



בית משפט השלום בבתי ים

ת"א 8981-06-18 עיריית תל-אביב-יפו נ' גניש ואח'

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט יגאל נמרודי

תובעת עיריית תל-אביב-יפו
ע"י ב"כ עו"ד אליהו מגער

נגד

- | | |
|---------------|--|
| נתבעים | 1. רפאל גניש
ע"י ב"כ עו"ד אנג'לו ניסים גניש |
| | 2. ויקטור גניש
ע"י ב"כ עו"ד און צוק |
| | 3. עדי גניש
ע"י ב"כ עו"ד משה י' קמר |

פסק דין

- 1
- 2 1. התובעת היא הבעלים – כתוצאה מתוכנית איחוד וחלוקה לא רצונית – של המקרקעין הידועים כחלקה
- 3 89 בגוש 6991 (להלן – **המקרקעין**). הנתבעים הם דיירים מוגנים במקרקעין (הנתבעת 3 היא חליפתו של
- 4 המנוח עמוס גניש ז"ל). בהתאם להסכם השכירות המוגנת, מיום 19.2.1984, רשות הפיתוח היא "בעל
- 5 בית", כהגדרת ביטוי זה בסעיף 1 לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972 (להלן – **חוק הגנת**
- 6 **הדייר**). התובעת היא שהגישה את תביעת הפינוי, לנוכח מעמדה הנוכחי כבעלים של המקרקעין. היא
- 7 טענה, בין היתר, כי הנתבעים פלשו למבנה נוסף, שאינו חלק מן המושכר, הפרו את הוראות הסכם
- 8 השכירות וכי המקרקעין דרושים לה לשם פיתוחם. הנתבעים טענו, בעיקרם של דברים, כי אין כל עילת
- 9 פינוי כנגדם.
- 10
- 11 2. כעולה מהתפתחויות שונות במהלך ישיבות קדם המשפט, המחלוקת בין הצדדים הצטמצמה באופן
- 12 משמעותי. בדיון מיום 20.11.2019 הוסכם, כי הנתבעים הם דיירים מוגנים בנכס ששטחו 112.70 מ"ר,
- 13 הם יתפנו ובית המשפט יקבע מהו שיעור דמי הפינוי המגיע להם. נקבע מנגנון לקביעת השווי של דמי
- 14 המפתח, ולעניין קביעת דמי הפינוי נקבע כך: "מובהר, כי במסגרת קביעת שיעור דמי הפינוי לא תבוצע
- 15 הפחתה כלשהי בגין טענות בדבר הפרה של הסכם הדיירות המוגנת" (סעיף 6 להסכם מיום 20.11.2019,
- 16 שקיבל תוקף של החלטה).
- 17
- 18 3. בית המשפט מינה מומחה שקבע את שיעור דמי המפתח, ולאחר מכן, בדיון מיום 8.12.2020 (דיון שנקבע
- 19 לשמיעת חקירתו הנגדית של מומחה בית המשפט) הגיעו הצדדים להסכמה נוספת, כדלקמן: "מוסכם
- 20 כי שיעור דמי המפתח הוא 55% משווי הבעלות כאשר 6% משקפים תשלום שישולם בכפוף לכך
- 21 שהנתבעים יפנו את הנכס וימסרו את החזקה בו לתובעת במועד שייפסק" (על קביעה זו הוסכם, לאחר
- 22 שבחוות דעתו קבע מומחה בית המשפט כי דמי המפתח עומדים בשיעור של 49% משווי הבעלות (סעיף
- 23 3ד) לפרק יד' לחוות דעת מומחה בית המשפט)). בית המשפט נתן תוקף של החלטה להסכמה זו.



