

בתי המשפט

18120/99 א		בית משפט השלום תל אביב-יפו	
17/10/2002	תאריך:	כב' השופט אשר גולדין, סג"נ	בפני:

התובעות	בעניין: 1. י.ר. מאוזנר השקעות בע"מ 2. ת.ג.ה. השקעות בע"מ ע"י ב"כ עו"ד גרוסרו נ ג ד
הנתבעים	1. חיים גרינוולד 2. אהובה גרינוולד ע"י ב"כ עו"ד מ. לנצ'נר

פסק-דין

- 1. מהות התביעה:**
בפנינו תביעה לפינוי הנתבעים מאולם בשטח של 65 מ"ר, הפונה לצד צפון-מערב ודרום, בקומה הראשונה מעל החנויות של בית בן 3 קומות בדרך שלמה 164, תל אביב [להלן: "הבניין"], הידוע כחלקה 60 בגוש 6973 [להלן: "המושכר"], ולהשבת המושכר לידי התובעים כשהוא פנוי ונקי מכל אדם וחפץ וכן תביעה כספית לחייב הנתבעים לשלם לתובעים סכום של 17,089.52 ₪, בצירוף ריבית והפרשי הצמדה בשיעור של 4,320 ₪ עד ליום הגשת התביעה ואת סכום הריבית וההצמדה מיום הגשת התביעה ועד לתשלום בפועל.
- 2. המסכת העובדתית:**
א. הנתבעים הינם דיירים מוגנים בנכס על פי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב] התש"ל"ב 1972 [להלן: "החוק"].
- 3. המחלוקת המשפטית:**
טענות התובעות:
א. התובעות הינן הבעלים של הבניין.
ב. בתאריך 28.3.95 רכשו התובעות את הבניין מהבעלים הקודם, ישיבת בית אברהם סלוניס ירושלים [להלן: "הישיבה"] וכל הזכויות והחובות של הבעלים הקודמים הועברו לתובעות.
ג. בשנת 1961 רכשו הנתבעים זכויות של דיירות מוגנת בנכס.
ד. מאז שנת 1974 לפחות, הנתבעת 2, נטשה את המקום ואין היא נמצאת בו ואין היא מפעילה אותו או עובדת בו.
ה. בתאריך 9.4.95, הודע לנתבעת, כי החל מיום 1.4.95 כל הזכויות והחובות כלפי הבעלים הקודמים, עוברות לתובעות.
ו. הנתבע 1 אינו משלם את דמי השכירות שעליו לשלם לבעלי הבית, ובהתאם לחשבון שנעשה על ידי הבעלים הקודמים של הנכס, הנתבע השאיר חוב דמי שכירות ליום 14.4.95 בסך של 5,976 ₪, אשר הזכות לגבותו הועברה לתובעות.
ז. בתאריך 14.4.95 הודע לנתבע 1, כי יש לו חוב דמי שכירות לתובעות בסכום של 5,976 ₪, וכי עליו לשלם את דמי השכירות החודשיים בסך 498 ₪ מידי חודש בחודשו לידי התובעת 1.
ח. משנת 1974 ועד לשנת 1996, הנתבע היה הדייר היחיד המוגן בבניין זולת המושכרים בקומת הקרקע. הנתבע השתלט על השירותים השייכים בלעדית לחנויות של הבניין והפסיק לשלם כמעט לחלוטין את דמי השכירות.
ט. למרות פניות חוזרות ונשנות לנתבע, סרב ומסרב הנתבע עד היום לשלם את דמי השכירות. הנתבע מתעלל בתובעים על ידי משלוח מעטפות ריקות בדואר רשום, טוען כי צירף להם שיק של שכר דירה, דבר אשר איננו נכון, והמעטפות מגיעות

