



בתי המשפט

א 095663/99

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 30/06/2002

בפני: כב' השופטת רונית פינצ'וק - אלט

בעניין: 1. קרלנשטיין משה חיים
 2. קרלנשטיין דב צבי
 3. גפני יהודית
 4. וילנסקי (קרלנשטיין) רחל
 5. איוניר (וסרמן) ליטל
 6. הירש דוד
 7. הירש שלום
 8. נכט אלפרד
 9. נכט מרים
 ע"י ב"כ עו"ד שלומית בק התובעים
 נ ג ד
 כהן יצחק
 ע"י ב"כ עו"ד עו"ד יגאל שגיא הנתבעים

פסק - דין

1

2

1. התובעים הינם הבעלים של בניין ברחוב המלך ג'ורג' 50 בתל-אביב הידוע כחלקה 4 בגוש 6904. הנתבע מחזיק בשכירות מוגנת בחנות בקומת הקרקע של הבניין, עפ"י חוזה שכירות מיום 6.6.77. עפ"י חוזה השכירות, שכר הנתבע את החנות למטרת מספרה לגברות ולגברים, ועפ"י סעיף 3 לחוזה התחייב להשתמש במושכר אך ורק למטרה האמורה, ולא למטרה אחרת כלשהי בלי הסכמתו של המשכיר בכתב.

8

2. באמצע שנת 1999 (לגרסת התובעים התקבל מכתבו של הנתבע ביום 27.7.99, בעוד שלגרסת הנתבע הוא שלח את המכתב בסמוך לתאריך המופיע עליו – 26.5.99) שלח הנתבע מכתב לתובעים בו ביקש להקים במספרה תחנת לוטו וטוטו. תשובתם של התובעים הייתה כי הם מתנגדים לכך. בניגוד לעמדתם של התובעים, פתח הנתבע ביום 25.8.99 את תחנת הלוטו-טוטו בחנות (במקביל להפעלת המספרה) מבלי להודיע על כך לתובעים, וכאמור ללא הסכמתם.

15

16





בתי המשפט

א 095663/99

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 30/06/2002

בפני: כב' השופטת רונית פינצ'וק - אלט

1

2 לאחר מעשה פנה הנתבע לביה"ד לשכירות על מנת שיתיר לו הוספה של מטרה לשכירות
3 בת.ש. 205/99, בקשה ממנה חזר בו לאחר מכן, ואף סגר בפברואר 2000 את תחנת הלוטו-
4 טוטו, והוא ממשיך להפעיל בחנות את המספרה.

5

6 לטענת התובעים, הפר הנתבע במעשיו האמורים את חוזה השכירות באופן המזכה את
7 התובעים לתבוע את פינוי החנות עפ"י סעיף 131(2) לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב)
8 תשלי"ב – 1972 (להלן: "החוק").

9

10

11 3. בכתב ההגנה טען הנתבע בין היתר כי התביעה קנטרנית מהווה שימוש לרעה בתליכי
12 בימ"ש, כי הם נוהגים בחוסר תם לב כאשר הם מנסים להכשיל את יוזמתו להפעיל בבית
13 העסק תחנת לוטו-טוטו למרות שהוא מתקשה להרויח את לחמו במציאות הכלכלית
14 הקשה, ולמרות שתחנת לוטו-טוטו תעזור לו בפרנסתו מבלי לפגוע בתובעים, בדיירים
15 אחרים או בערך המושכר. מאחר ופנייתו החוזרת לתובעים לא נענתה עד למועד בו היה
16 עליו להשיב להנהלת הספורטוטו אם הוא מסכים לפתיחת תחנה אצלו, השיב בחיוב ופנה
17 לביה"ד לשכירות להוספת מטרה לשכירות. תשובת התובעים הגיע, לטענת הנתבע, לאחר
18 מכן. לטענתו לא יגרום הדבר נזק לתובעים שכן המספרה ממוקמת בצומת סואנת בתל-
19 אביב, הכניסה למספרה היא מהרחוב ולא מחדר המדרגות, והבניין עצמו לא מתוחזק ע"י
20 התובעים ונמצא במצב מוזנח.

