

בית משפט לתביעות קטנות בהרצליה

ת"ק 30823-08-16 דהן נ' חיים שכרוף ואח'

בפני כבוד השופט אמיר ויצנבליט

התובע יניב דהן

נגד

הנתבעים
1. ניר חיים שכרוף
2. ירדן רוזן

חקיקה שאוזכרה :

[חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969: סע' 79\(א\)](#)

[חוק החוזים \(חלק כללי\), תשל"ג-1973: סע' 12, 12\(ב\)](#)

מיני-רציו:

* לא עלה בידי התובע לסתור את החזקה שלפיה אם תכננו הצדדים להיפגש ולחתום על ההסכם, הרי שהצדדים לא ראו עצמם קשורים בחוזה בהעדר קיומה של החתימה. יחד עם זאת, נקבע כי הנתבעים לא נהגו בתום לב כלפי התובע.

* חוזים – כריתת חוזה – היעדרה

* חוזים – חתימה – היעדרה

* חוזים – משא ומתן לכריתת חוזה – בדרך מקובלת ובתום-לב

* חוזים – משא ומתן לכריתת חוזה – תום-לב במשא ומתן

תביעה אותה הגיש אדם שהיה מעוניין להשכיר את ביתו נגד בני זוג אשר עימם ניהל משא ומתן בנושא. זאת, שכן לדבריו לאחר ניהול משא ומתן בן מספר חודשים, התחוויר לו זמן קצר לפני תחילת השכירות כי בני הזוג אינם מעוניינים בדירה.

בית המשפט קבע כלהלן:

האם יש לראות את היחסים שבין הצדדים ככאלו שהבשילו לכדי יחסים חוזיים? התשובה לכך היא שלילית. אכן, יתכן מקרה שבו יראו צדדים כקשורים בחוזה על בסיס מסרונים כפי שנשלחו בענייננו. עם זאת, בנסיבותיו הספציפיות של מקרה זה לא עלה בידי התובע לסתור את החזקה שלפיה צדדים המתכוונים לחתום על חוזה בכתב, רואים אותם כמי שלא התכוונו להתקשר בהסכם זה עם זה אלא לאחר החתימה.

עם זאת, זו אינה סוף הדרך. הגם שבין הצדדים לא נכרת הסכם מחייב והם לא צלחו את שלב המשא ומתן, הרי שעל צדדים למשא ומתן לנהוג זה כלפי זה בתום לב.

בנסיבותיו של המקרה דנא, די בבחינת התנהלות הנתבעים כדי ללמד שהם לא נהגו בתום לב כלפי התובע. גם אם נניח כי הסיבה לפרישה מן המשא ומתן הייתה מוצדקת, היה על הנתבעים כבר ביום 8.7.2016 להודיע לתובע כי הם לא בטוחים ברצונם לשכור את הדירה, וכי על התובע לכלכל את צעדיו בהתאם. הנתבעים "משכו" את התובע, "הרדימו" אותו, עד שזה מצא עצמו קרוב לתחילת תקופת השכירות בלא שאיתר שוכרים לדירתו.

יש להעמיד את שיעור הפיצוי על סך של שכירות לחודש אחד (7,000 ש"ח), בתוספת תשלום ארנונה לחודש אחד (250 ש"ח).

פסק דין

1. בפניי תביעה לפיצוי בסך 14,500 ש"ח, אותה הגיש אדם שהיה מעוניין להשכיר את ביתו נגד בני זוג אשר עימם ניהל משא ומתן בנושא. זאת, שכן לדבריו לאחר ניהול משא ומתן בן מספר חודשים, התחוויר לו זמן קצר לפני תחילת השכירות כי בני הזוג אינם מעוניינים בדירה.

