



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 34126-09-14 שחרור נ' שלומוביץ ואח'

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת כרמלה האפט

מיכל שחרור

התובעת

נגד

1. קארי שלומוביץ
2. שמואל שלומוביץ

הנתבעים

פסק דין

1

2

בפניי תביעה לפינוי מושכר.

3

4

רקע:

5

6

1. התובעת היא הבעלים של נכסים הנמצאים ברחוב דיזינגוף 112 בתל אביב, הכוללים מחסן בקומת המרתף, חנות בקומת הקרקע ודירה בת 2 חדרים מעל החנות, הידועים (בהתאמה) כתתי חלקות 2, 6 ו-9, חלקה 95 בגוש 7113 (להלן: "המחסן", "החנות" ו"הדירה" וביחד: "המושכר").

9

10

2. התובעת קיבלה את זכויותיה בירושה מסבה, שכנר בלזר ז"ל (להלן: "הסב").

11

12

3. הנתבעים הינם בני זוג אשר שכרו מהסב את המושכר בהתאם לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב] התשל"ב – 1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר"), בהסכמי שכירות מיום 30/11/1979 ומיום 16/3/1980 ומאז הם מפעילים בו עסק למכירת משקפיים (להלן: "הסכם השכירות מיום 30/11/79" ו"הסכם השכירות מיום 16/3/80" וביחד: "הסכמי השכירות") (נספח ב' לכתב התביעה).

16

17

4. בשנת 2012 ערכו הנתבעים עבודות שיפוץ במושכר ובכלל זה החליפו את ריצוף ה-P.V.C שהיה בו, החליפו את הוויטרינה שבחזית החנות (להלן: "הוויטרינה"), ביצעו עבודות חשמל, תיקנו סדקים בקירות ובנו תקרת גבס (להלן ביחד: "עבודות השיפוץ").

20

21

5. סעיף 11 להסכם השכירות מיום 30/11/79 קובע כי השוכר לא יעשה שינויים במושכר. סעיף 12 לאותו הסכם קובע כי הפרה של סעיף 11 מהווה הפרה יסודית של הסכם השכירות ומקימה כנגדו עילת פינוי.

24

25

6. בדומה קובע סעיף 12 להסכם השכירות מיום 16/3/80 איסור על עריכת שינויים במושכר ובסעיף 17 כי הפרה של תנאי מתנאי השכירות תהווה הפרה יסודית באופן שיקים עילת פינוי.

26

27

1 מתוך 15



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 34126-09-14 שחרור נ' שלומוביץ ואח'

תיק חיצוני:

7. בין הצדדים התנהלו בעבר הליכים משפטיים נוספים, ביניהם תביעה בבית הדין לשכירות בתל אביב בתיק ת.ש. 102/04, בו ניתן ביום 13/3/14 פסק דינה של כב' השופטת ע' ברקוביץ בו חויבו הנתבעים, בין היתר, לשלם את תשלומי וועד הבית (להלן: "**פסק הדין של בית הדין לשכירות**") (נספח ה' לת/2).

8. הליכים נוספים בעניינו של המושכר התנהלו גם בין נציגות הבית המשותף לנתבעים, בפני המפקחת על רישום המקרקעין, בתיק מס' 283/13 בו ניתן פסק דין ביום 9/9/13, אשר חייב את הנתבעים לשלם את תשלומי ועד הבית בדרך של מסירת 12 המחאות לכל שנה מראש (להלן: "**פסק הדין של המפקחת**") (נספח ו' לת/2).

טענות הצדדים

9. טוענת התובעת כי בין השנים 2013 ו-2014 הבחינה להפתעתה שהנתבעים עורכים את עבודות השיפוץ במושכר, ובכלל כך עבודות הריסה ובנייה אשר יש בהן כדי לשנות את המושכר באופן משמעותי, וכי גם שינו את מיקומה של הוויטרינה.

לתימוכין הגישה את חוות דעתו של מר יעקב מרזוק, מהנדס בניין מטעמה (להלן: "**חוות דעת מרזוק**") (נספח ה' לכתב התביעה).

10. משכך טוענת היא כי בהתאם לסעיפים 11, 12 ו-17 להסכמי השכירות הנזכרים, קמה לה עילה לפינוי הנתבעים מן המושכר בהתאם להוראות סעיף 131(2) לחוק הגנת הדייר.

11. התובעת מוסיפה על האמור כי הנתבעים גרמו למושכר נזק בודון ועל כן כי גם קמה לה עילה לפינויים בהתאם לסעיף 131(3) לחוק הגנת הדייר.

12. לבסוף טוענת התובעת כי חרף האמור בפסק הדין של בית הדין לשכירות, לא שילמו הנתבעים, במהלך השנים, את תשלומי וועד הבית במלואם. לטענתה, בהתאם להוראות סעיף 67 לחוק הגנת הדייר, דינו של אי תשלום לוועד הבית כדין אי תשלום דמי השכירות. משכך טוענת היא כי גם מטעם זה יש להורות על פינוי הנתבעים מן המושכר.

