00 שתוקפו מיום 15.05.2015. דמי השכירות שנקבעו הם בגובה 5,350 ₪. התובע מסר לנתבע פיקדון ע"ס 2,000 ₪, וככל שלא היה נחתם הסכם מפורט בין הצדדים (או שהתובע מכשיל חתימתו באמצעות אי המצאת מסמכים נדרשים, לדוגמה), היה רשאי הנתבע לחלט פיקדון זה.

4. ביום 17.05.2015 נחתם בין הצדדים הסכם שכותרתו "חוזה שכירות לדירה" לתקופה של חמישה וחצי חודשים (סעיף 4.1). מיום חתימתו ועד יום 31.10.2015. רוב רובו של ההסכם עצמו אינו במחלוקת שבין הצדדים.

5. בהסכם השכירות נקבע, כי התובע יפקיד אצל הנתבע פיקדון בגובה 10,000 ₪. אין מחלוקת, כי פיקדון זה אכן הופקד על ידי התובע, באמצעות המחאה שנפרעה, וכי הוא לא הוחזר בתום השכירות או בסמוך לאחריה, שכן חולט על ידי הנתבע (להלן – הפיקדון).



בית משפט לתביעות קטנות בתל אביב - יפו

ת"ק 15-11-54227 בר פינוקלשטיין נ' וכטל

טענות התובע

6. התובע טען טענות כנגד הנתבע בשני מישורים. האחד, עסק בפיקדון. לטענת התובע, שעה שהוא יצא מהמושכר, ללא חובות וללא כל נזק בפועל, אין כל הצדקה לחילוט הפיקדון שהנתבע ביצע, ועל הנתבע להשיב לתובע את הפיקדון בסך 10,000 ₪.

7. המישור השני עסק ביחסים בין הצדדים במהלך חוזה השכירות. לטענת התובע, במהלך תקופת השכירות, סבל ממעקבים תכופים של הנתבע והטרדות בלתי פוסקות, הן באמצעות מצלמות וידאו, והן באמצעות הודעות WhatsApp למכשיר הסלולרי שלו.

8. עוד טען התובע, כי משהבין כי המגורים בדירה אינם אפשריים מבחינתו, משלל סיבות כפי שיפורט בהמשך, ביקש מהנתבע לבטל את החוזה, תוך תשלום פיצויים בגין הזמן הקצר בו השתמש בדירה. התובע שב והציע לנתבע הצעות ברוח זו, משופרות בסכומן, ואולם הנתבע דחה את כולן, ואף הכשיל ניסיונות התובע להביא דיירים חלופיים במקומו.

טענות הנתבע

9. הנתבע מצדו טען, כי התובע הפר הפרות רבות ויסודיות של הסכם השכירות. עוד טען הנתבע, כי כלל לא ביקש לבטל את הסכם השכירות, ואולם שב והתריע בפני התובע כי הוא מפר ברגל גסה את הסכם השכירות, וכי יידרש לשלם לו פיצויים בגין כך. התובע פירט בכתב הגנתו ובטיעוניו ביום הדיון את כל הפרות החוזה היסודיות המיוחסות לתובע, ומשכך טען כי חילט כדין וביושר את הפיקדון בגובה 10,000 ₪.

10. במישור השני, נטען, כי לא בָּלַש ולא עקב אחר התובע, וכי עשה הכל על מנת להגיע עמו לעמק השווה. בכל הנוגע לצילום הווידאו שערך, טען הנתבע, כי הדבר הוסדר והוסכם מראש ובאופן מפורש בהסכם השכירות, ומשכך אין לתובע כל עילה בעניין זה כלפיו.

דיון

הפרות החוזה המיוחסות לתובע על ידי הנתבע

11. הנתבע טען, כי חילט את הפיקדון כדין, עקב העובדה שהתובע הפר הפרות רבות ויסודיות, חוזרות ונשנות את חוזה השכירות.

אי תשלום כל התשלומים

12. הסוגיה הראשונה היא מה הוא סכום דמי השכירות? אחת מטענות הנתבע הייתה, כי התובע לא שילם את מלוא התשלומים עבור השירותים המסופקים בבניין, כגון ניקיון (28 ₪ לשבוע או וועד בית). הסכם השכירות קבע את דמי השכירות על סך של 4,850 ₪ לחודש (סעיף 5.1), אולם שני



בית משפט לתביעות קטנות בתל אביב - יפו

ת"ק 15-11-54227 בר פינקלשטיין נ' וכטל

הצדדים טענו כי סוכם ביניהם בעל פה, כי דמי השכירות יהיו בסכום של 5,350 ₪, וכל צד נאחז בנימוקיו הוא לפער בין הרשום ובין מה שסוכם בפועל. הפער שבין סכום השכירות הרשום (4,850 ₪) אשר שולם בהמחאות (שצורפו לכתב התביעה), שולם במזומן (500 ₪). לטענת התובע הפער של 500 ₪ שולם מראש במזומן, והוא כולל דמי וועד הבית והשירותים הנוספים – כפי שמצוין בסוף החוזה לאחר רישום מספרי ההמחאות והתשלום הנוסף במזומן עבור חודש שביצע התובע.