2. על-פי הנטען בכתב התביעה ובהתאם לעדותו של התובע בדיון, בחודש מאי 2016 פרסם התובע באתר האינטרנט "יד2" מודעה בדבר השכרת ביתו. המועד המיועד לתחילת השכירות היה יום 1.9.2016. לדברי התובע, הוא פרסם את המודעה באינטרנט מספר חודשים לפני מועד תחילת השכירות על מנת להיערך בעניין זמן מספק מראש ועל מנת שלא להסתכן בהפסד הכנסה של דמי השכירות למן היום שבו ביתו יהיה פנוי להשכרה. לגרסת התובע, זמן קצר לאחר פרסום המודעה יצרו עימו קשר הנתבעים והביעו עניין בדירה. הנתבעים ביקרו בדירה פעמיים (להבנת, בביקור הראשון נכחה הנתבעת 2 בלבד, ובביקור השני, שהתקיים ביום 3.6.2017, נכחו שני הנתבעים). בביקורים אלו העלו הנתבעים בקשות שונות לגבי עניינים בדירה שהבחינו כי הם דורשים תיקון. לאחר שני ביקורים אלו, ביום 5.6.2016 שלחה הנתבעת 2 לתובע מסרון כדלקמן (תיאור הסימנים הגראפיים שהוספו למסרון יצויין בסוגריים מרובעים):

"בוקר טוב [סמיילי] רוצים את הבית [אישה רוקדת], זוג רוקד, סימן
וי באצבעות, כוכב שביט, סנאי, בקבוק שמפניה] רק צריך לשבת על
הפרטים... מתי מתאים לכם?"

ולחלן "צילום מסך" של המסרון, כפי שצורף לכתב התביעה:



3. לגרסת התובע, לאחר שליחת מסרון זה הוא הסיר את המודעה שפרסם מאתר "יד2" ואף דחה מספר פונים שהתעניינו בביתו. הנתבעים ביקרו בדירה פעמיים נוספות ודנו עם התובע

בתיקונים ובהתאמות שונים שנדרשו בדירה. לדברי התובע, כל בקשה של הנתבעים נענתה בחיוב, והצדדים גיבשו רשימה של התיקונים הנדרשים בכוונה לצרף את הרשימה לחוזה שייכרת ביניהם (מוצג מ/2). ביום 3.7.2016 שלח התובע לנתבעים נוסח של חוזה השכירות. לדבריו, מדובר היה בנוסח סטנדרטי של הסכם שכירות שמצא באינטרנט. זמן קצר לאחר מכן הוחלפו בין הצדדים המסרונים הבאים:

התובע: שלחתי (:

הנתבעת 2: יש!

4. לאחר דברים אלו התקיימו בין הצדדים מספר שיחות טלפון, וזאת, בלשון התובע בכתב התביעה, "על מנת להתחיל להתכנס לחתימה". לדברי התובע, בכל השיחות שנערכו בדבר חתימת ההסכם הרגיעו הנתבעים ואמרו לו שיש די והותר זמן עד תחילת השכירות וכי הם יעבירו תיקונים לנוסח ההסכם בקרוב. ביום 29.7.2016 הוחלפו בין הצדדים המסרונים הבאים:

התובע:

בוקר טוב,
שלחתי לניר את החוזה וצריך להוסיף את התיקונים שלכם, הוא לא כל כך זמין אז אני שולח גם לך.
תתקדמו עם זה בבקשה שבוע הבא נחתום על ההסכם.

הנתבעת 2:

אנחנו פשוט מעבירים את כל הבית למחסן ביום שלישי אז קצת בעומס של עבודה.. אל דאגה! אעדכן את ניר (:

ביום 31.7.2016 הוחלפו בין הצדדים המסרונים הבאים:

התובע:

היי,
אפשר לקבוע לשלישי חתימת חוזה?

