



בוקר, הראל ושות' | משרד עורכי דין ונוטריון
Boker, Harel & Co. | Law Offices and Notary

Yaniv Boker, Adv & Notary
Dror Harel, Adv
Sarit Harel, Adv
Pachornik St., Nes Ziona, Israel 19
132 Menachem Begin St., (Azrieli) Tel
Aviv
Tel: 972-8.6384080 Fax: 972-8-6384083

יניב בוקר, עורך דין ונוטריון
דרור הראל, עורך דין, MBA
שרית הראל, עורכת דין
רח' אברהם פצ'ורניק 19, (יובלים, בנין A) נס
ציונה
דרך מנחם בגין 132 (עזריאלי, משולש, ק' 28)
ת"א
טל. 08-6384083 פקס. 08-6384083

25.06.2023

מבלי לפגוע בזכויות

בדוא"ל

לכבוד,

XXX, עו"ד

XXX, ת"א

הנדון: פינוי הבית ברח' XXX תל אביב

עד ליום 14.08.2023 בהתאם להוראות חוזה השכירות

סימוכין: מכתבך מיום 12.06.2023

מרשיי, בנה"ז XXX, מילאו את ידיי להשיב למכתבך שבסימוכין, להציג את עמדתם בקצרה ולדחות באופן מנומק במלוא הכבוד הראוי, אך בצדק – את דרישות מרשך.

כבר יאמר שאם ועל אף האמור במכתבי זה, מרשיך יבקשו בכל זאת לפתוח הליך משפטי כלשהו לרבות הליך הוצל"פ כנגד מרשיי ו/או כנגד הערבים מטעמם ו/או לפנות לבית המשפט, הנך נדרש בזאת לצרף עותק של מכתבי זה, תוך הבלטת והדגשת תוכנו, בכל כתב הטענות שיוגש מטעם מרשך.

- עיינתי במכתבך שבסימוכין, בחוזה השכירות, בתכתובת הוואטסאפ שהתקיימה בין הצדדים ושמעתי ממרשיי את תיאור העובדות והשתלשלות העניינים.
- חילופי הדברים והראיות מדברים בעד עצמם ומוכיחים כי מרשיי פעלו בכל הזמנים הרלוונטיים בתום לב ובאמינות, זאת בניגוד גמור למעשיהם ולמחדליהם של מרשך והכל כפי שיפורט כדלקמן.
- כבר יאמר כי לדאבון הלב, על אף שמרשיי מצויים זמן כה רב ביחסים החוזיים עם מרשיך (מיום 31.07.2019) דבר אשר כמובן מדבר בעד עצמו, שכן מעולם לא הוגשו תביעת פינוי או תביעה כספית, הרי שעתה - זמן שחוזה השכירות עתיד להסתיים תוך זמן קצר ביותר וזמן שמרשיי כבר הודיעו שהם מתפנים מן הנכס ככל הנראה עוד קודם למועד סיום החוזה (לפנים משורת הדין), מרשך אינם מוצאים לנכון לנהוג בהם בכבוד ובהירות הראויה, על אף הנסיבות הידועות להם ובמקום זאת הם

התמקמו בעמדת יירוט אגרסיבית וכוחנית, מביכה ומיותרת, בניגוד לדין ושלבטח, נוכח צבר הראיות המצוי בתיק ונוכח ייצוג משפטי מקצועי שה"ה יזכו לקבל מהח"מ, לא תעמוד במבחן הדין וחשוב מכך - במבחנו של בית המשפט הנכבד, בכל הליך שיפתח בערכאות למניהן. בחינת התיק מלמדת שלא קיימת למרשך (ובצדק) כל עילה כנגד מרשיי, ועל כן כל ניסיון נלוז לעשות שימוש לרעה בהליכים ולזרות חול בעיני בית משפט תוך התלהמות ושימוש בכתבי טענות מנופחים, בכדי להסב מורא והוצאות למרשיי, יענה בתגובות משפטיות מקצועיות וחמורות על כל המשתמע מכך ואידך זיל גמור.