- ללא שיק כל שהוא או שולח שיקים על שמות לא נכונים כך שלא ניתן לגבותם, הכל במטרה להרגיז את התובעות.
- י. מיד לאחר רכישת הבניין על ידי התובעות, התובעות החלו לשפץ את הבניין. הנתבע נדרש לסלק את ידו מהשירותים בקומת הקרקע, אשר תפס בהם חזקה שלא כדין, עוד נדרש הנתבע להוציא את כל הצינורות שהעביר בחדר המדרגות ובחזית ונדרש להשתתף בעלות השיפוץ בהתאם לחוק הגנת הדייר.
- יא. מיד עם תחילת השיפוצים הנתבע הגיש בקשה כנגד התובעות למתן צו מניעה זמני האוסר את ביצוע השיפוצים וכן אוסר את מניעת השימוש בחדר השירותים מהנתבע.
- יב. עם גמר השיפוצים הנתבע 1, נדרש לשלם את דמי השכירות. בתאריך 11.1.98 הנתבע 1 שלח מכתב ובו טען, כי דמי השכירות צריכים להיות 248.10 ₪ לחודש, וכי הוא שילם זאת בהמחאה.
- יג. הנתבע 1 המשיך בהפרותיו ורק במחצית השנייה של חודש מאי 1998, נאות הנתבע 1 לשלם איזה שהוא תשלום על חשבון דמי השכירות בסכום של 744.30 ₪ ש"ח, אך התובעות לא יכלו לגבות את ההמחאה, הואיל והיא ניתנה לפקודת גוף אשר אינו קיים ולא נשא כל תאריך.
- יד. בתאריך 27.5.98 הנתבע 1 שילם איזה שהוא תשלום. בתאריך 31.7.98 הנתבע 1 שילם סכום נוסף של 755.90 ₪, ובתאריך 17.11.98 הנתבע 1 שילם סכום נוסף של 762 ₪. דהיינו, מאז שנת 1995 ועד ליום הגשת התביעה, שילם הנתבע 1 סכום של 2,262.20 ₪, דמי שכירות וזאת בשעה שעד לאותו מועד, היה עליו לשלם את הסך של - 14,827 ₪, לא כולל ריבית והצמדה.
- ט"ו. בתאריך 1.10.98 התובעות דרשו מהנתבע 1 לשלם סכום של 15,000 ₪, המהווים את חלקו של הנתבע 1 בשיפוצים, וכן דרשו ממנו לשלם את דמי השכירות אשר עליו לשלם בהתאם לחוק הגנת הדייר עבור ניקיון ומאור. בתגובה למכתב זה, הנתבע 1 שלח מכתב בתאריך 12.11.98, בו הוא מתעלם לחלוטין מן הדרישה, וטוען טענות סתמיות על פיהן, כביכול, התובעת 1 מנתקת את החשמל בחדר המדרגות וכי ברצונו לנכות מס במקום דמי השכירות.
- ט"ז. באותה עת, גילו התובעות, כי הנתבע 1 הוסיף שימוש נוסף למטרת השכירות, והיא מתן שירותי דפוס במקינטוש וסטודיו לעריכה, ללא קבלת כל היתר מן התובעות.
- יז. הנתבע השאיר תמיד את דלת המושכר פתוחה לכיוון חדר המדרגות וכל הגזים והריחות אשר יוצאים מהמושכר חודרים לחדר המדרגות, וגורמים לריח רע, ולחוסר נוחות. למרות דרישות בע"פ או בכתב שייסגור את הדלת, מסרב הנתבע לסגור את הדלת, והוא מפיץ ריחות רעים לחדר המדרגות וגורם נזק לדיירים האחרים שבבניין.
- יח. בהתאם לאמור בהסכם השכירות מטרת השכירות הינה לצינקוגרפיה בלבד, דהיינו עשיית גלופות לדפוס. החל מחודש 1998, הנתבע הפך את המקום לסטודיו לעבודות דפוס ומבצע במקום עבודות דפוס בניגוד להסכם השכירות.
- יט. בתאריך 22.1.98 התובעת 1 הודיעה לנתבע, כי בדעתה להיכנס למושכר ביום 25.11.98, שעה 15.45 בכדי לבדוק ולראות באם ממלא הנתבע אחר תנאי השכירות. הנתבע סירב לאפשר למנהל התובעת 1 להיכנס למושכר, והודיע לו במפורש, כי לא אפשר לתובעת בכל צורה שהיא להיכנס למושכר, זאת למרות התחייבותו בסעיף 4 לחוזה השכירות.
- כ. דמי השכירות שעל הנתבע היה לשלם מיום 1.4.95 ועד 1.1.99 הוא 12,470.60 ₪. מן הסכום הנ"ל יש להפחית את הסך 2,262.20 ₪, המהווים את התשלומים אשר הנתבע שילם, דהיינו כל חוב דמי השכירות הינו 10,208.4 ₪.

על הסכום הנ"ל יש להוסיף את דמי השירותים אשר הנתבע חייב מאז חודש אוקטובר 1997, בסך של 905.12 ₪, וכן חוב של - 5,976.14 ₪ מאז יום 14.4.95.

סך כל החובות של הנתבע ליום הגשת התביעה הינם כדלקמן:

א.	דמי שכירות בסך של	10,208.4 ₪.
ב.	דמי שירותים בסך של	905.12 ₪.
ג.	<u>חוב שכ"ד עד 14.4.95 בסך - 5,976.14 ₪.</u>	
	סה"כ	17,089.52 ₪.

כ"א. לאור כל האמור לעיל, מבקשות התובעת מבית המשפט להורות על פינוי הנתבעים מן המושכר ועל תשלום החוב.

טענות הנתבעים:

- א. התובעות, מאז רכשו את הבניין, עשו להן מטרה לפנות את הנתבעים, שהינם הדיירים המוגנים היחידים בבניין, וזאת מתוך רצון להשתלט על הבניין ועל כן הן מטרידות ומציקות לנתבעים, כדי להמאיס עליהם את השהות במושכר ולפנותו.
- ב. הנתבעים לא רק שלא היו חייבים דבר לבעלים הקודמים של הנכס, אלא אף היו ביתרת זכות.
- ג. הנתבעים הודיעו לתובעות, כי חישוב דמי השכירות שלהם מוטעה מיסודו וצרפו חישוב דמי שכירות שנעשה על ידי ארגון הגנת הדייר.
- ד. הנתבעים שלמו דמי שכירות כסדרם.
- ה. הנתבעים שלחו שיקים ושיקים בנקאיים אל התובעות והן בחרו שלא לגבות אותם.
- ו. התובעות ניסו לפגוע בזכויות קיימות של הנתבעים במושכר, בשל כך הגישו הנתבעים בקשה לצו מניעה נגד פעולותיהן החורגות של התובעות, ואף קיבלו צו מניעה זמני וצו מניעה קבוע, שלאחר מכן בוטל בהסכמה, תוך חתימה על הסכם פשרה.
- ז. התובעות שלחו דרישה לתשלום בגין שיפוצים ללא פירוט וללא קבלות על ביצוע השיפוצים. כאשר נדרשו לפרט את העלויות, כדי שהנתבעים יוכלו לבדוק מה חלקם, ואם בכלל עליהם לשלם, התובעות לא טרחו לעשות כן.

4. המסכת הראייתית:

הצדדים הגישו ראיות:

מטעם התובעות:

- עת/1, מר יואל אורקין, נחקר על תצהירו, סומן ת/1.
- עת/2, גבי אילנה זליטורניסקי, נחקרה על תצהירה, סומן ת/2.
- עת/3, מר אלון נוימן, נחקר על תצהירו, סומן ת/3.
- עת/4, מר יהושע מאוזנר, נחקר על תצהירו כולל נספחיו, סומן ת/4.
- עת/5, הגב' רומה דנוס, נחקרה בחקירה ראשית.

כמו כן הוגשו:

- מסמך חישוב שכר דירה, סומן ת/5.
- תימלול שיחה, סומן ת/6.
- מכתב, סומן ת/7.

מטעם הנתבעים :

עה/1, מר גרינוולד חיים, נחקר על תצהירו כולל נספחיו, סומן נ/11.

