בבית המשפט לתביעות קטנות בתל אביב-יפו

תיק תביעות קטנות מס' _____

התובע:
ישראל ישראלי · ת.ז. 000000000
כתובת: רחי העצמאות 5, תל אביב-יפו
טלפון נייד: 050-0000000
דוא"ל: israel@example.com

- נגד -

הנתבע:
אלמוני פלוני · ת.ז. 000000000
כתובת: רחי החוזה 8, רמת גן

כתב תביעה

מהות התביעה: כספית - השבת פיקדון שכירות.
סכום התביעה: 9,000 ₪.

א. החלק העובדתי

1. ביום 1.8.2024 שכר התובע מהנתבע דירת מגורים בת שלושה חדרים ברחוב הדוגמה 12 בתל אביב-יפו, לתקופה של 12 חודשים ובדמי שכירות חודשיים בסך 4,200 ₪ (העתק הסכם השכירות מצורף כנספח 1).

2. במעמד חתימת ההסכם הפקיד התובע בידי הנתבע פיקדון במזומן בסך 8,400 ₪ להבטחת התחייבויותיו לפי ההסכם, והנתבע אישר בכתב את קבלתו (העתק אישור קבלת הפיקדון מצורף כנספח 2).

3. על פי סעיף 9 להסכם, הפיקדון יושב לתובע בתוך 30 ימים מתום תקופת השכירות, ובלבד שהדירה הושבה במצב תקין, למעט בלאי סביר.

4. התובע שילם את דמי השכירות במלואם ובמועדם לאורך כל תקופת השכירות.

5. ביום 31.7.2025, בתום תקופת השכירות, השיב התובע את הדירה לנתבע כשהיא נקייה ותקינה. הצדדים ערכו פרוטוקול מסירה, שעליו חתם הנתבע ללא כל הסתייגות (העתק פרוטוקול המסירה מצורף כנספח 3).

6. ביום 10.8.2025 פנה התובע לנתבע בכתב וביקש כי ישיב את הפיקדון במועד הקבוע בהסכם.

7. המועד להשבת הפיקדון חלף ביום 30.8.2025, והפיקדון לא הושב.

8. ביום 7.9.2025, ובשנית ביום 5.10.2025, דרש התובע מהנתבע בכתב להשיב את הפיקדון (העתקי פניות התובע מצורפים כנספח 4). פניותיו לא נענו, והנתבע לא העלה מעולם טענה כלשהי בדבר נזק לדירה.

9. משבחר הנתבע להותיר בידיו את כספי הפיקדון ולהתעלם מפניות התובע, לא נותרה בידי התובע ברירה אלא להגיש תביעה זו.

ב. הטיעונים המשפטיים

10. הפיקדון ניתן כערובה לקיום התחייבויות התובע לפי הסכם השכירות, ולא לשום תכלית אחרת. משקיים התובע את כל התחייבויותיו והשיב את הדירה במצב תקין, חב הנתבע בהשבת הפיקדון במלואו, כמתחייב מסעיף 9 להסכם (ראו נספח 1).

11. הוראות פרק ב'1 לחוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971, שעניינו שכירות דירה למגורים, מתירות למשכיר להיפרע מן הערובה רק בשל חובות מוגדרים של השוכר - דמי שכירות או תשלומים שוטפים שלא שולמו, או נזק לדירה החורג מבלאי סביר - ורק לאחר שהודיע על כך לשוכר זמן סביר מראש. הנתבע לא מסר לתובע כל הודעה כזו, ולא הצביע על חוב או נזק כלשהם.

12. פרוטוקול המסירה, שעליו חתם הנתבע ללא הסתייגות, מעיד כי הדירה הושבה במצב תקין (ראו נספח 3). ככל שיטען הנתבע לנזק כלשהו, הנטל להוכיח את קיומו, את היותו חורג מבלאי סביר ואת עלות תיקונו - מוטל עליו.

13. הותרת כספי הפיקדון בידי הנתבע לאחר שחלף המועד להשבתם מהווה הפרה של הסכם השכירות, המזכה את התובע באכיפת חיוב ההשבה לפי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, ולחלופין - קבלת כסף שלא על פי זכות שבדין, שחובה להשיבו לפי חוק עשיית עושר ולא במשפט, התשל"ט-1979.

14. התעלמותו של הנתבע משלוש פניות בכתב, והותרת התובע ללא כספו במשך כשלושה חודשים מהמועד שבו היה עליו להשיבו, ללא כל הסבר, גרמו לתובע עוגמת נפש המצדיקה פיצוי מתון, בכפוף לשיקול דעת בית המשפט.