הנתבעת 2:

שלישי אנחנו מעבירים את הבית. אולי ברביעי? עד אז ניר יספיק גם לתקן את החוזה (:

5. לדברי התובע, חרף האמור במסרונים אלו תיקוני הנתבעים לנוסח ההסכם לא נמסרו. התובע ניסה ליצור קשר עם הנתבעים אולם ללא הצלחה. בלשונו בכתב התביעה, הנתבעים "פתאום נעלמו כלא היו". כך, על אף שהתובע ביקש לדאוג להסדרת העניינים הנוגעים להשכרת ביתו חודשים רבים לפני מועד תחילת השכירות על מנת שיוכל לאתר שוכרים בנחת, מצא עצמו זמן קצר לפני מועד זה ללא שוכרים. ביום 12.8.2016 (היינו, לפני המועד שתוכנן לתחילת השכירות) הגיש התובע את תביעתו, ובה תבע מן הנתבעים דמי שכירות לפרק זמן בן חודשיים, בשיעור גובה דמי השכירות שסוכמו בסך 7,000 ש"ח לחודש (וכן סכום של 500 ש"ח בגין תשלום ארנונה לחודשיים). זאת שכן לטענתו זהו פרק הזמן הסביר לאתר שוכרים חלופיים לביתו.

6. הנתבעים, מנגד, טענו בכתב ההגנה ובדיון בפניי, כי במהלך חודש יוני 2016 הם אומנם ביקרו בביתו של התובע בעקבות המודעה שפרסם באתר "יד2", אולם מצאו את הבית מוזנח ביותר כשבו שורה של ליקויים קשים. בשיחת טלפון שנערכה לאחר הביקור נדון נושא זה בין הצדדים, והתובע השיב כי הוא יערוך בבית שיפוץ מקיף ויתקן את כל הליקויים הנדרשים. ביום 8.7.2016

ביקרו הנתבעים בדירה פעם נוספת, לגרסתם, על מנת לערוך רשימה מסודרת של כל הליקויים הדרושים תיקון. אלא שבביקור זה ראו הנתבעים הצפה משמעותית של הביוב בדירה. לגרסתם, דבר זה הרתיע אותם מאוד מלשכור את הדירה. לקראת סוף חודש יולי 2016 נערכה שיחה טלפונית בין הצדדים, ובה ביקשו הנתבעים מהתובע לתקן את כל הליקויים בביתו במלואם. אלא שאז השיב להם התובע באופן חמקמק ושונה מעמדתו בעבר, והנתבעים הבינו שאין בכוונת התובע לתקן את מלוא התיקונים כפי שהתחייב בפניהם. הנתבעים מכחישים את הטענה כי הם "נעלמו", ולגרסתם הם הודיעו סופית לתובע כי אינם מעוניינים בדירה בשיחת טלפון ביום 31.7.2016.

7. עוד מוסיפים הנתבעים כי לאורך כל הדרך התובע עצמו הדגיש כי כל עוד לא נחתם החוזה, "הדברים פתוחים ושום דבר לא סגור" (בלשונם). הנתבעים מוסיפים כי התובע גם שמר על עמימות באשר למועד המדויק שבו תתחיל השכירות. הנתבעים מבקשים להסיר ספק מטענה כי הפסיקו את המגעים עם התובע לאור מציאת דירה אחרת, וטוענים כי הם עצמם לא מצאו דירה חלופית אלא ביום 1.11.2016. הנתבעים מצביעים על כך שהתובע הגיש את תביעתו עוד טרם הגיע המועד המתוכנן לתחילת השכירות, ועוד טרם כלל ידע שלא יצליח להשכיר את הדירה לאחר.

8. התובע השיב בדיון לטענות הנתבעים. אשר למועד הגשת התביעה, השיב התובע כי אומנם התביעה הוגשה טרם גובש הנוק, אלא שבפועל הדירה אכן הושכרה לאחרים החל מיום 1.11.2016, כך שהנוק שנגרם לו הוא כפי שטען בכתב התביעה. התובע הציג לעניין זה את הסכם השכירות שכרת עם שוכר אחר, שבו תקופת השכירות היא החל מיום 1.11.2016. אשר להצפה שהייתה בדירה שבעטיה טוענים הנתבעים כי שינו את דעתם לגבי השכרת הדירה, התובע מודה שאכן הייתה סתימה בצנרת, אולם בביקור יחיד של אינסטלטור תוקנה הבעיה לחלוטין. התובע הגיש בדיון פירוט שיחות של מכשיר הטלפון הנייד שלו, לסתור את טענת הנתבעים כי בין הצדדים התקיימה שיחת טלפון בסוף חודש יולי 2016 שבה הודיעו הנתבעים לתובע על כישלון המשא ומתן (מוצג מ/1).

