

## ת"פ 3273/05/23 - אסתרית זורמן בלצן נגד מאי פוקס, גולן הירש

בית משפט השלום בבת ים

תפ"מ 3273-05-23 זורמן-בלצן נ' פוקס ואח'  
תיק חיצוני:

בפני	כבוד השופט יגאל נמרודי
תובעת	אסתרית זורמן בלצן
נגד	
נתבעים	1. מאי פוקס 2. גולן הירש

### החלטה

המושכר פונה זה מכבר, על כן ניתן פסק-דין שלפיו התביעה נמחקה. נותרה במחלוקת סוגיית הוצאות ההליך. שני הצדדים טוענים כי הם זכאים לתשלום הוצאותיהם. לאחר בחינת התיעוד שהוצג - שוכנעתי כי אין לעשות צו להוצאות, באופן שכל צד הוא שיישא בהוצאותיו.

הצדדים ערכו הסכם שכירות שכולל הוראה חריגה, שלפיה המשכירה תשפץ את המושכר. עוד הוסכם, בשלב מתקדם, כי בתקופת השיפוץ לא יישאו השוכרים בתשלום דמי שכירות. ניסוח ההסכם לוקה בחסר. ההוראה שלפיה המשכירה היא שתשפץ את הדירה עבור השוכרים היא הוראה יחסית חריגה. אין מדובר בתנאי שגרתי בהסכם שכירות. תנאי ייחודי זה חייב, מעצם טיבו, פירוט, דיוק ובהירות. אלו נעדרים מן ההסכם. מהסכם השכירות משתמע כי טרם החתימה על ההסכם כבר נערך השיפוץ. בסעיף 12 להסכם נקבע: "המשכיר מצהיר בזאת כי נערכו תיקונים לשביעות רצונו". תמוה כיצד שביעות הרצון הרלוונטית היא של המשכירה ולא של השוכרים. מהנספח הנזכר באותו סעיף לא ברור מה בוצע או אמור היה להתבצע (באותו נספח מובאות מספר חלופות), האסמכתאות המעידות על השיפוץ הן ממועדים מאוחרים למועד החתימה על ההסכם ובסכומים שונים מהנקוב בנספח להסכם השכירות. עתה ישנה מחלוקת בשאלה האם השיפוץ הסתיים. אם כן - בהנחה שדמי השכירות אינם משולמים, לכאורה הפרו הנתבעים את ההסכם, התביעה כנגדם מוצדקת ועליהם לשאת בתשלום הוצאות ההליך. אם השיפוץ לא הסתיים - לכאורה דרישת הפינוי היא שמהווה הפרת הסכם, והגשת התביעה טרם סיום השיפוץ אינה מצדיקה לזכות את התובעת בתשלום הוצאות (גם אם בחרו הנתבעים להשיב את החזקה במושכר לתובעת).

אין מקום לקיים בירור עובדתי כיום בגדרה של בקשה לפסיקת הוצאות. ממילא, הצדדים לא הניחו תשתית עובדתית מספקת לצורך הכרעה בסוגיה. כך, לדוגמה, התובעת הציגה אסמכתאות המעידות על מצב הדירה במועד המסירה של החזקה בו לרשותה (אציין כי לא צפיתי בסרטון; הדרך להגשת סרטון אינה הדרך בה בחר ב"כ התובעת), אלא שמועד זה אינו רלוונטי. המועד הרלוונטי הוא מועד הגשת התביעה.

חוסר הבהירות בניסוח ההסכם, כמו גם הקשיים הראייתיים - כל אלו נזקפים לחובת הצדדים. בנסיבות כאמור, כל צד יישא בהוצאותיו.

ניתנה היום, כ"ד סיוון תשפ"ג, 13 יוני 2023, בהעדר הצדדים.