13. לאחר עיון בחוזה, ונוכח הפער הבלתי מובן בין הסכום הרשום ובין הסכום שסוכם בפועל – אני מעדיף את גרסת התובע לעניין זה. ראשית, רשום במפורש בחוזה בכתב יד, כי שולם הפרש של 500 ₪ וכן עבור וועד הבית עד סוף חודש אוקטובר. הרישום נעשה לדבריו של התובע – ע"י הנתבע – והנתבע לא הכחיש זאת בחקירתו הנגדית (שם עלתה טענה זו). שנית, טענתו של הנתבע לעניין זה – היא טענה כבושה, שלא באה לעולם חרף ההודעות הרבות ששלח לתובע על שלל ההפרות הנטענות של החוזה שביצע התובע לטענתו. הדבר מעורר תמיהה, ומשכך אני קובע כי גרסתו של התובע עדיפה, ואני קובע כי התובע שילם עבור וועד הבית ושירותי הניקיון במעמד החתימה על החוזה עד סוף חודש אוקטובר 2015.

14. השבת המפתח באיחור – הנתבע טען, כי בהתאם לסעיף 4.3. לחוזה השכירות, השכירות תמה בשעה 08:00 בבוקר, ומשכך היה על התובע להחזיר את המפתח של המושכר עד לשעה זו. התובע ציין בכתב תביעתו לעניין זה, כי ביקש להחזיר את המפתח לידיו של הנתבע כבר ביום העזיבה, ואולם הדבר לא הסתייע. התובע צירף תכתובת הודעות טקסט בתוכנת ההתכתבויות WhatsApp מיום 29.10.2015 בשעה 11:52. בהודעה זו כתב הנתבע כי "אני רואה בידאו שאנשים מורידים דברים מהדירה אני אחזור לסביבה של הבניין אחרי אודיע לך ותוכל להחזיר מפתח" (כך במקור – א. ס.) מהתכתבות זו רואים, כי התובע חפץ להחזיר את המפתח לנתבע, ואולם זה לא הגיע לקחתו. אני נותן אמון לעדות התובע, שטען, כי באותה תקופה היה פצוע וכי כל מאמציו "לתפוס" את הנתבע כדי להחזיר לו את המפתח לא צלחו, בגלל התנהגות הנתבע ולכן החזיר המפתח יומיים-שלושה מאוחר יותר. העובדה כי המפתח הוחזר בסופו של יום במועד מאוחר יותר ממועד הפינוי – הייתה תלויה לחלוטין בנתבע. משכך, לא הייתה כל הפרת חוזה לעניין זה מטעם התובע.

15. טענתו של הנתבע, כי בהתאם להוראות סעיף 9.5.2. על התובע לשלם לו עבור חמישה חודשי שכירות בגין כל יום איחור בהחזרת המושכר – היא טענה עזת מצח (שכן אם הייתה מתקבלת, היה התובע חב לנתבע סכום של 214,000 ₪ עבור שמונה ימי איחור כנטען על ידי הנתבע (5,350 ₪ כפול 5 חודשי שכירות כפול שמונה ימי איחור)). ראשית, כפי שקבעתי לא מדובר על הפרה מצד התובע, במיוחד שעה שהמושכר פונה, וכל אשר לא הוחזר – הוא המפתח בלבד. המפתח לא הוחזר בזמן באשמתו של הנתבע. שנית, המדובר על פיצוי בלתי פרופורציונלי, והוא פסול נוכח חריגותו הקיצונית בהתאם הוראת סעיף 15 (א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 (להלן – חוק התרופות; ראה גם: ע"א 79/80 וילנר נ' טל-ניר פ"ד לו(3) 162 (1982)). גם אם היה נקבע כי הייתה



בית משפט לתביעות קטנות בתל אביב - יפו

ת"ק 15-11-54227 בר פינקלשטיין נ' וכטל

הפרה, הרי שהפיצוי בגינה היה עשרות מונים נמוך יותר, בהעדר כל קורלציה בין הנזק הצפוי מפאת ההפרה – בעת כריתת החוזה – ובין סכום הפיצוי שנקבע (גבריאלה שלו ויהודה אדר **דיני חוזים** – **התרופות** 469 (2009)).

16. פינוי הדירה בשעה 12:00 ולא 08:00 – בהקשר זה, טען הנתבע, כי התובע פונה הדירה בשעה 12:00 ולא בשעה 08:00 כפי שנקבע בסעיף 4.3. בהסכם. כפי שהובא בהודעת ה-WhatsApp מיום 29.10.2015, התובע פונה הדירה ביום זה לקראת השעה 12:00. אלא שלפי סעיף 4.1. להסכם השכירות חוזה השכירות מסתיים ביום 31.10.2015 ולא ביום 29.10.2015. משכך, פונה התובע את הדירה יומיים לפי המועד האחרון. התובע לא הפר הוראה זו של ההסכם.

17. אי תיקון המזגן – הנתבע טען, כי סמוך לכניסתו של התובע למושכר, התלונן התובע כי אחד המזגנים לא מקרר. הנתבע הזמין איש מקצוע, ואולם התובע לא הגיע במועד שנקבע. אני נותן אמון לעדותו של התובע, שנתמכה בהודעות WhatsApp כי לנתבע הייתה שיטה. הוא היה מודיע לו כי הטכנאי אמור להגיע בזמן מסוים, התובע היה עוזב את העבודה והולך לדירה, והטכנאי לא היה מגיע. כל בקשותיו לקבל את מספר הטלפון של הטכנאי כדי לתאם עמו ישירות – לא נענו. זו הייתה שיטה קבועה של הנתבע לגבי כל תיקון שהיה נדרש בדירה. לכן אני קובע, כי לא הייתה כל הפרה מצד התובע בעניין זה.