13. מנגד טוענים הנתבעים כי עבודות השיפוץ שנעשו במושכר לא היו יותר מאשר עבודות תחזוקה שהתחייבו ממפגעים בטיחותיים ובריאותיים שהיו בו וכי ממילא לא מדובר בשינוי של המושכר, אלא, לכל היותר, בהשבתו.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 34126-09-14 שחרור נ' שלומוביץ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 על האמור הם מוסיפים כי הוויטרינה לא הוזזה ממקומה.
- 2
- 3 לתימוכין הגישו את חוות דעתו של מר מוטי בס, מהנדס בניין מטעמם (להלן: "חוות דעת בס").
- 4
- 5 14. משכך טוענים הם כי לא קמה כנגדם עילת פינוי בשל ביצוע עבודות השיפוץ.
- 6
- 7 15. עוד טוענים הנתבעים כי בינם לבין נציגות הבית המשותף היו חילוקי דעות לגיטימיים אשר בגינם
- 8 לא שולמו מלוא דמי וועד הבית, אך כי עוד בטרם הוגשה התובענה דגן שולם החוב ומאז משולמים
- 9 דמי ועד הבית כסדרם.
- 10
- 11 מכל מקום טוענים הם כי במשך 35 שנים שילמו את דמי וועד הבית במועד וכי הפיגור בתשלום נשוא
- 12 הטענה איננו אלא בבחינת "זוטי דברים".
- 13
- 14 16. לחילופין טוענים הם בעניין זה כי ממילא אין המדובר בחוב בגין דמי שכירות כך שלא ניתן לטעון
- 15 לקיומה של עילת פינוי בהתאם להוראת סעיף 131(1) לחוק הגנת הדייר; וכי אין בהסכמי השכירות
- 16 כל הוראה המקנה לתובעת את הזכות לתבוע את פינויים בשל אי תשלום לוועד הבית, כך שגם אין
- 17 עילת פינוי בהתאם להוראות סעיף 131(2) לחוק הגנת הדייר.
- 18
- 19 17. לבסוף טוענים הנתבעים כי התובעת פועלת כנגדם בחוסר תום לב תוך ניסיון מתמשך לנשלם
- 20 מזכויותיהם בטענות שונות, בין בטרם מותו של הסב ובין לאחריו.
- 21
- 22 18. הנתבעים מבקשים אפוא להורות על דחיית התובענה.
- 23
- 24

דיון

עילות פינוי

הפרת הסכמי השכירות –

- 29 סעיף 131(2) לחוק הגנת הדייר – אי קיום תנאי מתנאי השכירות אשר אי-קיומו מעניק
- 30 לבעל הבית לפי תנאי השכירות את הזכות לתבוע פינוי;
- 31
- 32 19. סעיף 131(2) לחוק הגנת הדייר קובע כדלקמן:
- 33

"... אלה בלבד הן עילות הפינוי:

3 מתוך 15



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 34126-09-14 שחרור נ' שלומוביץ ואח'

תיק חיצוני:

...

(2) הדייר לא קיים תנאי מתנאי השכירות אשר אי-קיומו מעניק לבעל הבית לפי תנאי

השכירות את הזכות לתבוע פינוי"

20. בכדי שתגבש עילת הפינוי האמורה, על התובעת להוכיח שלושה יסודות מצטברים:

א. קיומו של תנאי מפורש בחוזה השכירות אשר אוסר או מחייב פעולות מסוימות.

ב. הפרת תנאי זה על ידי הנתבע.

ג. הפרת התנאי מעניקה לבעל הבית על פי תנאי הסכם השכירות, את הזכות לתבוע

את פינוי הנתבע מהמושכר.

(ראו: ד' בר-אופיר, סוגיות בדיני הגנת הדייר (מהדורה שנייה, 2014) (להלן: "בר אופיר"), עמ' 15 ;

ע"א 460/77 דרוקר נ' פלטיץ פ"ד לב (2) 809 (להלן: "עניין דרוקר").

21. פרשנות סעיף 131 (2) לחוק הגנת הדייר על שלושת התנאים המצטברים האמורים נדונה בעניין

דרוקר בו נקבע על ידי כב' השופט י' כהן כי:

"רק אם הותנה במפורש בין בעל הבית והדייר שאי-קיומו של תנאי מסוים נותן לבעל הבית

את הזכות לתבוע פינוי, יכול בעל הבית לבסס את תביעתו על עילה זו...".

(ראו שם).

22. בענייננו קובע סעיף 11 להסכם השכירות מיום 30/11/79 כי:

"השוכר מתחייב לא לשנות את מבנה המושכר באיזה אופן שהוא, וכן לא להוסיף לו כל

מבנה בלי קבלת רשות בכתב מאת המשכיר, מבלי לפגוע בזכויות המשכיר לפי סעיף זה

– הרי כל הוספה או שינוי שיעשה במושכר יחשבו כרכוש של המשכיר אלא אם ידרוש

מאת השוכר לסלקם. במקרה זה על השוכר לעשות זאת על חשבונו הוא, ולמשכיר

הרשות לעשות זאת על חשבון השוכר".