דיון והכרעה

9. אין חולק שבין הצדדים התנהל משא ומתן בקשר להשכרת דירתו של התובע. בין התובע לבין הנתבעים היו דין ודברים לאורך מספר חודשים. הנתבעים ביקרו בדירה מספר פעמים. מן ההתכתבויות בין הצדדים עולה כי התובע שלח אל הנתבעים נוסח של חוזה, הנתבעים היו אמורים למסור לתובע הערות לנוסח זה, והצדדים גם תכננו להיפגש על מנת לחתום על החוזה. עם זאת, בסופו של דבר ההערות להסכם לא הועברו והחוזה הכתוב לא נחתם. בנסיבות אלו אחת השאלות המתעוררות, היא האם ניתן לראות את המגעים בין הצדדים ככאלו שהבשילו לכדי הסכם מחייב (שאותו הנתבעים הפרו), וזאת חרף אי-חתימה על הסכם כתוב. יוזכר, כי על-פי דין שכירות לתקופה הפחותה מחמש שנים אינה חייבת להיעשות בהסכם בכתב דווקא (סעיף 79א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969).

10. אומנם, הצדדים לא חתמו על הסכם שכירות בכתב. עם זאת, קיימים מצבים שבהם ניתן לראות את הצדדים כקשורים זה עם זה בחוזה, חרף העדרה של חתימה על מסמך כתוב. כפי שנפסק, השאלה האם המגעים בין הצדדים הבשילו לכדי הסכם מחייב, חרף העובדה שהחוזה

הפורמאלי ביניהם לבסוף לא נחתם, תלויה בגמירות דעתם של הצדדים להתקשר זה עם זה ביחסים חוזיים, וביחס שביקשו להעניק לאותו מעמד של חתימת ההסכם. "...השאלה העומדת לפני בית המשפט היא אם כבר הגיעו הצדדים לידי גמירת דעתם ורצונם והסכימו על עריכת החוזה רק כדי לשים חותם פורמלי על עיסקתם המוגמרת בלאו הכי, או שמא לא גמרו ביניהם עוד שום עיסקה אלא הסכימו שיגמרוה, אם יגמרוה, לכשיחתמו על חוזה פורלי, אם יחתמו" (ע"א 694/69 מגידור נ' "דירור חן", חברה קבלנית לבנין בע"מ, פ"ד כד (2) 6, 9 (1970)). ההכרעה בשאלה זו תלויה בנסיבות העניין, בהתנהגות הצדדים, ובאופן שבו התייחסו אל האירוע המיועד לחתימת ההסכם (ראו את סקירת ההלכה בע"א 8320/09 אלחזד נ' שמיר, [פורסם בבנו] פסקאות 25-27 (29.3.2011) (להלן – עניין אלחזד)). אחד הנתונים שיש לשקול הוא מידת המסוימות בסיכום שאליו הגיעו הצדדים, והאם היה בו כדי להכיל את כל הפרטים המהותיים לכריתת החוזה (ראו, ע"א 692/86 יעקב בוטקובסקי ושות' - חברה לייבוא ושיווק בע"מ נ' גת, פ"ד מד (1) 57, 65 (1989) (להלן – עניין בוטקובסקי)). עם זאת, כפי שנפסק, "הסכמת הצדדים להיפגש לצורך חתימה על חוזה מעמידה אותם בחזקתם, כי לא התכוונו להתקשר להתקשרות חוזית מחייבת, אלא לאחר החתימה על החוזה" (שם, בעמ' 66). ודוק, השאלה העומדת על הפרק אינה מה הייתה כוונתם הסובייקטיבית-פנימית של הנתבעים. גמירות דעת הצדדים נבחנת באמות מידה אובייקטיביות. על כן, "מקום שהביטויים החיצוניים מעידים על קיומה של גמירת-דעת, בעוד שבלב הצד שאת גמירת-דעתו בוחנים לא נתגבשה החלטה להתקשר להתקשרות מחייבת, גוברים הביטויים החיצוניים על התהליך הסמוי" (שם, עמ' 67).