18. אי מתן אפשרות לבקר בנכס – הנתבע טען, כי בהתאם לסעיף 6.9. להסכם השכירות, היה רשאי לבוא לביקור בנכס בכל יום משעה 08:00 עד שעה 21:00 לצורך מתן שירותים (תיקונים וכדומה) וכן לשם הצגת הדירה לדיירים פוטנציאליים שיכנסו לנכס בתום תקופת השכירות של התובע. עיון בעדויות הצדדים וכן בהתכתבויות בתוכנת ה-WhatsApp מעלה כי התובע לא הפר הוראה זו. מעבר לעובדה, כי אין הסעיף מתכוון לכך שנתבע רשאי לבוא לנכס כל יום, כל היום, בין השעות המצוינות, שהרי אחרת התובע יהיה מרותק לדירה, הרי שברור מאליו כי הדבר טעון תיאום עם התובע. פרשנות אחרת תרוקן את יכולתו של התובע ליהנות מהמושכר, שכן כל פעם שהדירה תזדקק לביקורו של איש מקצוע מטעם הנתבע, או לשם הצגת הדירה לדיירים פוטנציאליים עתידיים – הנתבע יהיה מוכרח לשהות בדירה מהבוקר עד הערב בשלושת החודשים האחרונים של השכירות.

19. כמו כן, מההתכתבויות שבין הצדדים עולה תמונה אחרת: התובע דווקא היה נוכח במועדים שנקבעו בין הצדדים במושכר, ואולם או שבעלי מקצוע לא הגיעו, או שהנתבע עצמו כשל בכך. משכך, אם יש הפרה של סעיף זה בחוזה – יש ליחסה לנתבע דווקא.

20. אי עריכת ביטוח – הנתבע טען, כי בניגוד לקבוע בסעיף 6.12.3. להסכם השכירות, לא ערך התובע פוליסה לביטוח מבנה ותכולה של המושכר. בסעיף גם מצוין, כי לדירה ביטוח מבנה מטעם



בית משפט לתביעות קטנות בתל אביב - יפו

ת"ק 15-11-54227 בר פינקלשטיין נ' וכטל

הנתבע. התובע הודה בדיון כי לא ערך את הפוליסה. משכך, מדובר על הפרה של הסעיף. לעניין המשמעות של הפרה זו – אתייחס בהמשך.

21. בעלי חיים – הנתבע טען, כי סעיף 6.12.5. לחוזה השכירות מחייב להימנע מהכנסת בעלי חיים וגידולם במושכר באופן קבוע או זמני. התובע אישר בעדותו, כי בשתי פעמים נכנסו בעלי חיים למושכר בעת ביקורם של אנשים אחרים (בפעם אחת ביקורו של אחיו עם כלב, כשהביא לתובע מזון, ובפעם אחרת בזמן ביקורו של אדם אשר בא עם כלב לבדוק את אפשרות שכירות הדירה במקום או לאחר התובע). דברים דומים עולים מההתכתבויות של הצדדים בהודעות דואר אלקטרוני וכן בהודעות ה-WhatsApp, אין מדובר על הפרת הסעיף. ביקור ארעי של מספר דקות של אדם המלווה בבעל חיים – אינו יכול להיחשב כהפרה של הסעיף. פרשנות אחרת היא חסרת תוס לב מצד הנתבע, אשר נדרש לביצועו של החוזה – בתום לב ובדרך מקובלת, באופן סביר ותוך מתן פרשנות סבירה ויום יומית להוראות החוזה. בכל מקרה, אף אם היה מקום לקבוע אחרת (ואיני קובע זאת) – לעניין המשמעות של "ההפרה" המיוחסת לתובע לעניין זה על ידי הנתבע, אפרט בהמשך.

22. צביעת המושכר – הנתבע טען, כי חרף הוראת סעיף 9.2. לחוזה השכירות, התובע לא צבע את הדירה באמצעות צבעי מאושר מראש מטעם הנתבע, תוך שימוש "בצבע סופרקריל 2000 לאחר מריחת בונד רול של חברת טמבור/ יעקובי" (כך בחוזה). התובע טען, כי לא היה צורך בצביעה, שכן "בקושי" השתמש במושכר. במבט על מערכת היחסים שבין הצדדים, אני נותן אמון מלא לעדות התובע בעניין זה. הנתבע לא העלה טענה זו בזמן אמת, לא ציין הדבר בעת עזיבתו של התובע את הדירה, ולא הוכיח את הצורך בצביעה, ואף לא טען אחרת (למעט ההפניה לחוזה, ומבלי להביא כל אסמכתה).

23. הניסיונות להחלפת הדייר – הנתבע טען, כי במקרה של החלפת דייר על פי המנגנון הקבוע בהסכם השכירות בסעיף 9.7. – היה על התובע לשלם לנתבע חודשיים וחצי דמי שכירות עם חלופי הדייר. ואולם, עיון בעדויות הצדדים מעלה, כי לא רק שהתובע הציע לתובע פיצויים בסכום גבוה במיוחד, אלא שמי שהביא להכשלת מנגנון החלפת הדייר היה דווקא הנתבע. חוסר שיתוף פעולה, פסילת מועמדים פוטנציאליים, וביצוע בחוסר תום לב של החוזה – הם מנת חלקו של הנתבע, ולא של התובע לעניין זה. משכך, התובע לא הפר הוראה זו, בייחוד לאור העובדה כי בסופו של יום התובע נשאר במושכר – עד תום, תוך תשלום דמי שכירות. על שום מה ההפרה אם כך? לנתבע הפתרונים.