כמו כן הוגשו :

מוצגי תדפיס + גלופה, סומנו נ/1 ו- נ/2.

מעטפה, סומנה נ/4.

מסמכים סומנו נ/3, נ/5, נ/6, נ/7, נ/8.

מכתב סומן נ/9.

חשבוניות, סומנו נ/10.

בתום הבאת הראיות הגישו ב"כ הצדדים את סיכומיהם בכתב.

דיון והכרעה :

5.

לאחר שקראתי את כתבי הטענות, שקלתי את העדויות השונות בחנתי את החומר המשפטי המצוי בתיק וכן נתתי דעתי לסיכומי ב"כ הצדדים, הגעתי למסקנות הבאות:

- א. לא התגבשה עילת פינוי כנגד נתבעת מס' 2 בגין נטישת המושכר.
- ב. לא התגבשה עילת פינוי כנגד הנתבעים בגין אי תשלום דמי שכירות עפ"י סעי' 131[1] לחוק.
- ג. לא התגבשה עילת פינוי כנגד נתבעים בגין שינוי מטרת השכירות עפ"י סעיף 131[2] לחוק.
- ד. לא התגבשה עילת פינוי כנגד הנתבעות בגין תפיסת חזקה בשירותים עפ"י סעיף 131[2] לחוק.
- ה. התגבשה עילת פינוי כנגד הנתבעים בגין מניעת כניסת התובעות למושכר על פי סעיף 131[2] לחוק.
- ו. ניתן לנתבעים סעד מן הצדק.

להלן הנימוקים שהביאוני למסקנתי :

6. עילת פינוי בשל נטישת המושכר :א. מקור העילה :

עילת הנטישה היא עילה מכוח הפסיקה, ולא מכוח הוראת חוק הגנת הדייר. הלכה פסוקה היא, כי יש לחייב את הדייר בפינוי כאשר הוא נוטש את הדירה :

"עילת הנטישה הוספה על ידי בתי המשפט לרשימת העילות המנויות בסעיף 131 לחוק, הרציונל של חוק הגנת הדייר הוא הגנה על הדיירים, כך שלא יאבדו את מקום מגוריהם או בתי העסק שלהם כל עוד הם עומדים בדרישות שקובע החוק. רציונל זה מחייב, כי לא תינתן הגנה לדייר שנטש את המושכר בלי כוונה לחזור אליו, מי שנטש עבר מן הסתם להתגורר במקום אחר, כך שיש לו קורת גג או לחילופין מצא מקור פרנסה אחר. אין כל סיבה להחיל על נוטשים את הגנת החוק".

[ע"א 937/91 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' נוסייבה, פ"ד מ"ו[5], עמ' 765].

ב. נטל השכנוע :

נטל השכנוע לקיומה של עילת הנטישה מוטל על שכמם של בעלי הבית מתחילת הדיון ועד סופו, ועליהם להוכיח ולשכנע את בית המשפט, כי נתבע מס' 1 נטש את המושכר לחלוטין, על מנת שלא לשוב אליו עוד.
[ראה ד. בר אופיר, עמ' 115 עמוד 124/ח'].

ג. יסודות העילה :

בעל בית הטוען, כי נטש את הדירה חייב להוכיח שני יסודות מצטברים:

1. יסוד עובדתי אובייקטיבי: הדייר עזב את הדירה.
2. יסוד נפשי סובייקטיבי: העדר כוונה מצד הדייר לחזור אל המושכר.

כוונת הדייר לשוב למושכר מורכבת משני יסודות מצטברים:

- א. העדר רצון לחזור.
- ב. העדר סיכוי ממשי לחזור.

אין די בהבעת רצון ערטילאי לחזור למוכר ביום מן הימים, אלא השוכר חייב להראות רצון ממשי, המלווה במעשים גלויים, לחזור למושכר [פס"ד נוסיבה הנ"ל, עמ' 767].

נטישה בבית עסק:

השופט בר אופיר בספרו הנ"ל קובע כך:

" כל מה שדורשים מהדייר כתנאי להגנת החוק, הוא שיתפוס את המקום לצרכי עסקו להבדיל מעסקם של בני אדם אחרים ולהבדיל מהעדר עסק כלשהוא. ואם נמצא שהדייר אכן מחזיק במקום, אין לדקדק איתו בדבר מידת השימוש שהוא עושה בו. הכלל הוא שגם שימוש מוגבל בבית העסק משמש הגנה בפני נטישה ובלבד שהעסק אשר מתנהל במושכר יהיה עסקו של הדייר. ניהול עסק אין פירושו שהדייר [בעל העסק] יימצא במקום בקביעות, והוא רשאי גם לנהל באמצעות פקידו או שותפו".
[ראה בר אופיר לעיל בעמוד 124/ה', הדגשות שלי- א.ג.].

על מנת לקבוע התגבשות עילת נטישה כנגד הדייר, על בית המשפט להיות משוכנע שאותו דייר לא רק שנטש פיזית את המושכר, אלא גם ובעיקר, שהוא נוטש אותה נפשית כמקום עסקו.

המסקנה אם היתה נטישה של בית עסק צריכה להתבסס על נסיבותיו של כל עניין ועניין, כמו טיב העסק והקשר האישי שהיה קיים בין השוכר לבין מקום העסק לפני שנוצרו העובדות שמצביעות לכאורה, על נטישה. [ראה: בר אופיר, לעיל, עמ' 124/ט'].
ה.

מן הכלל אל הפרט:

התובעות טוענות כי אשת הנתבע 1, נתבעת מס' 2, נטשה את המושכר. הנתבעים טוענים, כי משנתבעת 2 הינה אשתו של נתבע מס' 1, הרי שאין עליה חובה חוקית להיות פעילה בעסק או להיות בו בפועל, כשהעסק מתנהל על ידי בעלה באופן שוטף.

