



בית משפט השלום בנתניה

ת"א 1834-09 עטר נ' מושל שמריהו ואח'

בפני כב' השופטת חנה קיציס

תובעים

חנה עטר

נגד

נתבעים

1.בן אהרון מושל שמריהו
2.טובה מושל
3.צילה שפיגל

פסק דין

- 1
- 2
3. 1. בפני תביעה לפינוי הנתבעים מחנות שבבעלות התובעת, המושכרת לנתבע בשכירות מוגנת מאז שנת 1955.
- 4
- 5
6. 2. הנתבע הינו ניצול שואה כבן 89, אשר בשנת 1955 חתם על הסכם שכירות מוגנת עם אביה של התובעת, מר שלום בן-שלמה שער ז"ל, לשכירת חנות שבבעלותו שנמצאת ברחוב שדרות בנימין 10 בנתניה הידועה כחלקה 114/3 בגוש 8265 (להלן: **החנות** 9 **ו/או המושכר ו/או הנכס**). חנות זו משמשת עבור הנתבע כבית עסק לממכר כלי-מיטה ווילונות. הנתבע על פי עדותו, רכש את החנוש בדמי מפתח באמצעות כספי פיצויים שקיבל מממשלת גרמניה(עמ' 27 לפרוטוקול).
- 11
- 12
13. 3. אשתו של הנתבע 1, היא הנתבעת 2, מסייעת לו בהפעלת העסק ובניהולו מיום פתיחת החנות ועד היום. אך נוכח גילם המתקדם של הנתבעים 1 ו-2, נעזרים בני הזוג בסיועה של בתם, היא הנתבעת 3, המועסקת בבית העסק לטענתה מזה כעשרים שנה.
- 16
- 17
18. 4. התובעת ירשה את זכות הבעלות בחנות המושכרת לאחר מות אביה.
- 19
20. 5. על פי הנטען בכתב התביעה, מספר חודשים לפני הגשת התביעה, פנתה הנתבעת 3 לתובעת וביקשה את רשותה להתקנת מדפים בחנות, בשמו של אביה. התובעת נתנה את הסכמתה לבקשת הנתבעת 3, שעה שסברה כי מדובר במדפים במושגם המקובל.
- 22



בית משפט השלום בנתניה

ת"א 1834-09 עטר נ' מושל שמריהו ואח'

- 1 בפועל ביצעו הנתבעים שיפוץ מסיבי "מן המסד ועד לטפחות" שכלל את העבודות
- 2 הבאות (להלן: העבודות):
- 3
- 4 א. בניית קירות גבס עם נישות להצגת סחורה למכירה.
- 5 ב. בניית קיר מגבס להפרדת החלק האחורי של החנות והתקנת מטבחון בחלק
- 6 הנפרד.
- 7 ג. התקנת תקרה דקורטיבית חדשה עם נקודות תאורה בתוך התקרה החדשה.
- 8 ד. התקנת צנרת חשמלית חדשה בקירות הקיימים ובקירות החדשים, בין השאר
- 9 לשם התקנת גופי תאורה חדשים.
- 10 ה. החלפת הוויטרנה של חלון הראווה והעתקת דלת הכניסה לחנות למיקום חדש.
- 11 ו. בניית אדנית מחוץ לחנות בצמוד למקום שבו היתה דלת הכניסה, שהפכה
- 12 למטרד בשל נוכחות בני נוער בלילות.
- 13 ז. התקנת שני פנסים חשמליים מחוץ לחלון הראווה הדולקים כל הלילה.
- 14 ח. בנייה מעל החנות לסגירת הקטע שבין קצה החנות למרפסת הקומה הראשונה.
- 15 ט. התקנת שלט חדש כאשר מאחורי אותה בניה מוסתר מנוע של מזגן מפוצל.
- 16 י. התקנת סוכך חדש.
- 17
- 18 6. התובעת עותרת לפינוי הנתבע 1 מהמושכר על בסיס שתי עילות חלופיות: האחת,
- 19 הוראת סעיף 131(3) לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972 (להלן: **חוק הגנת**
- 20 **הדייר**), ולפיה, עבודות הבניה שביצעו הנתבעים במושכר טעונות הסכמה מצד
- 21 הבעלים. על כן, משבוצעו עבודות השיפוצים ללא קבלת רשות התובעת, קמה לה
- 22 עילה לפינוי. השנייה, נטישת המושכר בדרך של העברת הזכויות לנתבעת 3 ללא
- 23 רשותה של התובעת, ותוך הפרה של הסכם השכירות.
- 24
- 25 7. הנתבעים שוללים את הטענה כי עבודות השיפוצים בוצעו ללא הסכמת התובעת וללא
- 26 קבלת רשותה. לגרסתם, הנתבעת 3 פנתה לתובעת בטרם החלו עבודות השיפוץ
- 27 וביקשה את רשותה לביצוע העבודות, וזו הביעה את הסכמתה המפורשת.
- 28
- 29 8. לטענת הנתבעים, עבודות השיפוצים שבוצעו במושכר נדרשו לצורך תחזוקתו
- 30 התקינה של הנכס, נוכח מצבו הרעוע של הבניין בו הוא נמצא אשר נבנה בשנות ה-
- 31 30. עבודות אלו בוצעו על חשבונם חרף חובתה של התובעת כבעלת הנכס לבצע
- 32 עבודות תחזוקה ותיקונים, על פי סעיף 68 לחוק הגנת הדייר. זאת כאשר, על פי



בית משפט השלום בנתניה

ת"א 1834-09 עטר נ' מושל שמריהו ואח'

- 1 גרסתם, לאורך 20 השנים האחרונות, נאלץ הנתבע 1 לבצע על חשבונו מספר עבודות
- 2 שיפוצים ותחזוקה בחנות, לאחר שאביה של התובעת סירב לממנם. עוד הם טוענים
- 3 כי העבודות שבוצעו הן עבודות דקורטיביות בעיקרן, או כאלו אשר נדרשו לתחזוקה
- 4 שוטפת של החנות ואין בהן כדי לשנות שינוי מהותי את המושכר.
- 5
6. 9 בנוסף מכחישים הנתבעים בתוקף את טענת התובעת לפיה הנתבע 1 נטש את
- 7 המושכר. לטענתם הנתבע 1 ממשיך לפקוד את עסקו על בסיס יומי כפי שנהג במשך
- 8 50 השנים האחרונות, והנתבעת 3 מסייעת לו בהפעלת העסק ובניהולו נוכח גילו
- 9 המופלג ובשל מצבו הבריאותי.
- 10
11. 11 בד בבד עם הגשת כתב ההגנה הגיש הנתבע 1 תביעה שכנגד כנגד התובעת, ובו עתר
- 12 לחיוב התובעת בתשלום סך של 87,623 ₪ ולמתן צו עשה לסילוק בניה שנבנתה על-
- 13 ידי התובעת שלא כדין.
- 14
15. 11 הנתבע 1 מפרט בכתב התביעה שכנגד כי מכח הסכם השכירות הוצמדה למושכר
- 16 זכות מעבר ושימוש בשירותים שנמצאים בקירבה לחנות, אותה הוא חולק במשותף
- 17 עם 7 בעלי חנויות סמוכות. בשנת 1998 חסמה אמה של התובעת את המסדרון
- 18 שמוביל לחדר השירותים ואת החצר הסמוכה להם באמצעות התקנת דלתות ובניית
- 19 גדר. במקביל דרשה אמה של התובעת מהנתבע 1 לבנות קיר שיחסום את פתח
- 20 היציאה לשירותים שנמצא בחנות. הנתבע 1 נענה לבקשת אם התובעת בכדי להימנע
- 21 ממחלוקת עימה, ובתמורה הוסכם כי הנתבע יקבל מפתח לדלתות שהוצבו במסדרון.
- 22 בחלוף כשנה נלקח המפתח מהנתבע על ידי אמה של התובעת ונשללה ממנו, מעובדיו
- 23 ומלקוחותיו הגישה לשירותים יחד עם כל יתר בעלי החנויות בבניין.
- 24
12. 25 הנתבע 1 טוען כי התובעת עושה שימוש פרטי בשירותים לצרכיה ולצרכי מתפללי בית
- 26 הכנסת שבנה אביה בבניין ללא היתר בניה. כל ניסיונותיו של הנתבע לקבל את
- 27 המפתח בחזרה הושבו ריקם, ויותר מכך הוא ועובדיו נתקלו ביחס עוין וכוחני מצד
- 28 משפחת התובעת בעת שהשתמשו בשירותים כאשר המעבר נשאר פתוח.
- 29
13. 30 הנתבע 1 צירף לכתב התביעה שכנגד חוות דעת מומחה מטעמו, מהנדס הבניין ושמאי
- 31 המקרקעין אילן חשאי, שאמד את הפיצוי בגין גזילת זכות השימוש בשירותים למשך
- 32 10 שנים בסך 50,000 ₪ (נספח 13).