23. סעיף 12 להסכם זה קובע כי:

"אם השוכר יפר או לא יקיים אחד מהתנאים המפורטים בסעיפים: 3, 5, 9, 11 בחוזה

הזה לעיל או גם אם השוכר לא ישלם בזמן איזה שהוא סכום שהוא חייב בו לפי החוזה

4 מתוך 15



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 34126-09-14 שחרור נ' שלומוביץ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 הזה, אזי בכל אחד מהמקרים הנ"ל ייחשב החוזה הזה כבטל ומבוטל ומבלי לפגוע
- 2 בזכותו של המשכיר לקבל כל סעד או תרופה אחרים, יהיה הוא רשאי לתבוע מיד את
- 3 פינוי המושכר, והשוכר מתחייב בזה לשלם את כל ההוצאות בהם יישא המשכיר לצורך
- 4 הגשת תביעת פינוי נגדו לרבות שכ"ט עו"ד אשר ישלם המשכיר בגין הגשת תביעת פינוי
- 5 או כל תביעה אחרת הקשורה עם הפרת חוזה זה".
- 6
- 7 24. סעיפים 12 ו-17 להסכם השכירות מיום 16/3/80 קובעים דברים ברוח דומה.
- 8
- 9 25. אין מחלוקת בין הצדדים כי זכויות הנתבעים במושכר קמות מכוח הסכמי השכירות.
- 10
- 11 26. העיון האמור מעלה אם כן כי נאסר על הנתבעים לערוך כל שינוי במבנה המושכר וכי הפרת תנאי
- 12 זה מקנה לתובעת עילה לדרוש את פינויים.
- 13
- 14 משכך נותרה להכרעה השאלה האם מהוות עבודות השיפוץ שנערכו במושכר משום הפרת האיסור.
- 15
- 16 27. שימת הלב עם זאת כי מנוסח הסכמי השכירות עולה כי כעבודות שיפוץ אסורות יכולות להיחשב
- 17 אך עבודות שיש בהן משום שינוי מבנה המושכר או הוספה של מבנה בו.
- 18
- 19 28. בהינתן האמור הרי שהטענה היחידה בה יכולה להישמע התובעת בהקשר זה הינה כי הנתבעים
- 20 הזיזו את מקום הוויטרינה בכ- 30 ס"מ, שכן כלל העבודות הנוספות אותן ביצעו הנתבעים אינן עולות
- 21 כדי שינויים במבנה המושכר.
- 22
- 23 29. מטבע הדברים העמיקו הצדדים בראיותיהם לעניין זה.
- 24
- 25 30. לחוות דעתו של המומחה מרזוק (ת/1) צורפו 7 תמונות של הוויטרינה ושל הכניסה למושכר, מהן
- 26 הוא ביקש להסיק כי הוויטרינה הוסטה בכ- 30 ס"מ מקו הבניין:
- 27
- 28 • תמונה מס' 1 מתעדת את קווי הגבול של הוויטרינה במצבה הקודם על גבי הרצפה – מבט
- 29 מחוץ לחנות;
- 30 • תמונה מס' 2 מתעדת את קווי הגבול של הוויטרינה במצבה קודם על גבי הרצפה – מבט מפנים
- 31 החנות;
- 32 • תמונה מס' 3 מתעדת את קווי הגבול של הוויטרינה במצבה הקודם בתקרה – מבט מחוץ
- 33 לחנות;



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 34126-09-14 שחרור נ' שלומוביץ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 • תמונה מס' 4 מתעדת את קווי הגבול של הוויטרנה במצבה הקודם על גבי הרצפה והקירות
- 2 ואת חזית הוויטרנה החדשה ;
- 3 • תמונה מס' 5 מתעדת חריגה מעבר למישור החזית של המבנה ;
- 4 • תמונה מס' 6 מתעדת את הוויטרנה במצב החדש לאחר ריצוף הסף בכניסה ;
- 5 • תמונה מס' 7 מתעדת כי הוויטרנה הישנה הייתה עשויה מפרופילים של אלומיניום מזוגג +
- 6 ארונות זכוכית פנימיים ומדפים.
- 7
- 8 31. בהמשך נחקר המומחה ארוכות אודות מסקנותיו והשיב :
- 9
- 10 "ש : יופי. זאת התמונה שקיבלת בזמנו מהחוקר שדיברת מקודם?
- 11 ת : כתוב פה, הוויטרנה, ארונות זכוכית פנימיים ו,
- 12 ש : הבנתי. זאת התמונה על הצד הקודם אתה מסכים איתי?
- 13 ת : כנראה, כן, כן, כן.
- 14 ש : כנראה או כן?
- 15 ת : כן, כן.
- 16 ש : יופי. עכשיו תאשר לי בבקשה שהדלת הישנה, אני מציג לבית המשפט, הדלת הישנה
- 17 זאת הדלת ה, שבו היא, הדלת הזאתי, היא מצויה בדיוק באותו מקום שבו מצויה
- 18 הוויטרנה היום. תאשר לי בבקשה שהדלת הכהה הזאתי מצויה היום בדיוק במקום שבו
- 19 מצויה וויטרנה זכוכית היום.
- 20 כב' הש' האפט : שזו התמונה השביעית מחוות דעתו.
- 21 עו"ד גוטפריד : כן, תמונה מספר 7. אני מפנה אותך, בוא תסתכל על התמונה הזאת, חוות
- 22 דעת שלך, תמונה מספר 7.
- 23 עד, מר מרזוק : כן.
- 24 ש : שמעת את השאלה שלי?
- 25 ת : כן.
- 26 ש : יופי.
- 27 ת : אתה שואל אם הוויטרנה הישנה הייתה באותו פוזיציה, באותו מקום,
- 28 ש : נכון.
- 29 ת : להערכתי לא, יש תמונה אחרת, 5,
- 30 ש : אדוני, אני אומר לך לבדוק טוב, אני אגיד לך גם למה, שמיקום הדלת הכהה הזאת
- 31 שבתמונה מספר 7, זה בול באותו מקום של דלת הזכוכית החדשה היום. החליפו מדלת
- 32 של, אלומיניום, החליפו את זה לדלת זכוכית.
- 33 ת : לא לפי הממצאים שלי, אני לא,