דיון ומסקנות:

1. התקיימות היסוד העובדתי – האם הנתבעת עזבה את המושכר?
אין חולק, כי נתבעת מס' 2 אינה נמצאת במושכר באופן פיזי. על כן הוכח התקיימותו של היסוד העובדתי.
2. התקיימות היסוד הנפשי – האם לנתבעת 2 היתה כוונה לחזור למושכר והאם היה לכך סיכוי ממשי?

על התובעות הנטל להוכיח התקיימותו של היסוד הנפשי- סובייקטיבי, קרי עליהן להוכיח העדר כוונה מצד נתבעת 2 לחזור אל המושכר. ברם, התובעות לא הוכיחו, כי נותק הקשר הסובייקטיבי בין נתבעת 2 לבין המושכר.

כאמור, המושכר מהווה בית עסק, שהנתבעים הם בעליו, ובידוע הוא כי:

"העובדה שבעל העסק אינו נמצא באופן פיזי במקום העסק, אינה בהכרח מצביעה על כך שהוא נטש את המושכר".
[בר אופיר, לעיל, בעמוד 124/ה'].

כמו כן, ידוע הוא, כי בעל עסק רשאי לנהל את עסקו באמצעות פקידו או שותפו [ראה בר אופיר לעיל, עמ' 124/ה], על כן, ברי הוא, כי נתבעת 2, שהינה אשתו של נתבע מס' 1, ובעלת העסק, יכולה לנהל את העסק באמצעות בעלה, אשר אין חולק, כי הוא נמצא בעסק, עובד בו ומנהל אותו.

כך או כך, הנתבעים לא הרימו את הנטל המוטל לפתחם להוכיח, כי נותק הקשר הסובייקטיבי בן נתבעת מס' 2 לבין המושכר, ולא הוכיחו, כי אין בכוונתה לחזור אל המושכר.

אשר על כן, אני דוחה את תביעת הפינוי בגין נטישת המושכר.

7.

עילת פינוי בגין אי תשלום דמי שכירות:

- א. סעיף 131[1] לחוק הגנת הדייר קובע כהאי לישנא:
"על אף האמור בכל חוזה או הסכם, ואולם בלי לגרוע מהוראות חיקוק אחר, אלה בלבד הן עילות הפינוי:
[1] הדייר לא המשיך בתשלום דמי שכירות המגיעים ממנו".
- ב. לעניין זה ההלכה היא כי:
"עילה זו תקום רק כאשר הפסקת התשלום תהפוך לעניין של קבע. מצב דברים זה של ניתוק קבוע בהמשכיות התשלומים, הוא תנאי בל יעבור להעמדתה של עילה לפי סעיף 131[1]... כדי שתגובש עילת פינוי לפי סעיף 131[1] לחוק – צריך להיווצר מצב עובדתי, שבו מתקיים ניתוק קבוע בהמשכיות התשלומים..."
- ד. בר אופיר, סוגיות בדיני הגנת הדייר, לעיל, עמ' 9 וכן ע"א 582/61 בוכול נ' בוכהלטר, פ"ד ט"ז, 1320.

ג.

דיון ומסקנות

כאמור, הנטל להוכיח את העובדות המקימות את עילת הפינוי בגין אי תשלום דמי שכירות, מוטלת על התובעת. עליהן להוכיח, כי הנתבעים לא שילמו את דמי השכירות המגיעים מהם, וכי הפסקת התשלום הפכה לעניין של קבע. הסכום הכספי אותו תובעות התובעות, מורכב משלושה סכומים שונים: דמי שכירות מיום 14.4.95 ועד ינואר 1999, דמי שכירותים וחוב שכר דירה עד ליום 14.4.95. ברם, התובעות לא עמדו בנטל הרובץ לפתחן להוכיח את גובה דמי השכירות הנתבעים, וכן לא הוכיחו, כי הנתבעים לא שילמו את דמי השכירות. לפיכך לא הוכח לי, כי הנתבעים חייבים בתשלום דמי השכירות, בגובה הסכום הנתבע.

להלן אפרט:

- א. חוב דמי שכירות עד ליום 14.4.1995:
התובעות טוענות, כאמור, כי הנתבעים השאירו חוב דמי שכירות ליום 14.4.95 בסך 5,978 ₪. לשם הוכחת טענתן התבססו התובעות על מכתב של עו"ד תגר מיום 17.1.95 [צורף וסומן נספח ח' לת/4], ומכתבם של ישיבת בית אברהם סלונים ירושלים מיום 19.1.95 [צורף וסומן נספח א' לת/4]. ברם, ממכתבו של עו"ד תגר עולה, כי הנתבעים שלמו את שכר הדירה, וכי "אין איתם בעיות", וכך נכתב:

**"החלק השני מוחזק על ידי מר גרינוולד אשר
משלם את שכר הדירה ואתם קיבלתם אותו. גם עם
דייר זה אין כל בעיות".**
[הדגשה שלי – א.ג.]

לאמור, ב"כ התובעות בעצמו מציין, כי אין כל בעיה עם הנתבעים, שכן הם משלמים את שכר הדירה. במכתב מיום 19.1.95 שנכתב על ידי ישיבת בית אברהם סלונים ירושלים, נכתב כך:

**"ג. גרינוולד שילם ביום 1.8.93 סך 800 ש"ח וביום
27.7.94 2000 ש"ח".**

דהיינו, ממכתב זה כל שניתן להסיק הוא, כי הנתבע מס' 1, שילם למשיבה, סכום כולל של 2,800 ₪. טענתן של התובעות, אשר התבססו והסתמכו על המכתבים האמורים [סמנו נספחים ח', ט', לת/4], על מנת להוכיח, כי הנתבעים חייבים לתובעות דמי שכירות בסך 5,978 ₪, אין לה במה להיאחז, שכן המסמכים האמורים לא הוכיחו דבר, פרט לכך שהנתבעים שלמו את שכר הדירה עד ל – 14.4.95. לא זו אף זו, הנתבעות נמנעו מהבאת עדים, כגון נציגי הישיבה שיתמכו בגרסתן ושיעידו, כי הנתבעים לא שלמו את מלוא דמי השכירות, וכי הם חייבים בתשלום דמי שכירות בסכום האמור. מן האמור לעיל, לא הוכח לי, כי הנתבעים חייבים בתשלום דמי שכירות עבור התקופה שעד ה – 14.4.95 בסך 5,978 ₪, ואני דוחה הן את התביעה הכספית בסך 5,978 ₪ והן את תביעת הפינוי בשל אי תשלום דמי שכירות עבור התקופה האמורה.

