

ת"פ 50410/04/22 - ארתור אופיר כרמל נגד רן שביב

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 50410-04-22 כרמל נ' שביב

לפני כבוד סגן הנשיא עמית יריב

התובע:

ארתור אופיר כרמל
ע"י ב"כ עו"ד גד שילר

נגד

הנתבע:

רן שביב
ע"י ב"כ עו"ד תומר אברהמי

פסק דין

1. לפני תביעה לפינוי מושכר שחוק הגנת הדייר אינו חל עליו, המתייחסת למושכר שהוא חנות מסחרית ברחוב יהודה הלוי 18, הידועה כגוש 6923 חלקה 39 תת-חלקה 3 (להלן: "המושכר").
2. הצדדים התקשרו ביניהם ביום 28.8.2019 בהסכם שכירות בלתי מוגנת לתקופה של 36 חודשים, ואחריה - שתי תקופות "אופציה" נוספות, בנות 36 חודשים כל אחת, האחת - מיום 20.10.2022 ועד 19.10.2025; האחרת - מיום 20.10.2025 ועד 19.10.2028. האופציה בהסכם היא אופציה לשוכר, המתחדשת מאליה, כל עוד לא הודיע השוכר כי הוא מבקש שלא לממשה.
3. לטענת התובע, הפר הנתבע את הסכם השכירות, בכך שפתח דלת כניסה בחלקו הצדדי של המושכר, לטענתו - ללא הסכמת התובע, ללא ידיעתו ובניגוד לחוק, וכן שהפך את המושכר מחנות לדירות מגורים, שאותן הוא משכיר לצדדים שלישיים. עוד טען התובע, כי הנתבע הרס את המדרגות הפנימיות שהובילו לגלריה, ובכך ניתק את הגלריה מהחנות ויצר "קומה" חדשה.
4. הנתבע טוען מנגד, כי בהסכם השכירות הותר לו מפורשות להתאים ולשפץ את המושכר לצרכיו, וכי הוא יהיה רשאי להשכיר את המושכר בשכירות משנה לאחרים. לכן טוען הנתבע, כי לא הוכחה הפרה, וממילא - לא קמה עילת פינוי.
5. לאחר ששמעתי בהרחבה את טענות הצדדים ואת העדויות, נחה דעתי כי יש לדחות את התביעה.
6. אין ספק, כי הסכם השכירות מתיר לנתבע לערוך במושכר שיפוצים, תיקונים והתאמות לצרכיו, וכי התובע נתן הסכמתו מראש לביצוע העבודות, כפי שנקבע בסעיפים 10.1 ו-12.1 להסכם השכירות. התובע טען, כי הכוונה הייתה לעבודות התאמה, ולא לעבודות מהותיות, אולם הסכם השכירות עצמו אינו כולל כל הגבלה שהיא על אופי העבודות או היקפן, ולמעשה סעיף 12.1 אף מקנה לשוכר הסכמה מראש לביצוע "שינויים והתאמות במושכר לצרכיו", כך שהנטל על התובע להוכיח כי היקף העבודות חרג מהמוסכם - כבד במיוחד, והוא לא התקרב כלל לעמוד בנטל זה.

7. אכן, החוזה מחייב את הנתבע להשתמש במושכר למטרה חוקית, ואני נכון להניח (לא בלי התלבטות), לטובת הדיון כאן, כי "מטרה חוקית" בנכס ששיעודו התכנוני הוא חנות - אינה כוללת שימוש במושכר למטרות מגורים. אלא שבהקשר זה, הנטל היה על התובע להוכיח שימוש למגורים, אך פרט לטענות בעלמא, המגובות בעדויות שמועה מפי השמועה, ללא כל ראיה של ממש - הטענה לשימוש במושכר למגורים לא הוכח.

8. נזכיר, כי התובע טען, כי הנתבע פרסם את הדירה למגורים באתר להשכרת דירות. הנתבע ציין, כי מפעם לפעם הוא מעלה לאתרים תמונות של דירות "דמה", כדי לעורר פניות של לקוחות, גם כאשר הדירה עצמה אינה קיימת או אינה בטיפולו. לא הוכח, כי המושכר היה חלק מהדירות שפורסמו להשכרה.

גם הטענה כאילו איתר התובע "דיירת" המתגוררת במושכר - לא הוכחה. לא הובאה כל ראיה המלמדת על מגורים של אדם כלשהו בדירה, וכל מה שהובא היה עדותו של התובע, המעיד כי שמע מפלונית כי היא מתגוררת במושכר. אין בכך כדי להקים עילת פינוי.

9. טענה נוספת היא, כי הנתבע "הסתיר" מתקנים המאפיינים דירות מגורים מאחורי קירות גבס. גם טענה זו התבססה על עדות ספקולטיבית של מומחה שלא ראה את אותם מתקנים (בעיקר מקלחת וכיור), אלא רק הסיק על קיומם מהימצאותו של קיר גבס שמאחוריו - כך העיד - חלל ריק. ברי כי לא ניתן לבסס עילת פינוי על עדות מעין זו.

10. נותרנו עם שאלת "ניתוק" הגלריה ועם שאלת פריצת הדלת. לעניין הגלריה - אני סבור כי גם אם נכונה הטענה שלפיה נותקה הגלריה מן החנות וגרם המדרגות הוסר, אין הדבר חורג מן המותר לנתבע מכוח הסכם השכירות, שנזכיר - מתיר לנתבע לערוך שינויים במושכר לצרכיו, וחובתו היא רק להחזיר את המצב לקדמותו בסיום תקופת השכירות.

11. לעניין הדלת - משנטען (ולא נסתר) כי בחנות הנוספת, המצויה בבעלות התובע עצמו ובשימוש (והוא עצמו משכיר אותה לצד שלישי) נפרצה דלת באופן דומה, אינני סבור כי די בפריצת הדלת כשהיא לעצמה כדי להקים עילת פינוי, גם אם נניח, לצורך הדיון, כי אין דין פריצת דלת בקיר כדין שינויים פנימיים.

12. הפועל היוצא הוא, כאמור, כי התובע כשל בניסיונו להוכיח את טענותיו בעיקרון, ולא הוכיח כי הסכם השכירות הופר הפרה המצדיקה פינוי, והתביעה נדחת.

התובע יישא בשכר טרחת ב"כ הנתבע בסך 11,700 ₪.

ניתן היום, כ"ב תמוז תשפ"ב, 21 יולי 2022, בהעדר הצדדים.