המצב ברור – מרשך מנסים לממן את שיפוץ וחיזוק הבית על גבם של מרשיי.

4. בתוך-כך, לעניות דעתי, טענות מרשך אינן יכולות להישמע בפני בית-המשפט; והניסיון לטעון אחרת, במיוחד זמן שטרם הסתיים חוזה השכירות וזמן שמרשיי טרם התפנו מן הנכס כך שמרשך יוכל באמת לאמוד את מצבו התקין והאיכותי (הלכה למעשה) כפי שנשמר על-ידם, הרי שמדובר בפזיזות, ברשלנות ו**בחוסר תום לב קיצוני** שללא ספק ישית הוצאות ריאליות למכבר על מרשך בסופו של יום.
5. ובנסיבות העניין חשוב ביותר לציין, כדי למנוע מפח נפש: אם מרשך יבחרו לגרור את מרשיי לניהול הליך סרק, ברי שמרשיי לא יעצרו שם, ויאלצו לטעון בנחרצות ובצדק כמובן – והפעם מבלי להותיר אבן אחת לא הפוכה – בנוגע **לאובדן ההנאה והכשל בתמורה** בתקופת השכירות שנגרמו מהפרות מרשך את חוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971 (להלן: "החוק"), נוכח ההזנחה החמורה ואי תיקון ליקויים בנכס המושכר אשר בזמן אמת הובאו לידיעתו ורצו לפתחו הן לפי החוק כאמור, הן לפי חוזה השכירות ולבטח לפי הלכות בית המשפט הידועות למייצגים העוסקים בתחום.
6. על כן, אני סבור כי נכון (בעבור מרשך) לכלכל צעדיהם ולשקול היטב וברצינות, האם נכון להגיש תובענה (שחורגת מסדרי הדין) או לפתוח הליך כלשהו אחר על יסוד מכתבך שבסימוכין. ביחס לזה, בזהירות הנדרשת ייאמר כי מומלץ לשקול את עלות ניהול ההליך, את הסיכון – האדיר – הכרוך בניהולו (בעבור מרשך), ואת הסיכוי המינורי לזכות בסכום מינורי עוד יותר שאפילו לא יכסה את הוצאות ניהול ההליך, ולעמדתנו לבטח אינו מצדיק את נטילת הסיכונים כאמור.
7. **ניסיון לצייר מציאות שאינה מתכתבת עם העובדות בשטח והראיות הקיימות ומנותק לחלוטין מהתמונה שעולה מן הראיות כאמור, לא יוכל להופיע על-גבי כתבי בי-דין ולעמוד במבחן ביהמ"ש, במיוחד זמן שקיים מסד ראייתי איתן מטעם מרשיי, שיש בו להכריע את התיק, לשבור את הטענות ולשמוט את הקרקע מתחת לעלילות הדם והשקרים הנוראיים שמנסים לטפול עליהם.**

התייחסות פרטנית לטענות

8. מרשיי משלמים באדיקות את כל תשלומי החובה של המושכר **כסדרם**. ביום פינוי המושכר, מרשיי יספקו למרשך את הקבלות והאסמכתאות אודות התשלומים לרשויות ובהם ארנונה לרשות המקומית, חשמל, מים וגז.
9. מרשיי קיימו את כל הוראות החוזה למשעי ומעולם לא הפרו אותו. מרשיי הודיעו למרשך (בכתב) על חלופות תשלום זמניות אחרות, חלופות אשר לא יהיה בהן כדי לפגוע כהוא-זה בזכויותיהם ובאינטרסים הכלכליים שלהם בעסקה.

10. בכפוף לאמור למכתבי, למרשיי הכוונה לשלם למרשך כל אגורה שמגיעה להם לפי החוזה אך לא יעמדו דום זמן שברור שמרשך מנסה לשלוח יד (בניגוד גמור לדין) בפקדון שקיבל לשמירה בנאמנות.
11. הלכה למעשה, עד למועד זה, מרשך לא הפסידו ולו אגורה שחוקה אחת מקיום חוזה השכירות עם מרשיי, על כל המשתמע מכך, ולכן - משלא נגרם להם כל נזק – לא יעלה על הדעת שהם יטרידו את הערכאות, את מרשיי ואת הערבים מטעמים בהליכים מיותרים שמקדימים את זמנם ושאינן להם כל מקום או הצדק דיוני.