ב. חוב דמי השכירות מיום 14.4.95
התובעות טוענות, כי הנתבע שלח לתובעות מעטפות ריקות, בדואר רשום ללא שיק, וכאשר כן נשלח שיק, הרי שלא ניתן היה לפדותו בבנק. עוד טוענות הנתבעות, כי גובה דמי השכירות הוא לפי חישוב שהן ערכו ולא לפי חישוב שנערך על ידי הנתבעת.

ברם לא הוכח לי, כי היה ניתוק של קבע בהמשכיות התשלומים של דמי השכירות על ידי הנתבעים, ולא הוכח לי כי הסכום הכספי שלטענת התובעות, היה על הנתבעים לשלם להן הוא 10,208.4 ₪.

לצורך חישוב גובה דמי השכירות, התובעות מסתמכות על חישוב שערכו עו"ד תגר ז"ל, והתובעת מס' 1 בעצמם. לעומתם, הנתבעים מסתמכים על חישוב שנעשה על ידי ארגון הגנת הדייר, ברם לא זה ולא זה הם ארגונים מטעם החוק. אף אחד מהצדדים לא הביא מומחה להעיד באשר לגובה דמי השכירות ועל כן אין אני מקבל את חישוביהם. התובעות מצדן טוענות, כי חישוב דמי השכירות, כפי שמופיע בטבלה שהכינו [נספח כ"א לת/4], מבוסס על פסק דין שניתן בשנת 74, בין הצדדים, על הסכם השכירות ועל העלאות בשיעור דמי השכירות לבית עסק, כפי שפורסמו בשנת 1983, וכפי שהעיד מר יהושע מאוזנר בחקירתו הנגדית:

**ש". מי הכין את נספח כ"א?
ת. אני ועו"ד תגר, ישבנו ועשינו חשבון.
ש. מי נתן את הנתונים לחשבון?
ת. נתתי נתונים בתיק, בהתאם לחוזה השכירות ולאחר מכן על פי פסק דין משנת 74, שמנו את הסכומים בטבלה באקסל ויצאה טבלה על פי חוק הגנת הדייר".**
[פ' מיום 10.12.90 עמ' 20 שורות 17 + 13].

ברם, חישוב זה שנעשה על ידי התובעים, אינו אובייקטיבי ולא נתמך בחו"ד מומחה שיאשר, כי אלו הם באמת דמי השכירות. לא זו אף זו, פרט לעדות זו של מר מאוזנר, ולהסבר כוללני באשר לחישוב דמי השכירות, כפי שהתגבש למסמך, נספח כ"א האמור, לא הסבירו התובעות בצורה מפורטת כיצד חישוב את הסכומים להם הן טוענות ולא צרפו את פסק הדין עליו, לטענתן, הסתמכו לשם חישוב שכר הדירה או כל מסמך אחר, שיוכל להבהיר את אופן החישוב, ועל כן, אין אני מקבל את חישובן באשר לדמי השכירות.

הנתבעים מצידם צרפו תצלומי שיקים שנשלחו [נספח י"ב] [1] לנ/11, אל התובעות בדואר רשום. התובעות טענו כי לא קיבלו שיקים אלה, ברם, חוץ מלטעון את טענתם האמורה לא ביססוה כל עיקר ולא הוכיחו, כי אכן לא קיבלו תשלומים אלו.

ראוי לציין עוד כי התובעות רכשו את הבעלות בבניין בשנת 1995 והגישו את התביעה בשנת 1999. במשך כל השנים לא הוגשה על ידי התובעות בכל שלב שהוא, תביעה לקביעת דמי השכירות.

ג. מסקנה

כאמור, הנטל להוכיח את אי תשלום דמי השכירות ואת גובה דמי השכירות, מוטל על הטוענות טענה זו, ומשלא השכילו התובעות להרים נטל זה, הרי שאין לי אלא לדחות הן את התביעה הכספית והן את תביעת הפינוי בגין אי תשלום דמי שכירות.

8. עילות פינוי על פי סעיף 131[2] לחוק בגין הפרת חוזה השכירות:

א. סעיף 131[2] לחוק הגנת הדייר קובע כהאי לישנא:

"על אף האמור בכל חוזה או הסכם, ואולם בלי לגרוע מהוראות חיקוק אחר, אלה בלבד הן עילות הפינוי:

1. ...
2. **הדייר לא קיים תנאי מתנאי השכירות, כאשר אי קיומו מעניק לבעל הבית לפי תנאי השכירות את הזכות לתבוע פינוי."**

ב. על פי ב"כ התובעות, התגבשה כנגד הנתבעים עילת פינוי בגין:

- א. שינוי מטרת השכירות.
- ב. תפיסת חזקה בשירותים בקומת הקרקע.
- ג. מניעת כניסת התובעות למושכר.

ג. עניינם של אלו אינם מנויים במסגרת העילות המופיעות בסעיף 131 לחוק, על כן על הטוען להם, להוכיח 3 תנאים מצטברים:

1. תנאי מפורש בחוזה השכירות אשר אוסר על עשייתם [להלן: "התנאי הראשון"].
 2. התנאים הנ"ל הופרו על ידי הנתבעים [להלן: "התנאי השני"].
 3. הפרת תנאים אלו מקנים לתובעים את הזכות על פי תנאי השכירות לתבוע את פינוי הנתבעים מהנכס [להלן: "התנאי השלישי"].
- [בר אופיר, לעיל, עמ' 65, וראה לעניין זה, גם ע"א 460/77 דרוקנר נ' פלטינ, פ"ד ל"ב[2], 869].

