

בתי המשפט

א 020575/03		בית משפט השלום חיפה	
תאריך: 06/04/2008		כב' השופט ר. חדיד	בפני:

בעניין: גלנטי אברהם - ת.ז. 057233355
 ע"י ב"כ עו"ד הרפז ישראל
 - נ ג ד -
 1. חמדאן יוסף - ת.ז. 59558726
 2. חמדאן ריחאניה - ת.ז. 028276087
 ע"י ב"כ עו"ד פחמאוי חמודי
 התובע

לערעור במחוזי (התקבל, 2009-01-08): [עא 557/08 אברהם גלנטי נ' יוסף חמדאן](#) שופטים: יגאל גריל עו"ד: י. הרפז, עסאם סבאח
 לפסק-דין בשלום (2006-10-24): [תא 20575/03 גלנטי אברהם נ' חמדאן יוסף](#) שופטים: ר. חדיד עו"ד: הרפז ישראל, פחמאוי חמודי

פסק דין**מבוא ועובדות מוסכמות:**

1. התובע עותר לפינוי הנתבעים מדירת מגוריהם בשטח של כ-58 מ"ר, הכוללת שני חדרים, מטבח ונוחיות, ברח' רזיאל 4, חיפה, הידועה כחלקה 115, גוש 3006 (להלן: "הדירה").
2. ביום 15.10.89 נערך ונחתם בין אביו של התובע, המנוח מר חיים גלנטי ז"ל (להלן: "חיים גלנטי") ושותפו מר רימון סגל (להלן: "רימון סגל"). המנוח מר חיים גלנטי ז"ל ומר רימון סגל יבלי"א, ייקראו להלן ביחד "המשכיר" מצד אחד, לבין נתבע מס' 1 מצד שני, הסכם לפיו שכר האחרון את הדירה בשכירות מוגנת (להלן: "הסכם השכירות").
3. המנוח חיים גלנטי הלך לבית עולמו ביום 2.6.01 בעקבות מחלה קשה ממנה סבל, והתובע בא בנעליו.
3. הנתבעים לא שילמו את דמי השכירות בגין הדירה למעט למשך שנה אחת ממועד חתימת הסכם השכירות.

4. לדירה נשוא התביעה צמודה דירה אחרת בה התגוררה משפחת ח'טיב כדיירים מוגנים של המשכיר (להלן: "הדירה הסמוכה"). ביום 20.11.97 נערך ונחתם בין נתבע מס' 1 לבין מר מוסטפא ח'טיב הסכם לפיו מכר לו האחרון את זכויותיו בדירה הסמוכה (להלן: "הסכם המכר"). בהסכם המכר התחייב נתבע מס' 1 לערוך הסכם שכירות עם "בעל הבית" בקשר לדירה הסמוכה, כאשר בפתח ההסכם צויין כי בעל הבית הינו המנוח חיים גלנטי ושותפו, מר רימון סגל. בפועל לא נערך כל הסכם בקשר לדירה הסמוכה בין הנתבע לבין המשכיר.
5. הנתבעים שברו את הקיר המפריד בין הדירה לבין הדירה הסמוכה והפכו את שתיהן ליחידת מגורים אחת בת 5 חדרים, כל זאת מבלי לקבל הסכמת המשכיר.
6. הנתבעים בנו בחזית הדירה מרפסת ללא קבלת היתר בנייה וללא הסכמת המשכיר (להלן: "המרפסת"). ביום 19.7.01 הוצא על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה - חיפה צו הריסה מינהלי למרפסת, אף כי בפועל הוא טרם בוצע.

טענות הצדדים בתמצית:

7. לטענת התובע, על אף פניות חוזרות ונשנות לנתבעים או למי מהם, הם נמנעו מתשלום דמי השכירות בגין הדירה החל משנת 1990, ביצעו שינויים בדירה והשתלטו, ללא הסכמתו והרשאתו ומבלי לשלם לו תמורה כלשהי בגין כך, על הדירה הסמוכה. בגין כל אלה הוא זכאי לסעד של פינוי הנתבעים מהדירה.
- בכתב התביעה, כמו גם בתצהיר עדותו הראשית, עתר התובע לחיוב הנתבעים בתשלום דמי שכירות ראויים עבור הדירה והדירה הסמוכה לתקופה של 7 שנים מלפני מועד הגשת התביעה, 18.12.03, ועד לפינוי הדירה בפועל. לעניין זה יודגש כי דרישת התובע באשר לגובה דמי השכירות הראויים אינה אחידה, שכן בסעיף 10(ג) לכתב התביעה נתבע סכום של \$450 לחודש, בעוד כי בסעיף 12(ג) לתצהיר התובע, הדרישה עמדה על סך של \$370.
8. לטענת הנתבעים, כעבור שנה מחתימת הסכם השכירות התעורר ספק באשר לזכויות המשכיר בדירה ובשל כך חדלו הנתבעים מתשלום דמי השכירות עבור הדירה. כמו כן, בעקבות הפניות בכתב לנתבע לתשלום דמי השכירות, ניסה הנתבע לאתר את המשכיר בכתובת המצוינת בהסכם השכירות, אך לשווא, וגם מטעם זה נמנע מהנתבעים תשלום דמי השכירות. הנתבעים מוסיפים וטוענים כי מצב הדירה רעוע והיה עליהם להשקיע ממיטב כספם בשיפוץ ואחזקת הדירה והרכוש המשותף מבלי שהמשכיר, ולאחריו התובע, שילמו חלקם בהוצאות. לחילופין,