לעניין זה רלוונטיים עקרונות היסוד של תקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018:

"ניהול המשפט וחובת בעלי הדין

ב) חובת בעלי הדין ובאי כוחם היא לסייע לבית המשפט בקיום המוטל עליו לפי תקנות אלה, וכן לנהוג בתום לב ובהגינות דיונית תוך שהם מסייעים במימוש התכלית הדיונית, ובכלל זה העמדת הפלוגתות האמיתיות".

12. נכון למועד זה אין כל נזק במושכר הידוע למרשיי שטרם טופל. בכל שהותם במושכר מרשיי טיפלו בזמן אמת בכל תיקון וקלקול שהתגלה, (ככל שהתגלה) וכידוע היטב למרשך הם קיימו את ההסדר לפיו תיקונים עד לסך 700 ₪ ישולמו על-ידם. לא זאת אלא אף זאת, מרשיי אף מימנו מכיסם הפרטי שירותי תיקונים כאלו ואחרים אשר עלותם היתה גבוהה יותר מסך 700 ₪, וויתרו על ההפרשים לפני משורת הדין, זאת בכדי למנוע ויכוחים מיותרים עם מרשך פעם אחר פעם.

13. כל מערכות הבית תוחזקו כנדרש לפי החוזה, בסטנדרטים הגבוהים ביותר.

14. כידוע היטב למרשך, אשר סופקו לו בזמן אמת אינספור תמונות וסרטוני וידאו של ליקויים במושכר כגון רטיבות, עובשים ונזילות, זאת במשך כשנה וחצי, הרי שהליקויים לא טופלו על אף שמדובר בליקויים המצויים בתשתית המושכר אשר הן לפי החוק, הפסיקה והחוזה רובצים לפתחו של המשכיר ולפתחו בלבד. מרשיי התריעו על כך חזר ושוב אך מרשך לא נקפו אצבע לשיפור המצב. המחדל השליך באופן ישיר על אובדן ההנאה והכשל בתמורה של מרשי מן הנכס (לפי החוק) ולבטח יפסק כי יש, בשל כך, להשיב להם משכר הדירה חלקים ניכרים בהתאמה על פי המפתח הנהוג.

15. מרשיי ביצעו במועד את כל הטיפולים למזגנים, לסננים, לבריכת השחיה ולצמחיה, הכל כדי למלא את חובתם ולשמר את המושכר כנדרש. על כן, עולה השאלה מדוע מרשך בחרו לטפול האשמות שווא במרשיי, האשמות שבנקל יוכחו כחסרות כל בסיס עובדתי ומשפטי ומועלות בחוסר תום לב שזועק לשמיים.

16. מתוך הניסיון למצוא את גנותם של מרשיי לומדים את שבחם.

17. מרשי נדהמו לקרוא את הטענות חסרות השחר ויש לומר הכוזבות, שהוטחו במכתבך שסימוכין, לפיהן כביכול השתמשו במושכר לניהול עסקים שונים ומשונים שלא היו ולא נבראו. מרשי עוסק מזה

20 שנים בתחום אחד בלבד (אספקת מזון למוסדות) ומעולם לא היתה לו יד ורגל או קשר כלשהו באופן ישיר ו/או עקיף, לעסקים המוזכרים בסעיף ה' במכתבך.

18. לא פחות חמור מכך, באשר לשכירות המשנה, הרי שמרשך נתנו אישור חד משמעו וגורף למרשיי, **אשר גם מתועד בכתב למכבר**, להשכיר חלקים מן הנכס לצד ג'.