21

22 4. אין באמור לעיל כדי לשמש עילת הגנה כנגד תביעת הפינוי. דרישתם של בעלי הבית כי
23 הנתבע יקיים את החוזה ויפעיל בחנות מספרה בלבד כפי שהתחייב אינה משום קנטרנות
24 ושימוש לרעה בהליכי בימ"ש.

25

26 בסיכומיו מוסיף הנתבע וטוען כי התובעים לא הביאו ראיות וכי בשל כך לא הרימו את
27 הנטל להוכיח את תביעתם וזאת משום שמחד יש לפסול את תצהירה של עדת התביעה,
28 עו"ד מלכה הירש ומאידך נמנעו התובעים מלהעיד, ואי העדתו של עד רלבנטי יוצרת את
29 ההנחה שעדותו לא הייתה מועילה לתובעים.

30



בתי המשפט

א 095663/99

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 30/06/2002

בפני: כב' השופטת רונית פינצ'וק - אלט

1 אשר לעדותה של עו"ד הירש, אישתו של התובע מסי' 6, בתצהירה נאמר כי האמור בו ידוע
2 לה באופן אישי. לטענת הנתבע יש לפסול את תצהירה בשל כך שהיא הופיעה, יחד עם
3 עו"ד בק כמייצגת את התובעים, וזאת בניגוד לכלל 36 לכללי לשכת עורכי הדין (אתיקה
4 מקצועית) תשמ"ו – 1986. אינני מקבלת טענה זו. ככל שיש בכך עבירה על כללי האתיקה,
5 ואיני סבורה שכך הדבר, בנסיבות, אין הדבר יכול לשמש טעם להוצאת תצהירה ועדותה,
6 וודאי שלא לאחר שאלה הוגשו כראיות. למען הסר ספק יש לציין כי הגם שעו"ד הירש
7 צוינה בפרוטוקול כבאת כח התובעים יחד עם עו"ד בק, נוהלו כל הדיונים, לרבות הגשת
8 כתב התביעה והסיכומים, ע"י עו"ד בק בלבד.

9
10 אשר לכך שהתובעים לא העידו – אין הכרח לזמן לעדות את בעלי הדין, ודי בכך
11 שהעובדות הרלבנטיות ידועות למצהיר מטעם באופן אישי. יתירה מזו, למעשה בכל
12 העניינים העובדתיים הרלבנטיים, אין מחלוקת בין הצדדים.

13
14
15 5. לצורך הקמת עילת פגיו על התובע להוכיח שלושה תנאים מצטברים:

16
17 א. תנאי מפורש בחוזה השכירות האוסר על עשיית המעשה שנעשה ע"י הנתבע.

18
19 ב. תנאי זה הופר ע"י הנתבע.

20
21 ג. עפ"י חוזה השכירות זכאי בעל הבית לדרוש פינויו של המושכר בשל אותה הפרה.

22
23
24 6. כאמור, קבע החוזה מפורשות כי מטרת השכירות הינה למספרה בלבד. כמו כן קבע
25 החוזה כי בעלי הבית יהיו רשאים לדרוש פינוי המושכר במקרה של הפרת תנאי מתנאי
26 החוזה. אין חולק כי התנאי הופר ע"י הנתבע שכן הוא מודה כי הפעיל משך מספר חודשים
27 תחנת ספורטוטו במספרה (במקביל לניהול המספרה), וכי קודם להפעלת התחנה, סירבו
28 התובעים לבקשתו. תקוותו כי התובעים ישנו דעתם בעקבות פנייה נוספת שלו, וודאי
29 שאינה מרפאה את הפרת החוזה על ידו בפותחו את התחנה למרות הסירוב, בעוד שעפ"י
30 החוזה היה עליו לקבל הסכמת התובעים לכך בכתב ומראש.



בתי המשפט

א 095663/99

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 30/06/2002

בפני: כב' השופטת רונית מינצ'וק - אלט

לפיכך התגבשה עילת הפינוי עפ"י סעיף 131(2) לחוק.

7. השאלה המרכזית בעניינינו היא האם זכאי הנתבע לסעד מן הצדק. סעד מן הצדק הינו תרופה יוצאת דופן, שאינה מופעלת דרך שיגרה, ופניה בעיקר אל הנסיבות האישיות של הנוגע בדבר ומטרתה – התחשבות במצבים קשים היכולים לנבוע מיישום פורמלי ואוטומטי של הדין (ראה: הנשיא שמגר ברע"א 4740/92 אדלר נ. חן דינים עליון כח 597).

סעד מן הצדק נגזר מדיני היושר, וככזה מסור לשיקול דעת ביהמ"ש, השוקל בין היתר אם מהווה הפינוי סנקציה חמורה מדי ובלתי צודקת לעומת ההפרה (ע"א 5/79 הוכמן נ. רוזנבלום פ"ד לד(2) 208).

אמנם, כפי שמציינת ב"כ התובעים, מדובר במושכר שהוא בית עסק ולא דירת מגורים ובראשון נוטה ביהמ"ש להחמיר יותר עם הדייר. אין גם ספק כי שינוי מטרת השכירות לאחר שהנתבע קיבל תשובה חד משמעית לפיה מתנגדים לכך התובעים, אינה הפרה של מה בכך. יחד עם זאת אינני סבורה כי התנהגותו של הנתבע עולה כדי זלוזל מוחלט בחוק בזכויותיהם של בעלי הבית. כאמור, מתפרנס הנתבע בקושי מהמספרה, וממנה ממך הוא את צרכי בני משפחתו. אני מקבלת את גרסתו של הנתבע כי קיווה שישנה דעתם של בעלי הבית על מנת שיתירו לו להוסיף במקום תחנת לוטו-טוטו, אשר הייתה מוסיפה להכנסותיו, אולי אפילו באופן משמעותי. אמנם הנתבע לא הפסיק באופן מיידי את הפעלת התחנה, אולם, בסופו של דבר הופעלה התחנה רק כארבעה חודשים, ולאחר מכן סגר אותה הנתבע. אני סבורה כי זהו פרק זמן קצר באופן יחסי בו הופר חוזה השכירות. כמו כן לא התרשמתי שנגרם לתובעים נזק כלשהו. בנוסף, העיד הנתבע כי הוא אדם מבוגר, חולה סכרת, ומטופל בשתי בנות הסובלות ממחלת כליות קשה להן הוא מסייע מהכספים אותם הוא מרוויח במספרה שהיא מקור פרנסתו היחיד.

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל מסקנה כי פינוי של הנתבע מהמושכר חמור לעיל שיעור לעומת חומרת ההפרה, ויש להעניק לו סעד מן הצדק.



בתי המשפט

א 095663/99

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 30/06/2002

בפני: כב' השופטת רוגית פינצ'וק - אלט

8. לאור כל האמור לעיל, אני מורה לנתבע לפנות את המושכר, חנות בקומת הקרקע של הבניין ברחוב המלך ג'ורג' 50 בתל-אביב הידוע כחלקה 4 בגוש 6904, ולהחזיר את החזקה בה לתובעים כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ השייכים לו.

למרות האמור לעיל, לא יהיה על הנתבע לפנות את המושכר, והוא יהיה רשאי להמשיך להחזיק בו בשכירות מוגנת אם ישלם לתובעים תוך 30 ימים 4,500 ₪.

בנוסף ישלם הנתבע לתובעים הוצאות משפט לרבות הוצאות אגרה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום התשלום ע"י התובעים ועד למועד התשלום ע"י הנתבע, וכן שכ"ט עו"ד 4,000 ₪ בתוספת מע"מ ובצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מהיום ועד למועד התשלום בפועל.

ניתן היום כ' בתמוז תשס"ב, 30 ביוני 2002 בהעדר הצדדים.

המזכירות תמציא העתק לב"כ הצדדים.

זכות ערעור תוך 45 יום לביהמ"ש המחוזי.

מותר לפרסום 30/06/2002.

רוגית פינצ'וק - אלט, שופטת

רוגית פינצ'וק-אלט, שופטת
בית המשפט השלום (1)
תל-אביב-יפו