11. בעניין בוטקובסקי, שנפסק בבית המשפט העליון בשנת 1989, נדון מקרה שבו הצדדים למשא ומתן לא חתמו על חוזה בכתב, אולם בפגישה קודמת ביניהם לחצו ידיים ו"השיקו כוסיות לחיים". בית המשפט העליון באותו עניין הגיע למסקנה כי בין הצדדים נכרת חוזה חרף אי-החתימה על ההסכם הכתוב, וזאת בין היתר בהתבסס על אותה לחיצת ידיים והרמת כוסית, בצירוף לראיות נוספות אשר לימדו בנסיבות העניין על גמירות דעת הצדדים לבוא בהסכם זה עם זה (ראו שם, בעמ' 71). כמעט שלושים שנים חלפו מאז פרשת בוטקובסקי. בענייננו, הצדדים לא לחצו ידיים ולא "השיקו כוסיות לחיים". השנה שבה עסקינן היא שנת 2016, ואת השקת הכוסיות לחיים החליף מסרון שאליו מלווים הסמלים הידועים כ"אמוג'יי". עם חלוף העתים משתנות הדרכים להביע גמירות דעת להתקשר בהסכם. את הרמת הכוסית של ימים עברו החליפה שליחת סמל גראפי של בקבוק שמפניה (וראו, עניין אלחזד, פסקה 28: "התגלמותה של גמירות הדעת יכולה להיות באופנים שונים ובתצורות מגוונות והכל בהתאם לנסיבות המקרה הקונקרטי"). אחד הסממנים לשאלה האם הצדדים רואים עצמם קשורים ביחסים חוזיים הוא הפגנת חגיגות לברך על המוגמר: לחיצת יד, הרמת כוסית, וכיום, שליחת סמלים גראפיים המצביעים על חגיגות דוגמת אלו ששלחה הנתבעת 2.

12. האם יש לראות את היחסים שבין הצדדים ככאלו שהבשילו לכדי יחסים חוזיים? לאחר שבחנתי את מכלול הראיות שהונחו בפניי, דעתי היא שבסופו של יום התשובה לכך היא שלילית. אכן, יתכן מקרה שבו יראו צדדים כקשורים בחוזה על בסיס מסרונים כפי שנשלחו בענייננו. עם זאת, לטעמי בנסיבותיו הספציפיות של מקרה זה לא עלה בידי התובע לסתור את החזקה שלפיה

צדדים המתכוונים לחתום על חוזה בכתב, רואים אותם כמי שלא התכוונו להתקשר בהסכם זה עם זה אלא לאחר החתימה. מספר טעמים לדבר.

13. **ראשית**, התנהגות הצדדים מלמדת כי הם לא ראו את החתימה על ההסכם כאקט פורמאלי גרידא. התנהלות הצדדים מלמדת כי הם ראו בחתימה על ההסכם את הרגע שיגבש את הסכמתם להתקשר זה עם זה ביחסים חוזיים. כך, התובע פנה אל הנתבעים מספר פעמים והתרה בהם להיפגש לשם חתימה על ההסכם. התנהלות זו מלמדת שהצדדים לא ראו בחתימת ההסכם כחותם פורמלי גרידא על עיסקה שנכרתה כבר. בדומה, התכתובות בין הצדדים מלמדות כי הנתבע 1 ביקש להעיר הערות שונות להסכם. טיבן של הערות אלו לא הובהר, אולם הדבר מלמד כי הצדדים לא נהגו כמי שכבר נכרת ביניהם חוזה מחייב. אילו היה בין הצדדים הסכם מחייב, תשובה מתבקשת של התובע לאמירת הנתבעים שיש להם הערות להסכם הייתה כי אין מקום להעברת הערות כלשהן שכן החוזה כבר נכרת. ההמתנה להערות הנתבע 1 להסכם תומכת במסקנה כי הצדדים ראו עצמם כמי שעדיין מצויים בשלב המשא ומתן לקראת חתימת ההסכם.