מרשך ציין חזור ושוב בפני מרשיי שקיומה של החלוקה לחדרים מיועדת ומאפשרת לו להשכיר יחידות אלו לדיירים אחרים כשוכרי משנה.

יתר על כן, מרשך תמך וסייע למצוא נקודות מים בקירות היחידות לצורך הכנתן לשכירות ואף שלח אנשי מקצוע כגון אינסטלטור שטיפל בנושא ומפקח על הבניה. מעת לעת, מרשך אף יצרו קשר עם מרשיי בכדי לוודא את תקינות היחידות להשכרה בגשמי החורף (מרשך יודעים במה מדובר). מרשך אישרו והבהיר הבהר היטב למרשיי שכחלק מחוזה השכירות יהיו רשאים להשכיר את היחידות שבמרתף הבית בשכירות משנה ושישנה כניסה נפרדת מאחורי הבית, ארון חשמל נפרד, מטבח, שירותים וכיוצ"ב, הכל כדי שיוכלו כאמור, באישורם המלא, להשכיר את היחידה לדיירים אחרים. למעלה מן הצורך וכדי שהתמונה תהיה שלמה, עוד בזמן שמרשך התגוררו בנכס, הם אישרו למרשיי לבצע עבודות שיפוצים במרתף הבית לצורך סיום החלוקה ליחידות שישמשו לשכירות משנה.

19. מרשיי שיתפו פעולה אינספור פעמים עם מרשך כאשר התבקשו להראות את הנכס לשוכרים ו/או רוכשים פונציאליים. בעקבות כך שמרשך לא התלווה למבקרים בנכס, זאת לרבות העובדה שהמבקרים לעיתים היו "גורמים מפוקפקים" (והמבין יבין), הרי ששלומם ובטיחותם של מרשיי ושל ילדיהם הועמדו בסכנה!

מרשיי מחזיקים בתיעוד מלא של הביקורים מטעם מרשך בנכס ועיון קל ברשימות אלו מלמד בדיוק את ההפך מטענות מרשך ומרשיי "יצאו מעורם" בכדי למלא את מלוא דרישותיו של מרשך ובכדי לסייע לו מעל ומעבר למקובל, גם בשעות לא שעות כגון 00:00 (שתיים-עשרה) בלילה!

נמשיך ונבהיר עוד, מרשיי קיימו את הוראות החוזה בנושא זה כלשונן עת חברות בדק בית מטעם מרשך ואינספור מתעניינים נכנסו למושכר בכדי לבחון ולהעריך אותו, הדברים מתועדים ורשומים. מרשך הטריד את מרשיי במאות הודעות ופניות משל היו שלוחיו ועובדיו. היה לא תהיה עוד.

20. כל ניסיון לטעון כי קיים קשר כלשהו ולו הקל שבקלים, בין נוכחותם של מרשיי במושכר לבין כך שהמושכר טרם נמכר או הושכר לצד ג', יוטבע כספינת פח רעועה באמצעות התיעוד האינסופי בו מחזיקים מרשיי מעשרות הביקורים שהתקיימו בפועל לרבות מאות שיחות הסלולר מהדוחות שהם מחזיקים.

כאשר מרשך החליטו למכור את הנכס במעין מכרז פומבי, חייהם של מרשיי הפכו לסיוט מתמשך עת מרשך הפנה אליהם עשרות מתווכים ולקוחות שהטרידו את מנוחתם במאות הודעות וטלפונים, באופן בלתי סביר בעליל שלבטח אינו מתכתב עם הוראות חוזה השכירות בדבר "ביקורים ושיתוף פעולה סביר".

למרשיי נגרמה עוגמת נפש עצומה שללא ספק תלקח בחשבון בעת הצורך.

