



## בתי המשפט

ת.א 034579/04

בית משפט השלום תל אביב-יפו

בפני: כב' השופט חיים טובי

### הנתבעים: 1. שפיר זאב

2. שפיר גל

3. שפיר איתן

ע"י ב"כ עוה"ד ש. בק

- נ ג ד -

### הנתבעים: 1. פינקוס משה

2. פינקוס אליעזר

ע"י ב"כ עוה"ד א. רווח ואח'

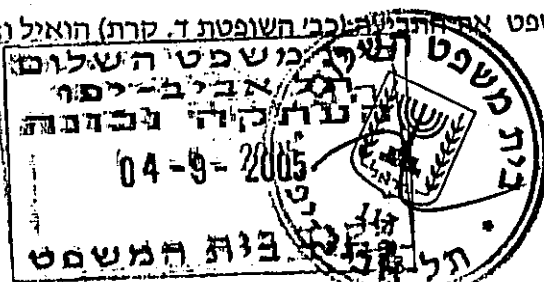
## פסק - דין

### מבוא ורקע עובדתי.

1. התובעים – יחדיו – הינם הבעלים הרשומים של חלקת קרקע הידועה כחלקה 772 בגוש 6212, עליה בנוי בניין הממוקם בפינת הרחובות יהודה המכבי והרב פרידמן, בתל אביב (להלן: "הבניין"). זכויות התובעים נרכשו על ידם על דרך ירושה מאביהם המנוח יעקב שפיר ז"ל (להלן: "המנוח") אשר הלך לבית עולמו בתאריך 17/12/02.

2. בתאריך 1/11/1962 נחתם הסכם שכירות בין המנוח לבין הנתבעים (להלן: "חוזה השכירות" או "החוזה") לפיו שכרו אלה האחרונים מהמנוח, בשכירות מוגנת, מחסן המצוי בחצר הבניין (להלן: "המחסן" או "המושכר"). המחסן משמש את הנתבעים לאחסנת מוצרי מכולת המצויה בסמוך למחסן, אותה הם מנהלים לפרנסתם.

3. בשנת 1994 הגיש המנוח כנגד הנתבעים תביעה לבית משפט זה (ת.א 27778/94) לפינוי המושכר, בין היתר, בגין פיגור בתשלום דמי השכירות המוגנים. בפסק הדין מיום 15/11/95 (נספח א' למ' 1) דחה בית המשפט את התביעה וקבע (שופט ד. קרת) הואיל וזו לא הוכחה (להלן: "פסה"ד הראשון").





## בתי המשפט

ת.א 034579/04

בית משפט השלום תל אביב-יפו

בפני: כב' השופט חיים טובי

אף תביעתו הנוספת של המנוח לפינוי הנתבעים מהמושכר (בת.א 120662/01), בעילה של צורך עצמי, נמחקה ביום 17/03/2003 והמנוח חויב בתשלום הוצאות משפט לנתבעים, בסך 2,530 ₪ בתוספת מע"מ (להלן: "פסה"ד השני").

4. בתביעה שבנדון, עותרים התובעים לפינוי הנתבעים מן המחסן בשל כך שהנתבעים חדלו מלשלם את דמי השכירות משך שנתיים ימים, קודם להגשת התביעה. המועד האחרון בו שילמו הנתבעים דמי שכירות היה ביום 8/4/02 ע"ס 720 ₪. התובעים סומכים תביעתם על שתי עילות פינוי חילופיות הנוכרות בסעיף 131 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב – 1972 [להלן: "חוק הגנת הדייר" או "חוק"] ואלו הן:

- א. אי תשלום דמי שכירות, עילת פינוי סטטוטורית מכח סעיף 131 לחוק.
- ב. אי קיום תנאי השכירות (אי תשלום דמי השכירות) אשר אי קיומם מקנה, לפי תנאי השכירות, הזכות לתבוע פינוי – זאת מכח הוראות סעיף 131 (2) לחוק.

### דיון ומסקנות:

5. טרם אבוא להכריע בשאלה שבמחלוקת בין הצדדים (לבד משאלת הסעד מן הצדק), האם – אם לאו – כמה לתובעים עילה לפינוי הנתבעים מהמושכר, מן הראוי להביא בפני הקורא את העובדות אשר אינן שנויות במחלוקת בין הצדדים ואלו עיקרן.