בית משפט השלום בבית ים

ת"א 8981-06-18 עיריית תל-אביב-יפו נ' גניש ואח'

תיק חיצוני:

- 1 עוד הסכימו הצדדים בדיון זה כדלקמן: "לעניין דמי הפינוי – מוסכם כי בית המשפט יכריע בשאלה
2 לאחר סיכום טענות הצדדים בכתב, על בסיס כל החומר הקיים בתיק, ללא שנשמעו חקירות, מבלי
3 לקבוע כי אי חקירה כמוה כהסכמה לראיה לצד שכנגד, בית המשפט יביא בחשבון בין היתר גם את
4 הסכמת התובעת בדיון היום להגדלת שיעור אחוד דמי המפתח" (עמ' 8, ש' 17-20). בית המשפט אישר
5 את הסכמת הצדדים. ביום 30.12.2020 קבע בית המשפט כי הפינוי יתקיים ביום 10.2.2021.
- 6 4. לאחר מכן סיכמו הצדדים את טענותיהם בשאלת שיעור דמי הפינוי. פסק-דין בת"א (שלום ב"י) 32240-
7 05-15 ר.ב. אור דור השקעות בע"מ נ' איכבום (4.8.2020) (להלן – עניין איכבום) שימש עוגן משפטי
8 בכתבי הסיכומים של כל בעלי הדין. יישום פסק-הדין הוביל את התובעת והנתבעים לתוצאות שונות.
- 9 5. אלו היו עיקרי טענות הצדדים:
- 10 **התובעת** טענה כי יש להעמיד את דמי הפינוי לכל היותר בשיעור של ארבעה שלישים משווי דמי המפתח,
11 בשים לב לעובדה כי לא הוכחו נסיבות חריגות שמצדיקות לקבוע דמי פינוי בשיעור גבוה יותר. היא
12 טענה כי הנתבעים לא הוכיחו כי לפינוי נלוות הוצאות מיוחדות; דמי המפתח המלאים הם בשיעור גבוה,
13 והשליש הנוסף – שנגזר משיעור דמי המפתח המלאים (שלושה שלישים) הוא ממילא גבוה מאוד, ויש בו
14 כדי לשקף הוצאות העברה וכיוצא באלה הוצאות, ללא צורך בתוספת כלשהי, זאת – בשונה מעניין
15 איכבום; התובעת הדגישה את הסכמתה להעלות את שיעור דמי המפתח לשיעור של 55% משווי
16 הבעלות;
- 17 **הנתבע 1** הדגיש נימוקים שונים, שלפיהם הוסכם על העלאת שיעור דמי המפתח, ביחס לשיעור אותו
18 קבע מומחה בית המשפט; הוא ציין כי בהליך הנוכחי הוסכם על פינוי מהיר, להבדיל מעניין איכבום –
19 שם דובר היה על פינוי כפוי; הנתבע 1 הדגיש את העלויות הכרוכות בפינוי המושכר ואת אופי הפעילות
20 במושכר – מפעל שעיסוקו בתחום השיש. מסקנתו הייתה, כי יש להעמיד את דמי הפינוי בשיעור של
21 מעבר לארבעה שלישים דמי מפתח, על-פי הרף הגבוה "ובייחוד כאשר מדובר בפינוי בנסיבות חריגות
22 כאשר התובעת טוענת כי זקוקה לשטח ה"מדשאה" מול קניון – ברור ונהיר כי לא מדובר בצורך עצמי"
23 (סעיף ב' סיפה לסיכומי הנתבע 1). בנוסף, עתר הנתבע 1 לפסיקת שכר טרחת עורך-דין.
- 24 **הנתבע 2** טען כי יש להעמיד את דמי הפינוי בשיעור של שווי הבעלות של המושכר, בצירוף שווי המכונות
25 במפעל (על-פי חוות דעת שהוצגה), בצירוף הפרשי הצמדה, הוצאות העברה וסכום נוסף שמשקף את
26 שווי המוניטין. הוא הוסיף כי יש לחייב את התובעת בהוצאות משפט גבוהות במיוחד ושכר טרחת עו"ד,
27 לאחר שהתובעת ערכה תכנית איחוד וחלוקה ללא ידיעתו, והיא פעלה, ביחד עם קבלן, בדרך של
28 מניפולציה שנועדה להפחית את שווי הקרקע, ולמעשה – הגישה את התביעה בשמו של קבלן שרכש את
29 הקרקע לצורך קידום פרויקט בנייה. הנתבע 2 הוסיף כי התובעת פעלה לחיובו בתשלום של חיובי ארנונה
30 שגויים והגישה את התביעה בחוסר תום לב; עוד הוא הוסיף, כי על דמי הפינוי להביא בחשבון את
31 הריוח שעושים התובעת והיזם על גבו;
- 32
33
34
35
36
37