21. על כל אלה נוסף גם את העובדה שמרשיי תמיד דיברו בכבוד למרשך, זאת על אף המתח הרב ששרר בין הצדדים והאשמות השווא שתמיד הוכחו כבדיות וחסרות בסיס.
22. עוד לדוגמה, מרשך הוא-הוא זה שהותיר "קרע" בכיסוי הבריכה ואף דיווח על כך למרשיי בזמן שקיבלו את הנכס לחזקתם.
23. מרשיי שילמו בכל הזמנים הרלוונטיים עבור פוליסת ביטוח לנכס אצל סוכן ביטוח מטעמו. טענות כאילו שלא היתה קיימת פוליסה מעידות בדיוק על חוסר תום הלב של מרשך.
24. מרשיי שילמו למרשך סכום עצום בסך של כ- 870,000 ₪ באופן מצטבר בעבור שכר דירה בתקופת השכירות.
25. מרשך הציע למרשיי להשליך את מכשירי החשמל שהיו בבית במועד כניסתם למושכר אך משהודיעו לו שימצאו להם שימוש, הרי שכל מכשירי החשמל שהיו בנכס הועברו ע"י מרשך למרשיי לצמיתות וללא כל תמורה, מלבד האחריות לתקן ולתחזק אותם בתקופת השכירות, כל עוד המכשירים נמצאים במושכר.
26. מוטב היה לו מרשך לא היה מעלה טענות אודות נזקים שכביכול קיימים בנכס, זמן שידוע לו היטב שההפך הוא הנכון. זאת ועוד, באופן סותר מרשך בכלל טוען שנמנע ממנו משנת 2021 מלבקר בנכס ולכן עולה השאלה כיצד יכל (לכאורה) לאמוד את הנזקים כלל ועיקר?
27. מרשיי קיבלו את הנכס עוד מקדמת-דנא בצירוף ליקויים שמרשך מכיר היטב ואף הפנה בעצמו את תשומת ליבם אליהם: כיסוי מגן לבריכה, רטיבויות ועובשים, בלטות שבורות במספר מקומות, בעיות חשמל כאלו ואחרות ועוד. מרשיי התריעו על ליקויים אלו בזמן אמת אל מול מרשך והם ידועים לו והלה אף לקח אחריות מלאה על נושא זה. הכל מתועד בנושא זה ויוצג בפני הערכאות בעת הצורך.
- איש מקצוע שהגיע לאחר תחנונים רבים לטיפול בליקויים אלו לא פתר כמעט דבר וכל שהסב הנו מטרד נוסף ארוך ומתמשך למרשיי. עוד לדוגמה, זמן שצינור ביוב קרס מחוץ למושכר, מרשך הטיל את הטיפול על מרשיי (על אף שהנושא רובץ לפתחו) וכך הם קוטטו רגליים מול חברת הביטוח ובזבזו ימי עבודה רבים **ללא מים בנכס במשך שבוע וחצי**.
28. מרשיי חשים מרומים. ובנסיבות העניין קשה שלא להבין אותם. לכאורה, מדובר בהתנהגות חמורה ומקוממת; ביחס לזה, מבלי להלאות ולהידרש לפלפולים משפטיים:

חוסר תום לב במו"מ ובקיום חוזה

29. בשלב המו"מ הטרם חוזי וכן לפי הוראות החוזה עצמן, מרשך התחייב בפני מרשיי שככל שידרשו תיקונים ושיפוצים כלשהם בדירה החלים על המשכיר, הרי שהנושא יהיה לפתחו והוא ידאג לכך.
30. כבר החל משנת 2020, החלו להתגלות נזילות מים ורטיבות מהתקרה ומהקירות. מרשיי התריעו בפני מרשך על כך, שלחו תמונות וביקשו כי הנושא יטופל אך מרשך לא נקפו אצבע לשם כך.
31. נזילות המים ונזקי הטחב והעובש התגברו והמגורים בבית הפכו לסיוט ולבלתי אפשריים!
- הנזילות גורמות לקירות להיות ספוגים במים ובמצב עגום, מעופש, מסריח ונגוע בעובש ובפטריות ואינו מתאים כלל וכלל למגורי אדם.
32. מרשיי פנו למרשך בדחילו-ורחימו שיפעלו לתיקון וטיפול בגורם הנזילה לאתגר ובכתמי העובש אך לדאבון הלב מרשך שמו אותם ללעג ולקלס עת כל הבטחותיהם לא הועילו ולא קוימו.

33. מיותר לציין שהתחושה של מרשי קשה מפני שמדובר **בפרט מהותי ויסודי** ומרשי מעולם לא היו בוחרים להתקשר עם מרשך בחוזה השכירות אילו ידעו כי זה יהא מצב המושכר ושיסרבו לטפל בכך.

הליקויים בדירה והסכנה הבריאותית

34. הליקויים החמורים שהתגלו בדירה, הנם כידוע למרשך היטב, כתמים של טחב ועובש שאף מדיפים ריח חריף ורע ושככל הנראה מקורם בפטריית עובש שהתפשטה בעקבות נזילת מים ממספר מקורות בדירה אך בעיקר בחדר האמבטיה.

35. ברור לכל בר דעת שלא ניתן להתגורר בבית במצב זה אך למרבה הצער, מרשך סרבו באופן תמוה ומאכזב לתקן את הליקויים.

36. **הסכנה הבריאותית:** למרות שלכל אדם אין זה מומלץ להתגורר בבית בו גדלה פטריית עובש אשר מדיפה ריח חריף שיכולה לגרום לתגובות אלרגיות ואף לנזקים בריאותיים בלתי הפיכים, חשיפת מרשי לעובשים ולפטריית טחב, גרמו להם ולילדיהם תגובות אלרגיות ויצירת רגישויות בלתי הפיכות דבר אשר סיכן את שלומם ואת בריאותם במשך זמן רב.

תחנניהם של מרשיי כי תתקן את הליקויים הדירה

37. ברור כי האחריות לתיקון הנזקים הנה של מרשך ורובצת לפתחם בלבד. לא זאת אלא אף זאת, זוהי חובתם החוקית והם אף התחייבו לכך **שכן בלאי שנובע משימוש סביר נמצא באחריות המשכיר**.

38. מרשיי פנו למרשך שוב ושוב בתחנניהם, כי תזמין איש מקצוע בכדי שהדירה תהיה ראויה למגורים כך שיוכלו להתגורר בה.

39. **על אף ההבטחות לשלוח אנשי מקצוע לטיפול בבעיה, דבר כמעט לא נעשה.**

כישלון התמורה

40. עקב בעיית הטחב והעובש, נמנע ממרשיי ללון במושכר בשקט ובשלווה וחלק מן רכושם ובגדיהם הודבקו בפטריית ובעובש והדבר הסב לו נזקים משמעותיים.

41. **הצורך הבסיסי של כל אדם לגור בביתו בביטחון ובשלווה סבירה הופר והחיים במושכר הפכו לסיוט של ממש.**

42. התנאים הרעועים של מצבו הפיסי של המושכר, עולה כדי הפרה ואי עמידה בהתחייבויות החוזיות והינו בבחינת "**כישלון התמורה**".

למרשיי נגרמה פגיעה דרמטית בהנאה שהם יכולים להפיק בפועל מהמושכר בשל הכשלים, הליקויים והמטרדים שקיימים במושכר.

43. אין ולא יהיה חולק שכישלון התמורה הנו באחריות מרשך המלאה וכי עליו לשפות את מרשיי בגין הנזקים שהליקויים שהתגלו במושכר הסבו להם. זאת ועוד, אזורים שלמים במושכר יצאו מכלל שימוש, כגון חדרי הילדים.

44. על כן למרשיי מגיע פיצוי בגובה יחסי של הפסד השימוש וההנאה במושכר.

45. לעניין זה יפים הוראות חוק השכירות והשאיילה, תשל"א-1971סעיף 9(א)(2) לחוק השכירות והשאיילה, קובע כי שוכר רשאי להפחית מדמי השכירות את החלק שמיוחס לפגימה בהנאה, כך:

"(2) להפחית את דמי השכירות, כל עוד לא תוקן הפגם או את אי-ההתאמה, לפי היחס שבו פחת שווי השכירות עקב הפגם או את אי-ההתאמה לעומת שוויה לפי החוזה."

