



בית משפט השלום בעפולה

תא"מ 20-07-33402 כריים נ' עמיאל

תיק חיצוני:

בפני כבוד הרשם בכיר מרט דורפמן

עבוד כוכה

התובעת

נגד

יוסי עמיאל

הנתבע

פסק דין

1. אישה ערבייה חתמה על חוזה שכירות דירת מגורים בעיר עפולה. כעבור כשבוע מאז נחתם החוזה, ובטרם נכנסה השוכרת לדירה, הודיע בעל הדירה כי הוא מבטל את החוזה, הואיל ודיירי הבניין מתנגדים בתוקף לכניסת דיירת ערבייה לבניין. החוזה בוטל באופן חד צדדי. השוכרת מבקשת כעת לחייב את בעל הדירה לשלם לה פיצויים בשל הנזקים שנגרמו לה, לטענתה, בגין ביטול החוזה על רקע גזעני, בסך של 75,000 ₪. זו בתמצית התביעה שלפניי.
2. אעבור כעת לדון בתיק בהרחבה ותחילה אפרט רקע עובדתי. התובעת היא ערבייה, אזרחית ישראלית, גרושה, אימא לשישה ילדים, מהם קטין אחד ובגירה נוספת המתגוררים עמה. התובעת מועסקת כמטפלת סיעודית ומתגוררת בעפולה בשכירות כ-8 שנים. הנתבע הוא הבעלים של דירת מגורים בעפולה (להלן: "הדירה") בבניין מגורים ברח' קרן היסוד (להלן: "הבניין"). הדירה הושכרה עד לסוף חודש פברואר 2020 ולקראת תום תקופת השכירות פרסם הנתבע מודעה באינטרנט לגבי הדירה. במהלך חודש פברואר 2020 חיפשה התובעת דירה חלופית להשכרה באתר האינטרנט "יד 2". התובעת חיפשה דירה הנמצאת בסמיכות לדירה בה התגוררה אז, וזאת בשל הקרבה לבית הספר בו מתחנך ילדה הקטין.
3. התובעת ראתה את המודעה של הנתבע ויצרה קשר טלפוני עמו. כאן גם מן הראוי לציין, כי התובעת הודיעה לנתבע כי היא ערבייה (למרות שכמובן לא הייתה עליה כל חובה לעשות כן, הערה שלי, מ.ד.). לאחר מספר פגישות שנערכו בין הצדדים, ביום 20.03.20 נחתם חוזה שכירות בין הנתבע לבין התובעת לתקופה שמיום 15.03.20 ועד ליום 14.03.21 (עם אופציה לשנה נוספת). דמי שכירות חודשיים נקבעו על סך של 2,850 ₪. ביום חתימת חוזה השכירות



בית משפט השלום בעפולה

תא"מ 20-07-33402 כריים נ' עמיאל

תיק חיצוני:

- 1 מסר הנתבע לתובעת מפתח כניסה לדירה כדי שתחל בניקיון ובהעברת חפציה האישיים.
- 2 בהתאם לכך, הודיעה התובעת על סיום תקופת השכירות בדירה שהייתה בהחזקתה באותה
- 3 עת ונערכה לשם מעבר לדירה החדשה, לרבות אריזת חפציה האישיים וכן הזמנת שירותי
- 4 הובלה.
- 5 4. ביום 4.03.20 עדכן הנתבע את אחת הדיירות בבניין, המשמשת בוועד הבניין, בדבר השכרת
- 6 הדירה לתובעת וביקש ממנה להוסיף את הנייד של התובעת באפליקציית מחסום הכניסה
- 7 לחניה. למשמע שמה של התובעת, הדיירת שאלה את הנתבע אם התובעת ערבייה והנתבע
- 8 אישר כי אכן מדובר בערבייה. כבר באותו יום נכתבו בקבוצת הווצאפ של דיירי הבניין
- 9 הודעות רבות בגנות השכרת הדירה לתובעת בשל היותה ערבייה. הודעות הווצאפ כללו
- 10 שיימינג של התובעת, גידופים כלפי הנתבע והצהרות הדיירים כי לבניין לא נכנסים ערבים
- 11 וכי בכוונתם למרר לתובעת את החיים עד שהיא תברח מהדירה. הנתבע אף קיבל, לדבריו,
- 12 טלפונים מצד מספר דיירי הבניין שטענו כי הוא לא יוכל להשכיר את הדירה שבבעלותו, כי
- 13 הדיירים יחליפו מפתח וקוד כניסה לבניין על מנת שהתובעת לא תוכל להיכנס, וכי התובעת
- 14 וילדיה יוטרדו וערבים לא יגורו בבניין.
- 15 5. בעקבות ההודעות והשיחות הנ"ל, הנתבע כתב מעט אחרי השעה 15:00 עוד באותו היום,
- 16 הודעות בקבוצת הווצאפ של דיירי הבניין ובהן הוא הודיע להם כי הם ניצחו. אין בכוונתו
- 17 לנהל מלחמות עם הדיירים. הנתבע אף ציין כי הוא מתבייש בדיירי הבניין שהינם גזענים
- 18 ו"שהגענו לכוזה שפל". כמו כן, כבר למחרת, ביום 5.03.20 הודיע הנתבע לתובעת כי בעקבות
- 19 הודעת הווצאפ שנשלחה לדיירי הבניין, הודיעו לו הדיירים כי אינם מוכנים שהתובעת
- 20 תיכנס להתגורר בדירה וכי אם תעשה כן, הם מתכוונים למרר לה את החיים. לדברי התובע,
- 21 הוא הודיע לתובעת כי בנסיבות אלה לא ניתן יהיה לקיים את חוזה השכירות. אך התובעת
- 22 הודיעה לנתבע כי אין בכוונתה להיכנע לאיומי דיירי הבניין וכי היא מבחינתה אינה חוששת
- 23 כלל. עוד הבהירה התובעת לנתבע, כי אין לה כל ספק שלאחר שיכירו אותה דיירי הבניין,
- 24 ישכח כעסם וכי במידה ולא, אם יאיימו עליה או יזיקו לה בכל דרך שהיא, תפנה למשטרה
- 25 בהגשת תלונה.
- 26 6. עקב העובדה, כי התובעת עמדה על קיום חוזה השכירות, ביום 11.03.20 (ארבעה ימים טרם
- 27 תחילת תקופת השכירות) הודיע הנתבע לתובעת באופן נחרץ וחד משמעי על ביטול החוזה
- 28 ביניהם וביקש מהתובעת להשיב לו מפתח מהדירה. התובעת הודיעה שהיא עומדת על קיום
- 29 החוזה ואינה מוכנה להשיב לו מפתח מהדירה וביקשה מהנתבע לתת לה גם מפתח מהמחסן
- 30 ושלט לשער החנייה של הבניין. הנתבע סירב ואף שלח לתובעת הודעה בה כתב כי החוזה
- 31 מבוטל וכי היא אינה יכולה להיכנס לדירה נגד רצונו. נוכח סירובה של התובעת להשיב לו



בית משפט השלום בעפולה

תא"מ 20-07-33402 כריים נ' עמיאל

תיק חיצוני:

1 מפתח מהדירה, הנתבע החליף צילינדר והתובעת לא יכלה להיכנס לדירה. אשר על כן, בשל
2 ביטול חוזה השכירות, נאלצה התובעת לבטל שירותי ההובלה, לפרוק מחדש את חפציה
3 הארוזים, ובליט ברירה להאריך את תקופת השכירות בדירה בה התגוררה באותה עת לשנה
4 נוספת.

5 7. ביום 9.08.21 התקיים דיון הוכחות בתיק. מטעם התביעה העידה התובעת ואילו מטעם
6 ההגנה העיד הנתבע. לאחר שמיעת העדים, ב"כ הצדדים סיכמו את טענותיהם בעל-פה.

7 דיון והכרעה

8 8. למעשה אין מחלוקת בין הצדדים, כי חוזה השכירות בוטל על ידי הנתבע ביום 11.03.20.
9 הסוגיות השנויות במחלוקת בין בעלי הדין בתיק זה הן כדלהלן:

10 א. לשיטתו של הנתבע, ביטול החוזה על ידו היה בנסיבות המתוארות בסעיף 18(א) לחוק
11 החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 (להלן: "חוק החוזים תרופות"), ואילו
12 לשיטת התובעת, ביטול החוזה על ידי הנתבע נעשה בשל מניעים הקשורים באפליה על רקע
13 גזעני נוכח היותה של התובעת ערבייה;

14 ב. לטענת הנתבע, בסיטואציה שנוצרה, התעקשותה של התובעת לקיים את חוזה השכירות
15 אינו יכול להיחשב כשימוש בתום לב בזכות הנובעת מן החוזה, וזאת בניגוד לסעיף 4 לחוק
16 השכירות והשאיילה, תשל"א-1971 (להלן: "חוק השכירות"). לעומת זאת, לשיטת התובעת,
17 הנתבע הוא זה שנהג בחוסר תום לב והפר את החוזה הפרה יסודית.

18 ג. לדברי הנתבע, ככל שבית המשפט לא יקבל את טענתו בדבר סיכול החוזה או לא יקבע כי
19 התובעת ניסתה לקיים את החוזה שלא בתום לב, אזי בכל מקרה התובעת לא הוכיחה את
20 הסעדים שהתבקשו על ידה בסעיף 45 לכתב התביעה וגם אין מקום לפסוק לזכותה פיצויים
21 עונשיים או מוגברים כפי שהדבר התבקש בסעיף 47 לכתב התביעה.

22 9. באשר לסוגיה הנוגעת לטענת הנתבע בדבר הפרת חוזה השכירות נוכח סיכול. סעיף 18(א)
23 לחוק החוזים תרופות קובע:

24 "היתה הפרת החוזה תוצאה מנסיבות שהמפר, בעת כריתת החוזה, לא ידע ולא היה עליו
25 לדעת עליהן או שלא ראה ולא היה עליו לראותן מראש, ולא יכול היה למנען, וקיום החוזה
26 באותן נסיבות הוא בלתי אפשרי או שונה באופן יסודי ממה שהוסכם עליו בין הצדדים,
27 לא תהיה ההפרה עילה לאכיפת החוזה שהופר או לפיצויים".



בית משפט השלום בעפולה

תא"מ 20-07-33402 כריים נ' עמיאל

תיק חיצוני:

- 1 האם בנסיבות המקרה שלפנינו יש לקבל את טענתו של הנתבע בדבר סיכול החוזה? אקדים
2 ואומר כי לעניות דעתי, התשובה לכך שלילית. אומנם מוכן אני לקבל את גרסתו של הנתבע
3 כי בעת כריתת החוזה עם התובעת, הוא לא ידע ולא היה עליו לדעת כי דיירי הבניין התנגדו
4 לכניסתה של דיירת ערבייה לבניין. אך עם זאת, אינני מוכן לקבל את טענת הנתבע, כי קיום
5 החוזה באותן הנסיבות (התנגדותם של דיירי הבניין) היה בלתי אפשרי או שונה באופן יסודי
6 ממה שהוסכם עליו בין הצדדים. במה דברים אמורים?
- 7 10. הנתבע טען בתצהירו וגם בדיון, כי נוכח האיומים ו"הבטחות" של דיירי הבניין, היה ברור
8 לו כי ביצוע חוזה השכירות אינו אפשרי מאחר ודיירי הבניין לא יאפשרו לתובעת להיכנס
9 לדירה ואם התובעת תוכל, בחסות המשטרה, להיכנס לדירה, חלק מדיירי הבניין יהפכו את
10 מגוריה לבלתי נסבלים והתובעת תאלץ לנטוש את הדירה זמן קצר לאחר תחילת השכירות
11 (ראו סעיף 12 לתצהירו של הנתבע). הרי מדובר כאן בהשערה בלבד של הנתבע למה שעלול
12 היה להתרחש. נגד השערה זו ניתן, לדוגמה, לעלות השערה אחרת, לפיה לו התובעת הייתה
13 נתקלת ביחס עוין מצד דיירי הבניין והייתה פונה למשטרה, בסבירות גבוהה, התערבות של
14 גורמי המשטרה הייתה מונעת מדיירי הבניין לממש את איומיהם. בהקשר הזה התובעת
15 אף נשאלה האם הייתה נכנסת לדירה יחד עם הילד שלה כשהיא יודעת על האיומים מצד
16 דיירי הבניין, ועל כך השיבה שהייתה נכנסת לדירה בהתחלה בלי הילדים ונותנת לדיירים
17 להתרשם ממנה (ראו עמ' 3, שורות 27-28 לפרוטוקול הדיון). כלומר התובעת יכלה להיכנס
18 גם לבדה לדירה והייתה רואה אם היא מצליחה לקיים אורח חיים נורמלי על אף התנגדותם
19 של דיירי הבניין, ובכך גם לא לסכן את ילדה הקטין. מכל מקום, עמדתי היא כי משהתובעת
20 ידעה על התנגדותם של דיירי הבניין ועל כוונתם למרר את חייה, ובכל זאת עמדה על קיום
21 חוזה השכירות, צריך היה לאפשר לה לקיים את החוזה. על כן, נוכח רצון התובעת וכוונתה
22 המוצהרת להיכנס לדירה, לא ניתן לומר כי קיום החוזה היה בלתי אפשרי.
- 23 11. משדחיתי את טענת הסיכול, כאמור לעיל, נשאלת השאלה האם התעקשותה של התובעת
24 לקיים את חוזה השכירות בנסיבות שנוצרו, בכל זאת יכול להיחשב כשימוש שלא בתום לב
25 בזכות הנובעת מן החוזה, בניגוד לסעיף 4 לחוק השכירות? אזכיר כי סעיף 4 הנ"ל קובע כי:
26 **"חייב הנובע מחוזה שכירות יש לקיימו בדרך מקובלת ובתום לב; והוא הדין לגבי השימוש**
27 **בזכות הנובעת מן החוזה".** לדעתי, בהתנהלותה של התובעת לא היה חוסר תום לב כלשהו.
28 התובעת חתמה על חוזה שכירות. בסמוך לאחר מכן הנתבע מסר לה על התנגדותם הנחרצת
29 של הדיירים לכניסתה לדירה, אך חרף זאת התובעת עמדה על זכותה לממש את החוזה כפי
30 שהוא ולהיכנס לדירה. אינני רואה בכך כל פסול או חוסר תום לב. אומנם, ער אני לכך כי
31 ביום 11.03.20 (יום שבו הודיע הנתבע לתובעת על ביטול החוזה ביניהם), הנתבע גם ביקש
32 מהתובעת לקחת מפתח מהדירה והתובעת כתבה לו בוצאפ כי מחר יקבל אותו. אך כבר



בית משפט השלום בעפולה

תא"מ 20-07-33402 כריים נ' עמיאל

תיק חיצוני:

1 למחרת בבוקר (12.03.20) התובעת חזרה בה וביקשה לקיים את החוזה ולהיכנס לדירה
2 (ראו התכתבות בין הצדדים בוצאפ, נספח ב' לכתב ההגנה). עצם העובדה כי בשלב כלשהו
3 טרם כניסתה לדירה, התובעת הסכימה להחזיר את המפתח, אינה מובילה למסקנה כי היא
4 פעלה בחוסר תום לב, כשחזרה בה וביקשה לקיים את החוזה. בהקשר זה יש לזכור כי לפי
5 החוזה, מועד הכניסה לדירה היה ביום 15.03.20, והתובעת הודיעה לנתבע ביום 12.03.20
6 כי היא נכנסת לדירה ביום ראשון (15.03.20), ולכן סביר להניח כי לו הנתבע לא היה מחליף
7 צילינדר בדלת, התובעת הייתה מממשת את החוזה.

