



בתי המשפט

ת"א 47170-10-11

בית משפט השלום בירושלים

לפני כב' השופטת עינת אבמן-מולר

29 מאי 2016

בעניין: 1. שאול פרבר

2. שמואל פרבר

3. רחל ברקוביץ

4. אילן ש. שילה

ע"י ב"כ עו"ד א' אקסלרד ואח'

התובעים

נ ג ד

1. אהרון עטיאס

2. יהודית עטיאס

ע"י ב"כ עו"ד ש' עקרבי

הנתבעים

פסק דין

- 1
- 2 1. התובעים הם הבעלים של בניין ברחוב ריינס 31 בתל אביב, הידוע כגוש 7113 חלקה 107
- 3 (להלן: "הבניין"). הנתבעים, בני זוג, מתגוררים בדירת 2 חדרים בקומת הקרקע בכניסה א'
- 4 בחלק הצפוני של הבניין (להלן: "הדירה"), החל משנת 1982, לטענתם כדיירים מוגנים.
- 5
- 6 2. בתביעה זו ביקשו התובעים להורות על פינויים של הנתבעים מהדירה. כן ביקשו הם ליתן צו
- 7 מניעה קבוע האוסר על הנתבעים להמשיך ולעשות שימוש בחנייה שבחזית הבניין; לחייב את
- 8 הנתבעים לשלם לתובעים דמי שימוש בגין החנייה עד למועד הגשת התביעה; ליתן פסק דין
- 9 הצהרתי לפיו על התובעים לשלם דמי שימוש חודשיים בגין החנייה בסך 800 ₪ החל ממועד
- 10 הגשת התביעה ועד לסילוק ידם מהחנייה; וכן לחייבם להרוס את הבנייה שבנו בחצר הבניין
- 11 ולהחזיר את המצב לקדמותו.
- 12
- 13 3. טענות התובעים בתמצית הן, כי לנתבעים אין מעמד של דיירים מוגנים בדירה וכי ההסכמים
- 14 אותם הציגו לא נעשו על דעת הבעלים של הנכס בעת הרלוונטית, או בשמם, והם חסרי תוקף
- 15 משפטי כלפי התובעים ובטלים. בנוסף נטען, כי אף אם ייקבע כי לנתבעים זכות של דיירות
- 16 מוגנת, יש להורות על פינויים מהדירה בעילות של אי תשלום דמי שכירות, שימוש בחנייה,
- 17 שימוש במושכר על ידי אחרים ועריכת שינויים בדירה ובחצר ללא הסכמת הבעלים.
- 18



בתי המשפט

ת"א 47170-10-11

בית משפט השלום בירושלים

לפני כב' השופטת עינת אבמן-מולר

29 מאי 2016

1

זכויות הנתבעים בדירה

4. בתחילה הגישו התובעים תביעתם לפינוי הנתבעים מהדירה מכוח עילות המנויות בחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר"). לאחר שהוגש כתב הגנה מטעם הנתבעים, והתובעים נחשפו, לטענתם בפעם הראשונה, להסכם מיום 16.8.1982 (הסכם בין הנתבעים לבין הדיירים הקודמים, ה"ה ווקנין, להעברת זכויות הדיירות המוגנת בדירה – ר' להלן), ביקשו התובעים לתקן את כתב תביעתם ולהוסיף עילת תביעה לפיה הנתבעים אינם, ומעולם לא היו, דיירים מוגנים בדירה. לכתב ההגנה המתוקן צרפו הנתבעים הסכם נוסף שנערך, לטענתם, אף הוא ביום 16.8.1982, בינם לבין "שרה פרבר ע"י בא-כוחה מר גדעון נוימן", הכולל את תנאי השכירות.

10

5. התובעים העלו בסיכומיהם טענות רבות כנגד ההסכמים הנ"ל ותוקפם. בין היתר נטען, כי בעלי הבניין מעולם לא הסמיכו את מר נוימן לפעול בשמם; כי הבניין היה בבעלות מר יצחק פרבר, בעלה של גבי שרה פרבר, ואילו גבי פרבר מעולם לא היתה בעלת זכויות בבניין או בדירה; כי לא נחתמו תצהירי דייר נכנס ודייר יוצא; וכי חלוקת תשלום דמי המפתח נעשתה בניגוד להוראות החוק. טענות אלה, עובדתיות ברובן, לא נסמכו על ראיות כלשהן, ובמכלול הנסיבות יש לקבוע לנתבעים מעמד של דיירים מוגנים בדירה, כפי שיפורט להלן.

17

6. טענת הנתבעים כי הם דיירים מוגנים בנכס נסמכה, בראש ובראשונה, על שני ההסכמים הנ"ל שנחתמו ביום 16.8.1982. ההסכם האחד הוא ההסכם מיום 16.8.1082 בין אליס ומשה ווקנין, שהיו עד לאותה עת בעלי זכויות דיירות מוגנת בדירה, לבין אהרון ויהודית אטיאס, הנתבעים. על הסכם זה חתומים ה"ה ווקנין, מצד אחד, וה"ה אטיאס, מצד שני, והוא נחתם בפני עו"ד ישראל סובל (להלן: "הסכם העברת זכויות"); נספח 1 לתצהיר הנתבעים). בהסכם זה התחייבו ה"ה ווקנין להעביר זכויותיהם כדיירים מוגנים בדירה לנתבעים בתמורה לתשלום דמי מפתח בסך 400,000 שקלים (סעיף 2 להסכם). במסגרת ההסכם הצהירו ה"ה ווקנין כי קיבלו את הסכמת "מר גדעון נוימן בא-כוחה של בעלת הבית הגב' שרה פרבר, שהיא תושבת ארצות הברית, והפועל בשמה ובמקומה" להעביר את הזכויות לנתבעים תמורת דמי מפתח, והתחייבו "לשלם לב"כ בעלת הבית את החלק המגיע לה, מתוך סכום דמי-המפתח המוסכמים" (סעיף 5 להסכם). כן התחייבו ווקנין לגרום לכך "שמר גדעון נוימן, ב"כ בעלי הבית" יחתום עם אטיאס על חוזה שכירות, בשכירות מוגנת (סעיף 6 להסכם). ואמנם, בד בבד עם חתימת הסכם העברת הזכויות נחתם ההסכם השני – חוזה שכירות בין הנתבעים לבין "שרה פרבר ע"י בא-כוחה מר גדעון נוימן" (להלן: "הסכם השכירות"); נספח 2 לתצהיר הנתבעים). בהסכם זה סוכמו תנאי השכירות ובו נקבע, בין היתר, כי דמי השכירות החודשיים

32



בתי המשפט

ת"א 47170-10-11

בית משפט השלום בירושלים

לפני כב' השופטת עינת אבמן-מולר

29 מאי 2016

- 1 יהיו בסך 170.85 שקלים, שישולמו בכל 3 חודשים ויופקדו ל"בנק דיסקונט סניף דיזנגוף
2 124".
- 3
- 4 7. מהסכמים אלה עולה בבירור כי לנתבעים הוקנתה זכות של דיירות מוגנת בנכס, לכאורה
5 מטעמים ובשמים של בעלי הבית. על פי הרשום בהסכמים, בשם בעלי הבית חתם מר גדעון
6 נוימן, ששימש לטענת הנתבעים כמנהל הבניין וכבא-כוחה של גב' שרה פרבר בעת הרלוונטית.
7 כן טענו הנתבעים, כי הסכם העברת הזכויות נערך ע"י עו"ד סובל, אשר ייצג באותה עת את
8 בעלת הנכס, גב' שרה פרבר. ואמנם, כפי שניתן להיווכח מהמסמכים שהוצגו, עו"ד ישראל
9 סובל אישר בחתימתו על גבי הסכם העברת הזכויות כי הצדדים להסכם חתמו עליו בפניו,
10 ובשנים שלאחר נשלחו לנתבעים מכתבים מטעם בעלי הבית בענייני השכירות, תוך התייחסות
11 למר נוימן כמנהל הבית הפועל בשם של בעלי הבית. כך, במכתב ששלח עו"ד סובל ביום
12 8.12.1983, שעניינו העלאת דמי השכירות, נרשם כי הוא פונה אליהם "בשם מרשי, מר גדעון
13 נוימן, מנהל הבית ובא-כחה של בעלת-הבית הגב' שרה פרבר". גם בשנים שלאחר מכן
14 נשלחו לנתבעים מכתבים המודיעים להם על העלאת דמי השכירות, הפעם ממשדד עורכי דין
15 אלקס-שטרן-אשר, וזאת כנציגם של "בעל הבית ומנהלו", כאשר העתק המכתבים, על פי
16 הרשום בהם, נשלח "למנהל הבית ע"י גב' ליאורה נוימן" (מכתבים מיום 11.12.1985 ו-
17 21.11.1984; נספח 5 לתצהיר הנתבעים). במכתב נוסף מיום 2.3.1987, שנשלח לנתבעים שוב
18 מאת עו"ד סובל, נרשם כך: "לפי הוראות מנהל עזבונו של בעל-הבית המנוח יצחק פרבר
19 ז"ל, בקשני מנהל הבית מר גדעון נוימן לפנות אליכם כדלהלן:..." (נספח 6 לתצהיר
20 התובעים). ממכתבים אלה עולה, על פניו, כי בשנים הרלוונטיות פעלו עו"ד סובל ועו"ד אלקס
21 בשם בני הזוג יצחק ושרה פרבר ומנהל הבניין מר גדעון נוימן, בנוגע לנכס שבנדון. התובעים
22 לא טענו בשום שלב כי עו"ד סובל או עו"ד אלקס לא ייצגו את בעלי הבית בעת הרלוונטית,
23 או פעלו שלא על דעתם, והטענה שהועלתה בסיכומיהם כאילו פעל מר נוימן בלא הרשאה
24 מאת הבעלים, נטענה בעלמא מבלי שהובא בדל ראיה שיש בו לתמוך בה (ר' עדותו של עד
25 התובעים, מר גיא שילה, ממנה עולה כי לא הכיר את מר נוימן ואינו יודע מה היה מעמדו בעת
26 הרלוונטית – עמ' 21, שו' 7-21).
- 27
- 28 8. לאמור לעיל מצטרפות ראיות ונסיבות נוספות, שיש בהן לחזק את המסקנה כי לנתבעים
29 מעמד של דיירים מוגנים בדירה. הנתבעים טענו כי לצורך רכישת הזכויות בדירה נטלו
30 משכנתה מבנק טפחות, וצרפו לתצהירם את מסמכי ההלוואה, בהם צויין כי ההלוואה נלקחה
31 לצורך רכישת נכס בדמי מפתח ברח' ריינס 31 בתל אביב (נספח 4 לתצהירי הנתבעים). לכך
32 יש להוסיף, כי מאז שנחתמו ההסכמים והנתבעים עברו להתגורר בדירה, חלפו כשלושים



