

## 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 מסוימים 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 הרגיעוהו 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 ששבוע 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 הנזק, אלא שבפועל הדירה אכן הושכרה לאחרים החל מיום 1.11.2016, כך שהנזק שנגרם לו הוא כפי שטען בכתב התביעה. התובע הציג לעניין זה את הסכם השכירות שכתר 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 שהחווה 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 החווה 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 חווה פורלי, אם יחתמו" ([ע"א 694/69 מגידו נ' "דיוור חר", 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 בנבו] 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 החווה (ראו, [ע"א 692/86 יעקב בוטקובסקי ושות' - חברה לייבוא ושייוק בע"מ נ' גת, פ"ד מד\(1\) 57, 65 \(1989\)](#) (להלן – **עניין בוטקובסקי**)). עם זאת, כפי שנפסק, "הסכמת הצדדים להיפגש לצורך חתימה על חווה מעמידה אותם בחזקתם, כי לא התכוונו להתקשר התקשרות חוזית מחייבת, אלא לאחר החתימה על החווה" (**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 התקשרות 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 חווה בכתב, אולם בפגישה קודמת ביניהם לחצו ידיים ו"השיקו כוסיות לחיים". בית המשפט העליון באותו עניין הגיע למסקנה כי בין הצדדים נכרת חווה 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 בחווה 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 עלולות 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 בבנו] 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 בבנו] 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 ה"אמוג'יי" 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 שכרת 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, עניינינו 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](#)

[TRANSLATION BY GOOGLE TRANSLATE]

Small Claims Court in Herzliya

Tahan v. Haim Shakharoff et al.

To the Honorable Amir Wiesenblit

Plaintiff  
Yaniv Dahan

Against

The Defendants  
1. Nir Haim Shacharoff  
2. Yarden Rosen

Legislation cited:  
The Real Estate Law, 5729-1969: Section 79 (a)  
The Contracts (General Part) Law, 5733-1973: Section 12, 12 (b)

Mini-Ratzio:

\* The Plaintiff was unable to contradict the presumption that if the parties planned to meet and sign the agreement, the parties did not consider themselves bound by the contract in the absence of the signature. However, it was determined that the defendants did not act in good faith towards the plaintiff.

Contracts - contract dissolution - absence

\* Contracts - signature - absence

Contracts - Negotiations for the conclusion of a contract - in an acceptable manner and in good faith

\* Contracts - Negotiations to conclude a contract - Good faith in negotiations

.  
A claim filed by a person who was interested in renting his home against a spouse with whom he negotiated the matter. He said that after several months of negotiations, it became apparent to him shortly before the start of the lease that the couple were not interested in the apartment.

.  
The court ruled as follows:

Should the relationship between the parties be seen as having matured into contractual relations? The answer is no. Indeed, there may be a case in which parties will be seen as connected to the contract on the basis of text messages as sent in our case. However, in the specific circumstances of this case, the plaintiff was unable to contradict the presumption that parties intending to sign a written contract see them as having intended to enter into an agreement with each other only after signing.

However, this is not the end of the road. Although the parties have not concluded a binding agreement and have not succeeded in negotiating, negotiations parties must treat each other in good faith.

In the circumstances of this case, the conduct of the defendants is sufficient to indicate that they did not act in good faith towards the plaintiff. Even if we assume that the reason for the withdrawal from the negotiations was justified, the defendants had already on 8.7.2016 to inform the plaintiff that they are not sure of their desire to rent the apartment, and that the Plaintiff must take his steps accordingly. The defendants "attracted" the plaintiff, "anesthetized" him, until he found himself close to the beginning of the lease period without locating tenants for his apartment.

The compensation rate should be set at the sum of one month's rent (NIS 7,000), plus municipal taxes for one month (NIS 250).

### Judgment

1. I have a claim for compensation in the amount of NIS 14,500, which was submitted by a person who wanted to rent his house against a partner with whom he negotiated the matter, since after several months of negotiations, The couple are not interested in the apartment.