- א. לאחר מתן פסה"ד הראשון, הוסכם בין הנתבעים למנוח כי דמי השימוש יופקדו בחשבון הבנק של המנוח בבנק הפועלים סניף בן יהודה, בתל אביב (להלן: "חשבון הבנק").
  - ב. ההפקדה האחרונה של דמי השכירות בחשבון הבנק, התבצעה ביום 8/4/02 ובמסגרתה הופקד סך של 720 ₪ בגין דמי שכירות, לחודשים 7/01 – 7/02 (נספח ה' לתצהיר 1/).
  - ג. למן חודש אוגוסט-שנת 2002 ועד ליום הגשת התביעה (משך 20 חודשים) לא שילמו הנתבעים, סכום כלשהו, בגין דמי שכירות.
- רק לאחר הגשת התביעה – ביום 11/5/04 – שילמו הנתבעים את דמי השכירות שבפיגור בסך כולל של 1,440 ₪ (נספח ב' לתצהיר 1/).





## בתי המשפט

ת.א 034579/04

בית משפט השלום תל אביב-יפו

בפני: כב' השופט חיים טובי

על רקע העובדות האמורות, נבחן האם קמה לתובעים עילה לפנוי הנתבעים מהמושכר ואם כן האם זכאים הנתבעים לסעד מן הצדק, בנסיבותיו של מקרה דנן.

**אי תשלום דמי שכירות עילה לפינוי על פי סעיף 131 (2) לחוק.**

6. על מנת שתקום לו לבעה"ב עילה לפינוי דייר מוכח הוראת סעיף 131 (2) לחוק, על בעל הבית הנטל להוכיח כי הדייר לא קיים תנאי שאי קיומו מעניק לבעה"ב, לפי תנאי השכירות, את הזכות לתבוע פינוי.

"הפירוש הנכון של הוראה זו הוא שרק אם הותנה במפורש בין בעל הבית והדייר שאי קיומו של תנאי מסוים ניתן לבעל הבית את הזכות לתבוע פינוי, יכול בעל הבית לבסס את תביעתו על עילה זו... בעל הבית אשר טוען כי הדייר עשה מעשה שיש בו הפרה של תנאי מתנאי השכירות שאי קיומו מעמיד עילת פינוי – עליו להוכיח מהו התנאי שהופר ולהצביע עליו. אם לא הצביע על תנאי כזה, מירוש הדבר שאין בידי עילת פינוי לעניין אותו מעשה". [ראו: ד. בר אופיר, סוגיות בדיני הגנת הדייר, עדכון מס' 5, עמ' 22] [ההדגשה שלי – ח.ט.].

הווה אומר, תנאי מוקדם לביסוסה של עילת תביעה מכוח סעיף 131 (2) לחוק, הינו קיומה של הוראה מפורשת בחוזה השכירות – אשר הופר על ידי הדייר המוגן. ומן הכלל לנידון דידן.

7. בסיכומי טענותיה טענה ב"כ התובעים כהאי לישנא "במבוא לחוזה השכירות נקבע כי דמי השכירות ישולמו מדי כל חודש בחודשו" (סעיף 4.3 לסיכומים).

הפכתי פעם אחר פעם בחוזה השכירות ולא מצאתי, למרבה הפליאה, היכן נאמר כזאת. בחוזה השכירות לא צויין – אף לא ברמז – לא מועד התשלום ואף לא דרך תשלומי. לא זו אף זו, בפסק הדין הראשון קובעת כב' השופטת ד. קרת מפורשות כי "הסכם השכירות עצמו אינו קובע מועד תשלום דמי השכירות החודשיים או דרך התשלום" (עמ' 8 לפסק הדין).

יתר על כן, בכתב התביעה, כמו גם בתצהיר התובע 1 (מוצג ת/1) לא נטען כאילו חוזה השכירות קובע מועד לתשלום דמי השכירות.

בנסיבות אלה, נפלא ממני על מה סומכת ב"כ התובעים טענתה, כאילו חוזה השכירות קובע כי יש לשלם את דמי השכירות "מידי כל חודש בחודשו".

כך או כך, בהעדר הוראה מפורשת בחוזה בדבר מועד התשלום, לא הוכח קיומו של תנאי שהופר וממילא לא קמה לתובעים עילת פינוי מכוח הוראת סעיף 131 (2) לחוק.



## בתי המשפט

ת.א 034579/04

בית משפט השלום תל אביב-יפו

בפני: כב' השופט חיים טובי

יצויין כי אף בתביעה נשוא פסק הדין הראשון, עילת התביעה (בגין פיגור בתשלום דמי השכירות), התבססה על הוראת סעיף 131 (1) לחוק הגנת הדייר בלבד, להבדיל מעילת התביעה על פי סעיף 131 (2) שבו (ראה סעיף 1 א' לפסק הדין הראשון).

אני קובע, אפוא, כי לא קמה לתובעים עילת הפינוי מכוח הוראת סעיף 131 (2) לחוק הגנת הדייר.

### אי תשלום דמי שכירות המגיעים מהדייר – עילה על פי סעיף 131 (1) לחוק.

8. להבדיל מעילת הפינוי הקבועה בסעיף 131 (2) לחוק, לפיה הפרת חוזה השכירות עשויה להקנות לבעל הבית עילת פינוי, מקום שתנאי השכירות קובעים זאת, עילת הפינוי הקבועה בסעיף 131 (1) לחוק היא עילה נפרדת, המתייחסת לאי תשלום דמי שכירות מוגנים וקובעת עילת פינוי מכוח החוק, גם מקום שחוזה השכירות לא קבע סנקציה מתאימה בנדון.

ברם אולם, על מנת שתקום עילת פינוי הקבועה בסעיף 131 (1) הני"ל, על בעל הבית להראות כי הפסקת תשלום דמי השכירות, הפך לעניין של קבע המגעת לידי ניתוק של המשכיות התשלומים [ראו: בר אופיר, שם, עמ' 9].

במקרה שלפנינו, מחומר הראיות עולה כי הנתבעים אכן חדלו מלשלם את דמי השכירות המוגנים, משך כ-20 חודשים טרם הוגשה התביעה.

כפי שהבהרנו לעיל – ועל כך אין חולק – למן חודש אוגוסט 2002 ועד למועד הגשת התביעה (26.06.04) נמנעו הנתבעים מלשלם את דמי השכירות. רק בחודש מאי 2004, משהוגשה התביעה, שילמו הנתבעים את דמי השכירות שבפיגור, לתקופה של 24 חודש (סך 60 ש"ח לחודש).

ברי בנסיבות אלה, כי עניין לנו בניתוק בהמשכיות התשלומים, שהרי כל בר דעת מבין כי אי תשלום דמי השכירות, משך למעלה משנה ומחצה, מהווה הפסקה של קבע בתשלום דמי השכירות.

אשר על כן, בנסיבות אלה, אין מנוס מלקבוע כי קמה להם לתובעים עילה לפינוי הנתבעים מהמחסן, מכוח הוראת סעיף 131 (1) לחוק.

9. לא קיבלתי את טענת הנתבע 2 (להלן – "הנתבע") בתצהירו, כאילו הוסכם בינו לבין המנוח על תשלום דמי השכירות, בדיעבד, עבור השנה החולפת.



## בתי המשפט

ת.א. 034579/04

בית משפט השלום תל אביב-יפו

בפני: כב' השופט חיים טובי

לא זו בלבד שלא הוכח כזאת, אלא שבחקירתו הנגדית סתר הנתבע טענה זו. לשאלת ב"כ התובעים, האם יש באמתחתו מסמך בכתב באשר למועד תשלום דמי השכירות, השיב הנתבע כהאי לישנא –

*"אין לי מסמך בכתב על תשלום דמי השכירות. הייתה הסכמה בשתיקה ממש. מתי ששילמתי מתי שהכנסתי כסף לבנק הוא לא אמר לי מילת. כל שנה כל חצי שנה אני הייתי משלם שכר זירה זה היה הסיכום כשבא לי לשלם אני משלם"* (עמ' 4 לפרוטוקול).