15. כתוצאה מהאמור לעיל נגרמו לתובע נזקים, שעל הנתבע לשלמם, כמפורט להלן:

א. סך של 8,400 ₪ בגין הפיקדון שלא הושב

ב. סך של 600 ₪ בגין עוגמת נפש (כפוף לשיקול דעת בית המשפט)

סה"כ: 9,000 ₪

16. להוכחת טענותיו מצרף התובע לכתב תביעה זה, כחלק בלתי נפרד ממנו, את המסמכים הבאים:

נספח 1	הסכם השכירות מיום 1.8.2024	עמ' 4
נספח 2	אישור קבלת הפיקדון	עמ' 7
נספח 3	פרוטוקול מסירת הדירה מיום 31.7.2025	עמ' 9
נספח 4	פניות התובע לנתבע מהימים 10.8.2025, 7.9.2025 ו-5.10.2025	עמ' 11

ג. סמכות, הצהרה וסעד

17. לבית משפט נכבד זה סמכות עניינית לדון בתביעה לאור מהותה וסכומה, וסמכות מקומית לדון בה בתל אביב-יפו, שכן בתחום שיפוטו אירע מקום המעשה או המחדל שבשלו תובעים, בהתאם לתקנה 2 לתקנות שיפוט בתביעות קטנות (סדרי דין), התשל"ז-1976.

18. התובע מבקש להעיד את העדים הבאים: דנה ישראלי (נכחה במסירת הדירה לנתבע); וכן יעיד בעצמו.

19. באשר לאופן ניהול המשפט, התובע מעדיף קיום דיון באולם הדיונים או קיום דיון בשיחת וידאו.

20. התובע מצהיר כי במהלך השנה האחרונה לא הגיש תביעות נוספות לבתי המשפט לתביעות קטנות.

21. התובע מצהיר כי כל האמור בכתב תביעה זה הוא אמת למיטב ידיעתו, ומקור ידיעתו: ידיעה אישית, הסכם השכירות ופרוטוקול המסירה.

22. אשר על כן, מתבקש בית המשפט הנכבד לזמן את הנתבע לדין ולחייבו לשלם לתובע סך של 9,000 ₪, בצירוף הוצאות משפט ואגרת בית משפט בסך 90 ₪, ובצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום היווצרות העילה ועד התשלום המלא בפועל.

ישראל ישראלי

תאריך: 1 בדצמבר 2025 — התובע

נספח 1

הסכם השכירות מיום 1.8.2024

עמ' 4

לכתב התביעה בעניין ישראל ישראלי נ' אלמוני פלוני

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בתל אביב-יפו ביום 1.8.2024

בין: **אלמוני פלוני, ת.ז. 000000000**
מרח' החוזה 8, רמת גן
(להלן: "המשכיר") מצד אחד;

לבין: **ישראל ישראלי, ת.ז. 000000000**
טלפון: 050-0000000
(להלן: "השוכר") מצד שני;

הואיל והמשכיר הוא הבעלים של דירת מגורים בת שלושה חדרים בקומה השנייה ברחוב הדוגמה 12, תל אביב-יפו (להלן: "הדירה");

והואיל והשוכר מעוניין לשכור את הדירה מהמשכיר בשכירות בלתי מוגנת, והמשכיר מעוניין להשכירה לו, הכל בתנאים המפורטים בהסכם זה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. **תקופת השכירות:** המשכיר משכיר בזה לשוכר את הדירה לתקופה של 12 חודשים, החל ביום 1.8.2024 וכלה ביום 31.7.2025 (להלן: "תקופת השכירות"). הדירה תשמש למגורי השוכר בלבד.
3. **מצב הדירה:** השוכר מצהיר כי ראה ובדק את הדירה, וכי מצא אותה נקייה, תקינה וראויה למגורים.
4. **דמי השכירות:** השוכר ישלם למשכיר דמי שכירות בסך 4,200 ₪ לחודש, מראש, עד היום הראשון של כל חודש קלנדרי, בהעברה בנקאית לחשבון שפרטיו נמסרו לשוכר.
5. **תשלומים שוטפים:** במהלך תקופת השכירות ישא השוכר בתשלומי הארנונה, החשמל, המים, הגז ודמי ועד הבית בגין הדירה, וימציא למשכיר, לפי דרישתו, אישורים על תשלומם.
6. **אחזקה ותיקונים:** השוכר ישמור על הדירה ועל תכולתה וישתמש בהן בזהירות ובאופן סביר. המשכיר יתקן, על חשבונו, כל ליקוי בדירה שאינו נובע משימוש בלתי סביר של השוכר, בתוך 30 ימים מיום שנדרש לכך, ובליקוי דחוף - בתוך 3 ימים.
7. **איסור העברה:** השוכר לא יעביר את זכויותיו לפי הסכם זה ולא ישכיר את הדירה, כולה או חלקה, לאחר, אלא בהסכמת המשכיר מראש ובכתב.
8. **השבת הדירה:** בתום תקופת השכירות ישיב השוכר למשכיר את החזקה בדירה כשהיא נקייה, פנויה מכל אדם וחפץ שאינו של המשכיר, ובמצב שבו קיבל אותה, למעט בלאי סביר. במעמד מסירת הדירה ייערך בין הצדדים פרוטוקול מסירה, שייחתם על ידי שניהם.