14. **שנית**, אין בידי די נתונים לקבוע כי ההסכמות שגובשו בין הצדדים עולות לכדי דרגת מסוימות כזו המעידה על גמירת דעתם להתקשר בהסכם. אכן, ההנחה בדיון הייתה כי הצדדים הסכימו על גובה דמי השכירות (התובע טען כי דמי השכירות שסוכמו הם 7,000 ש"ח לחודש, והנתבעים לא העלו טענה בקשר לכך). עם זאת, קיימים פרטים נוספים המהותיים להסכם שכירות שאין לדעת אם סוכמו בין הצדדים, ובעיקרם משך תקופת השכירות. אומנם, ניתן לטעון כי כל פרט מסוג זה ניתן להשלמה בדרך שיפוטית. עם זאת, אין בידי די נתונים לקבוע כי הושגה מידה כזו של מסוימות המלמדת כי הצדדים גמרו דעתם להתקשר זה עם זה ביחסים חוזיים.

15. בנסיבות אלו, לא עלה בידי התובע לסתור את החזקה שלפיה אם תכננו הצדדים להיפגש ולחתום על ההסכם, הרי שהצדדים לא ראו עצמם קשורים בחוזה בהעדר קיומה של החתימה. עם זאת, זו אינה סוף הדרך. הגם שבין הצדדים לא נכרת הסכם מחייב והם לא צלחו את שלב המשא ומתן, הרי שעל צדדים למשא ומתן לנהוג זה כלפי זה בתום-לב ([סעיף 12 לחוק החוזים](#) (חלק כללי), תשל"ג-1973 (להלן – [חוק החוזים](#))). לטעמי, הנתבעים לא נהגו בתום-לב כלפי התובע.

16. נקודת המוצא היא כי לכל צד למשא ומתן זכות שלא להתקשר בחוזה ולפרוש ממנו בכל שלב (ראו, [ע"א 921/91 אזערי נ' לוינברג](#), [פורסם בנבו] פסקה 5 (4.8.1993)). עם זאת, על צד למשא ומתן המבקש לפרוש ממנו לנהוג בתום-לב. בבחינת תום-ליבו של הפרש מן המשא ומתן יש לבחון את עיתוי הפרישה, השלב שבו היה מצוי המשא ומתן, סיבת הפרישה וכיוצא באלו נסיבות (לסקירת ההלכה ראו, [ע"א 8143/14 חלפון נ' בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ](#), [פורסם בנבו] פסקה 8 לפסק-דינו של השופט נ' הנדל (בדעת מיעוט) (29.1.2017)).

17. בענייננו, אבקש שלא להתמקד ב**סיבה** לפרישת הנתבעים מהמשא ומתן. בין הצדדים קיימת מחלוקת בעניין זה, ובעיקר, האם אותה הצפה של ביוב שגילו הנתבעים ביום 8.7.2016 הייתה כצעקתה. בנסיבותיו של המקרה דנא, די בבחינת התנהלות הנתבעים כדי ללמד שהם לא נהגו בתום-לב כלפי התובע. כאמור, הנתבעים למדו על קיומה של אותה הצפה בביוב ביום 8.7.2016. הצפה זו,

לדבריהם, הובילה אותם להטיל ספק ברצונם לשכור את הדירה. עם זאת, הנתבעים לא מסרו לתובע בשלב זה כי הם לכל הפחות מתלבטים לגבי רצונם לשכור את הדירה. לא זאת אף זאת, לקראת סוף חודש יולי 2016, כשפנה התובע אל הנתבעים ושאל מתי יועברו אליו ההערות להסכם ומתי ייפגשו כדי לחתום עליו, לא אך שלא גילו לו הנתבעים כי באותו מועד הם כבר מפקפקים ברצונם לשכור את הדירה, אלא שהנתבעת 2 גם הוסיפה ושלחה מסרונים מרגיעים אשר השלו את התובע לסבור כי הכל כשורה. הנתבעת 2 כתבה במפורש במסרון ששלחה לתובע ביום 29.7.2016 את המילים "אל דאגה!".

לעניין זה אעיר, כי גרסת הנתבעים שלפיה בסוף חודש יולי 2016 נערכה שיחת טלפון שבה הודיע הנתבע 1 לתובע על סיום המשא ומתן אינה מתיישבת עם המסרון ששלחה הנתבעת 2 ביום 31.7.2016. על כן, אני דוחה גרסה זו של הנתבעים ומעדיף את גרסתו של התובע שהכחיש את קיומה של השיחה.

18. זה המקום לשוב ולהתייחס לאותם סמלים גראפיים (צלמיות) ששלחה הנתבעת 2 לתובע. כאמור, אין בהם, בנסיבות העניין, כדי ללמד על הבשלת המגעים בין הצדדים לכדי הסכם מחייב. עם זאת, הסמלים שנשלחו תומכים במסקנה כי הנתבעים נהגו בחוסר תום-לב. אכן, דרכי התבטאות של צדדים למשא ומתן זה עם זה יכולות ללבוש צורות שונות, וכיום, בעת המודרנית, גם לשימוש בצלמיות "אמוג'י" עשוי להיות משמעות המלמדת על תום-ליבו של הצד למשא ומתן. לאותו מסרון שנשלח על-ידי הנתבעת 2 ביום 5.6.2016 לוו, כאמור, סמלים לא מעטים. אלו כללו "סמיילי", בקבוק שמפניה, דמויות רוקדות ועוד. צלמיות אלו משדרות אופטימיות רבה. אף שלא היה במסרון זה כדי להקים חוזה מחייב בין הצדדים, מסרון זה הוביל, מטבע הדברים, להסתמכות גדולה של התובע על רצון רב של הנתבעים לשכור את דירתו. בעקבות זאת, התובע הסיר את המודעה שפרסם באינטרנט בדבר השכרת דירתו. גם לקראת סוף המשא ומתן, באותם מסרונים שנשלחו בסוף חודש יולי, השתמשה הנתבעת 2 בסמלים של "סמיילי". סמלים אלו, המשדרים לצד שכנגד כי הכל כשורה, היו מטעים, שכן באותה העת כבר הטילו הנתבעים ספק רב ברצונם לשכור את הדירה. צירופם של אלו – אותן צלמיות חגיגיות בתחילת המשא ומתן שיצרו הסתמכות רבה אצל התובע, ואותם סמלי סמיילי בסוף המשא ומתן שהטעו את התובע לסבור שהנתבעים עדיין מעוניינים בדירתו – תומכים במסקנה כי הנתבעים נהגו בחוסר תום-לב במשא ומתן. גם אם אניח כי הסיבה לפרישה מן המשא ומתן הייתה מוצדקת, היה על הנתבעים כבר ביום 8.7.2016 להודיע לתובע כי הם לא בטוחים ברצונם לשכור את הדירה, וכי על התובע לכלכל את צעדיו בהתאם. הנתבעים "משכו" את התובע, "הרדימו" אותו, עד שזה מצא עצמו קרוב לתחילת תקופת השכירות בלא שאיתר שוכרים לדירתו.