46. בנוסף, למרשי עומדת הזכות לחייב את מרשך בהשבה של שכר הדירה שנגבה ביתר בגין כישלון התמורה מכח סעיף 39 לחוק החוזים שמחייב צדדים לחוזה לקיים את התחייבויותיהם בתום לב:

"בקיום של חיוב הנובע מחוזה יש לנהוג בדרך מקובלת ובתום לב; והוא הדין לגבי השימוש בזכות הנובעת מחוזה."

47. לפיכך, אי תיקון הליקויים במושכר, אשר מנויים במכתבי ונמצאים במסגרת אחריות מרשך מהווה הפרה של חובת תום הלב ושל חוזה השכירות.

48. הפסיקה קבעה כללים על דרך האמודנא לחישוב כישלון התמורה כך:

- א. קביעת דמי שכירות נמוכים יותר בשל הפגם.
- ב. הפחתת ההפרש בין דמי השכירות בשוק של המושכר ללא פגם, לבין דמי השכירות בשוק של מושכר פגום.
- ג. חישוב היחס ייעשה בין דמי השכירות המוסכמים (ולא דמי השכירות בשוק) לבין דמי שכירות של מושכר פגום.
- ד. דמי השכירות המוסכמים יופחתו בשיעור האחוז שבו נפגע השימוש במושכר בשל הפגם.

49. לאור כל האמור לעיל, מרשיי ידרשו פיצוי בסך השווה לשנת השכירות האחרונה (והקשה מכל) שנגבתה מהם (לכל הפחות) מתוך תקופת השכירות, הווה אומר סך של כ- 216,000 ₪.

תיקון לחוק השכירות והשאיילה תשל"א – 1971 – חוק השכירות ההוגנת

50. לפי התיקון (סעיף 25 ו') על מרשך כמשכירים היה למסור את הדירה המושכרת כשהיא ראויה למגורים. לעניין זה, נקבעו בתוספת הראשונה לתיקון תנאים בסיסיים שבהיעדרם, הדירה אינה ראויה למגורים. לדוגמא: קיומה של מערכת ניקוז ומים תקינה וכן העדר סיכון בטיחותי או בריאותי שהינו בלתי סביר. מסירת דירה לא ראויה למגורים מהווה הפרתו של המשכיר את חוזה השכירות, ובמצב זה השוכר יוכל לבטל את החוזה בכל עת. לא ניתן להתנות על הוראה זו.

ולפי סעיף 25 ח', הרי שהמשכיר אחראי לתקן על חשבונו כל ליקוי או פגם בדירה המושכרת, העונה על שני התנאים הבאים) גם אם הצדדים הסכימו שפגמים אלה הם באחריות השוכר):

1. הליקוי אינו ליקוי קל ערך.
2. הליקוי לא נגרם עקב שימוש בלתי סביר בדירה.

אי התאמה של המושכר

51. על אי התאמת המושכר כמתחייב בחוזה השכירות יחולו הוראות חוק המכר בקשר לאי התאמה, כך שבמקרים מסוימים, המשכיר אינו רשאי לפטור עצמו מאחריות לאי התאמה או פגמים שיתגלו במושכר.

52. חלק מהוראות התיקון, כגון מסירת דירה כשהיא ראויה למגורים, בטוחות, הגדרת אחריות השוכר והמשכיר לתיקונים, אחריות המשכיר לאי התאמה שידע עליה ולא גילה לשוכר, ועוד, הוגדרו ככאלה שלא ניתן להתנות עליהן.

53. כל ניסיון נואל לעשות שימוש לרעה בהליכי משפט לא יצלח, מפני שישנן ראיות למכבר אשר תומכות בטענות מרשיי, מגובות ומתועדות למשעי.

54. לפיכך, אני סבור כי אם מרשך יבחרו להגיש כנגד מרשיי ו/או כנגד ערבים מטעמם, הליכים או תביעות הזויות, הליכים אלו ידחו.