חתימות הצדדים:

9. פיקדון:

9.1 להבטחת קיום התחייבויותיו לפי הסכם זה מוסר השוכר למשכיר, במעמד חתימת הסכם זה, פיקדון במזומן בסך 8,400 ₪ (להלן: "הפיקדון"). המשכיר יאשר בכתב את קבלת הפיקדון.

9.2 המשכיר יהיה רשאי להיפרע מן הפיקדון אך ורק בשל חוב של השוכר לפי הסכם זה, כמותר בחוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971, ובלבד שהודיע לשוכר על כוונתו לעשות כן זמן סביר מראש ואפשר לו לשלם את החוב בעצמו.

9.3 הפיקדון יושב לשוכר בתוך 30 ימים מתום תקופת השכירות, ובלבד שהדירה הושבה במצב תקין, למעט בלאי סביר.

10. שכירות בלתי מוגנת: הצדדים מצהירים כי השכירות לפי הסכם זה אינה מוגנת לפי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972, כי הדירה פנויה, וכי השוכר לא שילם ולא ישלם דמי מפתח כלשהם.

11. שונות: כל שינוי בהסכם זה ייעשה בכתב ובחתימת שני הצדדים. הודעות לפי הסכם זה יישלחו לכתובות הצדדים הנקובות במבוא, ובמהלך תקופת השכירות - לשוכר בדירה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המשכיר	**השוכר**
אלמוני פלוני	ישראל ישראלי

נספח 2

אישור קבלת הפיקדון

עמ' 7

לכתב התביעה בעניין ישראל ישראלי נ' אלמוני פלוני

דוגמה - מסמך בדוי

אישור קבלת פיקדון

תל אביב-יפו, 1.8.2024

התקבל מאת: ישראל ישראלי, ת.ז. 000000000

הסכום: 8,400 ₪ (שמונת אלפים וארבע מאות שקלים חדשים)

אמצעי תשלום: מזומן

עבור: פיקדון לפי סעיף 9 להסכם השכירות מיום 1.8.2024

אני הח"מ, אלמוני פלוני, ת.ז. 000000000, מאשר בזה כי קיבלתי היום מידי ישראל ישראלי, במזומן ובמלואו, את הסך הנקוב לעיל, כפיקדון להבטחת התחייבויות השוכר לפי הסכם השכירות שנחתם בינינו היום בעניין הדירה ברחוב הדוגמה 12, תל אביב-יפו. הפיקדון יושב לשוכר בהתאם לסעיף 9 להסכם.

חתימת המשכיר

אלמוני פלוני

דוגמה

נספח 3

פרוטוקול מסירת הדירה מיום 31.7.2025

עמ' 9

לכתב התביעה בעניין ישראל ישראלי נ' אלמוני פלוני

דוגמה - מסמך בדוי

פרוטוקול מסירת דירה

בתום תקופת השכירות לפי הסכם השכירות מיום 1.8.2024

כתובת הדירה: רחוב הדוגמה 12, תל אביב-יפו, קומה 2

מועד המסירה: 31.7.2025, בשעה 18:00

המשכיר: אלמוני פלוני, ת.ז. 000000000

השוכר: ישראל ישראלי, ת.ז. 000000000

פריט	תקין	לא תקין	הערות
דלת כניסה, מנעולים ואינטרקום	✓		
סלון ופינת אוכל	✓		
מטבח: ארונות, משטח, כיור וברז	✓		
כיריים ותנור	✓		נוקו
חדר שינה 1, כולל ארון קיר	✓		
חדר שינה 2	✓		
חדר רחצה ושירותים	✓		
קירות וצבע	✓		בלאי סביר
ריצוף	✓		
חלונות, תריסים ורשתות	✓		
מזגנים (2) ושלטים	✓		
דוד מים חמים	✓		
ניקיון כללי	✓		הדירה נקייה

קריאת מונים: חשמל 48,215 קוט"ש · מים 1,302 מ"ק

מפתחות: 3 מפתחות לדלת הכניסה ומפתח לתיבת הדואר - הוחזרו

המשכיר מאשר כי קיבל לידיו את החזקה בדירה ואת מפתחותיה, וכי הדירה נמסרה לו כשהיא נקייה, פנויה מכל אדם וחפץ, ובמצב תקין.