הנתבעים עותרים למתן סעד מן הצדק בנימוק כי מצבם הכלכלי בכי רע וכי מדובר בדירת מגורים בה השקיעו ממיטב כספם.

9. בין הצדדים היתה מחלוקת לעניין זכויותיו של התובע בדירה, שכן, לטענת הנתבעים הוא לא הוכיח אותן זכויות ובהתאם לכך אין כל יריבות בין הצדדים. בפסק הדין אשר ניתן בתביעה מיום 24.10.06 התקבלה עמדת הנתבעים, אולם, בעקבות ערעור אשר הוגש לבית המשפט המחוזי, הוחזר התיק לח"מ לצורך מתן פסק-דין בתביעה וזאת בהתעלם מהמחלוקת הנ"ל. בהתאם לכך ניתן פסק הדין להלן.

דיון:

10. במסגרת הדיון בתביעה הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם התובע, וכאמור, מטעם הנתבע. שני המצהירים נחקרו בפניי והצדדים סיכמו טענותיהם בתביעה.

11. בסיכומי טענותיהם העלו הנתבעים טענות מטענות שונות שלא עלו בתצהיר עדותו הראשית של הנתבע, כמפורט בסעיף 8 לעיל, ולא נתמכו בכל ראיה. בסיכומים אלה אתעלם מטענות אלה.

12. כאמור, אין חולק כי הנתבעים לא שילמו דמי שכירות עבור הדירה החל משנת 1990. טענתם כאילו לא ניתן היה לאתר את המשכיר, אינה משכנעת בעיניי, שכן, לתצהיר התובע צורפו פניות המנוח חיים גלנטי לנתבע מיום 30.3.95 ומיום 5.5.98, וכן מכתבו של עו"ד כספי בשם התובע מיום 24.8.03, בדרישה לתשלום דמי השכירות המתחייבים ממנו. ויודגש, המכתב מיום 30.3.95 נשלח בדואר רשום ושני המכתבים האחרונים נשלחו בדואר רשום עם אישור מסירה, ולתצהיר התובע צורפו אותם אישורים עליהם מתנוססת חתימת התובע (נספח י"3 ו-י"6).

בסעיף 13 לתצהיר עדותו הראשית הודה הנתבע כי קיבל מהמנוח חיים גלנטי ז"ל מכתבי דרישה לתשלום דמי השכירות עבור הדירה, אולם, הוא חזר בו מהודאה זו בחקירתו הנגדית כאשר טען באומרו: **"חוץ מכתב התביעה בתיק זה שקיבלתי אותו במסירה ידנית, לא קיבלתי שום מכתב"** (שם, עמ' 12 שורה 20 לפרוטוקול הדיון). אינני מאמין לגרסתו המאוחרת של הנתבע, שכן האמור בתצהירו הוא בבחינת הודאת בעל דין והוא לא נתן כל טעם לסתירה בדבריו.

בנסיבות העניין, אני קובע כי הנתבע קיבל לידי דרישות בכתב לתשלום דמי השכירות עבור הדירה.

13. טענת הנתבעים כי הם נמנעו מתשלום דמי השכירות המתחייבים עבור הדירה מאחר והתעורר בלבם ספק באשר לזכויות המשכיר בה, אינה משכנעת בעיניי. הנתבע חתם על הסכם מכר לרכישת הדירה הסמוכה במסגרתו הוא הצהיר מפורשות על זכויות המשכיר בדירה הסמוכה, והרי זכויות המשכיר והתובע בדירה זהות לזכויותיהם בדירה הסמוכה. ויודגש, הסכם המכר נערך ונחתם ביום 20.11.97, כ-8 שנים תמימות לאחר שהנתבעים חדלו לשלם את דמי השכירות בגין הדירה, וזאת ללמדך כי לא היה לנתבעים כל ספק באשר לזכויות המשכיר בדירה.