בית משפט השלום בבתי ים

ת"א 8981-06-18 עיריית תל-אביב-יפו נ' גניש ואח'

תיק חיצוני:

1 הנתבעת 3 טענה כי יש לפסוק מתוך נקודת מוצא נדיבה, כאמור בעניין איכבום, באופן שייפסקו דמי
 2 פינוי בשיעור של ארבעה שלישים דמי מפתח, כשלסכום המתקבל יתווסף סכום נוסף שמשקף הפסד
 3 רווחים, אבדן מוניטין והוצאות פינוי עצומות (בהינתן העובדה כי המקום משמש בית חרושת לשיש).
 4 בסיכומו של דבר, היא ביקשה להעמיד את שיעור דמי הפינוי על סכום השווה לשווי הבעלות (סעיף 11
 5 לסיכומי הנתבעת 3).
 6
 7 6. פסק הדין ניתן על יסוד הכתובים: תצהירים ונספחים, כמו גם ראיות אחרות – חוות דעת של מומחה,
 8 וסיכומים בכתב. הצדדים הסכימו שלא לחקור בחקירות נגדיות. לא התאפשר לבית המשפט להתרשם
 9 מהעדים. מצב דברים כאמור עשוי לעורר קושי מובנה להכריע במחלוקת עובדתית (השוו לרע"א
 10 3489/09 מגדל חברה לביטוח בע"מ נ' חברת צפוי מתכות עמק זבולון בע"מ (11.4.2013)). בנסיבות
 11 כאמור נקבעת התשתית העובדתית על סמך נטלי ההוכחה. נטל השכנוע לבסס את הנטען בכתב הטענות
 12 ונטל הבאת הראיות מוטל על מי שמבקש להסתמך על טענה עובדתית (דנ"א 1516/95 מרום נ' היועץ
 13 המשפטי לממשלה, פ"ד נב(2) 813, 835-831 (1998)). ספק ראיתי ביחס לטענה עובדתית פועל לחובת
 14 הטוען. חשוב להבהיר שלא כל טענה עובדתית שנטענה בתצהיר בלא שעורכו נחקר עליו בהכרח תיחשב
 15 מוכחת. יש לבחון את מכלול נסיבות העניין, ולהעריך אם הגרסה העומדת לדיון עולה בקנה אחד עם
 16 שורת ההיגיון והשכל הישר, ואם היה מקום לתמוך אותה בראיות חיצוניות כתנאי להוכחתה (ראו
 17 תא"מ (שלום ת"א) 26251-07-15 גוב ארי נ' עיר השעשועים בע"מ (5.3.2021)). אקדים ואבהיר, כי
 18 בענייננו – בהינתן אופי וטיב המחלוקת, כמו גם הדין הייחודי שחל על העניין – לא מצאתי כי זכויות של
 19 מי מבין בעלי הדין קופחו, בשל הבחירה ההדדית לוותר על חקירות נגדיות.
 20