הסתייגויות המשכיר: ללא הסתייגויות

המשכיר
אלמוני פלוני

השוכר
ישראל ישראלי

נספח 4

פניות התובע לנתבע מהימים 10.8.2025, 7.9.2025 ו--5.10.2025

עמ' 11

לכתב התביעה בעניין ישראל ישראלי נ' אלמוני פלוני

דוגמה - מסמך בדוי

ישראל ישראלי
טלפון: 050-0000000

תאריך: 10.8.2025

לכבוד
מר אלמוני פלוני
רח' החוזה 8, רמת גן

שלום רב,

הנדון: השבת הפיקדון - הדירה ברחוב הדוגמה 12, תל אביב-יפו

כידוע לך, תקופת השכירות של הדירה הסתיימה ביום 31.7.2025. באותו יום מסרתי לך את הדירה נקייה ותקינה, כפי שאישרת בחתימתך על פרוטוקול המסירה.

לפי סעיף 9 להסכם השכירות, את הפיקדון בסך 8,400 ₪, שהפקדתי בידיך במעמד חתימת ההסכם, יש להשיב לי בתוך 30 ימים מתום תקופת השכירות, כלומר עד ליום 30.8.2025.

אבקש אפוא כי תעביר את מלוא הפיקדון לחשבון הבנק שלי, שפרטיו מצויים בידיך, עד למועד זה.

בברכה,

ישראל ישראלי

ישראל ישראלי
טלפון: 050-0000000

תאריך: 7.9.2025

לכבוד
מר אלמוני פלוני
רח' החוזה 8, רמת גן

שלום רב,

הנדון: דרישה להשבת הפיקדון

במכתבי מיום 10.8.2025 ביקשתי כי תשיב לי את הפיקדון בסך 8,400 ₪ עד ליום 30.8.2025, כקבוע בסעיף 9 להסכם השכירות.

המועד חלף, והפיקדון לא הושב לי. גם לא קיבלתי ממך כל תשובה, ולא נטענה מצדך כל טענה בנוגע למצב הדירה.

הנני דורש בזאת כי תשיב לי את מלוא הפיקדון בתוך 7 ימים ממועד מכתב זה.

בברכה,

ישראל ישראלי

ישראל ישראלי
טלפון: 050-0000000

תאריך: 5.10.2025
בדואר רשום

לכבוד
מר אלמוני פלוני
רח' החוזה 8, רמת גן

שלום רב,

<u>הנדון: התראה לפני נקיטת הליכים משפטיים - השבת פיקדון בסך 8,400 ₪</u>

1. ביום 31.7.2025 הסתיימה תקופת השכירות לפי הסכם השכירות בינינו מיום 1.8.2024, ובאותו יום הושבה לך הדירה ברחוב הדוגמה 12, תל אביב-יפו כשהיא נקייה ותקינה. על פרוטוקול המסירה חתמת ללא כל הסתייגות.
2. לפי סעיף 9 להסכם, היה עליך להשיב לי את הפיקדון בסך 8,400 ₪ עד ליום 30.8.2025. חרף פניותיי אליך בכתב מיום 10.8.2025 ומיום 7.9.2025, הפיקדון לא הושב עד היום, ופניותיי לא נענו.
3. מעולם לא הודעת לי על חוב כלשהו שלי או על נזק כלשהו לדירה, ואין לך כל זכות להותיר בידיך את כספי הפיקדון.
4. אשר על כן, הנני דורש ממך בזאת, בפעם האחרונה, להשיב לי את מלוא סכום הפיקדון בתוך 14 ימים ממועד מכתב זה.
5. אם לא יושב הפיקדון עד למועד זה, אגיש נגדך תביעה לבית המשפט לתביעות קטנות, ובה אתבע, בנוסף על סכום הפיקדון, גם פיצוי בגין עוגמת הנפש שנגרמה לי, הפרשי הצמדה וריבית והוצאות משפט - וזאת ללא כל התראה נוספת.

בכבוד רב,

ישראל ישראלי