בית משפט השלום בנתניה

ת"א 1834-09 עטר נ' מושל שמריהו ואח'

- 1
- 2.14 לטענת הנתבע 1, בשל חסימת המעבר והגישה לשירותים בבניין הוא נאלץ לשפץ
- 3 מחסן ישן שנמצא בבעלותו וממוקם ברחוב סמוך לחנות (רחוב שער הגיא 14),
- 4 ולהתקין בו תא שירותים. לטענתו, שירותים אלו נמצאים במרחק הליכה מהחנות,
- 5 דבר המכביד על ניהול החנות ומצריך את סגירתה לפרקי זמן ארוכים יחסית, או את
- 6 הימצאות שני עובדים בו זמנית.

7

- 8.15 בנוסף עותר הנתבע 1 בכתב התביעה שכנגד להשבת הכספים ששילם עבור ביצוע
- 9 עבודות השיפוץ והתחזוקה בחנות בסך 30,000 ₪.

10

עילות הפינוי בגין "נזק ניכר"

12

- 13.16 סעיף 131(3) לחוק הגנת הדייר, קובע כי "על אף האמור בכל חוזה או הסכם, אולם
- 14 בלי לגרוע מהוראות חיקוק אחר, אלה בלבד הן עילות הפינוי: [...] (3) המושכר
- 15 ניזוק נזק ניכר במעשה זדון מצד הדייר, בין שעשה את המעשה מעצמו או על ידי
- 16 אחרים".

- 17 על התובעת להוכיח קיומם של שלושה תנאים מצטברים: נזק במושכר; נזק ניכר;
- 18 שנעשה בזדון.

19

א. תלמושכר

- 21.17 תנאי זה פורש בפסיקה כפשוטו, דהיינו במושכר עצמו, להבדיל מבניה שנעשתה
- 22 בשטח אחר או בשטח אליו פלש הדייר (ע"א 38992-04-11 אבשלום נ' גי נ. ט.ד.ג).
- 23 (עיצוב טקסטיל בינלאומי) (3.6.12)). לפיכך בניית האדנית על המדרכה בסמוך לדלת
- 24 הכניסה לחנות אינה באה בגדר סעיף 131(3) הנ"ל.

25

- 26.18 הנתבעים לא הכחישו את ביצוע יתר העבודות כפי שעולה מחקירתם בבית המשפט
- 27 (הנתבע 1: עמ' 23-24 לפרוטוקול, והנתבעת 3: עמ' 33-35), וכפי שממחישות היטב
- 28 התמונות שהוגשו לתיק בית המשפט (ת/1, ת/5, ת/6, ת/7, ת/8, ת/9, ת/13, ת/14,
- 29 ת/16, ת/17, ת/18, ת/19, ת/21, ת/24, ת/25, ת/11, ת/1, ת/2, ת/3, ת/4).
- 30 על כן יש לבחון אם נתקיימו שתי הדרישות הנוספות הקבועות בסעיף 131(3), באשר
- 31 לעבודות אלו.

32



בית משפט השלום בנתניה

ת"א 1834-09 עטר נ' מושל שמריהו ואח'

ב. "10 זק ניכר"

19. 2 תנאי זה פורש בפסיקה כשינוי "רב כמותי" או "רב איכותי" הנראה לעין, ואין
- 3 נפקא מינה אם השינוי הטיב או השביח את הנכס (ע"א 116/66 חלקה 62 גוש 6946
- 4 בע"מ נ' זמל, פ"ד כ(4) 226; ע"א 38992-04-11 אבשלום נ' ג'י נ. ט.ד.י. (עיצוב
- 5 טקסטיל בינלאומי) (3.6.12)). עוד נקבע כי "אין מדובר בשינויים מינוריים אלא
- 6 בשינויים ניכרים ויסודיים המשנים את אופי המושכר עד כי המבנה הקיים איננו
- 7 עוד המבנה שהושכר" (ע"א 38992-04-11 הנ"ל). עילת פינוי זו נועדה להגן על זכותו
- 8 הקניינית של בעל הבית ולמנוע מהדייר לעשות במושכר כרצונו כאשר "הדגש הוא על
- 9 עצם עריכת השינוי המהותי בנכס ללא הסכמת הבעלים" (ע"א 3817/06 נזיה
- 10 מחמוד אבו גוש נ. זכריא איברהים).
- 11
12. 20 לטענת התובעת, הנתבעים ביצעו בחנות שיפוץ רחב היקף בכמותו ומשמעותי
- 13 מבחינת השינוי שהסב למבנה. לגירסתה, הנתבעים הפכו חנות ישנה לחנות חדשה
- 14 ומודרנית "כאשר דבר מהחנות הישנה לא נשאר ללא שינוי". היא מוצאת חיזוק
- 15 לשינוי הניכר שבוצע בחנות בעובדה שעלות השיפוץ הוערכה על ידי הנתבעים בסכום
- 16 משמעותי של כ- 150,000 ₪. כמו כן סבורה התובעת כי עיון בתמונות שצולמו על-ידי
- 17 האדריכלית שתכננה את עבודות השיפוץ, בהשוואה לתמונות שצורפו לתצהיר העדות
- 18 הראשית של התובעת, מלמד על ההיקף הנרחב של העבודות.
- 19
20. 21 בסיכומיה טוענת התובעת כי הנתבעים הוסיפו בחקירתם הנגדית שני שינויים שלא
- 21 היו ידועים לה, הבאים לידי ביטוי בהדבקת ריצוף חדש בחנות ויציקת בטון על הגגון.
- 22
22. 23 הנתבעים חולקים על טענה זו. לטענת הנתבעים, השינויים שנעשו במסגרת עבודות
- 24 השיפוץ הינם מינוריים, הפיכים ולא ניתן לראותם כשינוי מהותי במבנה וממילא
- 25 אינם גורמים נזק למבנה. הנתבעת 3 פירטה בתצהירה כי השיפוץ שנעשה במבנה כלל
- 26 עבודות תחזוקה ותיקון שהתחייבו ממצבו של הבניין הישן, במקביל לעבודות
- 27 דקורטיביות לשדרוג המראה האסתטי של החנות, כפי שמתואר להלן:
- 28
- 29 א. הוספת מדפים מגבס, הניתנים לפירוק, שהותקנו על הקירות הקיימים בחנות.
- 30 ב. הוספת תוספת קיר גבס שנועדה להארכת הקיר.
- 31 ג. החלפת הברז והכיור בחדשים.



בית משפט השלום בנתניה

ת"א 09-1834 עטר נ' מושל שמריהו ואח'

1. ד. הוספה "תקרה צפה" על בסיס פרופילי אלומיניום ולוחות גבס, שנועדה לפתור
2. את בעיית הטיח בתקרה הישנה.
3. ה. החלפת צנרת החשמל בקירות הקיימים, והתקנת כבלי חשמל חדשים בקירות
4. שנבנו. בנוסף הוחלפו הנורות הישנות.
5. ו. שינוי מיקום מפתח דלת הכניסה למקום בו היה חלון הראווה והתקנת דלת
6. חדשה משולבת בוויטרינה על חלק מתוך השטח בו היתה הוויטרינה הקיימת,
7. בשל היותה צרה מכדי לאפשר כניסת נכים ועגלות ילדים. בעניין זה העירה
8. הנתבעת 3 כי הוויטרינה המשולבת קיימת במספר חנויות אותן משכירה התובעת
9. באותו הבניין.
10. ז. לאורך השנים ניצבו מחוץ לחנות 2 גופי תאורה פלורוסנטיים מוגנים ממים.
11. במסגרת השיפוץ הוספו שני בתי מנורה קטנים ודקורטיביים שאינם מוסיפים
12. אור והם מחוברים לתאורה הקיימת ונכבים בחצות.
13. ח. תוספת מעל לגגון הבטון בגובה 15-20 ס"מ במטרה להסתיר את הכלוך
14. שהצטבר עליו, וזיפות הגגון. מעל התוספת הוצב שלט חדש שקטן בגודלו מהשלט
15. הקודם. הנתבעת 3 מדגישה כי תוספות אלו אינן מונעות גישה לשטח שבין הגגון
16. למרפסת הקומה שמעל.
17. ט. החלפת מזגן החלון הישן במזגן מפוצל חדש, הואיל וכיום לא מייצרים מזגני
18. חלון, והצבת המדחס של המזגן מאחורי השלט בכדי לא לכער את חזית המבנה.
19. י. החלפת הסוכך שהיה מותקן מעל הכניסה לחנות.
- 20.
- 21.23. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים ושמעתי את עדויותיהם, ולאחר שעיינתי
22. במסמכים ובתמונות שהוגשו לתיק בית המשפט, הגעתי למסקנה כי הדין במחלוקת
23. האמורה הוא עם הנתבעים ;
24. ניתן לחלק את העבודות שבוצעו במסגרת השיפוץ בחנות לשלושה סוגים :
25. א. הסוג הראשון הן עבודות דקורטיביות שאינן בגדר שינוי במושכר .
26. ב. הסוג השני הן עבודות דקורטיביות אשר יש בהן כדי לשנות את המושכר.
27. ג. הסוג השלישי הן עבודות הנדרשות לצורך תיקונים ותחזוקה שוטפת של
28. המושכר.