בתי המשפט

ת"א 47170-10-11

בית משפט השלום בירושלים

לפני כב' השופטת עינת אבמן-מולר

29 מאי 2016

- 1 שנים, בהם לא זו בלבד שלא הועלתה טענה כנגד זכותם כדיירים מוגנים בדירה ולא נתבקש
 2 סילוקם מהנכס, אלא שלאורך השנים בעלי הנכס ונציגיהם הכירו בזכותם של הנתבעים
 3 כדיירים מוגנים, תוך התייחסות מפורשת להסכם השכירות שנחתם עמם על תנאיו השונים.
 4 די להפנות בעניין זה למכתבים שנשלחו לנתבעים במהלך השנים מאת באי-כוחם השונים של
 5 בעלי הבית, בהם המכתבים שצויינו לעיל שנשלחו לנתבעים מאת באי-כוח בעלי הבית בסמוך
 6 לאחר רכישת הזכויות, בעניין דמי השכירות; וכך גם מכתבו של עו"ד יפה מיום 16.1.2001
 7 בעניין החניה, בו הוא מציין כי הנתבעים מתגוררים במקום בשכירות מוגנת ואף מתייחס
 8 באופן מפורש להסכם השכירות ולתנאיו (וכלשון המכתב: **"הנני מייצג את הבעלים של
 9 הבניין שבנדון בו אתם מתגוררים בשכירות מוגנת... מדובר בהפרת תנאי הסכם השכירות
 10 המוגנת, המזכה את בעלי הבית בפנינו"** - נספח ה' לתצהיר התובעים); וכן מכתבו של עו"ד
 11 גיא שילה מיום 11.2.02 בו מצויין כי משפחת אטיאס מתגוררת במקום בשכירות מוגנת
 12 וטענתו באותו מכתב כי בעצם השימוש בחניות מפרה משפחת אטיאס את תנאי השכירות
 13 שלה (נספח ח' לתצהיר התובעים).
 14
 15
- 16 9. מנגד, טענות התובעים כנגד ההסכמים ותוקפם, טענות עובדתיות ברובן, לא נסמכו על ראיות
 17 כלשהן. כל שנטען בעניין זה על ידי העד מטעם התובעים, מר גיא שילה (להלן: **"גיא"**)
 18 בתצהירו, הוא שהחווה שהוצג **"לא היה כלל בידיעתם של התובעים"** וכי **"החווה לא נעשה
 19 מטעם בעלי הבית"** (סעיף 6 לתצהיר). בחקירתו אישר גיא כי עובדות אלה אינן מצויות
 20 בידעתו האישית וכי היה בן 10 בלבד בשנת 1982, עת נחתמו ההסכמים. לדבריו, אביו הוא
 21 שמוסר לו מידע זה, אלא שמהמשך חקירתו למדנו כי אביו, הנתבע 4, רכש זכויות בבניין בשנת
 22 1987, שנים לאחר חתימת ההסכמים. הסכם רכישת הזכויות על ידי הנתבע 4 לא הוצג ולא
 23 ידוע אם יש בו התייחסות לזכויות הדיירים שגרו בבניין באותה עת. כמו כן, איש מהתובעים
 24 לא הגיש תצהיר עדות ראשית ולא הובאה כל עדות שיש בה לשפוך אור על אופן ניהול הבית
 25 בעת הרלוונטית או עדות אחרת שיש בה לתמוך בטענה כי החווה לא נעשה מטעם בעלי הבית.
 26 הלכה ידועה היא, כי הימנעות מלהביא ראיה שיכולה היתה לתמוך בטענתו של בעל דין,
 27 מקימה חזקה שבעובדה שהיה באותה ראיה לפעול לחובת הנמנע (ר', למשל, ע"א 143/08
 28 **קרצמן נ' שירותי בריאות כללית** (פורסם במאגרים) וההפניות שם). אשר לנטל הראיה, נראה
 29 כי בנסיבות העניין שלפנינו - כאשר הנתבעים מתגוררים בנכס במשך עשרות שנים, ולאורך
 30 כל השנים בהם הם מתגוררים בנכס ומשלמים דמי שכירות כדיירים מוגנים לא נשמעה טענה
 31 מצד הבעלים לגבי זכויותיהם בנכס ואף היתה הכרה בזכותם זו - סביר לקבוע שהנטל להוכיח
 32 כי הנתבעים אינם דיירים מוגנים מוטל על התובעים, המבקשים כיום פינויים של הנתבעים
 33 מהנכס (לעניין זה ראו פסק דינו של כב' השופט א' רובינשטיין ברע"א 9354/05 **עבדה נ'**