עינינו הרואות כי לא היה סיכום כלשהו בין הנתבע למנוח, לא סיכום בכתב ואף לא בעל פה. הנתבעים עשו כרצונם ושילמו את דמי השכירות כטוב בעיניהם. פעם כל שנה ופעם כל מחצית השנה *"כשבא לי לשלם אני משלם"*.

האומנם המדובר בהסכמת המנוח לתשלום של שנה אחת בדיעבד – התשובה הינה לאו מוחלט.

יתרה מזו, אף אם יונח – מה שאינו – כי המנוח איפשר לנתבעים לשם את דמי השכירות, בדיעבד לשנה אחת, הרי בענייננו המדובר בפיגור של 20 חודש קרי: משך למעלה משנה ומחצה.

ברי, אפוא, כי המדובר בניתוק בהמשכיות תשלומי דמי השכירות, המקים לתובעים עילת פינוי על פי החוק.

10. אף טענת "ההגנה" האחרת שבפי הנתבעים, לפיה אי תשלום דמי השכירות היה תוצאה של סגירת חשבון הבנק, בשל פטירת המנוח – דינה להדחות.

אף אם אנו לטובת הנתבעים (דבר הנסתר מנספח ו' לת/1) כי בחודש דצמבר 2002 נמסר לנתבע ע"י פקידת הבנק, כי החשבון נסגר ולא ניתן להפקיד בו כספים לטובת המנוח – נבצר ממני הבן מדוע לא שלחו הנתבעים את דמי השכירות למי מהתובעים ואו לבא – כוחם, דאז, עוה"ד מרקוביץ.

טענת הנתבע, בעדותו בפני, לפיה הוא התקשר לעוה"ד מרקוביץ *"שבע שבועיים אחרי שהייתי בבנק או בסוף דצמבר או בתחילת ינואר 03"* וזה האחרון אמר לו שהוא אינו מייצג עוד את התובעים – אינה ראויה לאימון. מפקס הדין השני עולה, כי בתאריך 17.03.03 עדיין ייצג עוה"ד מרקוביץ את התובעים, כך שהיה סיפק בידי הנתבעים לשגר אל עוה"ד את דמי השכירות, למן דצמבר 2002 ועד למחצית חודש מרץ 2003 (משך 3 חודשים).

מדוע לא עשו זאת הנתבעים – להם הפתרוניים.



## בתי המשפט

ת.א 034579/04

בית משפט השלום תל אביב-יפו

בפני: כב' השופט חיים טובי

יתר על כן, בתאריך 21.04.03 שיגר עוה"ד מרקוביץ לידי ב"כ הנתבעים, את ההוצאות אשר נפסקו בפסק הדין השני (נספח ו' לנ/1).

לפלא הוא, הכיצד זה לא השכילו הנתבעים להעביר לעוה"ד מרקוביץ – באותה העת – את דמי השכירות שבפיגור ו/או להורות לזה האחרון, לקזז מסכום ההוצאות את דמי השכירות הבלתי משולמים, זה למעלה מ-9 חודשים.

זאת ועוד זאת, בעדותו בפני הצהיר הנתבע כי הוא מכיר את התובע 1 – מר זאב שפיר. בנסיבות אלה נבצר ממני הבן מדוע לא דאג הנתבע לשגר אל זאב את דמי השכירות? בנסיבות האמורות, טענת הנתבע כאילו לא ידע למי לשלם אין בה ממש, נוכח ההזדמנויות הרבות שיכול היה לעשות כן, אם לעוה"ד מרקוביץ, אם לתובע 1 ואם להפקיד את דמי השכירות בחשבון בנק שיכול היה לפתוח, לעניין זה.

11. בסיכומי טענותיו בכתב, טען ב"כ הנתבעים כי התובעים נהגו "בעורמה רבה" בכך שהטמינו לנתבעים "...מארב משפטי מתוכנן ומתוזמן היטב", הכל במטרה להפילם בפח יקוש. בשל התנהגות זו – כך לב"כ הנתבעים – לא נוצרה לתובעים עילה לפינוי הנתבעים מהמושכר (סעיף 12.1 לסיכומים).

לא מצאתי ממש בטענה זו.