להלן אבחן את העילות אחת לאחת:

9. שינוי מטרת השכירות:

התובעות טוענות, כי הנתבעים שינו את מטרת השכירות מעסק לצינקוגרפיה [עשיית גלופות לדפוס], למתן שירותי דפוס במקינטוש וסטודיו לעריכה. הנתבעים לעומתם, טוענים, כי לא מדובר בשינוי מטרת השכירות, כי אם המדובר במטרה זהה, אך בשיטות דפוס שונות, שכן השימוש במקינטוש הוא מתקדם יותר לשם יצירת גלופות לדפוס ואילו הצינקוגרפיה הינה למטרה זהה, בשיטה מיושנת. באשר

להלן אבחן התקיימות התנאים:

א.

האם התקיים התנאי הראשון?

בסעיף המבוא לחוזה נכתב כך:

"השוכר מתחייב להשתמש במושכר למטרת צינקוגרפיה בלבד ולא לשום מטרה אחרת".

ב.

לפי האמור לעיל, התנאי הראשון התקיים.האם התקיים התנאי השני?

לביסוס טענתם בדבר שינוי מטרת השכירות, הזמינו התובעות לעדות את עת/3, מר אלון נוימן, מומחה בביצוע עבודות דפוס, אשר בתצהירו מצהיר כי הנתבע, אינו עוסק בצינקוגרפיה, כי אם בהכנת לוחות לאופסט.

בסעיף 11 לתצהירו, מצהיר עת/3, כך:

"הכנת לוחות אופסט הינו תהליך שונה לחלוטין... להבדיל מגלופות הבלט המופקים בצינקוגרפיה. לוחות האפוסט אינם מובלטים".

בסעיף 12 כתב המצהיר:

"למעשה המדובר בשתי שיטות שונות של הכנה לדפוס. בצינקוגרפיה מדובר בתהליך המבוצע במקשה אחת אשר מפיק גלופת דפוס מובלט ואילו בהכנת לוחות לאופסט מדובר במספר תהליכים המבוצעים ברצף, אשר מפיקים לוח דפוס שאיננו מובלט".

דהיינו, המדובר הוא בשתי שיטות שונות של הכנה לדפוס, כאשר המטרה היא זהה בשני המקרים – הפקת לוח דפוס, בין אם מדובר בלוח דפוס מובלט ובין אם לוח הדפוס איננו מובלט, הרי שאין בכך שינוי במטרת השכירות המקיים עילת פינוי מהמושכר.

במקרה דנן, שוכנעתי כי, הנתבע שינה את שיטת ההכנה לדפוס. שינוי השיטה נובע מן ההתפתחות הטכנולוגית, בעקבות מודרניזציה בתחום הנ"ל, וכפי שהעיד עת/3 בחקירתו הנגדית:

**"ש. האם אופסט הוא הליך מודרני של הכנה לדפוס של הצינקוגרפיה?
ת. ניתן לומר שכן".**
[פ' מיום 10.18.00, עמ' 12 שורות 1-2].

הואיל והמטרה בשני המקרים זהה, הרי שאין בכך שינוי מטרת השכירות:

ובמקום אחר העיד כך:

"ההבדל בין אופסט צינקוגרפיה שבצינקוגרפיה מתעסקים בתחום הבלט. כל דבר שמבליטים אותו, או רוצים להבליט אותו. אופסט – הדפסה שטוחה".
[פ' עמ' 11 שורות 21-22].

קרי: על פי עד התביעה עצמו, הרי שההבדל היחיד בין צינקוגרפיה לבין אופסט הוא בצורת ההדפסה, קרי: הדפסת בלט מול הדפסה שטוחה.

לעניין טענת התובעת כי לנתבעים יש שרותי דפוס וסטודיו לעריכה, הרי שלא הוכח לי שכך הדבר, שכן התובעות נמנעו מלצרף תמונות מתוך המושכר או להביא ראיות פוזיטיביות מוחשיות אחרות.

אשר על כן, לא הוכח לי כי מטרת השכירות שונתה לסטודיו לעריכה, ומתן שירותי דפוס, ועל כן אני קובע כי לא השתכללה עילת פינוי בגין שינוי מטרת השכירות.

9. תפיסת חזקה בשירותים של החנויות בקומת הקרקע:

א. האם התקיים התנאי הראשון?

בחווה השכירות נכתב בהקדמה כך:

"תאור המושכר: אולם 65 מ"ר בערך ולא כל חלק אחר בבית".

לאמור, ישנו סעיף הקובע מהו המושכר נשוא חוזה השכירות.

ב. האם התקיים התנאי השני?

התובעות לא עמדו בנטל העומד לפתחן להוכיח, כי הנתבעים השתלטו על השירותים ותפסו בו חזקה חלקית.

לביסוס טענתן, צרפו התובעות מסמך הודעה על הסכם פשרה בין הנתבע 1 לבין התובעות [סומן נספח כ"ט לת/4]. במסמך זה נכתב כהאי לישנא:

3". הנתבעים מצהירים, כי מבלי להודות באיזו שהיא זכות שיש כביכול לתובע להשתמש בבית השימוש בקומת הקרקע ביחד עם אחרים, לא ימנעו ממנו את השימוש בשירותים ולא יבצעו כל דיספוזיציה בבית השימוש ללא צו של ביהמ"ש. "
[הדגשה שלי – א.ג.]

ברם, מן האמור, כל שניתן להסיק הוא, כי הוסכם בין הצדדים שהתובעות לא ימנעו מהנתבע את השימוש בשירותים. אין חולק שהנתבע השתמש בשירותים נשוא התיבעה, אך לא הוכח כי הנתבע השתלט עליהם ותפס בהם חזקה ייחודית.