בתי המשפט

ת"א 47170-10-11

בית משפט השלום בירושלים

לפני כב' השופטת עינת אבמן-מולר

29 מאי 2016

- 1 **אלעמד** (פורסם במאגרים) בפסקה ה.2; ופסק דינו של כב' השופט צ' זילברטל בע"א (מחוזי
 2 י-ם) 6163/05 **אלעמד נ' עבדה** (פורסם במאגרים) בפסקה ג.8. מכל מקום, וכדברי כב' השופט
 3 זילברטל בעניין **אלעמד הנ"ל**, אף מבלי להידרש לשאלות של חלוקת הנטלים ועול ההוכחה,
 4 סביר יותר לקבוע במקרה זה כי לנתבעים זכויות של דיירות מוגנת מאשר ההיפך.
 5
- 6 10. כאן המקום להוסיף, כי לאחר שנשמעו הראיות וקודם להגשת סיכומי התובעים, הגישו
 7 התובעים בקשה לצירוף ראייה נוספת - נסח היסטורי מלשכת רישום המקרקעין של הבניין
 8 ברח' ריינס 31 בתל אביב - לצורך בירור זהות בעלי הנכס בעת חתימת ההסכמים שהוצגו על
 9 ידי הנתבעים. ראייה זו ביקשו התובעים להגיש נוכח טענתם כי גבי' שרה פרבר לא היתה מעולם
 10 בעלת זכויות בדירה או בבניין, וכי הבניין היה בבעלות בעלה המנוח של הגב' פרבר מנישואיה
 11 השניים. בקשה זו הועלתה, לטענת התובעים, רק באותו שלב, שכן רק בסוף דיון ההוכחות
 12 הוצג על ידי הנתבע "באופן מפתיע" הסכם השכירות המקורי "לעומת הסכם נוימן הדחוי"
 13 שהוגש קודם לכן לתיק. הנתבעים התנגדו להגשת הראייה הנוספת נוכח השלב בו הוגשה
 14 הבקשה, וטענו כי בהגשת הראייה בשלב זה יש משום פגיעה בזכותם להביא ראיות סותרות
 15 ובאפשרותם לחקור את עדי התובעים בעניין זה.
- 16 כידוע, הכלל האוסר על הגשת ראיות לאחר שלב ההוכחות אינו דיוני גרידא, אלא נועד גם
 17 להבטיח את זכויות הצד שכנגד ואת ניהולו התקין של המשפט. הוא מוצא את מקורו גם
 18 בעיקרון סופיות הדיון והוגנות ההליך. על בעלי הדין מוטלת חובה להגיש ראיותיהם ב"חבילה
 19 אחת", כך שבסיומו של שלב ההוכחות יוכל בית המשפט לפסוק בתובענה ולהביא את
 20 ההתדיינות לסיומה. סטייה מכלל זה תתאפשר רק במצבים בהם מצביע בעל דין על טעמים
 21 של ממש המצדיקים זאת, ובהקשר זה יתחשב בית המשפט, בין היתר, באופי הראייה הנוספת,
 22 בשלב בו מצוי ההליך, בשאלה האם הצד המבקש את הבאת הראייה הנוספת ידע או היה עליו
 23 לדעת על קיומה של ראייה זו בשלב מוקדם יותר ועוד. כמו כן, מקום שבו רובץ נטל ההוכחה
 24 לפתחו של התובע, יטה בית המשפט שלא להיעתר לבקשתו בדבר הגשת ראיות הזמה, אלא
 25 בנסיבות יוצאות דופן, שבהן ניכר כי הופתע מטיעונו או מראיותיו של הנתבע (רע"א 8366/14
 26 **דפני נ' עמותת אוהל רחל** (פורסם במאגרים); רע"א 2948/15 **חוסין נ' רשות הפיתוח ע"י**
 27 **מינהל מקרקעי ישראל** (פורסם במאגרים)).
- 28 בנסיבות העניין שלפנינו, לא מצאתי כי יש מקום להתיר הגשת הראייה הנוספת בשלב בו
 29 הוגשה הבקשה. שלב שמיעת הראיות תם ונשלם. קבלת הבקשה בשלב זה יש בה כדי לפגוע
 30 בזכויות הנתבעים והדבר עשוי היה להביא לפתיחת שלב ההוכחות מחדש. לכך אין הצדקה,
 31 בפרט כאשר התובעים יכולים היו להגיש ראייה זו זה מכבר. הצגת העותק המקורי של הסכם
 32 השכירות, שהעתקו צורף כבר לכתב ההגנה המתוקן, אינה יכולה להיחשב כמפתיעה. אף אם
 33 אניח כי בידי התובעים עצמם לא היה מצוי עותק מהסכם השכירות, על כל פרטיו (הגם



בתי המשפט

ת"א 47170-10-11

בית משפט השלום בירושלים

לפני כב' השופטת עינת אבמן-מולר

29 מאי 2016

1 שלאורך השנים באי-כוח בעלי הבית התייחסו במכתביהם להסכם זה – ר' פסקה 8 לעיל), הרי
 2 שלכתב ההגנה המתוקן צורף עותק קריא של ההסכם, הכולל את כל הפרטים, לרבות העובדה
 3 שההסכם נחתם עם "שרה פרבר ע"י בא-כחה מר גדעון נוימן" (העמוד הראשון של ההסכם
 4 אף צולם בשני חלקים, על מנת שלא יושמט דבר). זאת ועוד, בכתב התשובה שהוגש מטעם
 5 התובעים, לאחר שהוגש כתב ההגנה המתוקן, טענו התובעים מפורשות כי "הגב' שרה פרבר,
 6 שבשמה התיימר מר נוימן לפעול, לא הייתה מעולם בעלת זכויות בנכס, כי הנכס היה של
 7 בעלה מנישואיה השניים וכי היא לא קיבלה כל זכויות בנכס מכוח ירושתו" (סעיף 5 לכתב
 8 התשובה). הנה כי כן, כבר מתחילתו של ההליך התייחסו התובעים לרשום בהסכם השכירות
 9 וטענו לעניין זהות בעלי הבית, ולא היתה כל מניעה שיביאו ראיותיהם בעניין זה כבר בשלב
 10 הגשת ראיותיהם. בנסיבות אלה, אין כל הצדקה להתיר להם הגשת ראיות נוספות בשלב זה,
 11 תוך פגיעה בסדר הבאת הראיות. אף לגופו של עניין, ונוכח המפורט לעיל, איני סבורה כי
 12 בהגשת הראיה הנוספת היה כדי לשנות מהותית מתמונת המצב. יודגש, כי אין מחלוקת שבג'
 13 שרה פרבר היתה אשתו של מר יצחק פרבר, שהוא על פי טענת התובעים היה הבעלים הרשום
 14 של הנכס. כאמור לעיל, ממכתביהם של עו"ד סובל ועו"ד אלקס עולה, כאמור, כי מר נוימן
 15 שימש כמנהל הבניין וכנציגם של גב' שרה פרבר, כמו גם של "בעל הבית" מר יצחק פרבר, ואם
 16 ביקשו התובעים לטעון כי הוא, או מי מעורכי הדין הנ"ל פעל שלא בהרשאה באופן שיש בו
 17 להשליך על תוקפם של ההסכמים, לא היה די בהצגת הנסח המלמד, לשיטתם, כי מר יצחק
 18 פרבר היה הבעלים הרשום.
 19
 20 11. לסיכום נקודה זו - התמונה המתקבלת ממכלול הראיות והנסיבות היא, כי לתובעים מעמד
 21 של דיירים מוגנים בדירה.
 22

עילות פינוי

23
 24 12. התובעים טענו כי מתקיימות בענייננו עילות הפינוי הקבועות בהוראות סעיפים 131(1), 131(2)
 25 ו-131(5) לחוק הגנת הדייר, קרי אי תשלום דמי השכירות; אי קיום תנאי מתנאי השכירות
 26 המעניק לבעל הבית לפי תנאי השכירות את הזכות לפנותו; והטרדת או הרגזת השכנים.
 27

אי תשלום דמי שכירות

28
 29 13. סעיף 131(א) לחוק הגנת הדייר מקים עילת פינוי בנסיבות בהן "הדייר לא המשיך בתשלום
 30 דמי השכירות המגיעים ממנו". הלכה היא, כי לא כל הפסקה בתשלום דמי השכירות מקנה



בתי המשפט

ת"א 47170-10-11

בית משפט השלום בירושלים

לפני כב' השופטת עינת אבמן-מולר

29 מאי 2016

- 1 לבעל הבית עילה לפינוי דייר מוגן, ועילה זו תקום רק כאשר הימנעות הדייר המוגן מתשלום
 2 דמי השכירות עולה כדי ניתוק קבוע של המשכיות התשלומים (ע"א 582/61 נוכל נ' בוכהלטר,
 3 פ"ד טו 1320; ד' בר-אופיר, סוגיות בדיני הגנת הדייר (מהדורה שניה, 2014), 2).
- 4
- 5 14. בענייננו, טענו התובעים, כי בניגוד לתנאי ההסכם, הנתבעים לא שילמו כל תשלום בגין דמי
 6 השכירות המוגנים או בגין השירותים הנוספים במהלך שלוש השנים שקדמו לתאריך
 7 13.10.2010, ואף לא נשאו בעלויות ובתוספות שחלו בגובה דמי השכירות בהתאם לחוק.
 8 התובעים אישרו כי ביום 13.10.2010, קודם להגשת התביעה שבנדון, הפקידו הנתבעים
 9 תשלום בסך 1,000 ₪ לחשבון התובעים בגין הפיגור בתשלומים, אך טענו כי לא היה בתשלום
 10 זה כדי לאיין את הפיגור בתשלום או לשלם את מלוא חוב הפיגורים.
 11
- 12 15. הנתבעים אישרו בעדותם כי בפרק הזמן של 3 השנים שקדמו ליום 13.10.2010 לא שילמו את
 13 דמי השכירות באופן סדיר (סעיף 12 לתצהיר; עמ' 45 לפרוטוקול, שו' 26-28), אך טענו
 14 להגנתם כי במהלך שנת 2007 היו טרודים במצבה הבריאותי של הנתבעת 2 (להלן: "**הנתבעת**"),
 15 שאובחנה כחולה במחלת אכלוזיה ואף נותחה בשל כך, ומיד כאשר שמו לב לבעיה
 16 שנוצרה, חזרו לשלם את התשלומים החודשיים ודאגו לכיסוי החוב שהצטבר. בעדותו טען
 17 הנתבע 1 (להלן: "**הנתבע**") כי במהלך שנת 2010 פנה אל אשתו מר אילן אילוז (להלן: "**אילוז**"),
 18 מי ששימש כמנהל הבניין באותה עת, וביקש להעביר את תשלומי השכירות לחשבון
 19 הבנק שלו. לטענת הנתבע, בעקבות פנייתו של אילוז התברר לו כי במשך "שנה, שנתיים" לא
 20 שולמו על ידם דמי השכירות: "**כשבאתי הביתה היא סיפרה לי את זה ואמרתי לה מתי עשית
 21 את ההפקדה האחרונה היא אמרה אני לא יודעת, יכול להיות שלא הפקדתי שנה, שנתיים
 22 בגלל הטיפולים והמצב הבריאותי, הראש שלי לא היה במצב הזה**" (עמ' 46, שו' 3-5).
 23 משהתברר להם הדבר, הפקידו הנתבעים ביום 13.10.10 סך של 1,000 ₪, והחלו לשלם מאותו
 24 מועד את דמי השכירות החודשיים בהוראת קבע בנקאית. בנוסף, ביום 7.11.11, זמן קצר
 25 לאחר הגשת התביעה שבנדון, הפקידו הנתבעים תשלום נוסף בסך 1,000 ₪ בעבור דמי
 26 השכירות.
 27
- 28 16. בנסיבות שפורטו, יש לראות בהימנעות התובעים מתשלום דמי השכירות במשך שלוש שנים,
 29 פרק זמן שאינו מבוטל, כניתוק בהמשכיות התשלומים המקימ עילת פינוי. כאן יצויין, כי אף
 30 אם בתשלומים ששולמו היה כדי לפרוע את החוב, אין בכך כדי לרפא את הפגם, אם כי הדבר
 31 יכול להוות שיקול לעניין סעד מן הצדק, ועל כך להלן.
 32