בהתאם להוראות תקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט 2018- ולהלכת **תנובה** (בג"צ 891/05 - סביר בהחלט להניח שמרשך ידרשו לשלם למרשיי הוצאות משפט ושכר-טרחת עורכי-דין בערכים ריאליים ומרשיי יעמדו על כך באמצעותי בכל יהוו

55. אך גם אם תביעה כזו לא תידחה משום מה, חשוב מאוד שמרשך ישאלו עצמם: למה הם מצפים? מה פוטנציאל הפיצוי הריאלי בנסיבות העניין, זמן ששכר הדירה והתשלומים ישולמו במלואם ויוכח שלא נגרם כל נזק בתיעוד וידאו שייערך ביום עזיבת הנכס, ע"י גורם מקצועי שיישכר לשם כך.

חובת מרשך למזער נזקים

56. סעיף 14 (א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, קובע את חובת מרשך לפעול להקטנת הנזק שעלול להיגרם להם, כפי שהם היו יכולים לצפות וגם לעשות בפועל באמצעים סבירים לכל הדעות.

"הקטנת נזק - 14. (א) אין המפר חייב בפיצויים לפי סעיפים 10, 12 ו-13 בעד נזק שהנפגע יכול היה, באמצעים סבירים, למנוע או להקטין."

לא ניתן להתעלם מכך שמרשך לא פעלו כנדרש עפ"י החוק והדין אל מול הליקויים במושכר והן למזעור הקטנת נזקים פוטנציאליים, ככל שהם בכלל קיימים.

57. מרשיי עשו די ועמד בכל הסטדנרטים החוזיים והמשפטיים המצופים מהם. הדברים מגובים בהודעות טקסט והקלטות קוליות של שיחות הטלפון ותכתובת וואטסאפ שנערכו עימם.

באשר לערבים

58. יש לציין, שהערבים הנם אחיו של מרשי אשר הנו בעל מוגבלויות ומקבל קצבה מהביטוח לאומי ואמו המבוגרת אשר הנה אשה קשת יום שעובדת כקופאית בסופר ומשתכרת בשכר מינימום.

הפעלת הליכים חסרי תום לב כנגד ערבים תמימום ומעוטי יכולת אלו, ללא כל עילה ראויה, תסב הוצאות ונזקים שלבטח יתגלגלו בריבית דריבית בצירוף הוצאות משפט לחומרה ולדוגמה שיושגו על מרשך לבסוף באם יפעלו ברשלנות ובכוחניות על אף האמור במכתבי זה.

59. לעניות דעתנו, נכון לבוא בדברים ולגבש הסכמות שתייתרנה ניהול ההליכים הזויים שנמצאים בניגוד לסדרי הדין.

ניהול הליכים הזויים ומיותרים עתיד להתארך לכדי שנים, ועלות ניהולם משך התקופה הארוכה הצפויה מכומת במאות אלפים.

מרשך מוכרחים להבין: העובדה שמרשיי התנהלו בתמימות ובנועם מתוך רצון לייתר מחלוקות – אינו מציב אותם באיזו "עמדת יירוט" שתאפשר למרשך לחלץ ממרשיי כספים ולהתעשר על גבם שלא כדין. בשום אופן לא.

60. כתמיד, דלתי פתוחה לשיח הגיוני, סביר, מכבד ופרגמטי שתכליתו להגיע להסדר הוגן וסופי.

61. היה ומרשך יחליטו בכל זאת לפנות לבית המשפט או הוצל"פ, יבקשו מרשיי להיפרע מהם בגין בכל הנזקים ו/או ההוצאות שנגרמו להם עד עב ושיגרמו להם ו/או למי מטעמם, זאת כמובן בנוסף לכל סעד אחר המגיע להם על פי דין ושיעמדו עליו למיצוי זכויותיהם עד לאחרונה שבהם.

62. אין באמור לעיל ובמה שלא נאמר בו בכדי לפגוע בטענות מרשיי וכל זכויותיהם שמורות.

בכבוד רב,

דרור הראל, עו"ד