14. בסעיף 131 [לחוק הגנת הדייר](#) (נוסח משולב) התשל"ב-1972, נקבעו עילות הפינוי ממושכר, ובין היתר באם "הדייר לא המשיך בתשלום דמי השכירות המגיעים ממנו" (ס"ק 131(1) לחוק).

אף בהסכם השכירות עליו חתומים המשכיר והנתבע נקבע מפורשות בסעיף 10 שבו, כי אי תשלום דמי שכירות מהווה עילה לפינוי הדירה, ובכך נמצא התאמה בין הוראות הדין לבין רצון הצדדים המתקשרים בהסכם השכירות.

לאור האמור לעיל, משנמנעו הנתבעים מתשלום דמי השכירות המתחייבים מהם החל משנת 1990 ועד להיום, אזי התגבשה נגדם עילת פינוי מהדירה.

15. בסעיף 6(ה) להסכם השכירות, התחייב הנתבע "לא לשנות את המושכר באיזה אופן שהוא, וכן לא להוסיף לו כל דבר בלי קבלת רשות בכתב מאת המשכיר.....".

בסעיף 6(ז) להסכם השכירות, התחייב השוכר "לקיים ולמלא את כל ההוראות הכלולות באיזה שהם חוקים, חוקי עזר, תקנות, צווים והוראות תוכניות בניין ערים של כל שלטון או רשות מוסמכת החלים לגבי המושכר וגם/או לגבי השימוש במושכר ובמידה שהשימוש במושכר טעון קבלת איזה שהם רשיונות, לקבל כל רשיונות כאלה ולחדשם בזמן".

הנתבעים הפרו שתי הוראות הסכם השכירות כמצוטט לעיל. משבנו הנתבעים מרפסת בחזית הדירה, שברו את הקיר המפריד בינה לבין הדירה הסמוכה והפכו שתי הדירות ליחידת דיור אחת בת 5 חדרים, כל זאת ללא קבלת רשות המשכיר, הריהם הפרו את התחייבותם בסעיף 6(ה) להסכם השכירות. כמו כן, משהוסיפו הנתבעים את המרפסת בחזית הדירה ללא קבלת היתר כדון, וכאמור בגין כך הוצא נגדם צו הריסה, הריהם הפרו הוראות סעיף 6(ז) לאותו הסכם.

16. בחקירתו הנגדית טען הנתבע, לראשונה, כאילו צו ההריסה למרפסת בוטל (שם, עמ' 13 שורה 20 לפרוטוקול הדיון). הנתבע לא תמך טענתו זו בכל ראייה, אף כי לדבריו הוא סבור כי יש לו בבית הודעה בדבר ביטול צו ההריסה (שם, עמ' 13 שורה 22 לפרוטוקול הדיון). ויודגש, בנקל ניתן היה להוכיח טענת הנתבעים בדבר ביטול צו ההריסה, לו אכן אמת בפיהם, וזאת באמצעות הצגת אישור רשות התכנון או ערכאה שיפוטית לעניין זה. משלא נעשה הדבר, אינני מאמין לטענת הנתבעים ויש לומר כי צו ההריסה עודנו בתוקפו, אף אם בפועל הוא טרם בוצע.

במאמר מוסגר יצוין, כי אף באם אמת בפי הנתבעים בטענתם כאילו צו ההריסה למרפסת בוטל, ספק באם הדבר משנה מהתוצאה המתחייבת, לפיה, הוספת המרפסת מהווה הפרה של הסכם השכירות, וזאת בהעדר מחלוקת בין הצדדים כי היא נבנתה מבלי שניתנה הסכמת המשכיר, כמתחייב מהסכם השכירות.

17. טענת הנתבעים כי השקיעו כספים בשיפוץ ותחזוקת הדירה, לא נתמכה בראייה כלשהי, כגון הצעות מחיר, חשבון, חשבונית, הסכמים עם בעלי מקצוע. יתירה מכך, הטענה הועלתה בעלמא ללא פירוט מועדים, סכומים, שמות בעלי מקצוע או כל פרט חיוני אחר ולא נתמכה בעדות נוספת כלשהי. אי-לכך עסקינן בעדות יחיד של בעל דין אשר בהתאם לסעיף 54 [לפקודת הראיות](#), אין לקבלה אלא מנימוקים מיוחדים שיפורטו, וכאלה אין בנמצא במקרה דנן.

18. כאמור, בכתב התביעה ובתצהיר עדותו הראשית ביקש התובע לחייב את הנתבעים בתשלום דמי שכירות ראויים עבור הדירה והדירה הסמוכה. מן הדין לדחות סעד זה על הסף, ומספר נימוקים לכך:

א. התובע לא שילם את האגרה המתחייבת בגין הסעד הכספי המבוקש.

