



בית דין לשכירות בתל אביב - יפו

25 יולי 2011

ש 19854-09-10 כץ ואח' נ' אגאן ואח'

אל: עו"ד שי עקרבי, עקרבי ושות'
אל: יגאל אלון 114
תל אביב - יפו

טלפון מרכז מידע: 077-2703333

מכתב מלווה

מצורף בזה מסמך פסק דין.

כ"ג תמוז תשע"א, 25 יולי 2011

תאריך

חתימת מזכיר



בית דין לשכירות בתל אביב - יפו

20 יולי 2011

ש 10-09-19854 כץ ואח' נ' אגאן ואח'

1

בפני כב' השופט דן מור, שופט בכיר

תובעים 1. נגה כץ
2. רבקה רבינוביץ

נגד

נתבעים 1. נסים אגאן
2. דני יהושע אגן

2

3

פסק דין

4

5 לפני בקשה לקביעת דמי שכירות ריאליים, המשוחררים מתקרת דמי
6 השכירות לבתי עסק במושכרים הכפופים להוראות חוק הגנת הדייר (נוסח
7 משולב" תשל"ב – 1972, וזאת כאמור בתקנות הגנת הדייר (דמי שכירות בבתי
8 עסק – אי תחולת השיעורים המרביים והפחתות), תשמ"ג – 1983. המבקשים
9 הינם הבעלים של הבניין בו המושכר, ברח' הרצל 34, ת"א-יפו, והמשיבים הם
10 שוכרי בית העסק בקומת הקרקע של הבניין הנ"ל, בהתאם לחוזה השכירות
11 מתאריך 18.12.79, נספח א' לבקשה.

12

13 טענת המבקשים הינה, כי המושכר הנידון כפוף להוראות תקנה 1(3) לתקנות
14 הנ"ל, בה נאמר כדלקמן:

15

"הוראות סעי' 52 לחוק לא יחולו על סוגים אלה של בתי עסק: -

16

17 (3) בית עסק שעיקר שימושו עסקי יבוא או יצוא."

18

19 אין חולק, כי במושכר מתנהל עסק של מכירת רהיטים. אף אין מחלוקת כי
20 הרוב המוחלט של הרהיטים הנמכרים במושכר הינם מיבוא, כשהמשיבים
21 מייבאים רהיטים אלו מאיטליה. אולם במקרה דומה פסק בית המשפט
22 העליון, מפי כב' הנשיא מ' שמגר, בע"א. 414/89 סיביליה נ' תגר, פד"י מ"ד
23 (3) 383, בעמ' 392, כדלקמן:

24

25 "המערער אכן מקיים עסקי יבוא של רהיטים, אך אלו אינם
26 מתבצעים במושכר שלפנינו, אלא מנוהלים בביתו ובמחסנים
27 שברשותו. המושכר משמש כחנות רהיטים, בה נמכרים הרהיטים



בית דין לשכירות בתל אביב - יפו

20 יולי 2011

ש 10-09-19854 כץ ואח' נ' אגאן ואח'