שיעור דמי הפינוי – הדין

21
 22
 23
 24 7. על הבסיס המשפטי – עיוני לקביעת שיעור דמי הפינוי עמדתי בפסק הדין בעניין איכבום. פסק-הדין
 25 קובע אמת מידה בסיסית להכרעה בקביעת שיעור דמי הפינוי כחלופה כספית להעמדת סידור חלוף בעין,
 26 בעת קיומה של עילת פינוי לפי הוראת סעיף 10)131(לחוק הגנת הדייר. אמת המידה בפסק-הדין –
 27 שנשמכת על המכנה המשותף הרחב בפסיקת בתי המשפט – מותירה שיקול דעת לבית המשפט, שנובע
 28 מנסיבותיו המיוחדות של הדייר והמושכר. שיקול הדעת מוגבל לרף תחתון ורף עליון. כאמור, שני
 29 הצדדים, הן התובעת הן הנתבעים, הסתמכו על פסק-הדין בעניין איכבום והניתוח המשפטי שהובא בו,
 30 ועולה כי הם מסכימים עם הניתוח המשפטי. יישום פסק-הדין על עובדות ההליך שלפניי, ביחס לאותם
 31 היבטים שמחייבים הכרעה עניינית, על-פי הנסיבות הייחודיות בעניינם של הדייר (הנתבעים) והמושכר,
 32 הובילה את הצדדים לתוצאה משפטית שונה.
 33
 34 8. מסקנתי המשפטית, בעניין איכבום, משקפת את הכרעתי גם במחלוקת הנוכחית. האמור והמובא בעניין
 35 איכבום מהווה אפוא חלק בלתי נפרד מפסק-דיני בהליך זה. אפנה בקצרה לתוצאה המשפטית אליה
 36 הגעתי באותו עניין ולהנמקה העיקרית:
 37

"כיצד ייקבעו דמי הפינוי המגלמים את אותו סידור חלוף כספי? [...]"



בית משפט השלום בבית ים

ת"א 18-06-8981 עיריית תל-אביב-יפו נ' גניש ואח'

תיק חיצוני:

1 בחינה ממבט על (של התייחסות ערכאת הערעור לקביעת הערכאה הדיונית) מגלה מגמה
 2 ברורה: נקודת המוצא להערכת שיעור דמי הפינוי בעת פינוי על יסוד הוראת סעיף 131(10)
 3 לחוק הגנת הדייר צריכה להיות **נדיבה**, לא פורמאליסטית ולא דווקנית, זאת – בהינתן
 4 העובדה כי מדובר בפינוי שנכפה על הדייר ושאינו נעוץ בהפרה של הדייר את הוראות הסכם
 5 השכירות. הבסיס לקביעת שיעור הפיצוי הוא אותו מרכיב שמשקף את זכויות הדייר
 6 במושכר: **דמי המפתח המלאים** (ולא רק חלק מהם, לדוגמה – שני שלישים); ראו ע"א
 7 740/75 דוידוביץ נ' אתרים בחוף תל-אביב, חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל-אביב-יפו
 8 בע"מ, פ"ד לא(3) 3, 8 (1977), ביחד עם תוספת שתבטיח כי הדייר לא ייפגע מחמת אותו
 9 מעבר כפוי. התוספת משקפת "הוצאות העברה, התאמת מקום העסק החדש והבדל בין דמי-
 10 השכירות המוגנים ודמי-השכירות שיהיה על הדיירים לשלם במקומם החדש, וכן הפרשי
 11 ארנונה והוצאות התקנת טלפון" (שם, בעמ' 15) וכיוצא באלה רכיבי פיצוי שנובעים מהפינוי
 12 של המושכר המוגן והצורך להעתיק את מקום העסק למקום אחר. בכל פינוי ומעבר כאמור
 13 עשויים להיות היבטים כספיים נוספים ושונים.

14 בעניין דוידוביץ הודגש ההיבט הבא: "הפיצוי נראה מוצדק על-פי ההנחה, אשר לא נסתרה,
 15 שעקב ההעברה לאזור של תעשייה קלה, שלא בסמוך לאזור מגורים (ולאו דוקא אותו אזור
 16 שאליו בחרה הדיירת להעביר את מפעלה), לא תוכל הדיירת לרכוש לעצמה חוק לקוחות
 17 חדש, דומה לישן, מתושבי הסביבה הקרובה" (שם, בעמ' 15). מאוחר יותר התקבע נוהג
 18 בפסיקה להעמיד את התוספת הזו בשיעור של **שליש נוסף של דמי המפתח** (ראו ת"א (שלום
 19 ת"א 52751/07 גוטמן נ' וייס (17.1.2008)). תוספת כאמור משקפת הוצאות מעבר – במובן
 20 הרחב (היינו, לא רק הוצאות "הובלה", שאינן עולות כדי שליש מדמי מפתח), שהדייר אינו
 21 נדרש להוכיח את הרכבן ושיעורן המדויק של כל "רכיב" בהוצאות ההעברה".