24. הנתבע טען בכתב הגנתו מחד, כי לא הסכים להצעות התובע מחד (לצאת מהחוזה ולעזוב את המושכר תמורת פיצוי), אך מאידך טען הנתבע, כי הוא יצא מגדרו על מנת לסייע לתובע למצוא דייר חלופי. כמובן שמדובר על טענות סותרות, ואין לתת להן אמון.



בית משפט לתביעות קטנות בתל אביב - יפו

ת"ק 15-11-54227 בר פינקלשטיין נ' וכטל

25. כניסת אנשים אחרים לדירה בהעדרו של התובע – הנתבע טען בדיון, כי בהתאם להוראת סעיף 4.5. אין להכניס אנשים למושכר שעה שהתובע (בתור השוכר) לא שוהה במושכר. בניגוד לטענותיו הסותרות של הנתבע – מהראיות עולה הרושם כי הנתבע שיתף פעולה באופן חלקי ותיאורטי עם ניסיונות מציאת הדייר החלופי. כך, מההתכתבות בין הצדדים, ועם המתווך שלומי, ולנתבע לא הייתה כל טענה לעניין זה, כאשר הובאו הדיירים הפוטנציאליים החלופיים. הטענה נטענה רק בדיון, והיא טענה כבושה שאין ליחס לה משקל, שעה שבזמן אמת – לא ייחס הנתבע עצמו כל משמעות לעובדה, כי הביקורים שמבוצעים בבית, חלקם היו, בלא נוכחות התובע עצמו, אך בנוכחות המתווך – לו הסכים הנתבע עצמו.

26. טריקת הדלתות – לבסוף טען הנתבע, כי התובע טרק כמה פעמים את דלת הכניסה למושכר, והנתבע הבחין בדבר באמצעות המצלמות שרישטו את הבית, והעיר לו על כך. נדמה, כי כל דיון בסוגיה זו – הוא מעבר לכל פרופורציה, ונוכח העובדה כי התובע התנצל בפני הדיירים, כפי שעולה מההתכתבות שבין הצדדים בזמן אמת, הרי שאין מקום עוד לדון בטענה זו, שכן לא הייתה בנסיבות העניין כל הפרה מצד התובע.

הפיצוי המוסכם

27. החוזה כולל הוראה הקובעת פיצוי מוסכם בין הצדדים במקרה של הפרת הוראה יסודית של ההסכם. כפי שקבעתי, ההוראה היחידה שהופרה על ידי התובע היא אי עריכת הביטוח. בשלב זה אנתח את המשמעות לכך.

28. סעיף 10.5. לחוזה השכירות קובע, כאמור, כי הפרת אחת מההוראות היסודיות של החוזה תזכה את הנתבע בפיצוי בסכום השווה לארבעה חודשי שכירות אם השכירות לא פגה או בוטלה, ושמונה חודשי שכירות אם היא פגה או בוטלה. לא ברור מטיעוני הנתבע, האם בהתאם להוראה זו יש לייחס לנתבע זכות פיצוי של שמונה חודשי שכירות שעה שהחוזה הנדון הסתיים, ולכן "פג".

29. בשלב זה עולות שתי שאלות: האחת, האם הוראות חוזה השכירות המורות על יסודיות ועיקריות הסעיפים בו – תקפות. השנייה, סבירות הפיצוי.

30. חוזה השכירות כולל הוראות רבות מאוד המוגדרות באופן גורף כהוראות יסודיות ועיקריות, אף שיש להניח כי אדם סביר לא היה מגדיר זאת כך, בוודאי שלא בהיקף בו הדבר נעשה (סעיף 6 לחוק התרופות).

31. כך, הסעיפים הבאים מוגדרים כולם כהוראות יסודיות ועיקריות של ההסכם: סעיף 4.1. (תקופת השכירות); סעיף 4.2. (אופציות להארכת השכירות); סעיף 4.4. (סיום השכירות בצעד חד צדדי של המשכיר); סעיף 4.5. (מטרת השכירות); סעיף 5.1. (דמי השכירות); סעיף 6.2. (איכות



בית משפט לתביעות קטנות בתל אביב - יפו

ת"ק 15-11-54227 בר פינוקלשטיין נ' וכטל

המושכר בעת קבלתו ותיקונים בו); סעיף 6.3. (הודעה על פגמים במושכר); סעיף 6.4. (תחזוקה שוטפת); סעיף 6.6. (שינויים במושכר); סעיף 6.8. (תכולת המושכר); סעיף 6.9. (ביקור המושכר); סעיף 6.11. (שמירת חוק ומניעת מטר; כך במקור – א.ס.). סעיף 6.12.1. (אחריות בגין נזיקין); סעיף 6.12.2. (שיפוי בגין נזק לצד שלישי); סעיף 6.12.3. (ביטוח); סעיף 6.12.5. (בעלי חיים); סעיף 8.1. (תשלומים נוספים ומיסים החלים על השוכר); סעיף 9.1. (פינוי המושכר); סעיף 9.4. (החזרת המפתחות); סעיף 9.5.2. (הוראות לעניין אי פינוי המושכר במועד); סעיף 9.5.3. (תשלום חשבונות בתום החוזה); סעיף 9.5.4. (וויתור השוכר על כל זכות להפחתת דמי השכירות); סעיף 9.7.1. (הפסקת השכירות טרם סיום החוזה); סעיף 10.4. (דמי טיפול בצ'קים חוזרים בסך 750 ₪ עבור כל צ'ק חוזר שנמס לנתבע); סעיף 10.5. (פיצויים מוסכמים); סעיף 12.3. (העברת זכויות השוכר לצד שלישי).