ב. התובע לא הוכיח גובה דמי השכירות הראויים עבור הדירה והדירה הסמוכה. כל שהגיש התובע לעניין זה הוא מכתב משרד תיווך "הדר" מיום 27.1.05, נספח י"ב לתצהירו, לפיו, דמי שכירות ראויים עבור דירת 5 חדרים ברחוב רזיאל חיפה הינה \$ 430 לחודש. התובע לא הגיש חוות דעת שמאית לעניין זה, לא טרח להזמין את השמאי למתן עדות בבית המשפט ולא צירף ולו הסכם שכירות אחד לנכס דומה המצוי בקרבת מקום. יתירה מכך, כאמור, אין התאמה בין הסכום בו נקב התובע בכתב תביעתו, בתצהיר עדותו הראשית ובמכתב המתווך לעיל.

ג. בסיכומי טענותיו לא חזר התובע על דרישתו לחיוב הנתבעים בתשלום דמי שכירות ראויים, ובנסיבות העניין יש לראות בו כמי שזנח את הסעד הנ"ל.

19. בסעיף 132(א) [לחוק הגנת הדייר](#) נקבע, כי "על אף קיומה של עילת פינוי רשאי בית המשפט לסרב לתת פסק דין של פינוי אם שוכנע שבנסיבות העניין לא יהיה זה צודק לתתו".

התובע מתנגד למתן סעד מן הצדק אשר ימנע פינוי הנתבעים מהדירה וזאת בנימוק כי הדרישה לקבלת סעד זה לא הועלתה במסגרת כתב ההגנה. יודגש, מלבד נימוק זה לא העלה התובע טענה כלשהי לעניין הסעד מן הצדק.

אין לקבל עמדת התובע בנדון.

בסעיף 7-9 לתצהיר עדותו הראשית העלה הנתבע דרישה מפורשת למתן סעד מן הצדק והוא הוסיף ופירט את הנימוקים אשר בעטיים התבקש הסעד. התובע מצידו לא העלה כל התנגדות לבקשת הנתבע ולא טען להרחבת חזית האסורה על-פי דין. בנסיבות העניין, אין כל מניעה מלדון בבקשת הנתבעים למתן סעד מן הצדק.

20. בבואו לדון בבקשה למתן סעד מן הצדק, על בית המשפט לבחון מהות המושכר, שכן ככל ומדובר בדירת מגורים, להבדיל מבית עסק, מקלים במתן סעד מן הצדק. כן יש לבחון את מהות ההפרה של הסכם השכירות והתנהגות המשכיר והשוכר (ר' ע"א 419/73 רמת חולון בע"מ ואח' נ. בנימיני פ"ד כח(2) 549).

הנתבעים מנמקים בקשתם למתן סעד מן הצדק במצבם הכלכלי הדחוק, בעובדה כי מדובר בדירת מגוריהם וכן בכספים אשר השקיעו בשיפוץ ותחזוקת הדירה והרכוש המשותף שבמקום. הנתבע לא נחקר בחקירה נגדית לעניין מצבו הכלכלי ובכלל לעניין הבקשה למתן סעד מן הצדק ובהתאם לכך טענותיו לעניין מצבו הכלכלי הדחוק לא הופרכו. ויודגש, הדירה מצויה בשכונת חליסה בחיפה, הידועה כשכונת מצוקה, והדבר אך מחזק את טענת הנתבעים באשר למצבם הכלכלי הדחוק.

אכן, אין להקל ראש בהפרה המתמשכת של הנתבעים להוראות הסכם השכירות, כמפורט לעיל, אולם, במכלול הנסיבות הרלוונטיות, ומאחר וממילא המשך מגורי הנתבעים בדירה יותנה בתנאים כמפורט להלן, מצאתי להיעתר לבקשת הנתבעים למתן סעד מן הצדק.

21. לסיכום האמור לעיל, אף כי הנתבעים הפרו את הסכם השכירות והדבר מקים עילה לפנותם מהדירה, ניתן להם בזאת סעד מן הצדק, זאת בתנאי והם ישלמו לתובע תוך 90 יום את מלוא דמי השכירות המוגנת בגין הדירה מיום הפסקת התשלום ועד להיום. באם הנתבעים יקיימו תנאי זה, לא ניתן יהיה לפנותם מהדירה.

בנסיבות העניין, כל צד ישא בהוצאותיו.

22. המזכירות תמציא העתק פסק הדין לב"כ הצדדים.

ר. חדיד 54678313-20575/03

ניתן היום א' בניסן,
תשס"ח (6 באפריל
2008) בהעדר הצדדים.
ר. חדיד, שופט

קלדנית: פני מ.

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה