

ת"פ 70739/03/23 - ברנרד ארליך, ורה ארליך נגד שלומי עזרן

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 70739-03-23 ארליך ואח' נ' עזרן
תיק חיצוני:

לפני תובעים
כבוד השופטת אורנה סנדלר-איתן
1. ברנרד ארליך
2. ורה ארליך

נגד נתבע
שלומי עזרן
בשם התובעים: עו"ד מרים היילברון
בשם הנתבע: עו"ד אדם יציב

פסק דין

1. לפני תביעה לפינוי מושכר, שהם שני מחסנים בקומת המרתף של הבניין ברחוב הלל 24-26, הידועים כחת חלקה 3/5 בגוש 30805 (גוש לשעבר 30036 חלקה 166) (להלן - 'המחסנים' או 'המושכר').
2. התובעים תושבי ארצות הברית ומתגוררים בה דרך קבע, בני 94 ו-85 בהתאמה, הם הבעלים של הנכס הכולל את המחסנים מושא התביעה. התובעים מינו את עו"ד שלומציון אייזנשטיין כבאת כוחם בכל הנוגע לרכישתו ולהשכרתו של נכס זה, ולייצגם בכל הקשור אליו (ראו תשובת התובעים לבקשת הנתבע לסילוק התביעה על הסף והמסמכים שצורפו לה).
3. התובעים השכירו את הנכס, כולל המחסנים, לחברת אהבת חינוך בע"מ, וחברה זו השכירה את הנכס בשכירות משנה לחברת ניו דלי סנדוויץ' בע"מ, שנטלה על עצמה את חוביה של חברת אהבת חינוך בע"מ כלפי התובעים.
4. ברי הרשות מטעם חברת ניו דלי סנדוויץ' בע"מ, אופיר מטלוב וחברת סנדוויץ' הלל 33 בע"מ, השכירו את המחסנים לנתבע בשכירות משנה.
5. על פי סעיף 4 להסכם השכירות האמור קיבל על עצמו הנתבע את כל חוביו של ניו דלי סנדוויץ' בע"מ כלפי חברת אהבת חינוך בע"מ, את כל חובי אופיר מטלוב וחברת סנדוויץ' הלל 33 בע"מ כלפי ניו דלי סנדוויץ' בע"מ, וכן את כל חוביה של חברת אהבת חינוך בע"מ כלפי התובעים (ראו נספח 3 לכתב התביעה, בעמ' 32 לקובץ הסרוק).
5. ביום 25.8.22 נכנסו עדי חיה סוני ונאנד קישור סוני בנעליה של חברת אהבת חינוך בע"מ כשוכרת הנכס

מהתובעים (ראו נספח 4 לכתב התביעה).

לבקשת התובעים נאותו בני הזוג סוני לאפשר לנתבע להמשיך ולשכור את המחסנים בשכירות משנה, וכך נעשה בפועל, ללא שהצדדים חתמו על הסכם שכירות חדש.

אין מחלוקת בין בעלי הדין כי זכויותיו של הנתבע כשוכר משנה בנכס הן מכוח חוזה השכירות שנערך בינו לבין ברי הרשות מטעם חברת ניו דלי סנדוויץ' בע"מ, ומכוח הסכמה בעל פה זו שבין בני הזוג סוני לבין התובעים להמשיך את החוזה האמור גם לאחר שבני הזוג סוני נכנסו בנעליה של חברת אהבת חינוך בע"מ.

6. במהלך חודש ינואר 2023 פנה הנתבע לעו"ד אייזנשטיין וביקש כי תטפל בנזקי הרטיבות במחסנים. או-אז התגלה לתובעים לראשונה כי הנתבע משכיר את המחסנים מזה מספר שנים בשכירות משנה לעובדים זרים לשימוש למגורים, לאחר שערך בהם שינויים שונים, והכל בניגוד לשימוש החוקי המותר במחסנים אלה, וללא שקיבל את הסכמת התובעים לעצם השכרתם של המחסנים, או לעריכת השינויים הפיזיים בהם.

בתגובה שלחה עו"ד אייזנשטיין מספר מכתבי התראה לנתבע בהם נדרש הוא לפנות את העובדים הזרים מהמקום, אך ללא הועיל (ראו נספחים 7-9 לכתב התביעה).

מכאן התביעה, במסגרתה מתבקש בית המשפט להורות על פינוי של הנתבע ושל כל מי מטעמו מהמחסנים, ולהשיב את החזקה בהם לתובעים כשהם נקיים מכל חפץ.