32. בחינת הסעיפים, לרבות הסעיפים האחרים – שאינם מוגדרים כיסודיים – מעלה, כי אין לתת תוקף להגדרה הגורפת של הסעיפים כסעיפים יסודיים, כולל סעיף 10.5. המעניק זכות לפיצוי מוסכם. נוכח האמור, ובהתאם לסמכותי לפי סעיף 6 לחוק התרופות – אין להוראות אילו כל תוקף, באשר מדובר על קביעה גורפת של הוראות יסודיות שאינן יסודיות, ויש להניח כי אדם סביר לא היה מגדיר סעיפים אילו כסעיפים עיקריים אשר "עליהם יקום ויפול החוזה".

33. בהינתן האמור, אין בהפרת התובע את ההוראה לבטח את הנכס – משום הפרה יסודית, אשר מזכה את הנתבע בפיצויים מוסכמים. חוזה השכירות מציין במפורש – כי הנכס מבוטח, ולמעשה נדרש ביטוח נוסף (ואף כפל ביטוח) על שם התובע עצמו כמשכיר הדירה. משלא הוכח כל נזק מהעדרו של הביטוח על שם התובע (מקום בו קיים ביטוח על שם הנתבע) – הרי שאין הנתבע זכאי לכל פיצוי בגין הפרת הוראה זו.

34. אציין גם, כי אף אם הייתי קובע, כי בסעיפים אחרים הופרו הוראות החוזה על ידי התובע, הרי שבהינתן הקביעה, כי להוראות הקובעות את יסודיות והעיקריות הסעיפים כפי שפורט מעלה – אין כל תוקף (לרבות לסעיף הפיצויים המוסכמים עצמו) – הרי שלא היה ממילא מקום לפסוק פיצויים לנתבע, שכן לא הוכיח כל נזק, ואף לא ניסה. בכל מקרה, בוודאי שאין כל פרופורציה – ולא בדוחק – בין סכום הפיצוי המוסכם שנקבע, ובין הנזק הצפוי בעת כריתת החוזה כתוצאה מהפרתו של סעיף זה או אחר. אין בדין דרישה כי הפיצוי יהיה הולם את הנזק המשוער, ודיי ביחס סביר (שלו, לעיל, בעמוד 499), ואולם במקרה הנדון גם יחס סביר אינו מתקיים, שכן לשיטת הנתבע היה זכאי לתשלום של 10,000 ₪ בגין כל "ביקור" של כלב בנכס או סביבתו ו/ או איחור של שעה בפינוי הנכס. אין לקבל טיעון זה.

האם חוזה השכירות הינו חוזה אחיד?

35. מעבר לנדרש וכהערת אגב נשאלת השאלה, האם חוזה השכירות הנדון הינו חוזה אחיד (לפי חוק החוזים האחידים, תשמ"ג-1982 (להלן – חוק החוזים האחידים))? השאלה מתעוררת, לאור



בית משפט לתביעות קטנות בתל אביב - יפו

ת"ק 15-11-54227 בר פינקלשטיין נ' וכטל

העובדה, כי למעט פרטי הדייר, סכום השכירות ותקופת השכירות – לא היה לנתבע כל אפשרות לערוך או לשנות את תניות החוזה. כך גם העיד הנתבע עצמו, בציינו כי הוא נוהג להחתים את כל הדיירים במבנה בו שוכנות עשרת הדירות שבבעלתו – על אותו נוסח חוזה ללא אפשרות הכנסת שינויים בו.

36. מדובר בחוזה עם מאפיינים של חוזה אחיד, שנערך על ידי הנתבע, הבעלים של עשר דירות באותו בניין בתל אביב. בדיון התברר, כי הנתבע נוהג להתקשר עם קהל שוכרים, הפועלים תחת אילוצי שוק קשים, בחוזה עושק המקפח אותם.

37. יש לציין, כי אף שחוק החוזים האחידים נוקט בהגדרותיו במילים "ספק" ו-"לקוח", הרי שהפסיקה הכירה בכך, שאין מדובר בהכרח בדרישה ליחסים צרכניים קלאסיים, ודיי אם ההגדרות מתאימות לכוונת החוק. נשאלת השאלה, האם מבחינת הרציונאליים והיסודות הכלכליים-חברתיים שבבסיס חוק החוזים האחידים, יש מקום להחילו על מערכת יחסים בתובענה זו, שעה שמדובר על נוסח חוזה אשר מנוסח בלעדית על ידי הנתבע בלא כל השפעה ממשית של הדיירים, ואשר נוסחו מופנה למספר בלתי מסוים של דירים או דיירים פוטנציאליים בבניין הדירות שבבעלות הנתבע. בהינתן שוק הדיור להשכרה, והכשלים הרבים המתגלים בו, הרי שיש מקום לשקול התמודדות עם סוג כזה של חוזים באמצעות הכלים המפורטים בחוק החוזים האחידים (ורדה לוסטהויז ו-טנה שפניץ **חוזים אחידים 15** (תשנ"ד)).

38. הנתבע טען, כי בהתאם להוראות סעיף 10.5. לחוזה – זכאי הוא לפיצויים מוסכם בגין כל הפרה יסודית של החוזה. בוודאי שאין מחלוקת כי הנתבע רשאי היה – כפי שאכן הציע התובע מספר רב של פעמים – לבטל את החוזה, אם ההפרה אכן התקיימה (בניגוד למה שקבעתי ברמה העובדתית). הנתבע בחר שלא לעשות כן, ואחז בחוזה, תוך שהוא מנכס לעצמו את הפיקדון שהפקיד התובע בידי הנאמנות, ונוקט אגב כך בסעד עצמי באופן בלתי ראוי (מאיה לקשטיין **סעדים עצמיים חוזיים 273** (תשע"א)).

39. פרשנות "כיד המלך" בהתאם לסברת הנתבע הייתה קובעת – כי בהתאם לסעיף 10.5. זכאי הנתבע לפיצויים בגובה של כ-25,000 ₪, ועוד עשרות אלפי שקלים בגין "האיחור" שבהחזרת המפתח, שעה שהנתבע טען, כי זכאי לחמישה חודשי שכירות בגין כל יום איחור של החזרת המפתח. לא רק שלא נמצאו לטיעון זה כל אחיזה בדיון או בעובדה (במקרה הנדון לא הייתה כל הפרה, למעט עניין הביטוח), הרי שמדובר על הוראה מקפחת באופן קיצוני ומופגן.

40. השאלה נשארת בצריך עיון לאור העובדה, שלצורך הכרעה במקרה הנדון לא נדרשתי לכך.

מישור ההטרדות



בית משפט לתביעות קטנות בתל אביב - יפו

ת"ק 15-11-54227 בר פינקלשטיין נ' וכטל

41. התובע טען, כי הנתבע פלש אחריו באמצעות מערכות הווידאו והצילום שבמסדרונות הבניין בו שוכנת הדירה שהושכרה, וכן באמצעות מצלמות מחוצה לו.

42. התובע טען, כי קיבל מהנתבע עשרות הודעות דואר אלקטרוני וכן הודעות WhatsApp הן בזמן שהותו בדירה, והן בזמן היותו בעבודה. כך, כאשר הקיש התובע על דלת השכן, קיבל הודעת דואר אלקטרוני מהנתבע, אשר צפה בו באמצעות המצלמות עושה זאת, בה מודיע הנתבע כי מדובר על הפרת חוזה, שכן התובע מטריד את השכנים.

בפעמים בהם המושכר היה זקוק לתיקונים, מתוך ידיעה שהתובע לא נמצא בנכס, היה הנתבע מתאם ביקור של בעלי מקצוע תוך מתן התראה לתובע, כי אם לא יגיע למקום תוך 10 דקות לפתוח את דלת הדירה לבעל המקצוע – יראה בכך הנתבע הפרת חוזה וידרוש פיצוי. התובע עוד ציין, כי גם כאשר כבר "נקבע", כפי שפורט מעלה, עם טכנאי או בעל מקצוע – הרי זה לא הגיע כלל, שעה שהתובע עצמו המתין לשווא.

עוד ציין התובע, כי היה מקבל מהנתבע עשרות הודעות דואר אלקטרוני, בהם צוינה שעת יציאתו של התובע מהבניין. מעבר לזה, התובע היה מקבל הודעות דואר אלקטרוני בהן הנתבע גידף וקילל את התובע, ודרש כי יהיה זמין בדירה על מנת שיתאפשר לנתבע להראות את הדירה לדיירים פוטנציאליים שיבואו אחריו. כאשר התרעם התובע על הדרישה הגורפת, שכן היה נדרש להיות נוכח בדירה גם בשעות העבודה – הרי שהנתבע שב וחזר על טענתו כי מדובר על הפרת חוזה. לבסוף, ציין התובע, כי גם בפעמים בהם היה כבר נמצא בדירה – לא היה כל מפגש עם דייר פוטנציאלי, וכל מטרתו של הנתבע היה להטרידו.

43. הנתבע עצמו העיד, והדבר אף נהיר מהתכתבויות הצדדים בדואר אלקטרוני והודעות ה-WhatsApp, כי הנתבע אכן ניהל בילוש קיצוני אחר התובע. לכתב התביעה צורפו דוגמאות רבות, מהן עולה, כי התובע היה מקבל הודעות בעניין "הפרות" החוזה אותן ייחס הנתבע לתובע – כמעט בזמן אמת. הנתבע היה שולח הודעות לתובע, כי נכנסים כלבים לבניין; כי התובע טורק את הדלתות (ואף רושם מפורשות כי ראה את התובע נכנס לבוש מדי אופנוע; ובהמשך: "אתה לא היחידי שזה קורה לו בהתחלה. בתרבות האפריקאית רעש מגרש שעות" (הכוונה לשדות – א. ס.)); כי הנתבע ראה אנשים זרים נכנסים לבניין לפני שהתובע הספיק להגיע לשם ("קראת בחוזה זאת הפרה יסודית להטריד דיירים אחרים בבניין וזה מצולם בוידאו ומוקלט בחדר המדרגות"); כי התובע מנהל דין ודברים עם דיירים אחרים על מנת להקים "וועד פעולה" נגד הנתבע ("הובא לתשומת לבי שאתה מתכוון לסכסך בין הדיירים בבניין לביני"); כי התובע לא הגיע בזמן כפי שהצדדים קבעו למקום ("שקרן. מתועד עזבת את הדירה ויצאת מהבניין ב 12:13:14. ראיתי אותך עולה לדירה ב 13:55:23. מתועד במצלמת וידאו"); וכי התובע משקר לעניין התקלה בניאגרה שהייתה בדירתו סמוך לכניסתו לדירה ("יניב זה כל כך קשה לא לשקר???????????????? את הבעיה של הניאגרה ראינו 5 ימים לאחר



בית משפט לתביעות קטנות בתל אביב - יפו

ת"ק 15-11-54227 בר פינקלשטיין נ' וכטל

ששכרת את הדירה! מוקלט ומצולם עם שעה תאריך ואתה בתמונה כולל הנייר טואלט הכתום שמלאת את האסלה"; כך במקור – א.ס.).