בתי המשפט

ת"א 47170-10-11

בית משפט השלום בירושלים

לפני כב' השופטת עינת אבמן-מולר

29 מאי 2016

- 1
2 17. הנתבעים העלו בסיכומיהם טענות לעניין גובה דמי השכירות ויתרת זכות שעמדה לזכותם,
3 לטענתם, בשנת 2007. איני רואה צורך במסגרת זו להכריע בעניין שיעורם המדויק של דמי
4 השכירות. הסכם השכירות קובע כי דמי השכירות יועלו בהתאם לתקנות הגנת הדייר (סעיף
5 3 לתנאים הנוספים) והנתבעים העידו כי במועד כלשהו, לפני כ-10 שנים, שילמו 40 ₪ לחודש
6 בהתאם לייעוץ משפטי שקיבלו (עמ' 46, 13-14), לאחר מכן, בתקופה שקדמה לשנת 2007,
7 שילמו 50 ₪ לחודש, וכיום משולמים על ידם 60 ₪ לחודש (סעיפים 13, 15 לתצהיר הנתבעים).
8 די בעדותם של הנתבעים באשר לתשלום דמי שכירות בשיעור שהם סברו שהוא הנכון,
9 ולהודאתם כי במשך 3 שנים לא שולם על ידם כל תשלום בעבור דמי שכירות, על מנת לקבוע
10 כי קמה עילת פינוי בגין אי המשכת תשלום דמי השכירות.
- 11
12 18. עוד טענו הנתבעים בסיכומיהם כי במהלך התקופה הרלוונטית נמנעו התובעים מלשלוח להם
13 דרישות לתשלום דמי השכירות, ואף לא שלחו מכתב התראה לפני הגשת התביעה, ובכלל היו
14 אדישים לחלוטין בעניין תשלומי דמי השכירות - לא ידעו מה דמי השכירות, לא בדקו אם
15 הנתבעים שילמו ולא העבירו להם קבלות על תשלומים. מן העדויות ניתן היה, אמנם,
16 להתרשם כי התובעים לא פעלו במלוא מרצם כדי לגבות את דמי השכירות. העד גיא, אשר
17 שימש כמנהל הבניין עד סוף שנת 2008, העיד כי לא עקב אחר ביצוע התשלומים: "ממש לא
18 עקבתי אחרי זה כי זה היה זניח בעיניי" (עמ' 28, שו' 8-9). אילו, שהחליפו בתפקיד, העיד כי
19 בעת שנכנס לתפקידו פתח חשבון בנק בירושלים, ולא היתה לו גישה לחשבון הבנק בתל-ביב,
20 ועד לשנת 2010 לערך כלל לא פנה בעניין אל הנתבעים: "במשך שנתיים ראשונות לא בדקתי
21 את הנושא הזה ואח"כ כשהתחלתי לבדוק, הדיירים בדמי מפתח היו 5, ראיתי הפקדות
22 לחשבון אבל לא שלהם" (עמ' 20, שו' 18-19). ואולם, אף אם לא באה דרישה באותן שנים
23 מצדם של בעלי הבית, אין בעובדה זו כדי להצדיק אי תשלום דמי השכירות. כידוע, החובה
24 לשלם דמי שכירות מוטלת על הדייר המוגן מכוח הוראות חוק הגנת הדייר והסכם השכירות.
25 לפיכך, חייב הדייר בתשלום דמי השכירות גם אם בעל הבית לא בא בדרישה לשלם (ע"א
26 (מחוזי י-ם) 9310/06 שובאש נ' יכין (פורסם במאגרים)). גם העדרה של התראה בטרם הוגשה
27 התביעה שבנדון, אין בה כדי לעמוד כנגד התובעים, שכן אזהרה מוקדמת אינה דרושה על פי
28 החוק כדי ליצור עילת פינוי של אי המשכת תשלום דמי שכירות, ולכל היותר ילקח הדבר
29 בחשבון במסגרת שיקוליו של בית המשפט לעניין סעד מן הצדק (ע"א 51/76 קוגן נ' רץ, פ"ד
30 לא(1) 493, 497).
- 31
32 19. לסיכום, יש לקבוע כי קמה לתובעים עילה לפינוי הנתבעים לפי סעיף 131(1) לחוק הגנת
33 הדייר, עקב אי תשלום דמי שכירות.



בתי המשפט

ת"א 47170-10-11

בית משפט השלום בירושלים

לפני כב' השופטת עינת אבמן-מולר

29 מאי 2016

1

2

ביצוע עבודות ושינויים במושכר

20. סעיף 132(2) לחוק הגנת הדייר קובע כי עילת פינוי תקום מקום בו "הדייר לא קיים תנאי מתנאי השכירות אשר אי-קיומו מעניק לבעל הבית לפי תנאי השכירות את הזכות לתבוע פינוי". תנאי הכרחי לקיומה של עילת פינוי לפי סעיף זה הוא שבהסכם בין הצדדים נקבע במפורש כי הפרתו של תנאי מתנאי השכירות מעניקה לבעל הבית את הזכות לתבוע פינוי (בר אופיר, לעיל, בעמ' 15).

8

21. התובעים טענו כי הנתבעים ביצעו שינויים בדירה ובחצר הסמוכה לה בקומות הקרקע ללא רשות התובעים וחרף התנגדותם, וזאת בניגוד להוראת סעיף 9 להסכם השכירות, הקובע כי "השוכר מתחייב לא לשנות את מבנה המושכר באיזה אופן שהוא, וכן לא להוסיף לו כל מבנה בלי קבלת רשות בכתב מאת המשכיר...".

12

22. טענת התובעים לעניין בניה ושינויים במושכר לא נסמכה על ראיות מספיקות. הטענה הועלתה באופן כללי בתצהירו של גיא (סעיף 15 לתצהיר), מבלי שאף פורט מהן העבודות שבוצעו ומתי, ומבלי שצורפה ראייה כלשהי המעידה על אותן עבודות שבוצעו על פי הנטען. התובעים סמכו, למעשה, טענתם בעניין זה על עדותו של הנתבע, שאישר כי ערך שיפוץ בתוך הדירה, וטענו כי לא הוצג אישור בכתב מאת הבעלים לשיפוץ שבוצע, כנדרש בחוק ובהסכם השכירות.

18

23. הנתבעים הכחישו בתצהיר שהוגש מטעמם כי ביצעו בניה כלשהי מחוץ לדירה. בנוגע לביצוע עבודות בתוך הדירה, אישר הנתבע בעדותו כי אכן ערך שיפוץ, אך טען כי הדבר נעשה בידיעתו ובהסכמתו של בעל הבית, התובע 4. הנתבע העיד כי בשנת 1997 שכר מבעל הבית חדר נוסף, ובהסכמתו ערך שינויים על מנת לחבר את החדר לדירה ולהתאים את הדירה לצרכיו:

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

"בשנת 97 שכרתי משילה חדר בצד המערבי של הבניין שיפצתי את החדר ובהסכמתו כמוכן אמרתי לו, אילן אני פותח פתח לבית כי מה אני צריך חדר אם הוא לא מחובר לבית. הוא אמר לי שאין בעיה. אמרתי לו, כדי להתאים את החדר למצב המשפחתי שלי אני אולי אעשה שינוי עם קיר גבס. הוא אמר, אין שום בעיה. הלכתי לקחתי את החדר הזה שיפצתי אותו עשיתי פתח לבית שלי ובגלל שהבית שלי ישר כזה לא מרובע זה בעייתי לתכנן חדרים שם, עשיתי פתח לחדר וחילקתי את חדר השינה שלי ושל אשתי חילקנו בקיר גבס באמצע ועשינו שני חדרים. זה כל השיפוץ. ... זה שהם ראו חומרי בניה בחוץ, כל התקרה קרסה עלינו שיפצתי את התקרה בצבע וטיח ועד היום לא מעניין אותם לא משקיעים אגורה בבית, וכל זה בכוונה להמאיס עלינו את הבית ולגרום לנו לעזוב" (עמ' 47, שו' 3-13).