19. בנסיבות אלו, על הנתבעים לפצות את התובע על הנזק שנגרם לו (סעיף 12(ב) לחוק החוזים). התובע אומנם הגיש את תביעתו טרם הגיע מועד תחילת השכירות וטרם התגבש הנזק, אולם בסופו של יום, לטענתו, הנזק שטען לו אכן ארע. כאמור, התובע צרף את הסכם השכירות שכרת עם שוכר אחר, שבו תקופת השכירות החלה חודשיים לאחר מועד השכירות שתכנן מלכתחילה. יצוין, כי בדיון טען הנתבע 1 כי ביום 31.10.2016 (היינו, לאחר הגשת התביעה) נערכה פגישה בין הצדדים, שבה התובע אמר לנתבעים כי הדירה מושכרת "ממזמן" (עמ' 3 שורות 22-23 לפרוטוקול). התובע הכחיש

זאת. לא מצאתי מקום לקבל את טענת הנתבע 1 בעניין זה, לאחר שהתובע הציג בפניי את הסכם השכירות שכתת עם השוכר האחר, שבו נרשם שמועד תחילת השכירות הוא ביום 1.11.2016 (מוצג מ/3). על כן, אני מאמץ את גרסת התובע שלפיה השוכר החלופי שאיתר החל לשכור את ביתו ביום 1.11.2016.

20. יחד עם זאת, לאחר ששקלתי בדבר, לא מצאתי מקום לפסוק לזכות התובע את מלוא הפיצוי שעתר לו. התובע תבע פיצוי בגין חודשיים של שכירות. לדברי התובע, הוא הבין שהנתבעים אינם מעוניינים בהשכרת הדירה בסביבות אמצע חודש אוגוסט 2016, ואז הגיש את תביעתו. לטעמי, ומן הראיות שהונחו בפניי וכעולה מטענות הצדדים, היה על הנתבעים למסור לתובע שהם אינם בטוחים ברצונם לשכור את הדירה בתחילת חודש יולי 2016, כאשר חזו באותה הצפה בדירה. מדובר בתקופה של כחודש, שבה היה התובע תחת המחשבה כי הנתבעים ישכרו ממנו את הדירה. הנתבעים, אפוא, מנעו מן התובע בחוסר תום-לב ניצול תקופה של כחודש לאיתור שוכר חלופי לדירה. היינו, בהתנהלותם, ועל דרך האומדנה, הנתבעים מנעו מהתובע שכירות של כחודש אחד. זאת ועוד, ניתן גם לתהות האם פרק זמן בן חודשיים לאיתור שוכר חלופי, כפי שטען התובע, הוא סביר בנסיבות העניין. לזאת יש להוסיף את התהייה שעולה מהגשת כתב התביעה טרם התגבשות הנזק, ואת העובדה שבדיעבד הנזק התגבש בדיוק איך שנטען קודם לכן. בסופו של יום, ענייננו באומדנה סבירה של שיעור הנזק לאחר התחשבות בחובתו של התובע לפעול באורח סביר להקטנת נזקו על-ידי איתור שוכר חלופי. בשקלול נתונים אלו, אני סבור שיש להעמיד את שיעור הפיצוי על סך של שכירות לחודש אחד (7,000 ש"ח), בתוספת תשלום ארנונה לחודש אחד (250 ש"ח; אף שלעניין זה לא הובאה ראיה, אולם אני מקבל את טענת התובע בעניין זה כסבירה).

21. אשר על כן, התביעה מתקבלת באופן חלקי, במובן זה שהנתבעים ישלמו לתובע סכום של 7,250 ש"ח. על סכום זה יתווספו הוצאות משפט בסכום של 750 ש"ח.

סכומים אלו ישולמו תוך 30 ימים שאחרת יישאו הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום מתן פסק-הדין ועד יום התשלום בפועל.

ניתן להגיש בקשת רשות ערעור לבית המשפט המחוזי בתוך 15 יום ממועד קבלת פסק הדין.

ניתן והודע היום כ"ח שבט תשע"ז, 24/2/2017 בהעדר הצדדים.

אמיר ויצנבליט, שופט

אמיר ויצנבליט 54678313
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