בית משפט השלום בנתניה

ת"א 1834-09 עטר נ' מושל שמריהו ואח'

1

עבודות דקורטיביות שאינן בגדר שינוי במושכר

24. 3 עבודות אלו אינן נוגעות לגוף המושכר עצמו, ועל כן אינן באות בגדרו של סעיף 131
- 4 (3), והדייר אינו נדרש לקבלת אישור בעלת הבית על כל גוף תאורה שיתקין או
- 5 אלמנט הניתן להסרה, ועוד כהנה וכהנה עבודות שהן בגדר עיצוב פנים שאינו שינוי
- 6 אדריכלי בגוף המושכר עצמו. במסגרת עבודות אלו נכללים התקנת גופי תאורה
- 7 מחוץ לחנות, התקנת מדפים מגבס לצורך הצגת הסחורה (במקום מדפים מברזל)
- 8 הוספת תקרה צפה מתחת לתקרה הקיימת משולבת בגופי תאורה (וזאת בכדי לפתור
- 9 את בעיית הטיח בתקרה הישנה). אין מדובר בשינויים בגופו של המושכר, ושינויים
- 10 אלו כולם ניתנים להסרה ללא הותרת נזק או סימן למושכר עצמו. שינויים אלו, גם
- 11 לגירסת התובעת, נועדו לרענן ולהצעיר את פני החנות, ואין בהם כדי שינוי במושכר.

עבודות דקורטיביות אשר יש בהן כדי לשנות את המושכר

25. 13 במסגרת עבודות אלו נכללים, בניה קיר מגבס להפרדת החלק האחורי של החנות,
- 14 הפיכת הויטרנה לדלת נפתחת, בניה ואיטום מעל הגגון. כדי לקבוע אם יש בהן כדי
- 15 שינוי רב איכות יש לבדוק כל אחת מהן בנפרד.

תוספת קיר גבס

26. 17 מתצהירה של הנתבעת 3 עולה כי תוספת קיר הגבס הוספה על בסיס קיר גבס קיים
- 18 לצורך הארכתו במעט (סעיף 3.17.2). בעדותה הסבירה הנתבעת 3 כי קיר הגבס
- 19 שיוצר את החיץ לחלקה האחורי של החנות (שנחזה בנספח 34 בתמונה הראשונה)
- 20 כפי שהוא היום "אינו נמשך עד הסוף" והוא אינו מגיע עד גובה התקרה (עמ' 33
- 21 לפרוטוקול), ובפתח הכניסה לחלק האחורי נתלה וילון (עמ' 36 לפרוטוקול).
- 22 בחקירתה החוזרת הבהירה הנתבעת 3 כי "הקיר שהיה בנוי זה היה קיר גבס ...
- 23 הוסיפו עליו את התוספת למעלה. ... הקיר היה, המשכנו את הקיר ... גם בגובה"
- 24 (עמ' 46 לפרוטוקול).

וויטרנה בדלת הכניסה

26. 27 בתצהירה תיארה הנתבעת 3 את דלת הכניסה לחנות שהיתה עובר לשיפוץ, כדלת
- 27 זכוכית צרה מאוד שלא איפשרה כניסת נכים ועגלות ילדים, ולמיטב ידיעתה אף



בית משפט השלום בנתניה

ת"א 1834-09 עטר נ' מושל שמריהו ואח'

- 1 עמדה בניגוד לתקן הקיים לדלת בית עסק. לגרסתה, מאחר ולא ניתן היה להרחיב
- 2 את מפתח הדלת במיקומה הנוכחי בשל עמוד יסוד עליו ניצב הבניין, הוחלט כי
- 3 במקום שבו היתה הדלת יותקן חלון ראווי והדלת החדשה תהיה משולבת
- 4 בוויטרינה ותותקן על חלק מהשטח בו היתה הוויטרינה הקודמת (סעיף 3.17.4).
- 5 הנתבעת 3 ציינה בעדותה כי לא היה שינוי בגובה או בקונסטרוקציה של המבנה של
- 6 פתח הכניסה בשל הוספת הוויטרינה (עמ' 34 לפרוטוקול).

גגון צטון

28. 8 הנתבעת 3 טוענת בתצהירה כי במסגרת השיפוץ בוצע איטום של גג הבטון (סעיף 3.8)
- 9 ובהמשך היא מפרטת כי מדובר בתוספת בניה מעל הגגון בגובה של 15 או 20 ס"מ
- 10 שמטרתו להסתיר את הלכלוך מעל גג הבטון הקיים, כאשר הגישה לחלקו העליון של
- 11 הגגון לא נחסמה. מעל לתוספת הוצב שלט חדש שמידותיו קטנות משטחו של השלט
- 12 שהיה קיים קודם. עוד הבהירה הנתבעת 3 כי בשל הצטברות מים והעדר איטום
- 13 נדרש לזפת את גג הבטון למניעת חדירת מים (סעיף 3.17.8).
29. 14 הנתבע 1 אישר בעדותו כי הגגון שמחוץ לחנות כוסה עם מלט, ולדבריו עבודה זו
- 15 נדרשה מאחר ו"כשהם שטפו את הרצפות היה צריך להוציא את המים מהגגון".
30. 16 גם הנתבעת 3 העידה כי התוספת מעל לגגון נדרשה בעטייה של סכנה בטיחותית בשל
- 17 חדירת מים לחנות דרך הגגון שגרמו ל"קצר" במערכת החשמל (עמ' 33 לפרוטוקול).
- 18 בהמשך עדותה השיבה הנתבעת 3 כי איננה יודעת האם מדובר ביציקת בטון או
- 19 בלוקים, ומדובר בהגבהה מעל הגגון (עמ' 37 לפרוטוקול)
31. 20 לטעמי כל אחד משינויים אלו בנפרד ושלושתם ביחד אינם עולים לידי שינוי רב
- 21 כמותי או רב איכותי; לפני השיפוץ חצץ קיר חלקי בין החלק העיקרי של החנות לבין
- 22 חלקה האחורי והנתבעים רק האריכו את הקיר החוצץ על מנת לקבע את אותה
- 23 הפרדה. מאחר והפרדה הייתה קיימת אין מדובר בשינוי מהותי. הוויטרינה הייתה
- 24 קיימת לפני השיפוץ ואותו חלון קיים גם אחרי השיפוץ אלא שכיום ניתן להיכנס
- 25 לחנות דרך חלון הראווה ובדרך זו הונגשה הכניסה גם לעגלות נכים ועגלות תינוקות.
- 26 הבניה מעל הגגון אינה בניה משמעותית אלא נועדה להסדיר את יציאת המיים
- 27 ולמנוע חדירת מיים למושכר והיא אינה מצדיקה את פינוי הנתבע מהחנות.



בית משפט השלום בנתניה

ת"א 1834-09 עטר נ' מושל שמריהו ואח'

- 1 יש מקום להפנות לפסק דינו של השופט דראל בת"א 10723/09 ש.א.כ. ניהול שיווק
- 2 ויעוץ בע"מ נ. מרדכי כהן שם נקבע כי בניית שירותים במושכר לרבות פתיחת פתח
- 3 איורור חיצוני במושכר, אינו בגדר שינוי ניכר ויסודי ועל כן נדחתה תביעת הפינוי .
- 4 קל וחומר הבניה המפורטת לעיל, שהינה בעיקרה שינוי פנימי, אף היא אינה בגדר
- 5 שנוי ניכר ויסודי.
32. 6 שוכנעתי, כי אין מדובר בשינויים יסודיים המשנים את אופיו, או את צביונו של
- 7 המושכר, ועל כן הם אינם עולים כדי שינוי "רב כמותי" או "רב איכותי".