בתי המשפט

ת"א 47170-10-11

בית משפט השלום בירושלים

לפני כב' השופטת עינת אבמן-מולר

29 מאי 2016

1
2 בהיעדר ראיות אחרות כלשהן בסוגיות עליהן העיד הנתבע מידיעתו שלו – קרי, מהם
3 השינויים שבוצעו ומתי נעשו, כמו גם בעניין הסכמת התובע 4 לביצוע העבודות – הרי שיש
4 לקבל בעניין זה את גירסתו של הנתבע במלואה.
5
6 24. הלכה היא כי אם בעל הבית איננו עומד על זכותו על פי תנאי השכירות לתבוע את פינני
7 המושכר, הריהי בטלה מחמת ויתור:

8
9 **"בדרך כלל שתיקתו של בעל בית, לנוכח הפרת החוזה, איננה מהווה**
10 **כשלעצמה ראייה על ויתור או על השלמה עם הפרה. אולם פני**
11 **הדברים שונים כאשר הדייר משקיע מכספו בעבודות שינויים, ואילו**
12 **בעל הבית יודע על כך ואיננו מנסה למנוע את הדייר מביצוע העבודות.**
13 **בנסיבות כאלה מוטלת על בעל הבית חובה להשמיע את התנגדותו,**
14 **ואין הוא רשאי להניח לדייר להמשיך ולהשקיע כספים במעשה**
15 **המהווה הפרת חוזה שכירות. שתיקתו של בעל הבית מעידה לא רק**
16 **על ויתור המתייחס להפרה זו, אלא משתמעת ממנה גם הסכמה**
17 **לביצועם של השינויים או התיקונים במושכר" (בר אופיר, לעיל, בעמ'**
18 **88).**

19
20 בהתאם לגירסת הנתבע, יש לקבוע כי בעל הבית הסכים מפורשות לביצוע השינויים במושכר,
21 שנדרשו על מנת להתאימו לצרכי הנתבעים עקב השכרת חדר נוסף, ולמצער, כי בשתיקת בעלי
22 הבית במשך כ-14 שנים קודם להגשת התביעה יש משום קבלה והשלמה עם העבודות שבוצעו
23 וויתור על זכותם לבטל את חוזה השכירות ולתבוע פינני.
24
25 25. נוכח האמור, אני סבורה שלא קמה לתובעים עילה לפינוי הנתבעים מהמושכר בשל ביצוע
26 עבודות ושינויים במבנה.

27
28 **שימוש במושכר על ידי אחרים**

29 26. בסיכומיהם טענו התובעים לעילת פינני נוספת, בגין העובדה כי **"אף כלתם של הנתבעים**
30 **התגוררה יחד עם הנתבעים, בנם ונכדם בדירה הרבה שנים"** (סעיף 42 לסיכומי התובעים).
31 טענה זו של התובעים נסמכה על דברים שאמר הנתבע בעדותו, לפיהם בנו, כלתו ובנם של
32 השניים התגוררו בדירה במשך תקופה מסויימת, עד שעברו לדירה משל עצמם. התובעים טענו
33 כי מגורים אלה ללא קבלת רשותם וללא ידיעתם מהווה הפרה של סעיף 5 להסכם השכירות
34 ולפיכך מקים עילת פינני מכוח סעיף 131(2) לחוק הגנת הדייר.
35



בתי המשפט

ת"א 47170-10-11

בית משפט השלום בירושלים

לפני כב' השופטת עינת אבמן-מולר

29 מאי 2016

27. טענה זו לא נזכרה בכתבי הטענות ובתצהירים, והועלתה לראשונה בסיכומי התובעים. מכל
 מקום, לגופו של עניין לא מצאתי כי בנסיבות העניין הופר תנאי בהסכם המקנה עילת פינני.
 מעדותו של הנתבע, עליה נסמכים התובעים, עלה כי לאחר שבנס בגר ונישא, חזר להתגורר
 בדירה לסירוגין, למשך פרקי זמן מסויימים בתקופות מעבר בין דירות:

5
 6 "מאז שהוא נולד הוא גר אצלי. כשהוא התחתן הוא גר אצלי
 7 חודשיים. אחר כך הוא גר בחולון, חזר אלי, גר ברמת גן, אחרי רמת
 8 גן הוא חזר לגור אצלי בערך כשנה. הוא התחתן לפני 4.5 שנים. ...
 9 הוא גר אצלי לסירוגין כל פעם עד שמצא דירה. עכשיו לפני שהוא גר
 10 באשדוד, הוא גר אצלי כשנה. כל ההיטים שלו היו מאוחסנים בפתח
 11 תקווה במחסן והייתי משלם עבור האחסנה 800 ₪ כל חודש" (עמ'
 12 45, שו' 4-23).

13
 14 מן העדות עולה, אם כן, כי מדובר בחזרה של הבן הבגיר ומשפחתו הצעירה לבית ההורים
 15 למשך פרקי זמן מוגדרים בעבר, בשל מצוקה זמנית במעבר בין מקום מגורים אחד למשנהו.
 16 התנהלות זו בודאי שאינה מלמדת על חוסר תום לב ואינה חורגת מדפוסי התנהגות מקובלים
 17 בין בני משפחה (השווה רע"א 876/02 בן דוד נ' מרקוביץ (פורסם במאגרים)). בנסיבות אלה,
 18 אין לומר כי מדובר בהפרת ההסכם המקנה זכות לביטולו ועילת פינני.

19

20

שימוש בחניה

21 28. התובעים טענו כי לאורך השנים, ולכל הפחות החל משנת 2000, עשו הנתבעים שימוש בחניה
 22 בחצר הבניין, באופן שמקנה עילת פינני מכוח סעיף 131(2) לחוק (אי קיום תנאי מתנאי
 23 השכירות) ו-131(5) לחוק (הטרדה או הרגזה של השכנים).

24

25 29. הנתבעים טענו בתצהיריהם, כי השטח אליו מתייחסים התובעים כחניה אינו מוגדר ככזה
 26 בלשכת רישום המקרקעין, ומדובר בחלק מהרכוש המשותף של הבניין. לטענת הנתבעים,
 27 שטח זה הושכר, החל משנת 1999 לערך ועד סוף שנת 2009, למר דוד ביטון (להלן: "ביטון")
 28 שהחזיק מספרה בבניין, ולפי סיכום עם ביטון החנו לעתים הנתבעים רכב במקום. מעת שעזב
 29 ביטון את המושכר, כך נטען, השתמשו במקום החניה דיירי הבניין מבלי שאיש מהם טען
 30 לזכות ייחודית במקום. עוד טענו הנתבעים, כי במהלך כל השנים לא היה להם רכב בבעלותם,
 31 וכאשר חנו בחניה היה זה עם רכב השייך למעסיק של הנתבע. בעדותו טען הנתבע כי בעת
 32 שרכש את הזכויות בדירה אמר לו מר נוימן שמקום זה מיועד לחניה והוא רשאי לחנות בו.
 33 לטענת הנתבע, באותה עת לא היה לו רכב ואף לא רישיון נהיגה ולכן לא ייחס חשיבות
 34 לדברים. בשנת 2000, כך טען, הוציא רישיון נהיגה והשתמש ברכב ששייך למקום עבודתו