לאור העובדה, כי לא השכילו התובעות להרים את הנטל המוטל לפתחן, כי הנתבעים הפרו את החוזה בעניין זה, קרי תפיסת חזקה בשירותים, אני קובע כי לא השתכללה עילת פינוי בגין תפיסת חזקה בשירותים.

11. סירוב לאפשר למשכירים להיכנס למושכר:

א. האם התקיים התנאי הראשון?

סעיף 4 לחוזה השכירות קובע:

"הרשות למשכיר או לבאי כוחו או לקוני הבית להיכנס למושכר במשך שעות היום כדי לבדוק אם תנאי חוזה זה מקויימים, והשוכר מתחייב שלא למנוע בעד המשכיר גישה חופשית כזו".

לאמור, התנאי הראשון התקיים.

ב. האם התקיים התנאי השני?

הוכח לי, כי נתבע מס' 1 מנע את כניסתו של מנהל התובעת מס' 1 ונציגה של התובעת מס' 2, מר יהושע מאוזנר לשם ביצוע ביקורת במושכר, ובכך הפר את החוזה השכירות והשתכללה עילת פינוי בגין הפרת חוזה השכירות.

הוכח לי, כי ביום 1.12.98, מנע התובע ממר מאוזנר לבצע ביקורים במושכר, וזאת כפי שעולה מתימלול ההקלטה, אשר סומנה ת/6, שבה נכתב כך: **"... מאוזנר: למה אתה מסרב שנערוך ביקורת פה?"**

גרינוולד:	כי אין לך זכות.
מאוזנר:	כי אין לי זכות?
גרינוולד:	לא
מאוזנר:	אין לי זכות לעשות ביקורת?
גרינוולד:	לא
מאוזנר:	לפי החוזה...
גרינוולד:	איזה חוזה? אם אתה רוצה לעשות ביקורת לך לבית המשפט.
מאוזנר:	אתה לא מרשה לה לעשות ביקורת במקום שלך?
גרינוולד:	לא. לא.
מאוזנר:	מר גרינוולד – כמה פעמים אני מבקש ממך – ואתה לא נותן לי להיכנס – תזכור.
גרינוולד:	... אין לך זכות לעשות ביקורת. אם אתה רוצה להיכנס – ברוך הבא – כוס קפה, כוס תה, מה שאתה רוצה.
מאוזנר:	סליחה, זכותי לעשות ביקורת אם יש שינוי במבנה, אם יש שינוי ביעוד.
גרינוולד:	על זה אני לא מסכים.
מאוזנר:	אתה לא מסכים?
גרינוולד:	לא".

לאמור, הנתבע מנע מהמשכיר את הכניסה למושכר, בעוד שעל פי החוזה מוטלת עליו החובה להרשות למשכיר להיכנס, כדי לבדוק אם תנאי החוזה מקוימים.

כב' השופט ד' בר אופיר, ציין בספרו כי:

"אסור לדייר למנוע את כניסתו של בעל הבית למושכר, כאשר קיימת בחוזה השכירות הוראה מפורשת המתירה לבעל הבית לבקר במושכר והפרתה על ידי הדייר מהווה עילת פינוי". [בר אופיר, לעיל, עמ' 23].

מן האמור לעיל עולה, כי הנתבע מנע את כניסתו של המשכיר למושכר ובכך הפר את סעיף 4 לחוזה השכירות.

לפיכך, הוכח לי, כי התנאי השני התקיים.

האם התקיים התנאי השלישי?

ג. על מנת לבדוק התקיימות תנאי זה, נפנה אל לשון חוזה השכירות. סעיף 10 לחוזה השכירות קובע כהאי לישנא:

"אם השוכר יפר או לא יקיים איזה תנאי או התחייבות הכלולים בחוזה הזה... אז בכל אחד מהמקרים הנ"ל ייחשב החוזה כבטל ומבלי לפגוע בזכותו של המשכיר... יהיה הוא רשאי לתבוע מיד את פינוי המושכר".

כלומר, צויין בחוזה במפורש, כי הפרה מסוג זה מאפשרת למשכיר, צ'מילונסקי צבי, שהתובעים באו בנעליהם, לתבוע את פינוי הנתבעים ובכך התקיים גם התנאי השלישי, והשתכללה עילת פינוי בגין מניעת כניסת המשכירים למושכר.

12. סיכום:

לאור כל האמור לעיל, הרי שאני דוחה את תביעת הפינוי בגין:

- נטישת המושכר על ידי נתבעת מס' 2.
 - אי תשלום דמי שכירות על ידי הנתבעים.
 - שינוי מטרת המושכר.
 - תפיסת חזקה בשירותים שבבניין.
- אני מקבל את תביעת הפינוי בגין הפרת חוזה השכירות על ידי הנתבעים בכך שמנעו מהתובעות מלהיכנס למושכר.

13. סעד מן הצדק:א. מקור הסעד:

סעיף 132 [א] לחוק קובע כהאי ליסנא :

"על אף קיומה של עילת פינוי רשאי בית המשפט לסרב לתת פסק דין של פינוי, אם ישתכנע שבנסיבות העניין לא יהיה זה צודק לתיתו."

ב. שיקולים במתן הסעד:1. מטרת החוק:

לעניין זה מקובלני, כי :

"תכלית חקיקתו של חוק הגנת הדייר לא באה לשלול מבעלי הבתים את זכותם לשלמות רכושם, אלא להגן על דיירים מוגנים בפני פינוי, כל עוד הם מקיימים בקפדנות את תנאי השכירות. החוק שלל אמנם מבעלי הבתים חלק נכבד מזכותם להתקשרות חופשית ואת ההנאה השלמה מרכושם, אולם לדייר לא ניתנה זכות קניינית לעשות במושכר כרצונו."
[בר אופיר, עמ' 185].

כלומר, ההגנה על הדיירים על חשבון זכויותיו של בעל הבית, מותנית בדרך כלל במילוי קפדני של תנאי השכירות.

2. חוק יסוד כבוד האדם וחירותו:

סעיף 3 לחוק קובע כי :

"אין פוגעים בקניינו של אדם."

