



ת"פ 19819/12/21 - נציגות ועד בית ברחוב לאון בלום 24-22 בחיפה נגד מאהר עודה,

בית משפט השלום בחיפה

תפ"מ 19819-12-21 ועד בית נ' עודה
תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט אורי גולדקורן
תובעת נציגות ועד בית ברחוב לאון בלום 24-22 בחיפה
ע"י ב"כ עו"ד יריב רז
נגד מאהר עודה, ע"י ב"כ עו"ד רולא ג'ובראן
נתבע

פסק דין

1. התובעת הגישה ביום 9.9.2020 נגד הנתבע כתב תביעה לסילוק יד, שסומן ת"א 26267-09-20 (להלן: התביעה הראשונה), ובו טענה כי הנתבע, ששכר חנות מכולת מהבעלים של אחת מיחידות הדיור בבית ברחוב לאון בלום 24-22 בחיפה, השתלט ללא רשות על שלושה מחסנים בשטח המשותף של הבית והפך אותם למחסני איחסון לאספקה מסחרית למטרות עסקיות. התבקש סעד של פינוי המחסנים וצו להסרת המזגן שהוצב בשטח הרכוש המשותף. לאחר שביום 8.11.2021 נמחקה על ידי השופטת שכטר-ישראלית התביעה הראשונה, הוגשה ביום 8.12.2021 התביעה הנוכחית. בכתב התביעה החדש נטען, בין השאר, כי הנתבע פנה בחוסר תום לב לפקידה של נציגות הבית המשותף, ותוך הצגת טענות שווא, טען בפניה שברצונו לאחסן חפצים שונים במחסנים הנמצאים בשטח הבית המשותף, וכי היא נעתרה לבקשתו מתוך הבנה שמדובר באחסון של חפצי בית בלבד, ולא של עשיית שימוש מסחרי בשלושה מחסנים המהווים חלק מהרכוש המשותף. עוד נטען כי בישיבת ועד הבית שהתקיימה ביום 8.11.2021 הוחלט להפסיק לחלוטין כל שימוש של הנתבע בכל שלושת המחסנים.

בכתב ההגנה טען הנתבע כי באפריל 2019 הוא שכר מהתובעת שני מחסנים בשטח של 1 מ"ר כל מחסן, כנגד תשלום דמי שכירות של 17 ₪ לכל מחסן, ובחודש יולי 2019 הוא שכר מחסן שלישי בתנאי שכירות דומים. הוא הדגיש כי הוא עמד במלוא תשלום דמי השכירות לוועד הבית בגין שלושת המחסנים ששכר כאמור, וכי המזגן - שהסרתו נתבעה - הותקן בשטח הרכוש המשותף. עוד צוין כי אף אחד מדיירי הבניין מעולם לא התלונן על רעש או מטרד אחר הנגרמים על ידו. בכתב ההגנה הועלו טענות שונות נגד התובעת, לפיהן היא מתעמרת בנתבע ופועלת על מנת למנוע מתלמידים לרכוש מצרכים במכולת. לכתב ההגנה צורף מכתב מיום 29.1.2020 ששלחה התובעת לנתבע, ובו נכתב, בין השאר (ההדגשות הוספו - א"ג):

"מאחר והמכולת אינה דירה אלא עסק אשר קיבל אישור לשימוש עבור שלושה מחסנים



בבניין שנמסרו לשימוש ע"י מזכירת הבניין וללא וידוא ואישור נציגות הוועד, אשר משמשים למטרת אחסון סחורה לעסק גרידא, הבהרנו למזכירת הבניין את טעותה, ולפנים משורת הדין הסכמנו שתוכל להמשיך ולהחזיק במחסנים תמורת 50 ₪ למחסן ובתוספת מיסי ועד רגילים. במידה ואין ברצונך לשלם ואינך מעוניין בהם, עליך לפנות אותם בהקדם".

2. בישיבת ההוכחות שהתקיימה ביום 8.3.2022 אמר מרדכי מנצור, יושב ראש נציגות ועד הבית, בחקירתו הנגדית כי הרשות לנתבע לעשות שימוש בשלושת המחסנים ניתנה על-ידי מזכירת הוועד ללא ידיעת הוועד ואישורו. המזכירה, עמית ששון, העידה עדות שמועה על המטרד שנגרם על-ידי הנתבע כתוצאה מהשימוש בשלושת המחסנים:

"פתאום גיליתי שזה לא מחסן לאחסון חפצים נורמליים. יש כניסות ויציאות מהמחסנים כל רגע, לא כמו שיש אחסון רגיל ... השכנים שגרים למעלה בחמש בבוקר שומעים ביקבוק של בקבוקים, יש משאיות שנכנסות ויוצאות ומפריעות לחניות וליציאה הסדירה של הדיירים. זה לא אחסון נורמלי ושקט, זה אחסון עסקי ורעשי ומפריע לדיירי הבית וקיבלתי תלונות מדיירי הבית במשרד שלי" (עמ' 10 לתמלול ישיבת ההוכחות).

"אני אישית לא ראיתי אף משאית אחת. אני את התלונות מקבלת אצלי במשרד מדיירים" (עמ' 11 לתמלול).