2. According to the statement of claim and according to the Plaintiff's testimony in the hearing, in May 2016, the Plaintiff published on the Yad 2 website an announcement regarding the renting of his home. The date for the beginning of the lease was 1.9.2016. According to the Plaintiff, he published the ad on the Internet several months before the start of the lease in order to prepare for the issue of sufficient time in advance and in order not to risk loss of rent income from the day the house is available for rent. According to the prosecutor's version, shortly after the announcement was made, the defendants contacted him and expressed interest in the apartment. The Defendants visited the apartment twice (in my understanding, during the first visit the Defendant was present only 2, and on the second visit, which took place on 3 June 2007, the two defendants were present). During these visits, the defendants raised various requests regarding matters in the apartment that they noted that they require an amendment. After these two visits, on June 5, 2016, Defendant 2 sent the following message to the Plaintiff (the description of the graphic symbols added to the message shall be indicated in square brackets):

"Good morning [smiley] You want the house [a dancing woman, a dancing couple, a viii sign, a comet, a squirrel, a bottle of champagne].

The following is a screenshot of the message, as attached to the complaint:

3. The Plaintiff's version, after sending this message, he removed the ad he published from the Yad 2 website and even rejected a number of applicants who were interested in his home. The defendants visited the apartment two more times and discussed with the plaintiff various repairs and adjustments required in the apartment. According to the plaintiff, each request by the defendants was accepted, and the parties formulated a list of required amendments with the intention of adding the list to the contract that will be made between them (Exhibit 2). On July 3, 2006, the plaintiff sent the defendants a

form of the lease. According to him, this was a standard version of a rental agreement he had found on the Internet. Shortly thereafter, the following text messages were exchanged:

Prosecutor: I sent :)

Defendant 2: There!

4. Following these statements, a number of telephone conversations were held between the parties, in the words of the plaintiff in the statement of claim, "in order to begin convening for signature." According to the Plaintiff, in all the talks that were held regarding the signing of the agreement, the defendants reassured him that there was enough time before the beginning of the lease and that they would amend the text of the agreement soon. On July 29, 2016, the following text messages were exchanged between the parties:

Prosecutor: Good morning,

I sent Nir the contract and I have to add your corrections, it is not so available so I send to you as well.

Go ahead with this, please, so we'll sign the agreement next week.

Defendant 2: We just move the whole house to the warehouse on Tuesday so a bit of a load of work .. Do not worry! I'll update Nir :)

On July 31, 2016, the following text messages were exchanged between the parties:

Prosecutor: Hey,

Is it possible to determine the third sign of a contract?

Defendant 2: Third We move the house. Maybe fourth? Until then Nir will also be able to fix the contract :)

5. According to the plaintiff, despite the contents of these text messages, the defendants' corrections to the wording of the agreement were not disclosed. The Plaintiff tried to contact the Defendants but failed. In his words in the statement of claim, the defendants "suddenly disappeared as if they were gone." Thus, despite the fact that the Plaintiff sought to arrange matters relating to the rental of his house many months before the start of the lease so that he could locate tenants comfortably, he found himself shortly before that date without renting. On 12.8.2016 (that is, before the planned date for the beginning of the lease), the plaintiff filed his claim, in which he demanded from the defendants rent for a period of two months, at the rate of the rent agreed upon in the amount of NIS 7,000 per month Arnona for two months). This is because he claims it is The reasonable period of time to locate alternate tenants for his home. 6. The defendants, on the other hand, argued in the defense statement and in a hearing before me that during the month of June 2016 they visited the Plaintiff's house following the ad posted on the Yad 2 website, but found the house very neglected when they encountered a series of serious defects. In a telephone conversation that took place after the visit, this issue was discussed between the parties, and the prosecutor replied that he would conduct a comprehensive renovation of the house and correct all the deficiencies