1 שהובאו על ידי המערער לארץ, לאחר שהורכבו והוחסנו במקומות
2 אחרים. אף מכירת רהיטים אחרים, שאינם מוצרי יבוא, כלולה
3 בעיסוק של המערער.
4 לצורך פרשנותה של התקנה שלפנינו ובחינת התקיימות הדרישה
5 כי עיקר השימוש בבית העסק יהיה עסקי יבוא או יצוא, אין לומר,
6 כי מכירה בישראל של סחורות מיובאות מהווה עסק של יבוא.
7 כמובן, הבאת סחורות לישראל נעשית על מנת שיימכרו לאחרים,
8 אך אין לומר, כי פעולת המכירה של המוצר המיובא, לאחר סיום
9 שלבי הבאתו, מהווה פעולת עזר, כרוכה בפעילות הראשית של
10 הבאת אותו מוצר לישראל או גלויות אליה. המכירה בשוק
11 המקומי היא, לעניין זה, פעולה עסקית עיקרית בפני עצמה. היא
12 באה אמנם לאחר היבוא שקדם לה, אך אין היא נבלעת בו, ואין
13 היא פעולת עזר שלו. כפי שנקבע, ייצור מוצרים לשם יצוא איננו
14 חלק מפעילות היצוא במובן הרחב. כך יש לקבוע, כי ניהול חנות,
15 בה נמכרים מוצרי יבוא, איננה פעולת לוואי לפעולות היבוא, אלא
16 פעילות עסקית עצמאית ונפרדת".
17
18 זו היא דעת הרוב בפסק דין זה, הנסמכת על הדרישה, כאמור בתקנה 1(3)
19 הנ"ל, כי "עיקר" השימוש בבית העסק הוא יצוא או יבוא. בפרשתנו, עיקרו
20 של העסק המתנהל במושכר הוא למכירת רהיטים. מצטרף, אני, ללא סייג,
21 למסקנתו העקרונית של כבי הנשיא, ואינני סבור כי עצם העובדה שהרהיטים
22 הנמכרים הינם מיובא, ביוזמתו ובניהולו של הדייר, הופך את בית העסק
23 לכפוף, לעניין דמי השכירות, להוראות תקנה 1(3) הנ"ל.
24
25 אולם, לדעתי, יש לצרף מבחן נוסף לצורך הקביעה באם בית העסק עיקר
26 שימוש לעסקי יבוא. האם, אכן, מוכר הדייר את הסחורה המיובאת על ידו
27 במכירה קמעונאית, לקונים מזדמנים, או שעיקר המכירה הינה סיטונאית,
28 לסוחרים אחרים. אומנם, שיעור זה של מכירה קמעונאית מול סיטונאית
29 עשוי להשתנות, אך עדיין על בית המשפט לקבוע, בכל מקרה ומקרה, מה הוא
30 "עיקר" השימוש. לטעמי, כשעיקר המכירות הינן סיטונאיות, עסקינן דווקא
31 בעסק של יבוא. הרי מהותו של עיסוק ביבוא של הוא בארגון רכישת הסחורה
32 בחו"ל, הבאתה ארצה ושיווקה לחנויות או לעסקים. כאשר היבוא הוא אך
33 לשיווק קמעונאי, עיקרו של העיסוק הוא במכירת הסחורה, כמו במקרה של
34 חנות רהיטים, כבפרשתנו.
35



בית דין לשכירות בתל אביב - יפו

20 יולי 2011

ש 10-09-19854 כץ ואח' נ' אגאן ואח'

1 המבקשים נכשלו בהוכחת העובדה, כי עיקר המכירה מבית העסק המתנהל
2 במושכר הוא במכירה קמעונאית. בית המשפט מינה, בהסכמת הצדדים,
3 מומחה מטעמו, רואה חשבון, לבדיקת ספרי החשבונות של המשיבים, על מנת
4 לנסות וללמוד מפנקסים אלו את שיעור המכירה הקמעונאית. המומחה לא
5 עמד במשימה זו עקב ניהול ספרים מיושן ומוגבל בעסק המשיבים. מסקנת
6 המומחה היא שאפשר שהמכירה הסיטונאית עומדת על 10% ויתכן שאף
7 פחות, עד ל- 1% מהיקף המכירות של הסחורה המיובאת. ראיה נוספת לגבי
8 שיעור החלוקה לבין מכירה סיטונאית וקמעונאית – לא הוצגה בפני, ועל כן
9 גורל הבקשה להידחות.

10

11 3. אין בהחלטתי זו כדי למנוע מהמבקשים, באם יצליחו להשיג ראיות של ממש
12 לחיזוק טענתם על מכירה סיטונאית כעיקר השימוש בבית העסק הנידון,
13 להגיש מחדש את בקשתם, לתקופה שתחילתה לאחר מועד הגשת הבקשה
14 שבתיק זה.

15

16 4. כאמור, הבקשה נדחת.
17 על המבקשים להשיב למשיבים את חלקם בשכר המומחה שמונה מטעם בית
18 הדין. מעבר לכך, הרי בנסיבות העניין, כשלא ניתן לטעון שהבקשה הוגשה
19 ללא כל בסיס, ישא כל צד בהוצאותיו.

20

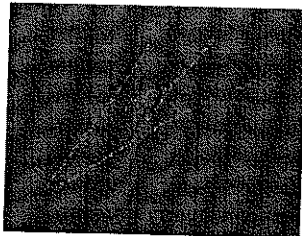
21

22

ניתן היום, י"ח תמוז תשע"א, 20 יולי 2011, בהעדר הצדדים.

23

24



25

26

27

28

29

30