44. אני נותן אמון מלא לעדותו וטענותיו של התובע. מהדוגמאות שהובאו – כפי שפורט מעלה – עולה שיטת פעולה, אשר יש בה הטרדה והפרה חמורה של פרטיות התובע.

בדיון הנתבע לא הכחיש את כל האמור. יותר מזה – אישר והצדיק את עצמו בכך, כי חוזה השכירות כולל הוראה מפורשת המודיעה, כי בבניין מותקנות מצלמות המתעדות הכל. אין כמוהו בהוראה זו מזוור לנתבע.

ראשית, הוראת סעיף 6.11. מתייחסת לסוגיית ה-dvr, מצלמות ווידאו ומקליט – לביטחון. והדבר גם ברור. שימושו של הנתבע בכלים אילו – הוא קיצוני, בלתי סביר, עולה כדי הפרת חוזה וקיומו בחוסר תום לב ובדרך שאינה מקובלת, ומהווה הפרה של חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א – 1981 (להלן – חוק הגנת הפרטיות), וכן של חוק האזנות סתר, התשל"ט – 1979, ומשכך מהווה עוולה אזרחית.

45. שנית, גם אם אניח כי התובע הסכים להקלטות ווידאו וקול אלה – הרי שמדובר על הסכמה שאינה מדעת, אינה מכוונת לשימוש הציני שבו עשה הנתבע בתוצרי ההקלטה, ומשכך אין להעניק כל משקל "להסכמת" התובע בחוזה השכירות. זאת נאמר, שעה שהסעיף עצמו קובע כי מדובר על מטרות ביטחון, שעה שזו לא הייתה המציאות העובדתית. הנתבע השתמש בהקלטות הווידאו לצרכים שאינם צורכי בטחון ובטיחות, תוך הפרת פרטיותו של התובע, בילוש אחריו והטרדתו.

ואפרט:

46. סעיף 2 (אחת החלופות שלו) לחוק הגנת הפרטיות קובע: "

פגיעה בפרטיות היא אחת מאלה:

(1) בילוש או התחקות אחרי אדם, העלולים להטרידו, או הטרדה אחרת..."

כפי שקבעתי ברמה העובדתית, התובע הוכיח כי הנתבע פלש אחריו, התחקה אחר צעדיו (גם אם חשב כי הדבר נועד למנוע או להתריע את התובע מלהפסיק להפר את הוראות החוזה), אך גם הטרידו באופן אחר, כפי שקובע סעיף 2 לחוק הגנת הפרטיות.

סעיף 4 לחוק הגנת הפרטיות קובע כי הפרת פרטיותו של אדם בהתאם להוראות החוק – כפי שאכן התרחש במקרה זה – היא עוולה אזרחית. בהמשך נקבע, בסעיף 29א(ב)(1) לחוק הגנת



בית משפט לתביעות קטנות בתל אביב - יפו

ת"ק 15-11-54227 בר פינקלשטיין נ' וכטל

הפרטיות, כי בית המשפט רשאי לקבוע פיצוי – ללא הוכחת נזק – אם נקבע כי הנתבע, כמו במקרה שלפני, הפר את פרטיותו של אדם לפי סעיף 4 לחוק זה. הפיצוי שנקבע בסעיף זה הוא עד 50,000 ₪, ואם התכוון לפגוע – כפל הסכום האמור (סעיף 29א (ב) (2) לחוק הגנת הפרטיות).

47. בהתבסס על הראיות שהובאו לפני, וכן העדים (שוכרים לשעבר בבניין) שהעידו לטובת התובע, הרי שיש לקבל את מלוא הדרישה של התובע ולפסוק לו פיצויים של 20,000 ₪ בגין ההפרות הרבות של פרטיותו, אשר התבטאו באפיזודות רבות, חוזרות על עצמן, וללא כל מטרה עניינית או לגיטימית. היפוכו של דבר – השימוש שעשה הנתבע במצלמות הווידאו, הפיכתם לכלי בילוש והטרדה של התובע – הוכחו. התרשמתי בדיון, כי הנתבע בדרך התנהלותו גרם לכך, שהתובע היה נתון כל תקופת השכירות תחת איומים מצד הנתבע וגחמותיו, והדבר היה קשה מנשוא.

48. בנוסף יש לציין, כי הנתבע העיד, וכך גם רשום בחוזה השכירות, כי במסדרונות הבניין מותקן מתקן מקליט (קול). אף שאין צורך להיזקק לעניין זה, הרי שיש ספקות כבדות האם מדובר על הקלטה כדין, בהתאם להוראות החוק.

סיכום ומסקנות

49. אף שאין בכך כדי להשפיע על התוצאה, הרי שסוגיה נוספת עלתה מטיעוני הצדדים. התובע טען, כי כאשר הגיע לדירה לא הייתה הדירה מחוברת לרשת החשמל. כאשר ביקש התובע לבצע את החיבור – נדרש לתשלומים שונים. הנתבע ביטל סוגיה זו בכך, כי אין זה מחובתו לדאוג לחיבורה של הדירה לרשת החשמל. יוער, כי אספקת חשמל הוא דבר בסיסי, כמו מים ותשתיות חיוניות אחרות. לא ייתכן, כי דייר יידרש לחיבור חשמל – בלי שהיה מודע באופן מפורש לדרישה זו – בדירה אותה שוכר. מדובר על דרישה בסיסית, שהיא חובתו של בעל הדירה (במקרה זה הנתבע), ובהעדר חיבור זה לתשתיות מדובר על דירה שאינה ראויה למגורי אדם.