אמת, התובעים לא יצאו מגדרם לגבות את דמי השכירות ואף לא שלחו לנתבעים דרישה לתשלום דמי השכירות שבפיגור, ברם אין בכך כדי להצביע על התנהגות שלא בתום לב ו/או העדר ניקיון כפיים.

*"בעל הבית איננו חייב לפנות אל הדייר באזהרה מוקדמת לפני הגשת התביעה. אזהרה זו איננה דרושה על פי החוק כדי ליצור עילת פינוי של אי המשכת תשלום דמי שכירות. אולם ניתן לראות במשלוח אזהרה מוקדמת מעין מצוות אנשים מלומדה, טבעית ואוטנטית, אפילו איננה מוטלת כחובה על פי הדין" (ד. בר אופיר, שם עמ' 10 והאסמכתאות שם).*

בהעדר חובה על פי הדין להתריע על אי תשלום דמי שכירות טרם הגשת תביעה לפינוי, חוסר ניקיון כפיים מניין!!

הגם שקבעתי כי התנהגות התובעים אינה מגעת לכדי חוסר תום לב, ברי כי התנהגותם זו תילקח בחשבון, עת תידון זכותם – או אי זכותם – של הנתבעים לסעד מן הצדק.

12. מסקנתי מן המקובץ לעיל היא כי קמה לתובעים עילה לפינויים של הנתבעים מהמושכר, מכוח הוראת סעיף 131 (1) לחוק הגנת הדייר.



## בתי המשפט

ת.א 034579/04

בית משפט השלום תל אביב-יפו

בפני: כב' השופט חיים טובי

נוכח מסקנתי האמורה מצווים אנו – מכוח הוראת סעיף 132 (א) לחוק – לשקול האם מן הראוי להעניק לנתבעים, בנסיבות מקרה דנן, סעד מן הצדק – אם לאו.

### סעד מן הצדק.

13. ידועה היא לכל, פסיקתו של בית המשפט העליון לפיה בכל הנוגע לבית עסק, להבדיל מדירת מגורים, בית המשפט קומץ את ידו מליתן סעד מן הצדק, וזה ינתן אך במקרים ראויים ובנסיבות מיוחדות המצדיקות זאת (ע"א 88/81 אלסחורי ואח' נ' מזרחי פ"ד ל"ז (3) עמ' 309).

עם זאת, בבוא בית המשפט לשקול מתן סעד מן הצדק, אף במקרה האמור, הוא מצווה ליתן דעתו לכלל הנסיבות הקשורות בשני הצדדים ועליו להימנע ממתן צו פינוי, אם שוכנע כי הפינוי מהווה סנקציה חמורה מדי ובלתי צודקת, ביחס להפרה שקרתה. בהקשר זה על בית המשפט להביא בחשבון, בין היתר, גם את התנהגות הדייר לאחר הגשת התביעה, כמו גם את התנהגות בעל הבית (ראה: בר אופיר, שם, עמ' 141 – 142 א'). אחר ששקלתי שקול היטב את מהותה של ההפרה, את התנהגות הצדדים טרם הגשת התביעה ולאחריה, כמו גם את האינטרסים של שני בעלי הדין והפגיעה בכל אחד מהם – באתי לכלל מסקנה כי יש להעניק לנתבעים, בנסיבות העניין, סעד מן הצדק. במה דברים אמורים.

14. הגם שהמדובר בהפרה משמעותית של אי המשכת תשלום דמי השכירות בבית עסק, מצאתי כי אי התשלום נבע מרשלנות ולא מתוך כוונה, להתחמק מתשלום דמי השכירות. בצדק רב, טען ב"כ הנתבעים בסיכומי טענותיו שאין להעלות על הדעת כי לאחר תשלום הוצאות שנפסקו בפסק הדין השני – אשר יש בהן כדי לכסות למעלה מ-4 שנות שכירות – הנתבעים ימנעו, במפגיע, מלשלם את דמי השכירות שבפיגור.

נראה לי, כי אי תשלום דמי השכירות נבע מרשלנות גרידא, להבדיל מכוונה שלא לשלם ואו מתוך זלוזל בבעלי הבית.

יתר על כן, הגם שקבעתי לעיל כי אין על התובעים החובה לפנות באזהרה ואו בדרישה לנתבעים, לתשלום דמי השכירות שבפיגור טרם הגשת התביעה, הרי שמן הראוי היה כי יעשו כן, שהרי משלוח אזהרה מוקדמת הינה טבעית ואוטומטית "..... אפילו איננה מוטלת כחובה על פי הדין" (בר אופיר, שם, עמ' 10).



## בתי המשפט

ת.א 034579/04

בית משפט השלום תל אביב-יפו

בפני: כב' השופט חיים טובי

התנהגות זו של התובעים (או ליתר דיוק מחדלם), הגם שאין היא מגעת לכדי אי תום לב או חוסר ניקיון כפיים, אין היא ראויה ויש ליקח אותה בחשבון. לגבי ידידי, אין ספק שלו היו התובעים – או מי מהם – פונה לנתבעים באזהרה על כך שאין הם משלמים את דמי השכירות תקופה ארוכה, ברי כי אלה האחרונים היו משלמים את דמי השכירות שבפיגור – לאלתר.

עובדה היא כי מיד עם הגשת התביעה, שילמו הנתבעים את דמי השכירות במלואם (נספח ה' לת/1).

הפסקת ההפרה מצד הדייר, מיד עם דרישה ו/או עם הגשת התביעה, הינו תנאי מוקדם למתן סעד מן הצדק (ראה: בר אופיר, שם, עמ' 174).

לבסוף, בשוקלי את הנזק אשר יגרם לנתבעים לעומת זה אשר נגרם לתובעים בעקבות ההפרה, מאזן הצדק מוביל למסקנה, כי יש להימנע מלפנות הנתבעים מהמושכר. בכתב ההגנה, כמו גם בתצהיר העדות הראשית, טענו הנתבעים כי המחסן משמש לאחסון סחורות ומוצרים (בהתאם למטרת השימוש על פי החוזה) של המכולת אותה הם מנהלים לפרנסתם. בלעדי המחסן – כך נטען – המכולת לא תוכל להתקיים (ר' סעיף 2 לכתב ההגנה ו- סעיף 3 לנ/1).

יצוין כי הנתבע לא נחקר בנקודה זו כלל, כך שיש לקבל עובדות אלה – כמוכחות. בנסיבות אלה, פינוי הנתבעים מהמחסן ישבור את מטה לחמם, כך שסנקציית הפינוי אינה עומדת, מבחינת חומרתה, בשום יחס לחומרת ההפרה. יחד עם זאת, אין להקל ראש בעובדה – המוכחת – כי הנתבעים לא שילמו את דמי השכירות תקופה כה ארוכה. מחדל זה מצדיק מתן סעד מן הצדק בכפוף לתשלום פיצוי נאות אותו אני מעמיד, בנסיבות העניין, על סך 15,000 ₪.

## התוצאה.

15. סוף דבר ולאור האמור והמקובץ לעיל התוצאה הינה כדלקמן:

א. אני מורה לנתבעים לפנות את המחסן המצוי בחצר הבניין, המצוי בקרן הרחובות יהודה המכבי 83 והרב פרידמן 35, תל אביב, ולהחזירו לתובעים כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ מטעמם.

ב. צו הפינוי לא יכנס לתוקפו, באם ישלמו הנתבעים עד ליום 30.09.05 פיצוי כספי בסך 15,000 ₪. סכום זה ישא ריבית והצמדה מהיום ועד ליום התשלום – בפועל.





# בתי המשפט

ת.א 034579/04

בית משפט השלום תל אביב-יפו

בפני: כב' השופט חיים טובי

ג. הנני מחייב הנתבעים – יחד ולחוד – לשלם לתובעים הוצאות המשפט וכן שכ"ט עורך דין בסך 5,000 ₪, בתוספת מע"מ כחוק ובצירוף הצמדה וריבית חוקית מהיום ועד התשלום בפועל.

המזכירות תשלח עותק מפקק הדין לב"כ הצדדים - בדואר.

ניתן היום כ"ז באב, תשס"ה (1 בספטמבר 2005) בלשכתי, בהעדר הצדדים

טובי חיים - שופט

קלדנית: אורנה עוזרי