בהתייחס למכתב מיום 29.1.2020 ששלחה התובעת לנתבע, אמרה המזכירה ששון:

"אין הסכם שכירות. שום דבר לא חתום. הבן אדם פולש ברגע שהסכמנו לפנים משורת הדין כן לתת לו את המחסן תמורת 50 שקלים לחודש מכיוון שזה הפך לעסקי, הבן אדם התנער מהבקשה. הבן אדם לא שילם. הבן אדם הפך לפולש. אין לנו שום הסכם איתו" (עמ' 14 לתמלול).

"הבן אדם לא בא, לא הסכים לשלם את ה-50 שקל, המשיך לשלם את ה-17, לא הגענו אתו להסכמות, הוא צבר חוב במשך השנתיים האלה, אז 99 שקלים הפרש לחודש כפול 12, הגיע לחוב של 2,376 משהו כזה. לא היה לנו איתו שום הסכם. הוא לא שילם. הבן אדם פולש. מה את רוצה?" (עמ' 14-15 לתמלול).

"ברגע ששלחנו לו שובר תשלום, זו הידיעה להעלאה" (עמ' 15 לתמלול).

3. בעדותו לא הכחיש הנתבע כי ידע על העלאת דמי השכירות עבור המחסנים. הוא אמר:

"מאז שקיבלתי את התשלום הראשון בשובר לשלם 50 שקל יותר על כל מחסן כאילו במקום 17 - 50, היינו מדברים, ואז אני והמזכירה פניתי אליה אמרתי לה 'מה פתאום



העליתם את המחיר' ... לא קיבלתי תשובה ... אני לא יודע אם מגיע להם 50 שקל או לא, אבל שילמתי" (עמ' 21-22 לתמלול).

לגבי המזגן, אמר הנתבע:

"אף דייר לא מבקש רשות להתקין מזגן בבניין, אף דייר, וכולם חוצבים בקירות" (עמ' 21 לתמלול).

"איפה שהם התקינו את המזגן שלהם, התקנתי את המזגן שלי באותו מקום" (עמ' 25 לתמלול).

4. בכתב התביעה הושתתה הדרישה לפינוי שלושת המחסנים על הטענה שהנתבע עושה בהם שימוש עסקי, ולא מסתפק באחסון חפצים, שהיא המטרה שהוצגה על-ידו למזכירת התובעת, עת ביקש ממנה לעשות שימוש באותם מחסנים. אף אם המזכירה של התובעת חרגה מסמכותה בעת שנענתה לבקשת הנתבע, בא מכתב התובעת לנתבע מיום 29.1.2020 והכשיר בדיעבד את אותה חריגה. על-פי אותו מכתב, הסכימה התובעת להשכיר לנתבע את שלושת המחסנים. מהמכתב עולה כי מאחר ומדובר בשימוש עסקי במחסנים, הועלו דמי השכירות ל-50 ₪. ככל שקיים ספק לגבי פרשנות אותו מסמך, הסירה המזכירה את הספק בחקירתה הנגדית, כאשר הבהירה כי "הסכמנו לפנים משורת הדין כן לתת לו את המחסן תמורת 50 שקלים לחודש מכיוון שזה הפך לעסקי". לא בכתב התביעה ואף לא בסיכומי בא-כוח התובעת נטען כי השימוש שעושה הנתבע בשלושת המחסנים מהווה מטרד. אף אם היה נטען כך, הרי שלא הוכח הדבר. המזכירה העידה כי הובאו בפניה תלונות של שכנים, אולם אף אחד מהם לא זומן לעדות בעניין זה.

מהעדויות הסתבר כי התובעת לא דאגה לעגן את הסכמתה להשכיר את המחסנים לנתבע במסמך בכתב, שבו תפורט תקופת השכירות. מחדל זה אינו צריך להוביל מניה וביה לסילוק השוכר מהמחסנים שהושכרו לו. אשר לא-תשלום דמי השכירות המוגדלים - הנתבע טען כי שילם את דמי השכירות, ותובעת כפרה בכך. מאחר ובכתב התביעה עילת הפינוי לא הייתה אי-עמידה בתשלום דמי השכירות, ועניין זה לא הוכח ואף לא נטען בסיכומי בא-כוח התובעת, אין הוא יכול לשמש בסיס למתן הסעד המבוקש בתביעה.

5. אשר למזגן - אינני מקבל את עמדת הנתבע, לפיה כל שוכר יכול לעשות במושכר כרצונו ולקדוח בקירות הרכוש המשותף מהטעם ש"כך עושים כולם". בהיעדר הסכמת התובעת, היא המשכירה, להתקנת מזגן בשטח הרכוש המשותף, על הנתבע להסיר את המזגן שהתקין.

6. אשר על כן, אני דוחה את התביעה לסילוק יד של הנתבע משלושת המחסנים, ומקבל את התביעה בנוגע למזגן. אני מורה לנתבע להסיר את המזגן עד לא יאחר מיום 22.6.2022.

לאור התוצאה אליה הגעתי, אינני עושה צו להוצאות.



ניתן היום, י"ט אייר תשפ"ב, 20 מאי 2022, בהעדר הצדדים.