required. On July 8, 2016, the Defendants visited the apartment once again, according to their version, in order to make an orderly list of all the deficiencies required for repair. On this visit, however, the defendants saw a significant flood of sewage in the apartment. In their view, this made them very reluctant to rent the apartment. Towards the end of July 2016, a telephone conversation was held between the parties, in which the defendants requested the plaintiff to correct all the defects in his home in full. But then the prosecutor responded to them in an elusive and different manner from his position in the past, and the defendants understood that the plaintiff did not intend to amend all the amendments as he had promised them. The defendants deny the claim that they "disappeared", and in their version they finally informed the Plaintiff that they were not interested in the apartment by telephone call on July 31, 2016.<sup>7</sup> The defendants further add that throughout the process the prosecutor himself emphasized that as long as the contract was not signed, "things are open and nothing is closed" (in their language). The defendants add that the plaintiff also maintained ambiguity as to the exact date on which the lease will begin. The defendants seek to remove any doubt that they have stopped the contact with the plaintiff in the light of finding another apartment, and claim that they themselves did not find an alternative apartment until 1.11.2016. The defendants point out that the plaintiff filed his claim even before the planned date of the lease was due, and even before Clal knew he would not be able to rent the apartment to another. <sup>8</sup> The Plaintiff replied in the hearing to the Defendants' arguments. As of the date of filing the claim, the plaintiff replied that although the claim was filed before the damage was formulated, the apartment was actually rented to others as of November 1, 2016, so that the damage caused to it was as claimed in the statement of claim. The plaintiff presented for this purpose the rental agreement that you entered into with another tenant, in which the lease period is from 1.11.2016. As for the flooding in the apartment where the defendants claim to have changed their mind about renting the apartment, the prosecutor admits that there was a blockage in the plumbing, but on a single visit by a plumber the problem was completely fixed. In the hearing, the Plaintiff filed a breakdown of the calls of his cell phone to contradict the defendants' contention that a telephone call was held between the parties at the end of July 2016, in which the defendants informed the Plaintiff of the failure of the negotiations (Exhibit 1). There is no dispute that the parties negotiated the rental of the Plaintiff's apartment. Between the plaintiff and the defendants there were arguments over several months. The defendants visited the apartment several times. The correspondence between the parties indicates that the plaintiff sent the defendants a contract, the defendants were supposed to give the plaintiff comments on this wording, and the parties also planned to meet in order to sign the contract. However, in the end the comments to the agreement were not transferred and the written contract was not signed. Under these circumstances, one of the questions that arises is whether the contacts between the parties can be seen as having matured into a binding agreement (which the defendants have violated), despite the failure to sign a written agreement. It should be noted that according to the law, rental for a period of less than five years is not required to be made by written agreement (section 79 (a) of the Land Law, 5729-1969).<sup>10</sup> Although the parties have not signed a written lease agreement, In situations where the parties can be seen as connected with each other in the contract, despite the absence of a written document, the question of whether the negotiations between the parties matured into a binding agreement, despite the fact that the formal contract was ultimately not signed, depends on the parties' In terms of contractual relations, and in the relationship they wished to grant to that status of signing the agreement. "... The question before the court is

whether the parties have already reached a conclusion And did not agree to conclude the contract only in order to put a formal seal on their finished deal anyway, or did they not conclude any other deal, but agreed that they would finish, if they were finished, when they signed a Forli contract, if they signed "(CA 694/69 Megiddo v. "Dior Chen", Construction Contractor Company Ltd., PD 24 (2) 6, 9 (1970)). The decision on this question depends on the circumstances of the case, on the conduct of the parties, and on the manner in which they referred to the event designated for the signing of the agreement (see the review of the ruling in CA 8320/09 Elhadad v. Shamir [27], sections 27-27 (29.3.2011) One of the factors that must be considered is the degree of specificity in the conclusion reached by the parties, and whether it would have contained all the essential details for the conclusion of the contract (see CA 692/86 Yaakov Botkovsky & Co. - Import and Marketing Company Ltd. v. (1) 57, 65 (1989) (hereinafter - the Butkowsky case) However, as it was held, "the consent of the parties to meet for the purpose of signing a contract places them in their possession because they did not intend to enter into a contractual contractual engagement, Not after the signing of the contract "(ibid., At p. 66), and it should be noted that the question on the agenda is not what the subjective intentions of the defendants were, and that the conclusions of the parties are examined by objective criteria. In the Botekowski case, which was ruled by the Supreme Court in 1989, we discussed a case in which the parties to the dispute They did not sign a written contract, but at a previous meeting they shook hands and "launched glasses for life." The High Court of Justice reached the conclusion that a contract was signed between the parties despite the non-signing of the written agreement, inter alia on the basis of the same handshake and a toast, together with other evidence which, in the circumstances, taught that the parties agreed to come to terms with each other , At 71). Almost thirty years have passed since the Butkowsky affair. In our case, the parties did not shake hands or "drink glasses for life." The year in question is 2016, and the launch of the glasses for life has changed the message to it Accompanied by symbols known as "emoji". With the passing of times, the ways of expressing an opinion go into agreement. "The embodiment of the capriciousness of knowledge can be in different ways and in varied configurations, and all according to the circumstances of the concrete case." One of the hallmarks of whether the parties see themselves connected to a contractual relationship is a demonstration of solemnity to bless the finished one: a handshake, a toast, and today, the sending of graphic symbols that point to solemnity such as those sent by the Defendant 2.12. Should the relationship between the parties be seen as having matured into contractual relations? After examining all the evidence before me, my opinion is that at the end of the day the answer to this is negative. Indeed, there may be a case in which parties will be seen as connected to the contract on the basis of text messages as sent in our case. However, in my opinion, in the specific circumstances of this case, the Plaintiff was unable to contradict the presumption that parties intending to sign a written contract see them as having intended to enter into an agreement with each other only after signing. Several reasons to talk. 13. First, the conduct of the parties shows that they did not see the signing of the agreement as a purely formal act. The conduct of the parties shows that they saw the signing of the agreement as the moment that would form their agreement to contract with one another in contractual relations. Thus, the plaintiff approached the defendants several times and allowed them to meet to sign the agreement. This shows that the parties did not view the signing of the agreement as merely a formal seal on a deal that was already made. Similarly, the correspondence between the parties indicates that the Defendant 1 sought to make various comments to the agreement. The nature of these comments has not

been clarified, but this indicates that the parties did not act as if they had already made a binding contract. If the parties had a binding agreement, the Plaintiff's prompt reply to the respondents stating that they had comments to the agreement was that there was no room for the transfer of any comments since the contract had already been severed. The waiting for the respondents' comments<sup>1</sup> supports the conclusion that the parties regarded themselves as still in the negotiation stage prior to signing the agreement. 14. Second, I do not have sufficient data to determine that the agreements reached between the parties amount to a certain degree that indicates their intention to enter into an agreement. Indeed, the assumption in the hearing was that the parties agreed on the amount of the rent (the plaintiff claimed that the agreed rent was NIS 7,000 per month, and the defendants did not raise a claim regarding it.) However, there are additional details that are significant to the lease agreement, And in particular the length of the lease period, although it can be argued that every detail of this type can be completed by judicial means, but I do not have sufficient data to determine that such a degree has been achieved that indicates that the parties have agreed to contract with each other.<sup>15</sup> In these circumstances, The Plaintiff was unable to contradict the presumption that if the parties planned to meet and sign the agreement, the parties did not consider themselves connected The contract is not the end of the road, although the parties have not concluded a binding agreement and they have not succeeded in the negotiation stage, then the parties to the negotiations must act towards each other in good faith (Article 12 of the Contracts Law (General Part) , 5733-1973 (hereafter - the Contracts Law)). In my opinion, the defendants did not act in good faith towards the plaintiff. The starting point is that each party to the negotiations has a right not to enter into a contract and to withdraw from it at any stage (see CA 921/91 Azary v. Levinberg, [5] at para. 5 (4.8.1993). In order to examine the good faith of the person leaving the negotiations, it is necessary to examine the timing of the retirement, the stage at which the negotiations were held, the reason for the retirement, and the like (for a review of the ruling, see CA 8143/14 Halfon V. Discount Mortgage Bank Ltd. [8], paragraph 8 of the judgment of Justice v. Hendel (in a minority opinion) (29.1.2017)) 17. In our case, I request that we not focus on the reason for the respondents' withdrawal from the negotiations. There is disagreement over this issue, and especially, whether The same flood of sewage that the defendants discovered on July 8, 2016. In the circumstances of the case, the conduct of the defendants is sufficient to indicate that they did not act in good faith towards the plaintiff, and the defendants learned of the existence of the flooding in the sewer on 8.7.2016. The defendants did not tell the plaintiff at this stage that they were at least deliberating about their desire to rent the apartment, and that, towards the end of July 2016, the plaintiff approached the defendants and asked when they would be transferred To him the comments to the agreement and when they will meet to sign it, but not that the defendants did not find that at that time they already doubt their desire to rent the apartment, Unclaimed 2 also added text messages sent soothing calm the plaintiff to believe that all is well. Defendant 2 wrote explicitly in the letter sent to the prosecutor on July 29, 2016, the words "Do not worry!" In this regard, I will note that the defendants' version according to which at the end of July 2016 a telephone conversation was made in which respondent 1 informed the plaintiff of the termination of the negotiations is inconsistent with the message sent by Defendant 2 on July 31, 2016. Therefore, I reject this version of the defendants and prefer the version of the plaintiff who denied the existence of the conversation. This is the place to refer to the same graphic symbols (figurines) sent by Defendant 2 to the Plaintiff. As stated, they do not indicate, in the circumstances of the case, that the negotiations between the parties have

matured into a binding agreement. However, the sent symbols support the conclusion that the defendants acted in bad faith. Indeed, the modes of expression of parties to negotiations can take on different forms, and today, in modern times, the use of the "emoji" icons may also have a meaning that indicates the good faith of the side to the negotiations. The same message sent by Defendant 2 on June 5, 2016, was accompanied by quite a few symbols. These included "Smiley", a bottle of champagne, dancing figures and more. These figurines convey great optimism. Although this message did not constitute a binding contract between the parties, this message naturally led to the plaintiff's great reliance on the defendants' desire to rent his apartment. As a result, the Plaintiff removed the ad he posted on the Internet About renting his apartment. Even towards the end of the negotiations, in the same text messages sent at the end of July, Defendant 2 used Smiley symbols. These symbols, which broadcast to the other side that everything was in order, were misleading, since at that time the defendants had already given great doubt to their desire to rent the apartment. The combination of these - the solemn figurines at the beginning of the negotiations that created much reliance on the prosecutor, and those Smileys at the end of the negotiations that deceived the Plaintiff to think the Defendants were still interested in his apartment - support the conclusion that the Defendants acted in bad faith in the negotiations. Even if I assume that the reason for the withdrawal from the negotiations was justified, the defendants had already on 8.7.2016 to inform the plaintiff that they are not sure of their desire to rent the apartment, and that the Plaintiff must take his steps accordingly. The defendants "attracted" the plaintiff, "anesthetized" him, until he found himself close to the beginning of the rental period without locating tenants for his apartment. Under these circumstances, the defendants must compensate the plaintiff for the damage caused to him (section 12 (b) of the Contracts Law). The plaintiff did submit his claim before the start of the lease and the damage had not yet been formulated, but at the end of the day, he claimed, the damage he had claimed had indeed occurred. As stated, the plaintiff has attached the rental agreement you rented with another tenant, in which the rental period began two months after the date of the lease he had originally planned. It should be noted that in the hearing, Defendant 1 claimed that on October 31, 2016 (that is, after the filing of the claim), a meeting was held between the parties, in which the plaintiff told the defendants that the apartment was leased "from time" (pp. 23-23 of the transcript). The prosecutor denied this. I did not find a basis for accepting the Defendant's claim in this matter after the plaintiff presented to me the rental agreement that you had entered with the other tenant, in which the date of commencement of the lease was recorded on 1.11.2016 (Exhibit 3). Therefore, I adopt the plaintiff's version according to which the alternative tenant who located began to rent his house on 1.11.2016.20. However, after considering the matter, I found no place to award the plaintiff the full amount of compensation he had requested. The plaintiff claimed compensation for two months of rental. According to the prosecutor, he understood that the defendants were not interested in renting the apartment around mid-August 2016, and then filed his claim. In my opinion, and from the evidence that was presented to me and as a result of the arguments of the parties, the defendants had to inform the plaintiff that they were not sure of their desire to rent the apartment at the beginning of July 2016, when they foresaw the same flooding in the apartment. This is a period of about a month in which the Plaintiff was under the impression that the defendants would rent the apartment from him. The defendants, therefore, prevented the plaintiff in bad faith from exploiting a period of about a month to locate an alternative tenant for the apartment. In other words, in their conduct and in the manner of the estimate, the



defendants prevented the plaintiff from renting for one month. Moreover, one may also wonder whether a two-month period for identifying an alternative tenant, as the plaintiff claimed, is reasonable under the circumstances. To this must be added the question arises from filing the statement of claim before the formation of the damage, and the fact that in retrospect the damage crystallized exactly how it was claimed earlier. At the end of the day, we are concerned with a reasonable estimate of the rate of damage after considering the plaintiff's duty to act reasonably in order to reduce his damage by locating an alternative tenant. When considering these figures, I believe that the compensation rate should be set at one month's rent (NIS 7,000), plus municipal taxes for one month (NIS 250), although no evidence has been provided in this regard, As reasonable). Therefore, the claim is partially accepted, in the sense that the defendants will pay the plaintiff an amount of NIS 7,250. This amount will be added to court expenses in the amount of NIS 750. These amounts will be paid within 30 days, otherwise they will bear linkage differences and interest as of the date of granting The judgment can be submitted to the District Court within 15 days from the date of receipt of the ruling. The absence of the parties is given and notified today, February 24, 2017.