7. בכתב התביעה טענו התובעים כי הנתבע הפר את ההסכם בכך שהשכיר את המחסנים לצדדי ג' ללא קבלת הסכמתם של התובעים לכך מראש, בכך שערך שינויים במחסנים ללא קבלת הסכמת התובעים לכך מראש, ובכך שהשכיר את המחסנים למגורים בניגוד לחוק.

8. בכתב ההגנה מטעמו טען הנתבע כי השביח את המחסנים, תוך שתיקן את תשתיות החשמל, הנזילות, השירותים והכיור שהיו מצויים בהם, והשכיר אותם לאדם בשם GIAN CARLO MALABAD למטרת שימוש כמחסנים (ראו הסכם השכירות שהוגש על ידי הנתבע ביום 6.6.23, כחלק מנספח נ/1 לכתב ההגנה).

הנתבע הוסיף וטען בכתב ההגנה כי המניע האמתי להגשת תביעת הפינוי כנגדו הוא חפצם של השוכרים החדשים של הנכס, בני הזוג סוני, להחזיק בעצמם במחסנים אלה, ולו גם במחיר גבוה יותר מזה המשולם לתובעים בגין מחסנים אלה כיום.

9. בחקירתו הנגדית מסר הנתבע לראשונה כי שוכר המשנה מטעמו השכיר את המחסנים לכעשר מטפלות פיליפיניות שמאחסנות שם את חפציהן, ושמטכנסות לעתים במחסנים בשבתות או בימי חופש (ראו עמ' 3 ש' עמוד 2

20-21, עמ' 9 ש' 33, עמ' 12 ש' 10-13).

כן הודה הנתבע בחקירתו הנגדית כי חילק את המחסנים לתשעה חדרים קטנים באמצעות מחיצות גבס ודלתות, וכי עשה כן ללא שקיבל את הסכמתם של התובעים לכך (ראו עמ' 4 ש' 10, עמ' 9 ש' 2, עמ' 10 ש' 18).

10. הנתבע טען כי לא ידע כלל שעליו לקבל את רשותם של התובעים לפני עריכת השינויים במחסנים, והסתפק ברשות שקיבל לטענתו מנציג חברת ניו דלי בע"מ שערך עמו את ההסכם (עמ' 11 ש' 10-15). הנתבע אף לא טען כי קיבל את הסכמת התובעים להשכרת המשנה שערך, ולא כל שכן להשכרת המשנה הנוספת שנערכה על ידי השוכר מטעמו.

הנתבע לא ידע להסביר בעדותו הכיצד אם כן נטל על עצמו את מלוא ההתחייבויות של השוכרים הקודמים לו בשרשרת כלפי התובעים, אותן כלל לא טרח לקרוא (עמ' 10 ש' 15-26).

למניעת ספקות בעניין התחייבויות אלה נפנה לסעיף 6.1 להסכם השכירות בין התובעים לבין חברת אהבת חינוך בע"מ (נספח 2 לכתב התביעה), ולפיו נאסר על השוכר לבצע שינויים במושכר ללא קבלת הסכמתם של התובעים מראש ובכתב, וכן לסעיף 14.1 להסכם זה, האוסר על השוכר להשכיר את המושכר בשכירות משנה ללא הסכמת המשכיר מראש ובכתב. שני הסעיפים הללו הוגדרו בהסכם כסעיפים עיקריים שהפרתם תהווה הפרה יסודית.

הנה כי כן, כבר מהנתונים דלעיל, שאינם שנויים כלל במחלוקת עובדתית בין בעלי הדין, לא יכול להיות חולק כי הנתבע הפר את ההסכם הפרה יסודית.

11. אני דוחה מכל וכל את טענת הנתבע כאילו המחסנים הושכרו מטעמו למטרת אחסנה בלבד ולא למגורים כבלתי מהימנה:

עו"ד אייזנשטיין העידה, ועדותה הייתה מהימנה עליי, כי משהגיעה למקום בעקבות בקשת הנתבע לטפל בנזקי הרטיבות, ראתה במקום מטבחון, בגדים, מיטות, מוצרי אוכל, ואף בחורה שהייתה במקום (עמ' 5 ש' 23-25). מראה המקום התיישב בעיניה עם שימוש שנעשה במחסנים למגורים, ולפיכך פנתה לנתבע בדרישה לחדול מהפרה זו.

מההתכתבות מזמן אמת בין עו"ד אייזנשטיין לבין הנתבע, שצירפו התובעים לכתב התשובה מטעמם, עולה כי בשום שלב לא הכחיש הנתבע שהמחסנים אכן משמשים למגורים.