בתי המשפט

ת"א 47170-10-11

בית משפט השלום בירושלים

לפני כב' השופטת עינת אבמן-מולר

29 מאי 2016

- 1 ומאז נהג לחנות לעתים במקום, כמו יתר דיירי הבניין. הנתבע טען כי לאורך השנים היה
 2 לאשתו רכב בבעלותה במשך 7 חודשים בלבד, עד שנפגע והושבת.
 3
 4 30. החניה בה מדובר היא, למעשה, חלק מחצר הבניין המרוצפת, בצדו הצפוני-מזרחי, בה ניתן
 5 לחנות שני רכבים בטור (זה אחר זה). לא היה חולק כי הכניסה לדירת הנתבעים היא מצד
 6 זה של הבניין, ולא מתדר המדרגות המרכזי.
 7
 8 31. מהעדויות שבאו לפני עולה כי בעלי הבית השכירו את שטח החניה המדובר בשנים מסוימות
 9 לביטון, בנוסף לדירות שהושכרו לו בבניין. בתצהירו של גיא לא צויין מהו בדיוק המועד בו
 10 הושכרה לראשונה החניה לביטון, ולתצהירו צורפו העמודים הראשונים של הסכמי שכירות
 11 בין התובעים לבין ביטון מאז שנת 2001, מהם עולה כי רק החל משנת 2006 הושכרו לו גם
 12 "מקומות חנייה בחזית הבניין ובצמוד לקיר הצפוני שלו" (נספח ד' לתצהירו של גיא). ואולם,
 13 כפי שצויין לעיל, הנתבעים עצמם אישרו כי החניה הושכרה לביטון החל משנת 1999, ומעדויות
 14 של עו"ד אלעזר יפה, אשר ייצג את התובעים בין השנים 2001-2004, עלה כי כבר בשנים אלה
 15 היווה נושא השימוש בחניה כר למחלוקת. במכתב לנתבעים מיום 14.1.2001 כתב עו"ד יפה
 16 כי "הסתבר למרשי כי הנכם עושים שימוש שלא כדין במשטח החנייה שבבניין המושכר על
 17 ידי מרשי מזה שנים למר דוד ביטון השוכר את המשטח שבחזית הבניין", והתרה בהם לבל
 18 ימשיכו לעשות שימוש במקום (נספח ב' לתצהיר עו"ד יפה). הנתבעים השיבו לעו"ד יפה
 19 במכתב מיום 22.1.01 בזו הלשון: "אין אנו משתמשים בחניה שלטענתכם שייכת לדוד ביטון,
 20 אין אנו אחראים לשאר דיירי הבניין שמחנים בחניה ולעוברים ושבים שחונים בחניה
 21 ובמדרכה" (נספח ג' לתצהיר עו"ד יפה). במכתב נוסף ששלח עו"ד יפה לנתבעים ביום
 22 26.2.2001, שב וטען הוא כלפיהם כי הם "ממשיכים להחנות ברחבת החניה שבחזית הבניין
 23 המהווה שטח פרטי של הבניין ולא של המדרכה" (נספח ד' לתצהיר עו"ד יפה; ההדגשה
 24 במקור – ע.א.). עו"ד יפה, שבא לעדות מטעם התובעים, העיד כי במהלך התקופה בה ייצג את
 25 בעלי הבניין פנה אליו ביטון בתלונות על שהנתבעים חונים במקום החניה. עו"ד יפה טען עוד,
 26 כי הוא עצמו הבחין לא פעם ברכבם של הנתבעים חונה בחניה. כאשר נשאל בחקירתו לעניין
 27 מספר הפעמים בהם ראה את רכבם של הנתבעים בחניה, השיב: "אני חושב שאותו רכב
 28 ששייכתי לנתבעים היה שם יותר מפעם אחת. ... לדעתי יותר מפעמיים. לא הייתי מגיע
 29 למקום בצורה קבועה ושוטפת, והביקורים שלי במקום לא קנה מידה לשימוש של הנתבעים
 30 בחניה" (עמ' 31, שו' 4-5). עדות לשימוש שעשו הנתבעים במקומות החניה שהושכרו לביטון
 31 ניתן למצוא גם במכתב ששלח גיא לביטון ביום 11.2.02 ובו אישר לו כי "מקומות החנייה
 32 בקדמת הבניין ובצמוד לקיר הצפוני הם חלק משטח הבניין ואין לאיש רשות להשתמש בהם
 33 אלא מי שהושכרו לו בחוזה". והוסיף: "ידוע לי כי משפחת אטיאס, המתגוררת בשכירות



בתי המשפט

ת"א 47170-10-11

בית משפט השלום בירושלים

לפני כב' השופטת עינת אבמן-מולר

29 מאי 2016

- 1 מוגנת בקומת הקרקע של הבניין, נוהגת להחנות במקומות החנייה המושכרים לך. הדבר
 2 נעשה בניגוד לדעתי ולדעת מרשיי, ומהווה השגת גבול כלפיך. בעבר אף פניתי אל אהרון
 3 ויהודית אטיאס והסברתי להם את המצב, אולם לצערי, הם אינם מקיימים את
 4 הבטחותיהם, לרבות בכתב, שלא להשתמש בחנייות, וממשיכים בהפרות של תנאי השכירות
 5 שלהם. לידיעתך, מרשיי שוקלים הגשת תביעה משפטית כנגד אטיאס, גם בעניין זה"
 6 (נספח ח' לתצהיר גיא).
- 7
- 8 32. שנים לאחר מכן, באוקטובר 2010, נעשתה פנייה נוספת בכתב לנתבעים בעניין החניה
 9 ממשרדה של עו"ד עדנה חרותי, שייצגה באותה עת את בעלי הבניין, ובו נרשם, בין היתר, כך:
 10 "למרות שנדרשתם מספר פעמים, הנכם ממשיכים לעשות שימוש בחנייה בבנין, שלא כדין,
 11 בכך הנכם מסיגים גבול... אתם נדרשים לחדול להשתמש בחנייה, לאלתר" (נספח יא
 12 לתצהיר גיא). בתגובה למכתב זה השיבו הנתבעים, באמצעות עו"ד אמיר זבולון, כי במעמד
 13 חתימת הסכם השכירות הבהיר להם מר נוימן "כי החניה הצמודה לדירתם תהיה בשימושם
 14 הבלעדי ותהווה חלק בלתי נפרד מדירתם" (נספח יב לתצהיר גיא). בעדותו טען הנתבע כי
 15 עו"ד זבולון כנראה לא הבין אותו נכון, וכי מעולם לא טען כי הובטח לו שהחניה תהיה
 16 בשימוש הבלעדי, אך שב ואמר כי במעמד חתימת הסכם השכירות אמר לו מר נוימן שיוכל
 17 להשתמש בחניה, כמו יתר דיירי הבניין.
- 18
- 19
- 20 33. על ההתנהלות במהלך השנים סביב מקום החניה ניתן היה ללמוד היטב מעדותו של ביטון.
 21 ביטון העיד כי שכר נכסים בבניין במשך 22 שנים, ובמשך תקופה ארוכה היה בקשר טוב, "כמו
 22 משפחה", עם הנתבעים. כעבור שנים החלו בעיות בנוגע למקום החניה, כאשר אנשים נוספים,
 23 בהם גם הנתבעים, החלו לעשות שימוש בחניה:
- 24
- 25 "באיזה שהוא שלב אחר, אולי 10 שנים, תקופה די ארוכה שהיינו
 26 כמו משפחה, הייתי עם כל הדיירים. הם קנו אוטו, אהרון והיא,
 27 לעיתים קרובות התחילו להחנות. עד אז באמת לא היה אכפת לי.
 28 בלילות שלא הייתי במספרה לא היה אכפת לי ואפילו נתתי לה מפתח
 29 של השער של החנייה, כי לפעמים היו להם אורחים בערב אז לא היה
 30 אכפת לי. כשהיה להם אוטו אז התחילו להיות יותר מכוניות כבר
 31 בחניון. היה לה אוטו ולבעלה היה אוטו, אז היא חנתה והוא חנה
 32 והשכן הוא חנה. כל מיני אנשים התחילו להחנות בחנייה והחנייה
 33 כבר לא שלי. הייתי צריך להילחם עבור החנייה והגעתי לכל מיני
 34 ויכוחים. דברים שלא הייתי רגיל, הוברר לי שהחנייה לא שלי, היא
 35 שייכת לכל הבניין וכל מי שחונה ראשון החנייה שלו, כך הובהר לי
 36 על ידי השכנים, במקרה הזה זה הייתה יהודית והיו עוד שכנים שהיו
 37 באים והולכים... הכוונה לשוכרים שונים. היה משהו מול המספרה