תיקונים ותחזוקה שהיו דרושים לצורך החזקת החנות במצב תקין וראוי לשימוש.

33. 9 בעבודות אלו נכללים התיקונים בצנרת החשמל, החלפת המזגן הברז והכיור הישנים,
- 10 החלפת שלט הפרסום בשלט חדש וכן החלפת הסוכך מעל הכניסה לחנות.
34. 11 החלפת שלט הפרסומת, החלפת סוכך, החלפת כיור והחלפת מזגן שהתקלקל אינם
- 12 בגדר שינוי אלא שמירה על הקיים, ולא ברור מדוע יצא קצפה של התובעת על
- 13 שינויים אלו.
35. 14 גם החלפת צנרת החשמל הינה בגדר שמירה על הקיים וזאת לאור עדויות הצדדים
- 15 על מצבה המוזנח של צנרת זו; הנתבעים טענו כי החשמלאי שעבד במקום מצא כי
- 16 חוטי החשמל הקיימים ישנים ומתפוררים ועל כן החליף את החיווט הישן בחדש.
- 17 הנתבעים צירפו לכתב הגנתם מסמך חתום מטעם חשמלאי מוסמך, מר צביקה המר,
- 18 בו הצהיר כי בחודש יולי 2008 הוא החליף בחנות הנתבע 1 את "החוטים" מאחר והם
- 19 היו חשופים ולא בטיחותיים (נספח 19). מסמך זה מחזק את הרושם המתקבל
- 20 מעדויות הנתבעים כי עבודות התיקונים במערכת החשמל בחנות נדרשו לצורך
- 21 אחזקה ראויה של המבנה, בהתחשב בעובדה שמדובר במבנה ישן שנבנה עוד בשנות
- 22 ה- 30. הנתבעים מוסיפים וטוענים כי במהלך השיפוץ אירעו הפסקות חשמל בחנות
- 23 הסמוכה, עובדי חברת החשמל שהוזעקו למקום, נדהמו לגלות את מצבו הגרוע של
- 24 החיווט ושל חוטי החשמל שהותקנו בתוך קירות המבנה באופן לקוי. נוכח ממצאים
- 25 אלו החליפו עובדי חברת החשמל את החוטים בחדשים והפרידו את החיווט שחובר
- 26 בטור בין החנויות הסמוכות שבבניין. גרסה זו לא נסתרה על-ידי התובעת בדרך
- 27 כלשהיא.



בית משפט השלום בנתניה

ת"א 1834-09 עטר נ' מושל שמריהו ואח'

36. 1 כמו כן בעבודות אלו יש לכלול את היריעה שנפרשה על גבי הריצוף. בעניין זה עולה
- 2 מהעדויות שהובאו כי בניגוד לטענת התובעת המרצפות הישנות לא נעקרו ממקומן ;
- 3 הנתבעת 3 הסבירה בעדותה כי בטרם השיפוץ היתה רטיבות ברצפה היות והרצפה
- 4 לא היתה תקנית (עמ' 33 לפרוטוקול). הנתבע 1 תיאר בעדותו כי החלפת הרצפה
- 5 נעשתה באמצעות הדבקת פלטה (עמ' 23 לפרוטוקול). באופן דומה ציינה הנתבעת 3
- 6 בעדותה כי הריצוף עצמו לא הוחלף אלא הושם על גבי הרצפות PVC (עמ' 37
- 7 לפרוטוקול). תמיכה לגירסה זו ניתן למצוא בחשבונית שהוצאה על ידי מר סמגיה
- 8 לשם תיקוני רצוף והדבקת PVC .

37. 9 עבודות אלו אשר הינם בגדר שמירה על הקיים אינם בגדר שינוי במושכר.

ג. "חזון"

38. 11 תנאי זה פורש בפסיקה כעריכת שינויים ללא הסכמת בעל הבית (ע"א (ת"א) 3817/06
- 12 **נזמיה מחמוד רשיד אבו גוש נ' זכריא אברהים חסין**. בעניין זה טוענת התובעת כי
- 13 התובעים לא קיבלו את הסכמתה לשיפוץ שנערך בחנות מעבר להתקנת מדפים
- 14 רגילים.
- 15
39. 16 הנתבעת 3 מעידה בתצהירה, במהלך חודש יוני 2008 היא פנתה לתובעת, בשם אביה
- 17 וכמנהלת החנות, וביקשה את אישורה לבצע שיפוצים בחנות, וזו השיבה בחיוב
- 18 לבקשתה ואף הוסיפה "תבורכי". על גירסה זו חזרה הנתבעת 3 בעדותה וציינה "אני
- 19 **יודעת שאני צלצלתי אליה ואמרתי שאני הולכת לעשות שיפוץ בחנות והתגובה**
- 20 **שלה היתה תבורכי"** (עמ' 38 לפרוטוקול).
- 21
40. 22 הנתבעת 3 הותירה בעדותה רושם מהימן בעיני, ולא מצאתי יסוד שלא להאמין
- 23 לגירסתה כי היא פנתה לתובעת בטרם החלו עבודות השיפוצים בחנות והודיעה לה כי
- 24 בכוונתה לערוך שיפוץ בחנות.
- 25
41. 26 גרסה זו משתלבת היטב עם טענת הנתבעים שלא נסתרה, לפיה הבנין בו מצוי
- 27 המושכר נבנה בשנות ה- 30 ומצבו רעוע, והנתבע 1 הוא זה שביצע במושכר את
- 28 עבודות התחזוקה והתיקונים על חשבון, במשך 20 השנים האחרונות.
- 29
42. 30 אינדיקציה נוספת להסכמת התובעת אני מוצאת בהעדר מחאה או התנגדות מצד
- 31 התובעת לעבודות השיפוצים שבוצעו בחנות, שעה שעל פי עדותה היא חלפה על פני



בית משפט השלום בנתניה

ת"א 1834-09 עטר נ' מושל שמריהו ואח'

- 1 החנות מספר פעמים במהלך תקופת השיפוף שארכה כחודש ימים, כפועל יוצא
- 2 ממגוריה באותו הבניין. התובעת לא סיפקה הסבר מניח את הדעת מדוע חזתה
- 3 בשיפוצים שנעשו במושכר שבבעלותה, וכפי שתואר בעדותה כ"הרס כללי, חנות
- 4 הרוסה לגמרי", אך לא פנתה לנתבעים בעניין זה (עמ' 18, 15 לפרוטוקול).
- 5
- 6.43 יחד עם זאת, לטעמי, הודעה כללית על הכוונה לערוך שיפוף אין בה והיה על
- 7 הנתבעים לקבל את הסכמת התובעת לעבודות שעניינם שינוי המושכר עצמו;
- 8 הנתבעת 3 הבהירה בחקירתה כי בעת שביקשה מהתובעת את הסכמתה "אמרתי לה
- 9 שאני הולכת לעשות שיפוף, היא לא שאלה מה אני הולכת לעשות" (עמ' 38
- 10 לפרוטוקול). גירסה דומה נשמעה מפי הנתבע 1 בעדותו כשהתבקש לפרט מה ציין
- 11 בפני התובעת לגבי השיפוף, ועל כך השיב "היא לא שאלה" (עמ' 24 לפרוטוקול).
- 12
- 13.44 מעדויות הנתבעים עולה כי הם לא פירטו בפני התובעת מהן העבודות המתוכננות
- 14 להתבצע במושכר במסגרת השיפוצים, והסתפקו בבקשה כללית לביצוע עבודות
- 15 שיפוף.
- 16 הודעה על ביצוע שיפוף כללי מבלי להציג בפני בעל הבית את אותן עבודות ובפרט
- 17 אותן עבודות אשר יש בהן כדי לשנות את המושכר גופו, אינה יכולה להחשב
- 18 כהסכמה.
- 19
- 20.45 לאור קביעתי כי חלק מהעבודות אינן בגדר שינוי במושכר וחלק אחר אינן בגדר שינוי
- 21 רב כמותי או רב איכותי, הרי שלא קמה עילת פינוי בגין ביצוע העבודות, גם אם לא
- 22 ניתן אישור התובעת מראש לביצוע העבודות.
- 23
- 24.46 לאור כל המקובץ לעיל, התובעת לא הרימה את נטל ההוכחה לעניין עילת הפינוי
- 25 מכוח סעיף 131(3) לחוק הגנת הדייר, ואני דוחה את עתירת התובעת בגין עילה זו.
- 26

עילת פינוי בגין נטישת המושכר

- 28.47 עילת הנטישה איננה מוזכרת במפורש בחוק הגנת הדייר, אולם עוגנה בהלכה
- 29 הפסוקה:
- 30 "עילת הנטישה היא עילת פינוי שהוספה על ידי בתי המשפט לרשימת העילות
- 31 המנויות בסעיף 131. הרציונל של חוק הגנת הדייר הוא הגנה על דיירים, כך
- 32 שלא יאבדו את מקום מגוריהם או בית העסק שלהם כל זמן שהם עומדים
- 33 בדרישות שקובע החוק. רציונל זה מחייב, כי לא תינתן הגנה לדייר שנטש את



בית משפט השלום בנתניה

ת"א 1834-09 עטר נ' מושל שמריהו ואח'

- 1 המושכר בלי כוונה לחזור אליו. מי שנשטש עבר מן הסתם להתגורר במקום אחר, כך
- 2 שיש לו קורת גג, או לחלופין מצא מקור פרנסה אחר. אין כל סיבה להחיל על
- 3 נוטשים את הגנת החוק" (ע"א 977/91 הועדה המקומית לתכנון ובניה בירושלים נ'
- 4 נוסייבה, פ"ד מו(5) 758, 765).
- 5
- 6.48 הפסיקה הציבה שני יסודות מצטברים להוכחת עילת הנטישה: יסוד עובדתי-פיזי
- 7 לפיו הדייר עזב את המושכר; יסוד סובייקטיבי-נפשי בדבר העדר כוונה מצד הדייר
- 8 לחזור אל המושכר (נוסייבה, שם, עמ' 767).
- 9 נטל ההוכחה כי הדייר נטש את המושכר ואין בכוונתו לשוב אליו עוד, הוא על התובע
- 10 (ע"א 544/65 גרטנר נ' נדיר-קרמר ואח', פ"ד כ (2) 113, 117 (1966)).
- 11
- 12 **א. עזיבה**
- 13 התובעת טוענת כי הנתבע נטש את החנות והעביר את זכויותיו לנתבע 3 וללא רשות
- 14 (סעיפים 14 ו-15 לכתב התביעה).
- 15 הנתבע 1 ציין בתצהירו כי הוא נוהג לפתוח את החנות מדי יום ביומו, ועל כך העידה
- 16 גם התובעת בעצמה (עמ' 20 לפרוטוקול).
- 17 בנוסף צורפו לכתב ההגנה הצהרותיהם של בעלי עסק אחרים בסביבת עסקו של
- 18 הנתבע 1 המאשרים בחתימתם כי ראו את הנתבע 1 פותח יום-יום את החנות נשוא
- 19 התביעה (נספח 22). הצהרות אלו לא נסתרו על ידי התובעת. כמו כן העידה מטעם
- 20 הנתבע הגב' רחל ליזרוק, העובדת כמנהלת בחנות "שטרסר ספרים" הסמוכה
- 21 למושכר. הגב' ליזרוק העידה כי היא ראתה את הנתבע בחנות מדי יום. הגב' ליזרוק
- 22 נחקרה בחקירה נגדית עדותה לא נסתרה בדרך כלשהיא, והותירה רושם מהימן
- 23 ובלתי מסויג.
- 24
- 25.49 נוכח האמור, שוכנעתי, כי הנתבע 1 ממשיך לפקוד את עסקו והוא לא עזב את
- 26 המושכר.
- 27
- 28.50 הכלל הוא, כי גם שימוש מוגבל בבית העסק משמש הגנה בפני נטישה, ובלבד שהעסק
- 29 אשר מתנהל במושכר יהיה עסקו של הדייר: "יצויין שלא מידת השימוש העסקי
- 30 היא הקובעת, דווקא בכך אין מדקדקין עם הדייר, ודי אם פעילותו העסקית, בעסק
- 31 שלו, היא מוגבלת או חלקית" (ע"א 417/79 מרכוס נ' המר, פ"ד לו(2), 337, 344).
- 32 ברי כי ניהול העסק של הנתבע 1 בחנות, אין פירושו שעליו להימצא במקום מדי יום
- 33 ביומו.



בית משפט השלום בנתניה

ת"א 1834-09 עטר נ' מושל שמריהו ואח'

- 1
2. 51 הדעת הנותנת, כי גם אם נבצר מהנתבע 1 להגיע פיזית לחנות ולהמשיך כהרגלו לנהל
- 3 את הפעילות העסקית מפאת גילו המופלג (בן 89) ומחמת מצבו הבריאותי, יהיה
- 4 רשאי הוא להיתמך בעזרת בתו בניהול החנות לשם המשך קיום העסק.
- 5
6. 52 לטענת התובעת, הנתבעת 3 מנהלת את העסק כראות עיניה, היא זו שמקבלת את
- 7 עיקר הרווחים, כאשר התקבולים מופקדים ישירות לחשבון הבנק הרשום על שמה -
- 8 לגביו נטען כי הוא נועד לשמש לצרכי העסק, החזרי המס בגין דיווחים של הכנסות
- 9 מהחנות וממנו משולמים ההוצאות לספקים ודמי השכירות, ומחשבון זה נמשכו
- 10 הכספים עבור עבודות השיפוץ. כל אלו לשיטתה מביאים למסקנה כי על אף שהנתבע
- 11 מתייצב מדי יום במושכר, הרי שהוא עושה זאת למראית עין בלבד ובפועל הוא נטש
- 12 את העסק.
- 13
14. 53 בהרחבה נטען על ידה כי בהליכי גילוי המסמכים התברר כי קיימים שני חשבונות
- 15 המנוהלים עבור העסק, כשלגרסת הנתבעים החשבון המשמש עבור פעילות העסק
- 16 הוא בבנק לאומי ו"דברים קטנים" בחשבון בבנק המזרחי. אולם, ממדגם חודשי חד-
- 17 שנתי שערכה התובעת במסמכי הבנק מגלה כי הפעילות בחשבון בבנק מזרחי גדולה
- 18 פי 3 ממוצע הפעילות בחשבון בבנק לאומי.
- 19
20. 54 התובעת מפנה לדברי הנתבע 1 בחקירתו הנגדית כי בתו ואשתו מנהלות את
- 21 חשבונותיו של העסק, בניגוד לגירסתה הסותרת של בתו ממנה עולה כי כל פעולה
- 22 נעשית בהנחיית אביה והם יחדיו מחליטים לאיזה חשבון להפקיד את הכספים.
- 23 בהקשר זה הדגישה התובעת, כי הנתבעת 3 עומתה עם גירסת אביה, וכך נאלצה
- 24 להודות כי היא זו שמחליטה וכך גם אביה שאישר בחקירתו כי החשבון בבנק מזרחי
- 25 הוא של בתו.
- 26
27. 55 נוכח זאת סבורה התובעת כי השליטה המלאה בחנות היא של הנתבעת 3, ולא של
- 28 הנתבע 1, ובכך יש משום העברה של זכויותיו בחנות אל הנתבעת 3. לגישה,
- 29 הימצאותו של הנתבע 1 בעסק הינה למראית עין בלבד ואין בה כדי להוות ראיה
- 30 הסותרת את התנהלותם האמיתית של הנתבעים בחנות והעברת הזכויות הלכה
- 31 למעשה לנתבעת 3.
- 32



בית משפט השלום בנתניה

ת"א 1834-09 עטר נ' מושל שמריהו ואח'

56. 1. מנגד טוענים הנתבעים כי התובעת לא הוכיחה את גירסתה בדבר נטישת הנתבע את המושכר. הנתבעת 3 הסבירה בתצהירה כי מפאת גילם המתקדם של הוריה מנהל הנתבע חשבון משותף עם אימא בו היא מורשית חתימה, ובנוסף נפתח חשבון לטובת העסק ממנו משלמת הנתבעת 3 בהוראת אביה את החשבונות. בדרך זו מסייעת הנתבעת 3 להוריה המבוגרים בהפעלת העסק המשמש למחייתם בו היא מועסקת כמנהלת שכירה מזה 15 שנים. מטעם זה, לגירסתה, פרטיה מצויינים על גבי השיק שנמסר לתובעת בגין דמי השכירות החודשיים - בו נאחזה התובעת כמוצאת שלל רב.
- 8
57. 9. עיינתי במסמכים שצורפו לתצהירה של התובעת כתימוכין לטענתה כי הנתבעת 3 לא עבדה כשכירה בחנות, אלא כבעלת זכויות בלעדיות או עיקריות בעסק (יא'-טז'). על אף הנתונים המשתקפים מדוחות ומסמכים אלו, גם אם אקבל את גירסתה של הנתבעת ואקבע כי הנתבעת 3 עבדה במהלך השנים האחרונות כמנהלת בעסק לצד אביה, ולא כשכירה, אין בכך כדי להוכיח ברמה הנדרשת כי הנתבע 1 העביר את ניהול העסק לידי בתו. פעילותה של הנתבעת 3 בחנות, בין אם במכירות ובין אם בניהול משותף אינה מעידה כי הנתבע נטש את ניהול העסק.
- 16
58. 17. הנתבעת 3 העידה בתצהירה כי החל משנת 1989, בהיותו אביה כבן 66, החלה לעבוד בחנות תחילה כמוכרת ולאחר מכן כמנהלת שכירה מזה כ- 15 שנים. הנתבעת לא הפריכה את גירסתה כי הפעילות העסקית של החנות מבוצעת על ידי הנתבעת 3 בעצת ובהדרכת אביה הנתבע 1, וכי הניהול של בית העסק הוא משותף (עמ' 41 לפרוטוקול).
- 22
59. 23. בנוסף העיד מטעם הנתבע רו"ח יעקב קסטנבוים, המשמש כרואה החשבון של העסק . לתצהירו צורפו המסמכים הבאים: תלושי משכורת וטפסי 106 שהונפקו לנתבעת 3, דוחות מס והודעות על החזר מס של העסק לרבות התכתבויות שונות עם רשויות המס, ומסמכי הביטוח הלאומי, כולם על שם הנתבע.
- 27
28. מר קסטנבוים העיד כי העסק "וילונות מושל" מופעל על-ידי הנתבע 1 ובכל השנים הוגשו הדוחות למע"מ ולמס הכנסה על שמו. בנוסף ציין כי במהלך שנות העבודה המשותפת נעשו כל הבירורים המתייחסים לניהול החשבונות של העסק בין משרדו לנתבע 1 עדות זו לא נסתרה בחקירתו הנגדית (עמ' 48-52 לפרוטוקול). והותירה רושם מהימן ומשכנע.
- 32



בית משפט השלום בנתניה

ת"א 1834-09 עטר נ' מושל שמריהו ואח'

- 1.60 גם בתדפיסי חשבונות בנק של העסק לשנים 2007-2009 לא מצאתי אחיזה לטענת
- 2 התובעת לפיה ניהול העסק נעשה בשליטה מלאה של התובעת 3.
- 3
- 4.61 התובעת טוענת כי התובעת 3 היא זו המשלמת את דמי השכירות מחשבונה בבנק
- 5 המזרחי, מחשבון זה שולמה גם עלות השיפוץ, משולמים כספים לספקים וגם
- 6 הוצאות אישיות של התובעת 3. לטענת התובעת, כל אלו מלמדים כי היא המנהלת
- 7 הבלעדית של החנות. עוד היא טוענת כי מדוחות מס הכנסה עולה כי המשכורת
- 8 השנתית של התובעת 3 עומדת על כ- 49,000 ₪ ואילו המשכורת השנתית של התובע
- 9 1 עומדת על 19,000 ₪ בלבד. עובדה זו לשיטתה גם היא מחזקת את המסקנה כי
- 10 התובעת 3 הינה המנהלת הבלעדית.
- 11
- 12.62 התובעים משיבים בעניין זה כי החשבון בבנק המזרחי משמש לכל צרכי בית העסק
- 13 ומטעמי נוחות נרשם על שמה של התובעת 3. ניהול החשבון על שם התובעת 3 אינו
- 14 מעיד על נטישה.
- 15 אני מקבלת את טענת התובעים; העובדה כי בתו של התובע 1 מנהלת את העסק
- 16 יחדיו עם אביה במושכר, ומנהלת את חשבון הבנק של החנות, איננה מעידה על
- 17 נטישת האב את המושכר, ואין זה משנה מי משלם את חשבונות העסק, מי הנהנה
- 18 העיקרי מרווחיו, ועל שם מי רשום חשבון הבנק אליו מופקדים בתקבולים – זאת, כל
- 19 עוד התובע 1 נמצא במקום ולוקח חלק פעיל בניהולו. כפי שעלה מעדות התובעים
- 20 ובעיקר מעדותו של רו"ח קסטנבוים, התובע הוא הבעלים של העסק הוא האחראי
- 21 כלפי גורמי חוץ, הוא זה שנתן הוראות למס הכנסה והתרשמתי שהוא אף בקיא
- 22 בניהול העסק.
- 23
- 24 **ב. היעדר כוונה לשוב**
- 25.64 גם אם אצא מנקודת הנחה כי התובע 1 עזב את המושכר, הרי שהתובעת לא הוכיחה
- 26 שאין לו כוונה לחזור למקום.
- 27
- 28.65 בסיכומי של דבר, התובעת לא הרימה את נטל ההוכחה לעניין עילת הנטישה, ואני
- 29 דוחה את עתירת התובעת בגין עילה זו.
- 30
- 31
- 32
- 33



בית משפט השלום בנתניה

ת"א 1834-09 עטר נ' מושל שמריהו ואח'

עילת פינוי בגין הפרת ההסכם

- 2
3. 66 התובעת מפנה בסיכומיה להוראת, סעיף 131(2) לחוק הגנת הדייר הקובע עילת פינוי כאשר "הדייר לא קיים תנאי מתנאי השכירות אשר אי-קיומו מעניק לבעל הבית לפי תנאי השכירות את הזכות לתבוע פינוי".
- 4
- 5
- 6 התובעת נדרשת להוכיח שלושה יסודות מצטברים: תנאי מפורש בהסכם השכירות האוסר העברת זכות השימוש במושכר לאחר; הפרת התנאי; וכי הפרת התנאי מקנה לבעל הבית את הזכות לתבוע פינוי השוכר מהמושכר (ע"א 460/77 שלומית דרוקר נ' חנניה פלטין, פ"ד לב(2), 809, 812 (1978)).
- 9
- 10
11. 67 התובעת מפנה להוראות סעיף ה' להסכם השכירות הקובע "השוכר מתחייב לא להשכיר את הבית לאחר, לא אם כולו ולא חלק ממנו ולא להעביר את החוזה עם שם אחר בלי רשות המשכיר בכתב...".
- 12
- 13
- 14 התובעת טוענת כי הנתבעת 3 היא המנהלת בפועל את העסק ועל כן הנתבע פעל בניגוד להוראות ההסכם משהעביר את זכות השימוש בחנות לנתבעת 3.
- 15
- 16 כמפורט לעיל, התובעת לא הוכיחה את טענתה כי הנתבע אינו מנהל את העסק ועל כן יש לדחות טענתה זו. מהעדויות עלה במפורש כי לא ניתנה לנתבעת 3 זכות שימוש בלעדית במושכר, ועל כן התובעת אינה יכולה להיבנות מהעובדה שהנתבעת 3 מסייעת בידי אביה.
- 19
- 20
21. 68 למעלה מן הצורך אוסיף כי עצם העסקת הבת בחנות אינה פוגעת בזכות הדיירות המוגנת, כאשר הנתבע ממשיך לנהל את העסק וזה נמצא בשליטתו כמפורט לעיל
- 22
- 23 (ראה ע"א 1867/90 סטפניה בע"מ נ' משה הלל חבאני).
- 24
25. 69 לאור האמור יש לדחות את טענת התובעת להפרת הסכם השכירות מצד הנתבע 1,
- 26 ואת עתירתה לפינוי הנתבע.
- 27

סעד מן הצדק

29. 70 משלא מצאתי כי הסכם השכירות המוגנת הופר בדרך כלשהי על ידי הנתבע 1,
- 30 ומשנדחתה הטענה כי יש להורות על פינוי הנתבעים, מתייתר הצורך להידרש
- 31 לטענתם החלופית של הנתבעים לעניין סעד מן הצדק מכוח סעיף 132(א) לחוק הגנת
- 32 הדייר. למעלה מן הצורך אציין כי אם הייתי מוצאת שקמה עילת פינוי בגין עבודות



בית משפט השלום בנתניה

ת"א 09-1834 עטר נ' מושל שמריהו ואח'

- 1 הבניה הרי כאמור מדובר בשינויים מינוריים, כאשר ניתן להשיב את המצב לקדמותו
- 2 בפרק זמן קצר. פינוי הנתבע ממקום עסקו לאחר למעלה מחמישים שנה אינו מידתי
- 3 בעליל ועל כן היה מקום להעניק לנתבע סעד מן הצדק באופן שיחויב בהשבת המצב
- 4 לקדמותו ובתשלום פיצוי מינורי לתובעת.
- 5

התביעה שכנגד

- 7
71. 8 לטענת הנתבע במהלך שנת 1988 סגרה אמה של התובעת את המסדרון שהוביל
- 9 לחדרי השירותים באמצעות הצבת דלתות. הוא אף נדרש על ידה לסגור את הפתח
- 10 בקיר החנות ממנו נהג לצאת לשירותים. הנתבע הסכים לכך ובלבד שיקבל מפתח
- 11 לאותם דלתות. כעבור שנה ניטל ממנו המפתח והוא נאלץ להתקין תא שירותים
- 12 במחסן המשמש אותו למתפרה, והמצוי ברחוב סמוך (שער הגיא 14).
- 13
72. 14 התובעת טוענת כי הנתבע שכר את החנות בלבד, ולא הוענקה לו בהסכם זכות
- 15 שימוש בשירותים. התובעת מציינת כי במהלך השנים ניתנה לנתבע רשות להשתמש
- 16 בשירותים מתוך רצון טוב וללא כל חובה חוזית. אמה של הנתבעת ביטלה את אותה
- 17 רשות לפני עשרים שנה והיא הייתה זכאית לעשות כן.
- 18
73. 19 טענה זו של התובעת יש לדחות; כפי שעולה מנסח הבית המשותף שבו נמצאת
- 20 החנות, לנכס זה הידוע כחלקת משנה 114/3 בקומת הקרקע הוצמדו "שירותים
- 21 משותפים עם יחידות 1-2, 4-8" (המושכר מסומן 3 בתשריט). בהתאמה נרשם בנסח
- 22 כי השירותים המשותפים המסומנים בתשריט באות א' יוצמדו ליחידות חלקות
- 23 משנה 114/1-8 (נספחים 1) ו-1 (5) לכתב התביעה שכנגד).
- 24
74. 25 באופן דומה נקבע בתקנון המוסכם של הבית המשותף כי כל יחידה שהוצמדו לה
- 26 שירותים תאפשר שימוש סביר בשירותים, וכן מעבר בשטח המשותף בדרך
- 27 לשירותים.
- 28
75. 29 אביה של התובעת חתם על תקנון הבית המשותף ועל פיו מבנה השירותים הוצמד
- 30 לחלקות משנה 1-8 ובהם חנותו של הנתבע. הצמדת השירותים לחנות מבטאת באופן
- 31 ברור את הסכמתו כי השירותים הינם חלק מהמושכר. משהוצמד מבנה השירותים



בית משפט השלום בנתניה

ת"א 1834-09 עטר נ' מושל שמריהו ואח'

- 1 למושכר הרי הוא חלק אינטגרלי ובלתי נפרד ממנו והשוכר / הדייר זכאי לעשות בו
- 2 שימוש ללא הגבלה.
- 3
4. 76 זאת ועוד, גם מכוח הוראות סעיף 35 לחוק הגנת הדייר דין השירותים כדין המושכר
- 5 "היתה שכירות כוללת את זכות השימוש במטבח, בחדרי שירות, במחסנים וכיוצא
- 6 באלה, המשמשים גם לאדם אחר, דין זכות שימוש זו, לענין חוק זה, כדין הזכות
- 7 במושכר".
- 8
9. 77 לאור האמור, הנתבע הוכיח את זכותו להשתמש בשירותים אלו.
- 10
11. 78 הנתבע 1 טוען בכתב התביעה שכנגד לנזקים שנגרמו לו בעקבות מניעת השימוש
- 12 בשירותים עוד הוא עותר להשבת הכספים ששילם עבור ביצוע עבודות השיפוץ
- 13 והתחזוקה בחנות בסך 30,000 ₪, ומתן צו עשה לחייב את התובעת לאפשר לו מעבר
- 14 לשירותים ששימשו את המושכר עשרות בשנים.
- 15
16. 79 התובעת טוענת כי עתירות הנתבע בעניין השירותים התיישנו וכי הוא ביצע את
- 17 עבודות השיפוץ על דעת עצמו, ללא קבלת רשות והיא אינה חייבת בביצוען.
- 18
- התיישנות**
- 20
21. 80 לטענת התובעת, עילת התביעה של הנתבע 1 בגין השימוש בשירותים, בניית
- 22 השירותים החליפיים ובגין ירידת ערך שווי זכותו המוגנת עקב מניעת השימוש בחדר
- 23 השירותים, נולדו כ-10 שנים לפני הגשת התביעה, כפי שעולה מגירסת הנתבע 1 עצמו,
- 24 ועל כן עילות תביעה אלו התיישנו זה מכבר.
- 25
- 26 סעיף 6 לחוק ההתיישנות קובע כי תקופת ההתיישנות מתחילה ביום שבו נולדה
- 27 עילת התביעה. המבחן לגיבוש עילת תביעה לצורך ההתיישנות הוא מועד קיומה של
- 28 עילת תביעה קונקרטית בידי התובע, בו מתגבשות העובדות המהותיות המזכות את
- 29 התובע הוא המועד שבו מתגבשות העובדות המהותיות המזכות את התובע בקיום
- 30 החיוב כלפיו על ידי הנתבע (ע"א 8434/09 רובאב חברה לנכסים בע"מ נ. אחים
- 31 דוניץ בע"מ ואח') .
- 32



בית משפט השלום בנתניה

ת"א 1834-09 עטר נ' מושל שמריהו ואח'

- 1 סעיף 5 לחוק ההתיישנות מבחין בין תביעה "שאונה מקרקעין" שלגביה נקבעה
- 2 תקופת התיישנות של 7 שנים; לבין תביעה "במקרקעין" שמתיישנת לאחר תקופה
- 3 של 15 שנה ובמקרקעין מוסדרים 25 שנים.
- 4
- 5 שאלת סיווגה של תובענה כתובענה במקרקעין או בשאינו מקרקעין נדונה בע"א
- 6 9382/02 בולוס ובניו חברה לאירוח ותיירות בע"מ נ' בנק דיסקונט למשכנתאות
- 7 בע"מ (סעיף 25 לפסק דינה של השופטת פרוקצ'יה):
- 8 "תביעה במקרקעין לצורך מנין תקופת ההתיישנות עניינה הליך שמטרתו לדון
- 9 ולהכריע בזכויות במקרקעין. הגדרת "מקרקעין" בחוק ההתיישנות היא - "קרקע
- 10 מכל סוג וכל זכות או טובת הנאה בקרקע וכל דבר המחובר לקרקע חיבור קבע, וכל
- 11 זכות או טובת הנאה הטעונים רישום בספרי האחוזה".
- 12 החוק הבהיר, אפוא, כי "מקרקעין" לצורך סיווג התובענה לענין התיישנות נוגע
- 13 לזכויות במקרקעין עצמם, ולזכויות וטובות הנאה במקרקעין, שהן בבחינת זכויות
- 14 קנייניות בקרקע או בכל דבר המחובר לקרקע חיבור קבע, וכל זכות או טובת הנאה
- 15 הטעונים רישום בספרי האחוזה. החוק מדבר, אפוא, בזכויות קנייניות במקרקעין,
- 16 העולות כדי בעלות ממש, או זכויות קנייניות במקרקעין, הפחותות מבעלות,
- 17 הטעונות רישום.
- 18 "תובענה במקרקעין" לצורך חוק ההתיישנות אינה מתפרשת על פני זכויות
- 19 אובליגטוריות הנתונות לאדם, גם אם הן נוגעות לשימוש במקרקעין. כאשר הזכות
- 20 הנטענת מסווגת כזכות אובליגטורית, ולא כזכות קניינית במקרקעין, היא תמויין
- 21 כתביעה "בשאינו מקרקעין" ולא כתביעה ב"מקרקעין".
- 22
- 23 זכאותו של הנתבע 1 לשימוש בחדר השירותים שהוצמדו למושכר בהסכם השכירות
- 24 המוגנת, אליה נלוות זכות המעבר בדרך הגישה אליהם, נולדו בהסכם השכירות
- 25 המוגנת שנחתם עם הנתבע 1 בשנת 1955. עיון בכתב התביעה שכנגד מלמד כי שלושת
- 26 עילות התביעה המבוססות על הטענה בדבר קיומה של זכות אובליגטורית להשתמש
- 27 בשירותים. מכאן כי עילות התביעה שכנגד שעניינן ירידת ערך שווי זכות הדיירות
- 28 המוגנת; השבת הוצאות בגין בניית שירותים חלופיים; ותביעה לסילוק יד ופינוי
- 29 הבניה - הן תביעות חוזיות שיש לסווגן כתביעות ש"אינן במקרקעין".
- 30
- 31.83 בתביעה חוזית מקובל לסווג את יום הפרת החוזה כמועד בו נולדה עילת התביעה,
- 32 אך כאשר התביעה הינה בגין נזקים שנגרמו עקב הפרה, עילת התביעה נולדת ביום