כך, בתגובה להודעה ששלחה עו"ד אייזנשטיין לנתבע ולפיה "ארליך לא מסכים להמשך השכרה למגורים", משיב הנתבע

"אז לפרק את המטבח והשירותים להפוך למחסן חזרה? או למשרד, למשרד יש התנגדות? לפחות שאוכל להרוויח מעט מהזמן שנשאר לנו שלא יישאר ריק... אי אפשר לזרוק אנשים לרחובות בגשם אנחנו בני אדם לפני כסף צריך להודיע להם למצוא בית לתת זמן סביר אני לא יודע איך לא עודכנת שש שנים"

בהמשך, בתגובה להודעת עו"ד אייזנשטיין כי "מה שבטוח זה שכרגע אין אישור למגורים ויש לפנות מיידית את הדיירים!", משיב הנתבע -

"אין לי מושג איך זה קרה אך נדבר על זה בחמשי"

הדברים מדברים בעד עצמם ואינם טעונים פרשנות כלשהי.

איני מקבלת את הסברו של הנתבע לדברים, כאילו תשובותיו אלה נמסרו על סמך טענותיה בלבד של עו"ד אייזנשטיין ולפיה מתגוררים במחסנים אנשים (ראו עמ' 4 ש' 29-26 ועמ' 11 ש' 32).

אף לא עלה ביד הנתבע להסביר מדוע בהמשך ההתכתבות הוא מציין כי פנה לאדריכל על מנת לקבל היתר, ואף מפציר בעו"ד אייזנשטיין כי הם חייבים להיפגש "לפני שמתחילים הליכים קיצוניים".

12. למותר לציין עוד, כי ככל שנכונה הייתה טענתו המיתממת של הנתבע, שככל שנעשה שימוש למגורים על ידי שוכרי המשנה של שוכר המשנה מטעמו, הרי שהדבר נעשה שלא על דעתו, הדעת נותנת שהיה פועל מיידית על מנת לסיים את השימוש האמור, אך לא כך נעשה.

13. אף לא עלה ביד הנתבע ליתן הסבר משכנע לכך שאיש משוכרי המשנה העושים שימוש במחסנים לא הובא מטעמו למתן עדות, באופן שיתור את הדברים העולים בבירור מראיות התובעים, ויתמוך בטענתו העובדתית ולפיה השימוש שנעשה במחסנים הוא אחסנה בלבד. מחדל זה של הנתבע רובץ לחובתו, ומהווה חיזוק משמעותי לראיות התובעים.

14. בהקשר האחרון אציין, כי אפילו אני ששוכרות המשנה העושות שימוש במחסנים למטרות שאינן אחסנה, עושות כן בחלק מימות השבוע בלבד, שכן במהלך יתר הימים הן מתגוררות בבית מטופליהן - טענה שהיה על הנתבע להוכיח באמצעות הבאת לפחות מי מהן למתן עדות, הרי שלא די היה בכך כדי לשנות מהמסקנה ולפיה השימוש במחסנים שנעשה בפועל חורג מהשימוש החוקי המותר בהם, שהוא אחסנה בלבד. נמצא, שגם גרסתו הבלתי מוכחת של הנתבע אינה מסייעת לו.

15. סיכומי של דבר, התובעים הוכיחו כי הנתבע הפר את ההסכם עימו הפרה יסודית, ולפיכך אני מקבלת את התביעה ומורה כי הנתבע יפנה את המושכר.

אני דוחה את טענת הנתבע בנוגע למניעים העומדים מאחורי הגשת התביעה, כאילו המדובר באינטרס של בני הזוג סוני, כבלתי רלבנטית, מה גם שטענה זו לא הוכחה כלל ואף נסתרה בעדותה של עו"ד אייזנשטיין (ראו עמ' 7 ש' 20-21).

16. לאחר שהבאתי בחשבון, מחד גיסא, את המועד בו הוגשה תביעה זו, כמו גם את המועד בו נשלחו לנתבע מכתבי ההתראה מטעם התובעים, ומאידך גיסא את האפשרות כי פינויים של המחסנים המשמשים למגורים (חלקיים או מלאים) לאלתר יפגע בצדדים שלישיים, אני קובעת כי על הנתבע לפנות את המושכר מכל אדם ומכל חפץ לא יאוחר מיום 10.10.23.

הנתבע יישא בהוצאות התובעים ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 15,000 ₪.

המזכירות תמציא לבעלי הדין את פסק הדין.

ניתן היום, ו' תשרי תשפ"ד, 21 ספטמבר 2023, בהעדר הצדדים.