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 34126-09-14 שחרור נ' שלומוביץ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 ש: אני מבקש ממך לבדוק טוב את הנתונים כרגע, אני אציג לך עוד משהו, האם סף
- 2 המדרגה הקטן הזה מקדימה, אתה רואה סף קטן מקדימה?
- 3 עו"ד גביש: תמונה מספר?
- 4 עו"ד גוטפריד: 7, אני עדיין בתמונה מספר 7. בוא, אני אעזור לך להבין, האם הסף הקטן
- 5 הזה שלפני הדלת הישנה מצוי גם היום בנכס. יש גם היום סף כמו שהיה בעבר. בדיוק
- 6 באותו מקום שלא זו.
- 7 עד, מר מרזוק: תקשיב רגע, אני,
- 8 כב' הש' האפט: לא, תשיב לשאלה,
- 9 עד, מר מרזוק: אני מפנה,
- 10 כב' הש' האפט: תשיב אדוני.
- 11 עד, מר מרזוק: תמונה מספר 6,
- 12 עו"ד גוטפריד: אל תפנה אותי,
- 13 עד, מר מרזוק: לא,
- 14 ש: תאשר לי,
- 15 ת: יש את המוצג בפני,
- 16 ש: תאשר לי,
- 17 ת: לא, לא מאשר,
- 18 ש: אני אומר לך בדיוק,
- 19 ת: לא מאשר.
- 20 ש: תאשר לי בבקשה,
- 21 ת: לא מאשר.
- 22 כב' הש' האפט: אוקיי, אז התשובה שלו, הוא מפנה אותנו לתמונה מספר 6 שהיא
- 23 הוויטרנה במצב החדש לאחר ריצוף,
- 24 עו"ד גוטפריד: אוקיי. אתה מפנה אותי כרגע לתמונה מספר,
- 25 עד, מר מרזוק: אני,
- 26 כב' הש' האפט: 6.
- 27 עד, מר מרזוק: אני אפילו אסביר, אני אסביר. בתמונה מספר 6, רואים במפורש תמונה
- 28 מלמעלה, איפה הסף? איפה הוויטרנה החדשה? ואיפה הסף? הסף החדש נבנה, הוא
- 29 הוצא החוצה עד כדי ירידה של 30 ס"מ, ויש מידה, יש,
- 30 ...
- 31 עו"ד גוטפריד: אני אומר לך שהסף שאתה רואה כאן בתמונה הישנה, זוהי מדרגה
- 32 שקיימת כבר עשרות שנים, בשל נושא של חדירת רטיבות, ואותה מדרגה, אותו סף, קיים
- 33 גם במצב החדש. אני אראה לך תמונה נוספת ויכול להיות שאני צודק אדוני? שזה אותה
- 34 מדרגה, אותו סף היסטורי קיים גם היום.
- 35 עד, מר מרזוק: התמונה 6 מדברת בעד עצמה,

7 מתוך 15



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 34126-09-14 שחרור נ' שלומוביץ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 ...
- 2 עד, מר מרזוק: רואים, רואים במפורש, אני מתכוון לתמונה מספר 6.
- 3 עו"ד גוטפריד: אני מציג את זה לבית המשפט,
- 4 ...
- 5 עו"ד גוטפריד: אני אומר לך, עכשיו אני מציג לך שתי תמונות וגם לבית המשפט.
- 6 עד, מר מרזוק: אוקיי.
- 7 עו"ד גוטפריד: בתמונה אחת אני מציג לך את התמונה ההיסטורית עם הדלת הישנה.
- 8 ובתמונה האחרת אתה רואה את הסף, אתה צילמת במצלמה שלך. אני אומר לך שהסף
- 9 שאתה צילמת זה אותו סף שאתה, ההיסטורי שהיה קיים בעבר. יכול להיות ציפוי, ציפוי
- 10 קטן למעלה, אבל זה אותו סף שהיה בעבר, זה אותו סף שלא זו מילמטר.
- 11 כב' הש' האפט: ואתה מפנה עכשיו לתמונות לדעתך,
- 12 עו"ד גוטפריד: אני מפנה לתמונה 1,
- 13 כב' הש' האפט: 1 ו-2?
- 14 עו"ד גוטפריד: כן, 1 ו-2 לחוות דעת שלו, ולתמונה 7 בחוות הדעת שלו.
- 15 ...
- 16 עו"ד גוטפריד: עכשיו אני רוצה להציג לך כדי להראות לך שאני גם, הדברים גם אם הם
- 17 נכונים, את תמונה מספר 2 בחוות הדעת שלך, אני מציג את זה גם לבית המשפט. אתה
- 18 רואה פה תמונה מספר 2,
- 19 עד, מר מרזוק: כן.
- 20 ש: אתה רואה כאן בתמונה מספר 2 קטע מלבני יותר בהיר, נכון? קטע מלבני יותר בהיר
- 21 מתמונה מספר 2. בתמונה התחתונה, יש קטע מלבני בתוך החנות, יותר בהיר,
- 22 ת: כן, עם, קצת שונה,
- 23 ש: נכון.
- 24 ת: כן.
- 25 ש: אדוני, מה היה לפני זה בתוך הקטע המלבני הזה? אתה יודע שהיה שם ארון תצוגה
- 26 בתוך החנות על הקטע המלבני הזה? ושדלת החנות הייתה אחריה? אחרי ארון התצוגה?
- 27 אתה מודע לזה?
- 28 ת: זה מה שהבנתי באופן חלקי, לא ראיתי את הוויטרינה.
- 29 ש: כלומר קו החנות, בוא נדייק כאן, קו החנות, זה לא הקו הקדמי לפני הארון תצוגה,
- 30 אלא מטבע הדברים זה קרה, לאחר ארון התצוגה.
- 31 ת: אני לא,
- 32 ש: תסתכל על התמונה שאתה צילמת, קו החנות, תמונה מספר 2, למעשה נושק לסוף
- 33 הקטע המלבני הזה, הקטע העליון של התמונה, אני צודק?
- 34 ת: אני לא יודע אם השטח הזה שאתה, הוא חלק מהחנות או לא, צריך לראות בתשריט
- 35 של הרכוש המשותף או בתשריט של ה, אני לא יודע,

8 מתוך 15



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 34126-09-14 שחרור נ' שלומוביץ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 ש : אתה, אתה לא בדקת.
 2 ת : לא, לא בדקתי את זה". (פרוטוקול הדיון מיום 13/1/16 – להלן: "פרוטוקול הדיון")
 3 – עמ' 12-16) (הדגשים שלי. כ.ה.)
 4
 5 32. עוד השיב כי לצורך עריכת חוות דעתו הוא לא קיבל מהתובעת תמונה של המושכר מבפנים לשם
 6 השוואה של מצב המושכר לפני השיפוץ ולאחריו, וכן כי הוא חושב שהמושכר גדל בהסתמך על תמונות
 7 שניתנו לו על ידי חוקר ואשר אותן לא צירף לחוות דעתו היות שסבר שאין בכך צורך. כן השיב כי כלל
 8 לא ראה את ארון התצוגה שעמד בכניסה לחנות וממילא לא בחן את עומקו, הגם שממנו ניתן היה
 9 ללמוד על קו הגבול בו עמדה הוויטרינה קודם לשינוי (ראו שם, עמ' 16-17).
 10
 11 בדומה אישר כי אין בידו ראיה כלשהי לכך שקו הגבול של המושכר חורג מגבול המגרש (שם, עמ' 18).
 12
 13 33. לבסוף ובהתייחס לתמונה מס' 4 שבחוות דעתו השיב המומחה מרזוק כי הוויטרינה מוצבת באופן
 14 התואם (בהמשך) לוויטרינה של החנות הסמוכה, אך כי ייתכן שקו הגבול של החנות הסמוכה חורג
 15 מחקו המקורי של המושכר. לדבריו:
 16
 17 "עו"ד גוטפריד : אני מפנה אותך כרגע לתמונה מספר 4,
 18 ...
 19 עד, מר מרזוק : כן.
 20 ש : תסכים איתי שהגבול של הדלת של הוויטרינה הוא לא חורג מהגבול של הוויטרינה
 21 של החנות ליד, אתה מסכים איתי?
 22 ת : הוא לא חורג מהחנות מצד,
 23 ש : הוא מקביל, הוא מקביל,
 24 ת : כן, בחנות השנייה,
 25 ש : בחנות השנייה.
 26 ת : אני לא יודע אם הוא חרג, יכול להיות שהוא גם חרג, אני לא יודע. אבל אם תסתכל
 27 רחוק אחורה, יותר נכון, תראה שהחנות היא בפנים.
 28 ש : מה לא בסדר, זאת תמונה חשובה, אתה צילמת אותה, נספח 4. מה לא בסדר שבאמת
 29 הדלת החדשה, הזכוכית שהחליפה את הדלת הישנה, באמת היא נמצאת באותו מקום
 30 מקביל של החנות ליד, זה בסדר או לא בסדר?
 31 ת : אני לא, אני לא בדקתי את זה. מה בסדר או מה לא בסדר. עובדה, אני מציין עובדה
 32 , "... (שם, עמ' 19).
 33



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 34126-09-14 שחרור נ' שלומוביץ ואח'

תיק חיצוני:

34. בכל הכבוד אם כן המומחה מרזוק לא השלים את חקירתו (החקירה אותה ביצע קודם לעריכת
 2 חוות דעתו). במקביל ממילא מעלה עיון בתמונות אשר צורפו לחוות דעתו כי לא נעשה כל שינוי
 3 במיקום הוויטרנה.
 4
 5 35. ואכן המומחה בס העיד בעניין זה כי:
 6
 7 "עד, מר בס: אני התייחסתי בחוות דעתי [נ/1 – כ.ה.]. למיקום הוויטרנה החדשה ביחס
 8 ל, לחנות מימין וביחס לחנות מצד שמאל. ורואים שהוויטרנה במיקום החדש שלה,
 9 בדיוק באותו מקום שהוויטרנה הישנה עמדה, לפי הצילומים, ביחס לחנות מימין וביחס
 10 לחנות משמאל. וזה מה שאני כתבתי בחוות דעתי, בדיוק באותו מקום.
 11 ...
 12 עו"ד גביש: אני מפנה אותך, אני מפנה אותך לתמונות 5 ו-6 של מר מרזוק. אוקיי?
 13 בבקשה. אתה מסכים איתי שהחנות מצד ימין, אני מסמן, החנות מצד ימין זאת החנות
 14 של לנה?
 15 ...
 16 עו"ד גביש: לנה, סליחה. אני אכתוב על זה לנה. אתה מסכים איתי שבתמונה מספר 5,
 17 חלון הראווה של הנתבעים בולט בכמה עשרות ס"מ, בוא תגיד לי אתה כמה, ביחס לחלון
 18 הראווה של לנה, החנות מצד ימין.
 19 עד, מר בס: הוא בולט באותה מידה בדיוק איפה שהייתה הוויטרנה הקודמת, ואני
 20 אראה לך את זה.
 21 ש: זה לא מה ששאלתי.
 22 ת: כן, אז אני עונה לך. רואים את זה בצילום של מרזוק,
 23 ...
 24 עד, מר בס: זה היה בולט.
 25 ...
 26 עד, מר בס: בולט והיה בולט.
 27 ...
 28 עו"ד גביש: אז למה, למה לפני כשתי דקות אמרת שחלון הראווה החדש של הנתבעים
 29 נמצא באותו קו של שתי החנויות מהצדדים. זה מה שאמרת.
 30 עד, מר בס: לא אמרתי שהוא נמצא באותו קו של שתי החלונות, אמרתי שהוא נמצא
 31 באותו קו שהיה בפעם לפני שפירקו את החלון, זה מה שאמרתי ואמרתי שהוא לא חורג
 32 מהמיקום החורג שלו. גם זה אמרתי. והוא גם לא חורג מקו הבניין.
 33 ש: זה שהוא לא חורג מקו הבניין זאת המסקנה,
 34 ת: לא, זאת לא המסקנה, זאת העובדה,



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 34126-09-14 שחרור נ' שלומוביץ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 ...
- 2 עד, מר בס: זה לא נכון, בבקשה. אפשר לראות בתמונה שלי, צילום מספר 2 בחוות
- 3 הדעת שלי, שהוויטרינה החדשה היא בדיוק מסתיימת בקו של קיר ההפרדה בין
- 4 החנות הנידונה לבין החנות בצד שמאל של, זה המספרה, בדיוק, זאת אומרת היא לא
- 5 חורגת מהקיר הפרדה, היא לא חורגת מקיר ההפרדה, היא גם לא חורגת מקו הבניין.
- 6 כי הקיר הוא קיר שלא שינו אותו, בקצה שלו לא שינו אותו. זאת אומרת החזית של
- 7 הוויטרינה בדיוק בקצה קיר ההפרדה בין החנויות.
- 8 ...
- 9 עו"ד גביש: עכשיו אני שאלתי אותך אם בהפניה לצילום מספר 2 שלך, האם סף, האם
- 10 הסף שבנו הנתבעים, כן? האם זה סף מדרגה חדשה. אתה שללת,
- 11 עד, מר בס: לא, זו מדרגה שציפו אותה והיא, היא לא חדשה.
- 12 ...
- 13 ת: היא מדרגה ישנה, ציפו אותה בקרמיקה.
- 14 ...
- 15 עד, מר בס: רואים את אותה מדרגה, גם בצילום של מרזוק, בוויטרינה הישנה, אותה
- 16 מדרגה בדיוק.
- 17 עו"ד גביש: בסדר.
- 18 עד, מר בס: גם בולטת מהוויטרינה" (ראו פרוטוקול הדיון עמ' 54-56).
- 19
- 20 36. בסופו של יום אם כן, לאחר ששמעתי את עדויות המומחים ובחנתי את חוות הדעת אותן הגישו,
- 21 ולאחר שגם עיינתי בכלל התמונות אשר צורפו לחוות דעת אלו, הגעתי לכדי מסקנה כי מקום
- 22 הוויטרינה נשוא הדיון נותר ללא שינוי וכי עבודות השיפוץ, בוצעו כטענת הנתבעים, בתוך המושכר
- 23 ולא היו כרוכות בכל שינוי במבנה המושכר, ובכלל כך גם לא הביאו להגדלתו.
- 24
- 25
- 26 37. תוצאת האמור הינה כי בעניין זה לא קמה כנגד הנתבעים כל עילה לפינויים מן המושכר שכן לא
- 27 הפרו תנאי מתנאי הסכם השכירות.
- 28
- 29
- 30 סעיף 131 (1) לחוק הגנת הדייר-
- 31 הדייר לא המשיך בתשלום דמי השכירות המגיעים ממנו:
- 32
- 33 38. כזכור מבקשת התובעת לראות בפיגור בתשלום דמי וועד הבית משום אי תשלום של דמי שכירות
- 34 המקנה לה עילת פינוי ומפנה בהקשר זה להוראות סעיפים 67 ו-131(1) לחוק הגנת הדייר.
- 35



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 34126-09-14 שחרור נ' שלומוביץ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 39. סעיף 67 לחוק הגנת הדייר קובע אכן בעניין זה כי:
- 2 "חייב בית הדין דייר לפי סעיפים 63, 65, 66, או 68 להחזיר לבעל הבית סכום קצוב
- 3 מהוצאותיו, ופסק בית הדין מועד לפרעון הסכום או מועדים לפרעונו בשיעורין, יראו
- 4 סכום זה או שיעורין אלה כחלק מדמי השכירות לענין תביעת פינוי מחמת אי-תשלום
- 5 של דמי שכירות.
- 6
- 7 40. אלא שעילת פינוי בשל אי תשלום דמי שכירות קמה לבעל הבית רק כאשר אין הם משולמים דרך
- 8 קבע.
- 9
- 10 פים לעניין זה דברי בר אופיר לפיהם:
- 11
- 12 "דייר חוקי אינו מעמיד עצמו בסכנת פינוי אלא אם כן הימנעותו מתשלום דמי שכירות
- 13 מגיעה לידי ניתוק של המשכיות התשלומים. כלומר: לא כל הפסקה בתשלום דמי השכירות
- 14 נותנת לבעל הבית עילת פינוי נגד דיירו החוקי. עילה זו תקום רק כאשר הפסקת התשלום
- 15 תהפוך לעניין של קבע..." (בר אופיר, 2).
- 16
- 17 41. בעדותו הבהיר הנתבע כי הנתבעת היא ששילמה את דמי וועד הבית במהלך השנים וכי ידוע לו
- 18 שביקשו מהם לשלם תשלומי ועד בית בכפילות (ראו עדותו בפרוטוקול הדיון עמ' 75).
- 19
- 20 42. הנתבעת הוסיפה על האמור כי לאחר שנפתרו המחלוקות ביניהם לבין נציגות הבית המשותף,
- 21 שילמו את כל התשלום לנציגות הבית המשותף (ראו עדותה בפרוטוקול הדיון עמ' 81).
- 22
- 23 43. למעשה אישרה גם הנתבעת כי הנתבעים שילמו את חובם, אלא שהוסיפה כי עשו כן לאחר שנקטו
- 24 כנגדם הליכי הוצאה לפועל (ראו עדותה בפרוטוקול הדיון עמ' 40).
- 25
- 26 44. מובן כי על הנתבעים לפעול בהתאם להוראות פסקי הדין שניתנו כנגדם ולשלם לנציגות הבית
- 27 המשותף את תשלום וועד הבית במועד וכפי שנקבע.
- 28
- 29 45. עם זאת אין לראות בעיכוב בתשלום שנגרם על רקע מחלוקת, אשר בינתיים גם הוסדרה, משום
- 30 ניתוק ברצף התשלומים. משכך וגם אם אקבל את הטענה לפיה יש לראות בתשלום דמי וועד הבית
- 31 חלק מדמי השכירות, אין בכך כדי להקים כנגד הנתבעים עילת פינוי.
- 32
- 33 46. לא כל שכן כאשר הנתבעים מחזיקים במושכר למעלה מ- 35 שנים.
- 34
- 35



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 34126-09-14 שחרור נ' שלומוביץ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 סעיף 131(3) לחוק הגנת הדייר –
- 2 גרימת נזק למושכר בזדון
- 3
- 4 47. סעיף 131(3) לחוק הגנת הדייר קובע כעילת פינוי מצב דברים בו:
- 5
- 6 " (3) המושכר ניזוק נזק ניכר במעשה זדון מצד הדייר, בין שעשה את המעשה בעצמו או על
- 7 ידי אחרים".
- 8
- 9 48. נקבע כי על מנת להקים עילת פינוי בהתאם לסעיף זה על בעל הבית להוכיח קיומם של שלושה
- 10 תנאים מצטברים:
- 11
- 12 א. המושכר ניזוק נזק ניכר ;
- 13 ב. כתוצאה ממעשה שנעשה בזדון
- 14 ג. על ידי הדייר או מי מטעמו (ראו: בר אופיר, עמ' 89).
- 15
- 16 יפים לעניין זה גם דבריו של כב' השופט צ' ברנזון בע"א 116/66 חלקה 62 גוש 6946 בע"מ נ' זמל, פ"ד
- 17 כ (4) 226, 232 לפיהם:
- 18
- 19 "אשר לעילה של גרימת נזק ניכר למושכר על-ידי מעשה זדון מצד הדייר ... כבר אמרתי כי,
- 20 לכאורה, פעולות הבניה שנעשו מהוות שינוי המושכר. אך מה שחשוב לענייננו הוא אם יש
- 21 בהן משום גרימת נזק ניכר למושכר, כלומר שנעשה בו שינוי רב-כמות או רב-איכות הנראה
- 22 לעין ומוריד את ערכו..."
- 23
- 24 49. בענייננו אין מחלוקת כי הנתבעים ערכו את עבודות השיפוץ במושכר.
- 25
- 26 50. עם זאת עיון בתמונות שצורפו על ידי הנתבעים (נספח 7 לנ/3) מעלה כי מצבו של המושכר טרם
- 27 השיפוץ היה רעוע והצריך עבודות שיפוץ יסודיות.
- 28
- 29 51. לא למותר להוסיף בהקשר זה כי מדובר בבניין בן עשרות שנים (וראו סעיף ג' 1 לחוות דעת
- 30 מרזוק).
- 31
- 32 52. עוד יש לזכור כי בהתאם לחוק הגנת הדייר חלה חובת שיפוץ מושכר המושכר בדיירות מוגנת על
- 33 שני הצדדים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 34126-09-14 שחרור נ' שלומוביץ ואח'

תיק חיצוני:

- 1
- 2 יפים לעניין זה דבריו של כב' השופט א' רובינשטיין ברעא 49/07 הקסטודיה די טרה סנטה נ' האגודה
- 3 לפיתוח וקידום התעשייה בירושלים, תק-על 2007(1), 3628 לפיהם:
- 4
- 5 "...בית המשפט דחה את התביעה, בקבעו כי התיקונים שנדרשו היו לפי דין באחריות
- 6 המשכירה - ולפיכך אין היא יכולה להיבנות מטענת הפרה של השוכרת... סבורני כי אכן ככלל
- 7 אין שוכר יכול להניח למושכר להידרדר ולהגיע לסף אבדון, מהטעם שבשלב מסוים הופך
- 8 תיקונו חובת המשכיר. דברים אלה יפה כוחם במיוחד בעידן שבו המגמה היא שלא להרחיב
- 9 בהגנת הדייר, ולא ארבה מלים בעניין זה. ישנם מן הסתם צעדים פשוטים שהיו מונעים
- 10 הידרדרות לכתחילה, ולמצער על השוכר ליידע את המשכיר לגבי מצב הנכס...".
- 11
- 12 53. הנתבעים צריכים היו אם כן לפנות לתובעת קודם שהחלו בעבודות השיפוץ, אך גם התובעת איננה
- 13 יכולה לרחוץ בניקיון כפיה, שעה שלא פעלה ביוזמתה לתחזוקת המושכר.
- 14
- 15 54. כך או אחרת, גרימת נזק בודון למושכר בוודאי אין כאן, ואף לא עבודות אשר הובילו לירידת
- 16 ערכו.
- 17
- 18 ודוק: אינני מתעלמת מטענת התובעת לפיה לאחר עבודות השיפוץ התגלו בבניין נזקי רטיבות אשר
- 19 טופלו על ידה. עם זאת אין באמור כדי להוכיח זדון מצד הנתבעים. עבודות שיפוץ אינן מדע מדויק
- 20 והניסיון מלמד כי לא פעם הן מחייבות תיקון חוזר או נוסף, אף אם נעשו במיטב המומחיות והרצון
- 21 הטוב.
- 22
- 23 55. תוצאת האמור אני קובעת כי לא קמה לתובעת עילה לפינוי הנתבעים בשל הוראת סעיף 131(3)
- 24 לחוק הגנת הדייר.
- 25
- 26
- 27 **בטרם סיום**
- 28
- 29 56. בטרם סיום אני מוצאת להדגיש כי על אף שהמגמה הכללית הינה לפרש בצמצום את חוק הגנת
- 30 הדייר, ברי כי יש לבחון כל מקרה לגופו וכי לא די באינטרס של בעל הבית בפינוי כדי להקים עילת
- 31 פינוי.
- 32
- 33 יפים לעניין זה דבריו של כב' השופט נ' הנדל ברע"א 2737/11 גרוס נ' אוסט [פורסם בבנו] (19/2/13),
- 34 פסקה 5 לפיהם:



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 34126-09-14 שחרור נ' שלומוביץ ואח'

תיק חיצוני:

1
2 "ער אני לכך שהמגמה הפרשנית הכללית, אותה סקרתי לעיל, היא לצמצם את הפגיעה שמסב
3 חוק הגנת הדייר לבעלי הדירות. ברם, אף אם המטוטלת הפרשנית נוטה לכיוון בעלי הדירות,
4 אין להסיק מכך כי זכות הדיור של הדרים בנכס פסה מן העולם. המגמה – מגמה היא, אך
5 החוק עודנו עומד על תילו...".

סוף דבר

57. התביעה נדחת.

58. התובעת תשלם לנתבעים הוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד בסך כולל של 20,000 ₪. סכום זה
ישולם בתוך 30 ימים מהיום שאם לא כן יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד מועד התשלום
המלא בפועל.

מזכירות בית המשפט תשלח העתק פסק דין זה לצדדים בדואר רשום.

ניתן היום, י"ט אדר ב' תשע"ו, 29 מרץ 2016, בהעדר הצדדים.



כרמלה האפט, שופטת