בתי המשפט

ת"א 47170-10-11

בית משפט השלום בירושלים

לפני כב' השופטת עינת אבמן-מולר

29 מאי 2016

- 1 שלי ובצד שזה שייך לכל הבניין ולכולם מותר, כל הקודם זוכה..."
2 (עמ' 12, שו' 31-20).
- 3
- 4 בהמשך העיד ביטון כי באחת הפעמים, להערכתו היה הדבר בסביבות שנת 2000, וויכוח עם
5 הנתבעת בנושא החניה הגיע להגשת תלונה במטרה: "אחרי זה לא דיברנו תקופה והיה
6 משטרה והזמינו אותם ואז הם הפסיקו להחנות. כמובן שלא הייתי הם חנו ואח"כ לאט לאט
7 השלמנו". (עמ' 13, שו' 32-29; עמ' 17, 3-12).
- 8 התמונה הכללית שהתקבלה מעדותו של ביטון היא כי בחלוף השנים, עם שינוי העתים
9 והצרכים, הפך מקום החניה מקור למחלוקות בינו לבין דיירי הבניין, בהם הנתבעים, ובפועל
10 נוצר מצב בו החניה שימשה אותו, את הנתבעים וכן שוכרים שונים בבניין, על בסיס מקום
11 פנוי.
- 12
- 13 34. גב' שטמר, ששכרה דירה בבניין בין השנים 2009-2013, העידה אף היא בנושא החניה מטעם
14 התובעים. לטענת גב' שטמר, לה ולבן זוגה ניתנה הזכות, כבני רשות, להחנות את מכוניתם
15 בחניה בחצר הבניין. לתצהירה צורף מכתב מיום 22.4.13, מאת עו"ד חרותי (ב"כ הבעלים
16 באותה עת) המאשר זאת (נספח א' לתצהיר העדה). גב' שטמר טענה בתצהירה כי לאחר אחת
17 הפעמים בהן החנתה את רכבה בחניה, פנה אליה הנתבע וטען שהחניה שלו ושאסור לה לחנות
18 שם, ובשיחות עם הנתבעים נאמר לה שתוכל לחנות בחניה רק כשהם לא עושים שימוש בה.
19 כן נטען, כי בעת שחנתה בחניה, היו פעמים שהנתבעים התקשרו אליה, לעתים בשעות לא
20 שגרתיות, ודרשו שתזיז את רכבה. העדה טענה בנוסף, כי בפתק שהונח מתחת לדלת דירתה
21 נכתב שאסור לה לחנות בחניה. בעדותה טענה גב' שטמר כי הבעיות סביב עניין החניה היו
22 בסוף תקופת השכירות שלה במקום, בשנים 2012-2013 (עמ' 6, שו' 26-23; עמ' 8, שו' 5).
23
- 24 35. ממכלול העדויות עלה, אם כן, כי החל בשנת 2000 לערך עשו הנתבעים שימוש לפרקים בחניה
25 שבחצר הבניין. החניה, כך על פי הנטען, הושכרה בתקופה זו ועד לשנת 2009, למר ביטון.
26 שימוש הנתבעים בחניה בתקופות מסויימות היה על דעתו ובהסכמתו של ביטון, כחלק מייחסי
27 החברות ששררו בין המשפחות. בשלב כלשהו נתגלע סכסוך בנוגע לחניה, שגרר אף תלונה
28 במטרה, לאחריה הנתבעים לא חנו בחניה בפרק זמן מסויים, שלא הובהר משכו, ולאחר מכן
29 חזרו לחנות במקום, כשם שעשו דיירים נוספים בבניין, על בסיס מקום פנוי. גם לאחר שנת
30 2009 המשיכו הנתבעים לעשות שימוש במקום החניה ובמקרים מסויימים אף ניסו למנוע
31 מגב' שטמר, ששכרה דירה בבניין, לעשות שימוש בחניה. במהלך השנים (בשנים 2001-2002



בתי המשפט

ת"א 47170-10-11

בית משפט השלום בירושלים

לפני כב' השופטת עינת אבמן-מולר

29 מאי 2016

- 1 ובשנת 2010) נשלחו לנתבעים מכתבים מאת באי-כוח הבעלים, המתרים בהם לבל ימשיכו
 2 לעשות שימוש בחניה.
 3
 4 36. כאמור, התובעים טענו כי בהתנהלותם זו הפרו הנתבעים את תנאי ההסכם והטרידו את
 5 הדיירים בבניין, באופן המקים עילת פינוי כנגדם בהתאם לסעיפים 131(2) ו-131(5) בהתאמה.
 6
 7 37. התובעים הפנו לסעיף 13 להסכם השכירות בו נקבע כי **"השוכר מתחייב לא להחזיק בחדר**
 8 **המדרגות או בחצר כלי רכב אלא אם נועד לכך ע"י המשכיר מקום מיוחד"**. סעיף זה מהווה
 9 חלק מן החוזה הסטנדרטי של שכירות מוגנת, ואיני סבורה כי ניתן לקרוא לתוכו, על פי
 10 פרשנותו הרגילה, איסור גורף על השוכר להחנות כלי רכב בשטח הבניין, אלא איסור לעשות
 11 כן שלא במקומות שיועדו לכך.
 12 התובעים טענו בנוסף להפרת סעיף 1 בפרק ה"תנאים הנוספים", אותו הוסיפו הצדדים
 13 להסכם הסטנדרטי, הקובע כך: **"מפורש בין הצדדים כי השוכר שכן רק את הדירה ואינו**
 14 **רשאי להשתמש בחצר שעל ידה, אלא לצורך מעבר לדירה"**. מהראיות ניתן היה להסיק כי
 15 החצר הסמוכה לדירת הנתבעים, המשמשת מעבר לדירתם, היא זו המשמשת לחניה. כך עלה
 16 מדברי הנתבע בעדותו: **"הכניסה לבית שלי זה מהחניה ומהמדרגות"** (עמ' 42, שו' 13-14; כן
 17 ראו עמ' 43, שו' 16-17). הדבר עלה גם ממכתבו של עו"ד זבולון, בשם הנתבעים, שציין החניה
 18 בה מדובר **"צמודה לדירתם"** וטען כי הובטח לנתבעים שהחניה תהיה בשימושם הבלעדי **"ולו**
 19 **בשל הסמיכות הפיזית לדירתם, והצורך לאפשר למרשי שימוש ראוי ונעים בדירתם אשר**
 20 **הינה דירת קרקע תוך מניעת חסימת הכניסה לדירתם על ידי גורם זר"** (נספח יב לתצהיר
 21 גיא). הנה כי כן, החניה בה עסקינן היא חלק מהחצר הצמודה לדירת הנתבעים, ומשהוסיפו
 22 הצדדים תנאי מפורש בהסכם השכירות הקובע כי הנתבעים אינם רשאים להשתמש בחצר זו
 23 **"אלא לצורך מעבר לדירה"**, הרי ששימוש בשטח כחנייה לרכבם חורג מגדר השימושים
 24 המותרים בהסכם, ולפיכך מהווה הפרה של תנאי ההסכם. בנסיבות אלה, ומאחר והסכם
 25 השכירות קובע כי הפרתו של תנאי מתנאי השכירות מעניקה לבעל הבית את הזכות לתבוע
 26 פינוי (סעיף 19), הרי שקמה עילת פינוי גם מכוח סעיף 131(2) לחוק הגנת הדייר. בנוסף, זכאים
 27 התובעים לצו מניעה קבוע האוסר על הנתבעים שימוש בחצר שעל יד דירתם לצורך חניה.
 28
 29 38. כאמור, התובעים טענו כי התנהלות הנתבעים בעניין החניה עולה גם כדי **"הטרדה והרגזה"**
 30 כמשמעות בסעיף 131(5) לחוק הגנת הדייר. בעל בית המבקש פינוי של דייר מוגן בעילה זו
 31 חייב להוכיח התנהגות מטרידה ומרגיזה הנושאת אופי מתמיד וקבוע שמכביד באורח ניכר
 32 על קיומם של יחסי שכירות תקינים. אין די בכך שבעל הבית יוכיח מעשה הטרדה בודד ועליו
 33 להצביע על התנהגות כללית אשר נושאת אופי של קבע. רק התנהגות מעין זו רואים אותה



בתי המשפט

ת"א 47170-10-11

בית משפט השלום בירושלים

לפני כב' השופטת עינת אבמן-מולר

29 מאי 2016

1 כמסוכנת לקיום יחסי שכירות נאותים בעתיד, ולכן היא משמשת עילה מוצדקת להסיר את
 2 הגנת החוק מעל הדייר (בר אופיר, לעיל, בעמ' 95). בנסיבות העניין, יתכן כי יש לראות
 3 בהתנהלות הנתבעים לאורך השנים, כפי שנגלתה מהעדויות, כמקימה עילת פינוי גם מכוח
 4 סעיף זה, אך נוכח מסקנותי שלעיל איני רואה מקום צורך להכריע בעניין.

5
 6
 7

דמי שימוש ראויים

8 39. התובעים עתרו לתשלום דמי שימוש ראויים בגין השימוש בחניה, וזאת מכוח עוולת הסגת
 9 הגבול המופיעה בסעיף 29 לפקודת הנזיקין [נוסח חדש], ומכוח סעיף 1 לחוק עשיית עושר ולא
 10 במשפט, התשל"ט-1979.

11

12 40. להוכחת שווי דמי השימוש הציגו התובעים חוות דעת שמאית, שנערכה על ידי שמאי
 13 המקרקעין מר שגיא שער. בהתבסס על קביעותיו של המומחה, ביקשו התובעים בסיכומיהם
 14 לפסוק דמי שימוש ראויים עבור השנים 2006-2012 בסך 107,250 ₪ בגין השימוש בשני
 15 מקומות החניה; ולחלופין, אם ייקבע כי הנתבעים נהגו לחנות רק רכב אחד בחניה הטורית,
 16 ביקשו לחייבם בתשלום סך של 69,900 ₪. לחלופי חלופין, ביקשו התובעים בסיכומיהם לחייב
 17 את הנתבעים לחייב את התובעים בתשלום דמי שימוש בסך 48,000 ₪ לתקופה של 5 השנים
 18 שקדמו להגשת התביעה המקורית. יצוין, כי בכתב התביעה המתוקן עתרו התובעים לסעד
 19 כספי בסך 48,000 ₪, ולפיכך ממילא מוגבלת תביעתם לסכום זה.

20

21 41. הלכה היא, כי תביעה לדמי שימוש ראויים יכול שתתבסס על עילה נזיקית בגין הסגת גבול
 22 במקרקעין, ויכול שתתבסס על עילה מכוח דיני עשיית עושר ולא במשפט. בתביעה לתשלום
 23 פיצויים על הסגת גבול במקרקעין, תביעתו של התובע היא לתשלום פיצויים בגין נזק שנגרם
 24 לו, בעוד אשר לפי דיני עשיית עושר ולא במשפט התביעה היא להשבת טובת ההנאה ממנה
 25 נהנה הנתבע שלא כדין על חשבון התובע. אין מניעה שהתובע יתבע על פי שתי העילות לחלופין
 26 באותה תביעה, ובלבד שלא יגבה פעמיים בגין אותו מעשה (ע"א 290/80 ש.ג.מ. חניונים בע"מ
 27 נ' מ"י, פ"ד לז' (2) 633).

28

29 42. בענייננו, לא נטען ולא הוכח כי נגרם לתובעים נזק ממון עקב השימוש בחניה. התובעים לא
 30 טענו לנזק מסויים ולא הוכיחו שיעורו של נזק כאמור. אמנם, בתצהירו טען גיא כי עקב
 31 השימוש שעשו הנתבעים בחניה קיזזו השוכרים (ביטון) סך של 200 דולר בחודש מדמי
 32 השכירות להם היו זכאים התובעים, אלא שלא הובאו פרטים בקשר לכך, ומכל מקום התברר



בתי המשפט

ת"א 47170-10-11

בית משפט השלום בירושלים

לפני כב' השופטת עינת אבמן-מולר

29 מאי 2016

1 כי בסופו של יום תביעתם של התובעים כנגד בני הזוג ביטון (שהוגשה בגין חובות רבים
2 שהצטברו בתקופת השכירות) התקבלה במלואה ובית המשפט חייבם בתשלום מלוא דמי
3 השכירות.
4
5 43. היעדרו של נזק לא שולל, כאמור, תביעה בעילה של עשיית עושר, ובמקרה כזה התשלום יהיה
6 עבור השימוש שנעשה בנכס. בעניינו, אמנם הוכח שהנתבעים עשו לעתים שימוש בחניה, אך
7 מדובר בשימוש בתקופות מסויימות, כאשר בחלק מן הזמן נעשה שימוש על דעתו ובהסכמתו
8 של בעל הזכות (ביטון); בחלקו האחר כלל לא נעשה שימוש; ובמשך זמן מסויים נעשה שימוש
9 מזדמן על בסיס "מקום פנוי" ביחד עם יתר דיירי הבניין. מהעדויות עלה בבירור כי לא ניתן
10 לייחס לנתבעים שימוש בלעדי או קבוע בחניה, אלא שימוש לתקופות זמן שלא הוכח משכם
11 ובתדירות שלא הוכח היקפה. בנסיבות אלה, כאשר אין המדובר בשימוש בלעדי וכאשר היקף
12 השימוש לא הוכח כראוי, אין בסיס מספיק לפסיקת תשלום דמי שימוש ראויים בהתאם
13 לקביעות בחוות הדעת. אשר על כן, התביעה לתשלום דמי שימוש עד למועד הגשת התביעה,
14 כמו גם התביעה למתן פסק דין הצהרתי ביחס לעתיד, נדחות. יחד עם זאת, התנהלות
15 הנתבעים והשימוש שנעשה בחניה יילקחו בחשבון להלן בעת פסיקת סעד מן הצדק.
16
17

18

סעד מן הצדק

19 44. סעיף 132(א) לחוק הגנת הדייר מורה לנו כי "על אף קיומה של עילת פינוי רשאי בית המשפט
20 לסרב לתת פסק דין של פינוי אם שוכנע שבנסיבות הענין לא יהיה זה צודק לתת". הענקת
21 סעד מן הצדק כאשר התקיימה עילת פינוי אינה הכלל אלא החריג, וכל מקרה ייבחן על פי
22 נסיבותיו. שיקול הדעת הנתון לבית המשפט בבחון האם ראוי להעניק סעד מן הצדק הוא
23 רחב, ובגדר שיקוליו יידרש בית המשפט, בין היתר, לאופן התנהגותו של הדייר המוגן; למהות
24 ההפרה וחומרתה; לטיב המושכר (האם דירת מגורים או בית עסק); לשאלה האם שולמו על
25 ידי הדייר המוגן דמי מפתח; לאופן התנהגותו של בעל הדירה; ולנסיבותיו האישיות של הדייר
26 המוגן (ר', למשל, ע"א 439/73 רמת חולון בע"מ נ' בנימיני, פ"ד כח(2) 549; רע"א 4020/13
27 יניב נ' פז (פורסם במאגרים), פסקה 32 לפסק דינה של כב' השופטת ברק-ארז)).
28

29 45. בעניינו מתקיימות שתי עילות פינוי. האחת - בשל אי תשלום דמי השכירות למשך תקופה
30 של שלוש שנים; והשניה - בשל השימוש שנעשה בחניה. האחרונה היא החמורה מבין
31 השתיים, בהתחשב בכך שהנתבעים המשיכו לעשות שימוש בחניה גם לאחר דרישות



בתי המשפט

ת"א 47170-10-11

בית משפט השלום בירושלים

לפני כב' השופטת עינת אבמן-מולר

29 מאי 2016

1 והתראות שנשלחו אליהם מטעם בעלי הבית, תוך פגיעה בזכותם של דיירים אחרים בבניין.
 2 לעניין אי תשלום דמי השכירות במשך 3 שנים, יש לקחת בחשבון את טענות הנתבעים לפיהם
 3 היו טרודים באותה עת בענייני בריאות ואת העובדה שמיד כאשר התברר להם שישנו פיגור
 4 בתשלומים דאגו לתקן את ההפרה ולשלם סכום שיש בו לכאורה לכסות את חוב הפיגורים,
 5 כאשר תשלום ראשון בסך 1,000 ₪ שולם בסמוך למועד הפניה אליהם, עוד קודם להגשת
 6 התביעה שבנדון, ותשלום שני בסכום זהה שולם זמן קצר לאחר הגשת התביעה שבנדון.
 7 בנסיבותיו של מקרה זה, פניוים של הנתבעים מדידת מגוריהם יהיה בגדר תוצאה קשה
 8 ובלתי מידתית ביחס לחומרת ההפרות. על כך יש להוסיף כי מדובר בדירת מגורים בה
 9 מתגוררים הנתבעים במשך עשרות שנים, לאחר שרכשו זכויותיהם בנכס תמורת תשלום דמי
 10 מפתח, ומבלי שנוזקו לסעד זה בעבר בהיעדר תביעה קודמת. עוד יש לציין, כי הנתבעת
 11 מוכרת על ידי המוסד לביטוח לאומי כבעלת נכות רפואית בשיעור 60% ודרגת אי כושר 100%
 12 (1/1). בהתחשב בכל אלה, אני סבורה שיש מקום למתן סעד מן הצדק בכפוף לתשלום פיצוי
 13 בסך 25,000 ₪. בקביעת סכום הפיצוי נתתי דעתי, כאמור, גם לשימוש שנעשה בחניה לאורך
 14 השנים.

סוף דבר

15
 16
 17 46. נוכח כל האמור, אני קובעת כדלקמן:
 18 א. התובעים זכאים לפינוי הנתבעים מהדירה.
 19 יחד עם זאת, מוענק לנתבעים סעד מן הצדק בכפוף לתשלום פיצוי בסך של 25,000 ₪ בתוך
 20 60 יום ממועד המצאת פסק הדין אליהם.
 21 ב. ניתן צו מניעה קבוע האוסר על הנתבעים לעשות שימוש בחצר שעל יד דירתם לצורך חניית
 22 כלי רכב.
 23 ג. נוכח התוצאה אליה הגעתי ובהתחשב בהתנהלות הדיונית של הצדדים ובמכלול הנסיבות,
 24 אני מחייבת את הנתבעים לשלם לתובעים הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסכום כולל של
 25 15,000 ₪.

26

27

28

29

ניתן היום, כ"א אייר תשע"ו, 29 מאי 2016, בהיעדר הצדדים.

המזכירות תשלח העתק פסק הדין לב"כ הצדדים.

ענת אבמן-מולר, שופטת

30

31