8 12. נוכח מסקנתי כי החוזה הופר ובוטל ע"י הנתבע באופן חד צדדי, השאלה הנוספת הדורשת
9 הכרעה בתיק היא שאלת הפיצוי הכספי וגובהו. התובעת ביקשה לחייב את הנתבע לשלם
10 לה פיצוי בסך 5,000 ₪ בגין הסכום אותו נדרשה לשלם עבור שיפוץ הדירה בה היא נשארה
11 להתגורר לאחר ביטול החוזה ע"י הנתבע. כמו כן, התובעת ביקשה גם סך של 5,000 ₪ בגין
12 אבדן זמן והפסד השתכרות. אינני רואה מקום לפסוק לה פיצוי בגין רכיבים אלה, הואיל
13 והתובעת לא הגישה ראיות כלשהן לנזק הנתען על ידה ולא ברור איך חישה את הסכומים
14 שנדרשו על ידה. באשר לפיצוי בגין הפרה וביטול חוזה השכירות באופן חד צדדי, עמדתי,
15 כי יש לחייב את הנתבע לשלם לתובעת פיצוי בגין ביטול החוזה. בנוגע לגובה הפיצוי, הרי
16 שמעיון בחוזה השכירות עולה, כי הצדדים לא כתבו בחוזה סעיף סנקציה בגין הפרה וביטול
17 החוזה ע"י הנתבע. כל שמופיע בחוזה השכירות הוא סעיף 11.3 לפיו סוכם כי ככל שהשוכרת
18 מיוזמתה תבקש לפנות את הדירה לפני תום תקופת השכירות, הרי שהיא תחויב לשלם דמי
19 שכירות עד תום תקופת השכירות או תמורת חודשיים שכירות, הקצר מבין השניים.
20 כלומר, אילו התובעת הייתה מבקשת עוד בטרם כניסתה לדירה לבטל את החוזה, היא
21 הייתה מחויבת לכל היותר בחודשיים דמי שכירות. בהקשר הזה אני מקבל את טענתו של
22 ב"כ הנתבע לפיה ככל שייקבע כי הנתבע הוא זה שהפר את החוזה, אזי באנלוגיה לסנקציה
23 שנקבעה ביחס לשוכרת בסעיף 11.3 לחוזה, יש לחייב גם את המשכיר (הנתבע), לכל היותר,
24 בפיצוי שווה ערך לחודשיים דמי שכירות. דהיינו, יש לחייב את הנתבע בתשלום פיצוי בגין
25 הפרה וביטול החוזה באופן חד צדדי בסך של 5,700 ₪.

26 13. התובעת גם ביקשה לחייב את הנתבע לשלם לה ולילדיה פיצוי בגין עוגמת נפש שנגרמה
27 להם בשל ביטול החוזה וכן לשלם לה פיצויים עונשיים או מוגברים שיש בהם כדי לבטא
28 את הסלידה מהתנהגותו של הנתבע ואת הפגיעה בזכויותיה החוקתיות של התובעת. לאחר
29 שבחנתי את מכלול נסיבות התיק, נראה לי כי אכן המקרה שלפניי מחייב מתן פיצוי מוגבר
30 בגין עוגמת נפש ופגיעה ברגשותיה וזכויותיה של התובעת. ראשית כל, חוזה השכירות בוטל
31 ימים ספורים בלבד לפני שהתובעת הייתה אמורה להיכנס לדירה. כל אדם היה מקבל את
32 הבשורה על ביטול החוזה בסמיכות מועדים כזאת, במפח נפש. שנית, התובעת עם ילדיה



בית משפט השלום בעפולה

תא"מ 20-07-33402 כריים נ' עמיאל

תיק חיצוני:

- 1 למעשה נאלצה בלית ברירה, להמשיך ולהתגורר בדירה שממנה רצתה לעבור, במשך שנה
2 נוספת, כי לדבריה, בהתראה כה קצרה לא היה באפשרותה למצוא דירת חלופית אחרת.
3 שלישית, וזה הדבר החשוב בעיני, החוזה בוטל בגין אפליה על רקע גזעני ונראה כי הדבר
4 גרם לפגיעה בכבודה ולתחושת עלבון קשה אצל התובעת אשר נאלצה להרגיש את עצמה
5 כאזרחית סוג ב' שאינה רצויה במקומות מסוימים בארץ שבה היא מתגוררת כאזרחית
6 שוות זכויות. כפועל יוצא מכך, הזכות שלה לשיווין הופרה.
- 7 14. בקשר למניע להפרת החוזה, מוכן אני לקבל את גרסתו של הנתבע כי הוא לא גזען (הרי לו
8 הנתבע היה גזען, לא היה חותם מלכתחילה על חוזה שכירות עם אישה ערבייה) ושהוא
9 מתבייש, אך עדיין דעתי היא כי התנהלותו של הנתבע בפועל הביאה לכך כי החוזה בוטל
10 על ידו בשל אפליה על רקע גזעני. בעניין זה הנני דוחה את טענתו של הנתבע כי הוא החליט
11 לבטל את החוזה רק בשל דאגתו לתובעת וילדה הקטין. נראה כי הנתבע לא רצה להתעמת
12 עם דיירי הבניין והעדיף פשוט לא להשכיר את הדירה לאישה ערבייה, גם אם הדבר היה
13 כרוך בביטול החוזה מצדו. מסתבר גם כי לנתבע היה אינטרס נוסף ליישר את הקו עם דיירי
14 הבניין המתנגדים לכניסת שוכרת ערבייה לדירה. מעיון בהתכתבות בין הנתבע לתובעת
15 בוצאפ עולה, כי הנתבע היה אמור לחתום מול הקבלן על חוזה רכישה של דירה נוספת
16 באותו בניין והוא אפילו כבר השכיר אותה. לפיכך, הנתבע חשש כי השכרת הדירה לתובעת
17 עלולה לסכן את ביצוע של עסקת הרכישה של דירה נוספת. וכך כתב הנתבע בהקשר הזה
18 לתובעת ביום 10.03.20: *"אמרתי לך שאני חותם על חוזה קנייה של דירה נוספת לבן שלי*
19 *באותה קומה. אם יהיה בלגן, הקבלן לא מוכר לי, כבר עשו לו בלגן גדול בלי קשר אלי, והוא*
20 *התחייב לדיירים, הוא פוחד מהם. זו תהיה בשבילי הסתבכות. כבר לקחנו משכנתא,*
21 *והתחייבנו. אל תיכנסו ב-15 לחודש. כבר ביקשתי ממך. את הדירה השנייה כבר השכרתי*
22 *מזמן, על סמך מילה של קבלן שהוא מוכר לי, וגם להם יש חוזה חתום"* (ראו נספח ב' לכתב
23 ההגנה). יוצא, אפוא, כי הנתבע העדיף את האינטרסים הכלכליים הנוספים שהיו לו בבניין,
24 על פני קיום החוזה עליו חתם עם התובעת. בעניין הזה אציין גם, כי לא הוכח ע"י הנתבע
25 במהלך המשפט שקיום החוזה על ידו מול התובעת, היה מביא בהכרח להכשלת העסקה
26 הנוספת של הנתבע באותו בניין. על כן, ונוכח האמור לעיל, הנני פוסק לתובעת פיצוי כספי
27 מוגבר בגין עוגמת נפש ופגיעה ברגשותיה ובזכויותיה החוקתיות בסך של 20,000 ₪.
- 28 15. לפיכך, אני מחייב את הנתבע לשלם לתובעת סך של 25,700 ₪ בצירוף שכר טרחת עו"ד
29 בסך של 3,500 ₪, וכן החזר אגרת בית משפט בסך של 937 ₪. בסך הכל 30,137 ₪. סכום
30 זה ישולם בתוך 30 יום מהיום, שאם לא כן, יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד
31 למועד התשלום המלא בפועל. אציין, כי בנוגע לגובה שכר הטרחה וההוצאות שנפסקו,



בית משפט השלום בעפולה

תא"מ 20-07-33402 כריים נ' עמיאל

תיק חיצוני:

1 לקחתי בחשבון את עובדת אי התייצבותה של התובעת ובאת כוחה לדיון שהיה קבוע בתיק
2 ליום 28.06.21.

3 16. המזכירות תמציא עותק מפסק הדין לצדדים.
4
5
6

7 ניתן היום, ט' אלול תשפ"א, 17 אוגוסט 2021, בהעדר הצדדים.
8

27/7

מרט דורפמן, רשם בכיר

9
10