וכידוע :

"זכות הקניין היא מזכויות היסוד של אדם בישראל ועל כן, אין לפגוע בה ללא הוראה מפורשת בדין".
[ע"א 377/89 פיצר ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת גן ואח', פ"ד ל"ה(3), 656].

ברור אם כן, כי אף כאשר יש הוראת חוק מפורשת אשר פוגעת בזכות הקניין, הרי שיש לפרשה על דרך הצמצום. [ראה בר אופיר, עמ' 188].

ג. טיב המושכר:

מדובר בבית עסק, במקרה דנן יש להתחשב בעובדה שפינוי יהווה שבירת מטה לחמו של נתבע מס' 1.

ד. מהות ההפרה:

הפרת חוזה השכירות הינה במניעת כניסת התובעות למושכר.

ה. התנהגות הדיירים:

בידוע הוא, כי סעד מן הצדק ינתן רק כאשר מתכוון המפר לתקן את ההפרה. על כך כתב ד' בר אופיר בעמ' 174-175/ב' לספרו :

"הוראת סעיף 132 לחוקי הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972, העוסקת במתן סעד מן הצדק, לא באה כדי להתיר לדיירים להפר חוזים, אלא כדי לאפשר להם לתקן להם את המעוות

ולמנוע פיצוי... יתכן שהתנהגות הדייר תעמוד
בניגוד לאמור בחוזה, ולמרות זאת אומרים לבעל
הבית כי מכיוון שהמעוות תוקן מיד ולא נגרם נזק
של ממש, יוענק לדייר סעד מן הצדק. הענקת
הסעד תלויה איפוא בקיומם של תנאים אלה:

[א] תיקון המעוות באופן מיידי.

[ב] בעל הבית לא סבל נזק של ממש בעקבות
ההפרה".

הנתבע, כאמור, לא הרשה למנהל התובעת להיכנס למושכר לשם בדיקת
הנכס. הואיל ובעקבות ההתנהגות האמורה לא נגרם לנתבעת כל נזק,
והואיל וניתן לתקן את המעוות על כך שבעתיד יחויבו הנתבעים להרשות
כניסת המשכירים למושכר, הרי שיש ליתן לנתבעים סעד מן הצדק,
וזאת לאחר שלקחתי בחשבון גם את העובדה שיתר עילות התביעה
שנטענו כנגד הנתבעים נדחו.

ו. התנהגות התובעות:

התובעות תבעו את הנתבעים במספר עילות רב, אך כאמור לעיל,
מאחר והוכחה לי עילה אחת בלבד, הרי שאני נותן לכך משקל, בבואי
להחליט באם יש מקום לתת סעד מן הצדק.

ז. שיקולי רחמים:

אמת, כבר נפסק לא אחת, כי:

"הלכה פסוקה היא, שסעד מן הצדק איננו סעד של רחמים..."
[ע"א 87/83 ארי"צ בע"מ נ' ביירלס ואח', פ"ד ל"ח[2], 159].

ברם, אין להתעלם מן העובדה כי יסוד מסויים של רחמים מצוי בסעד זה.

"בעל בית הדורש פינוי את זכותו הוא דורש, ואם בית
המשפט משיב את פינוי ריקם ואומר לו כי התרופה שהוא
זכאי לה על פי דין היא חמורה מידי ולכן איננה צודקת.
קשה לומר שלא הושפע גם משיקולי רחמים".
[בר אופיר, עמ' 183].

השילוב הנכון בין הקביעות דלעיל הוא כי יש להתחשב בכך, אך לא לתת סעד זה
משיקולים של רחמים בלבד.

ח. מאזן הנזקים:

יש לשקול את הנזק שנגרם לתובעות אל מול הנזק שיגרם לנתבעים.

ט. הנזק שיגרם לנתבעים:

לנתבע מס' 1 אין עסק נוסף ובאם יפונה הנתבע מהמושכר, הרי שמדובר בשבירת
מטה לחמו.

י. הנזק שנגרם לתובעות:

לתובעות לא נגרם כל נזק כספי מאי כניסתם למושכר, בייחוד לאחר שהוכח לי,
כי הנתבעים לא נטשו את המושכר ולא שינו את מטרת השכירות.

יא. הכרעה:

לאחר ששקלתי היטב את כל השיקולים דלעיל בנסיבות העניין שבפני, הרי
שלטעמי יש להעניק לנתבעים דנן סעד מן הצדק, אשר ימנע פינויים מהמושכר.

14. הוצאות:

לעניין ההוצאות לקחתי בחשבון כי רוב עילות התביעה נדחו.

- 15. לאור כל האמור לעיל התוצאה היא כדלקמן:**
- א. אני מחייב את הנתבעים לפנות ולסלק ידם מהאולם הנמצא, בקומה הראשונה מעל העמודים של הבניין בדרך שלמה 164, תל-אביב, הידוע כחלקה 60 בגוש 6973, ולהחזירו לידי התובעות כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ מטעמם.
- ב. הפינוי לא יבוצע באם הנתבעים יעמדו בתנאים הבאים:
1. יאפשרו לתובעות להיכנס למושכר בהתאם לקבוע בחוזה השכירות.
2. ישלמו לתובעות פיצוי כספי בסך של \$10,000 לפי שער יציג ביום התשלום, לא יאוחר מיום 31.12.02.
- ג. אני מחייב את הנתבעים לשלם לתובעות הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בתוספת מע"מ בסך כולל של 17,000 ₪. סכום זה יישא ריבית והפרשי הצמדה מהיום ועד ליום התשלום המלא בפועל.

**ניתן היום י"א מרחשון, תשס"ג (17 באוקטובר 2002) בהעדר הצדדים
המזכירות תמציא העתקים לב"כ הצדדים
מותר לפרסום מיום 18.12.02**

אשר גולדין, שופט סג"נ

נוסח זה כפוף לשינויי עריכה וניסוח