למעשה, חרף טענותיו של הנתבע, מי שהפר את ההסכם הפרה יסודית הוא דווקא הנתבע. הנתבע מנע מהתובע שימוש סביר וראוי בנכס. התובע כלל לא היה יכול ליהנות מהדירה. התלאות החלו שלב הכניסה לנכס, בהעדר חיבור חשמל למושכר. בהמשך כאשר הבין לאיזו "מלכודת" נקלע ורצה למלט את עצמו תוך תשלום פיצוי, כאשר הצעותיו עולות בסכום, הנתבע לא אפשר הדבר, וגם כאשר תקופת השכירות הסתיימה, הנתבע לא הסכים להחזיר לתובע את הפיקדון, שלא כדין, ואילץ אותו לפנות לבית המשפט לקבלת סעד.

50. נוכח הקביעות העובדתיות שלעיל – התובע זכאי להחזר הסך של 10,000 ₪, סכום הפיקדון שהפקיד בידיו של הנתבע.



בית משפט לתביעות קטנות בתל אביב - יפו

ת"ק 15-11-54227 בר פינקלשטיין נ' וכטל

51. יתרה מזאת, כפי שפורט לעיל – הנתבע הפר באופן סדרתי, חמור ומגמתי את פרטיותו של התובע, ומשכך זכאי התובע לסכום הפיצוי הנתבע בסך 20,000 ₪.

52. לאחר הדיון צירפו הצדדים מסמכים נוספים לתובענה. הנתבע ביקש להגיש תצהירים של דיירים אחרים – אשר לטענתו תומכים בגרסת הנתבע. מעבר לעובדה כי אין רלוונטיות לתצהירים אלה, הרי שהעדים לא באו להעיד – ואין לקבל את התצהירים מבלי שנחקרו בחקירה נגדית בבית המשפט (יוער גם, כי חלק מהתצהירים לא חתומים כדין). אותו הדין לעניין ההודעה שהוגשה על ידי התובע, אשר ביקש לצרף לתיק "הודעה" של דיירת אחרת אשר ביקשה להעיד לטובת התובע. העדה לא הגיעה להעיד, ומשכך איני מייחס משקל כלשהו ל"הודעה" זו.

בניגוד לכך, הגיעו לעיד לטובת התובע עדות ועדים אחרים, אשר באופן חלקי (חלק אחר של העדות אינו רלוונטי לסכסוך זה) – העידו על התנהלותו של התובע. הנתבע שהגיע לדיון עם דיירת אחרת, בחר שלא להעידה, חרף העובדה שהיא הייתה נוכחת. כאמור גם, לא הביא כל עדה אחרת.

כמו כן, איני מייחס כל משקל – לתחקיר "כלבוטק" שבוצע בתוכנית טלוויזיה אודות הנתבע, או לתמליל התחקיר שהוגש על ידי התובע. מדובר על עדויות שמיעה, אשר לא הוגשו כדין לבית המשפט, וכאשר בכל מקרה אין לייחס להן כל אופי "ראייתי".

53. לפני סוף אתייחס גם לבקשות הדחייה שהוגשו מטעם הנתבע. הנתבע הגיש אישורים הנחזים להיות רפואיים אודות מצבו הבריאותי, תוך ביסוס עליהם את בקשתו לדחות את הדיון פעם אחרת פעם. סירבתי לדחייה נוספת (לאחר שאושרה דחיה של יותר ממחצית השנה), נוכח המטריה בה עסקינן, נוכח היותה של התביעה תביעה קטנה, ונוכח העובדה כי מהאישור עלתה תמונה – כי הנתבע ממילא יתקשה בשנים הקרובות לבוא לבית המשפט. בהחלטותי הדגשתי, כי הנתבע רשאי להיות מיוצג על ידי אדם אחר במקרה הצורך (ואף להגיש בקשה להיתר ייצוג על ידי עו"ד) או על ידי אפוטרופוס, שכן כאמור התמונה שעלתה מהאישורים הרפואיים לא השאירה ספק בהעדר אפשרות להתייצב לדיון בכל זמן קרוב, בתווך של חודשים רבים אף אם היה נדחה הדיון.

ביום הדיון הגיע הנתבע – כאילו דבר לא התרחש. לא אציב עצמי במקום רופאים כמובן, ואולם התנהלות זו יש לה השלכה על אמינותו של הנתבע, בנוסף לכל האמור מעלה.

54. בסיכום כל האמור לעיל – התביעה מתקבלת במלואה. על הנתבע לשלם לתובע את הסך של 30,000 ₪. סכום זה יישא הצמדה וריבית מיום הגשת התביעה (24.11.2015) ועד יום התשלום המלא בפועל.



בית משפט לתביעות קטנות בתל אביב - יפו

ת"ק 15-11-54227 בר פינוקלשטיין נ' וכטל

- 1 55. כמו כן, יישא הנתבע בהוצאות התובע בסכום של 3,500 ₪ (סכום זה כולל את סכום האגרה,
2 וכן את הוצאות העדים מטעם התובע).
3
4 56. התשלומים האמורים ישולמו תוך 15 ימים, שכן אחרת יישאו הצמדה וריבית פיגורים
5 מהיום ועד התשלום המלא בפועל.
6
7 57. רשות ערעור לבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו תוך 15 ימים.
8
9 ניתן היום, ה' שבט תשע"ז, 01 פברואר 2017, בהעדר הצדדים.
10

אלי ספיר, שופט בכיר

- 11
12
13
14