בית משפט השלום בנתניה

ת"א 1834-09 עטר נ' מושל שמריהו ואח'

- 1 התגבשות הנזק שהוא אחד מרכיבי העילה (ע"א 8438/09 הנ"ל, סעיף 20 לפסק הדין
- 2 של השופט עמית).
- 3 עילת התביעה למתן סעד עשה לסילוק הבניה המונעת את השימוש בשירותים, נולדה
- 4 והשתכללה במועד ההפרה הנטענת, דהיינו המועד שבו הסתיימה הבניה.
- 5 משכך, וכאשר לגרסת הנתבע מניעת השימוש בשירותים ארעה בשנת 1999 (סעיף 4.5
- 6 לתצהירו), הרי שעילת תביעה זו התיישנה במועד הגשת התביעה.
- 7
- 8.84 8 מסקנה זו, עולה גם בקנה אחד עם תכליתם של דיני ההתיישנות; קושי ובהכבדה על
- 9 התובעת לשמור את ראיותיה ואינטרס התובעת לודאות זכויותיה; התנהגותו של
- 10 הנתבע ש"ישן על זכויותיו" תקופה ארוכה המלמדת כי ויתר על זכויותיו; ושיקול
- 11 מערכתי מנקודת מבטה של מערכת המשפט אשר ראוי שתקדיש את משאביה
- 12 לעניינים שבהווה ולא לעניינים שאבד עליהם הכלח (ע"א 8438/09 הנ"ל).
- 13
- 14.84 14 אשר לעילות התביעה בגין בניית שירותים חליפים וירידת הערך, הרי שהשילוב בין
- 15 הפרת זכות השימוש שהוענקה לנתבע, ובין הנזק שנגרם בעטייה הוא המוליד לנתבע
- 16 את עילת התובענה (ע"א 3599/94 יופיטר נ' בנק לאומי לישראל בע"מ)
- 17
- 18.85 18 עילת התביעה של הנתבע להשבת הכספים ששילם עבור בניית השירותים החלופיים,
- 19 נזנחה בסיכומים שהוגשו מטעם הנתבעים. כך או אחרת עילת תביעה זו התגבשה
- 20 במועד בו הסתיימה בנית השירותים. הנתבע אינו מציין בתצהירו תאריך מדויק ולא
- 21 הוכיח בראיה ממשית כלשהי, כי טרם חלפו 7 שנים מאז מועד בנייתם של השירותים
- 22 החלופיים. כך נותרה על מכונה גרסת התובעת כי התקנת השירותים החלופיים
- 23 נעשתה בסמוך למועד שבו נבנתה הגדר שחסמה את המעבר לחדר השירותים, ועל כן
- 24 במועד בו הוגשה התביעה התיישנה עילת תביעה זו.
- 25
- 26.86 26 גם עילת התביעה בגין ירידת הערך התגבשה במועד בניית השירותים החליפים.
- 27 ממועד זה החל מרוץ ההתיישנות וזה הסתיים בחלוף 7 שנים, ועל-כן התיישנה
- 28 התביעה בגין עילה זו.
- 29
- 30.87 30 אינני רואה מקום לקבוע כי בענייננו מדובר בהפרה נמשכת מצד התובעת של זכות
- 31 השימוש שהוענקה לנתבע המקימה לו עילת תביעה חדשה עד שתתקן ההפרה.
- 32



בית משפט השלום בנתניה

ת"א 1834-09 עטר נ' מושל שמריהו ואח'

- 1 ההלכה אמנם הכירה במצבים בהם ההפרה מתמשכת, ובצדה נזק נמשך, אך
- 2 זאת ככל שנוצרות עילות תביעה חדשות. לעניין זה יש להפנות לאמור בע"א 9413/03
- 3 אילן אלנקווה נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים :
- 4 "כלל הוא, כי בעוולות בהן משמש "נזק" אחד היסודות, אם המעשה נמשך והולך
- 5 ויוצר עילות תביעה מתחדשות, תוך גרימת נזק לנפגע מעת לעת, תתפוש
- 6 ההתיישנות בתום 7 שנים ממועד היווצרות כל עילת תביעה מתחדשת, כאמור.
- 7 המדובר הוא באירוע המצמיח זכויות תובענה מעת לעת, להבדיל מנזק נמשך
- 8 שמקורו במעשה עוולה חד פעמי".
- 9
10. 88 אשר על כן, עילות התביעה שכנגד של הנתבע הנובעות מהתחייבות חוזית להענקת
- 11 זכות שימוש בשירותים, התיישנו בעת הגשת התביעה שכנגד בשנת 2009, ועל כן דינן
- 12 להידחות.
- 13

השאלה הסך של 30,000 ₪ בגין עבודות השיפוצ

- 15
16. 90 הנתבע עותר לחייב את הנתבעת בהשבת הסך של 30,000 ₪ בגין תיקונים שביצע ;
- 17 החלפת טיח רופף, טיפול בכתמי רטיבות, החלפת חוטי חשמל רופפים איטום צביעה
- 18 ועוד. לטענתו, עבודות אלו התחייבו לנוכח מצבו של הבניין הישן בו מצויה החנות,
- 19 ובהמשך לסירובה של ו התובעת ובני משפחתה לבצע עבודות אלו. הנתבע מבסס
- 20 עילת תביעה זו על הוראות סעיף 68 לחוק הגנת הדייר המטילה, לגישתו, חובה על
- 21 התובעת כבעלים לבצע עבודות תחזוקה ותיקון במושכר, ובמקרה בו לא ביצע בעל
- 22 הנכס את העבודות המתחייבות זכאי הדייר המוגן לבצע את השיפוצים ולתבוע את
- 23 חלקו היחסי מהבעלים.
- 24
25. 91 אני דוחה טענה זו של הנתבע ; גם אם התיקונים הנ"ל נדרשו לצורך ביצוע עבודות
- 26 תחזוקה שוטפת בכדי להחזיק את המושכר במצב תקין וראוי לשימוש, עדיין עליו
- 27 להראות כי הודיע על כך לתובעת מראש ובכתב ואיפשר לה לבצע את התיקונים תוך
- 28 זמן סביר כמתחייב מהוראת סעיף 68 (ג) לחוק הגנת הדייר :
- 29 לא ביצע בעל הבית תיקונים כאמור בסעיף קטן (א) הדרושים לשמירת בטחונו או
- 30 בריאותו של דייר, חוץ מתיקונים המצריכים עבודות בניה יסודיות, רשאי הדייר
- 31 לעשותם, ובלבד שהודיע על כך לבעל הבית מראש ובכתב ונתן בהודעה זמן סביר
- 32 לעשיית התיקונים, ובתנאי שלא יגרום נזק לבנין.



בית משפט השלום בנתניה

ת"א 1834-09 עטר נ' מושל שמריהו ואח'

93. 1 הנתבעים לא טענו וממילא לא הוכח בפני כי נקטו בדרך שהתווה המחוקק ושלחו
2 לתובעת דרישה בכתב ומראש לתקן את התיקונים המוטלים עליה בעניין זה. כך
3 העידה הנתבעת 3 בחקירתה הנגדית כי הנתבע 1 פנה פעם, או פעמיים, לתובעת
4 והודיע לה כי הטיח מתפורר, אך פניה זו לא נעשתה בכתב. כך גם לא טענה הנתבעת
5 3 כי הודיעה לתובעת על בעיות בצנרת החשמל או על ליקויי רטיבות בחנות (עמ' 34
6 לפרוטוקול).

95. 7 בסיכומו של דבר לא שוכנעתי כי התקיימו התנאים הקבועים בחוק הגנת הדייר
8 הדרושים להקמת חובת השתתפות בעל הנכס במימון עבודות התיקונים, ולכן אני
9 דוחה את תביעת הנתבע 1 להשבת הכספים ששילם עבור ביצוע עבודות השיפוץ.

סוף דבר

11
96. 12 אני מורה על דחיית התביעה והתביעה שכנגד.
13 בנסיבות העניין אין צו להוצאות.
14
15
16 ניתן ביום, כ"ה תמוז תשע"ג, 03 יולי 2013, בהעדר הצדדים.
17

חנה קיציס, שופטת

18
19
20
21
22
23
24