22 "דמי הפינוי הבסיסיים עומדים אפוא על שיעור של **ארבעה שלישים של דמי המפתח**. זהו
 23 הבסיס. הרף התחתון של שיעור דמי הפינוי. זהו הסכום שיהא על בעל הבית לשלם לדייר
 24 בכל מקרה. על קביעת דמי הפינוי לשקף ביטוי לנסיבותיו הייחודיות של המושכר והדייר.
 25 ביטוי כאמור – ככל שיידרש; כל מקרה ייבחן בהתאם לנסיבותיו הייחודיות – ייעשה בדרך
 26 של הגדלת שיעור הפיצוי, מעבר לפיצוי המשקף ארבעה שלישים של דמי המפתח המלאים.
 27 קיים, במישור המשפטי – עיוני, גם "רף עליון".

28 עמד עליו כב' השופט א' רובינשטיין ברע"א 847/06 מונדרי נ' שינפלד חברה לבנין והשקעות
 29 בע"מ (20.7.2006) (להלן – **עניין מונדרי**):

30 [...] הדרישה להעמדת סידור חלוף לדייר מוגן, המעוגנת בחוק, אין
 31 משמעה דווקא מתן פיצוי כספי שיאפשר לרכוש דירה חלופית בבעלות
 32 מלאה [...]

33 ואחרי ככלות הכל, המדובר בזכות המבקשים לשכירות מוגנת-אך לא
 34 בציפיה שבדין לבעלות מלאה [...]"

35 [סעיפים 17 ו-18 לפסק הדין בעניין איכבוס].



בית משפט השלום בבתי ים

ת"א 8981-06-18 עיריית תל-אביב-יפו נ' גניש ואח'

תיק חיצוני:

כך סוכמו הדברים:

1
2
3 **"לסיכום:** דמי הפינוי ייקבעו מתוך נקודת מוצא **נדיבה**. שני היבטים יש לכך. **האחד**
4 **– קבוע:** דייר זכאי לדמי פינוי בשיעור מלוא דמי המפתח, בצירוף שליש נוסף, ובסך
5 הכל: ארבעה שלישים משווי דמי מפתח מלאים; **השני – תלוי נסיבות:** על דמי הפינוי
6 לשקף ביטוי לנסיבותיו הייחודיות של המושכר והדייר. ביטוי כאמור – ככל שיידרש;
7 כל מקרה ייבחן בהתאם לנסיבותיו הייחודיות – ייעשה בדרך של הגדלת שיעור
8 הפיצוי, מעבר לפיצוי המשקף ארבעה שלישים של דמי המפתח המלאים. **גבול**
9 **ההתחשבות בדייר ובנסיבותיו הייחודיות שלו ושל המושכר ייעשה בהתאם לעיקרון**
10 **עליו עמד בית המשפט העליון בעניין מונדריי:** "הדרישה להעמדת סידור חלוף
11 לדייר מוגן, המעוגנת בחוק, אין משמעה דווקא מתן פיצוי כספי שיאפשר לרכוש
12 דירה חלופית בבעלות מלאה [...] מדובר בזכות המבקשים לשכירות מוגנת-אך
13 לא בצפייה שבדין לבעלות מלאה"; כך ניתן יהיה להבטיח, כי לא תהיה נדיבות
14 יתר, שאינה מתבקשת, על חשבון בעל הבית".

15
16 [סעיף 20 לפסק הדין בעניין איכבום].

17 שיעור דמי הפינוי – יישום

18
19
20 9. הנחת המוצא בענייננו, היא כי פינוי הנתבעים מהמושכר ייעשה בהתאם לקריטריונים של פינוי על-יסוד
21 עילה לפי סעיף 131(10) לחוק הגנת הדייר, שהרי הוסכם כי "[...] במסגרת קביעת שיעור דמי הפינוי לא
22 תבוצע הפחתה כלשהי בגין טענות בדבר הפרה של הסכם הדיירות המוגנת" (סעיף 6 להסכם מיום
23 20.11.2019); התובעת מסכימה עת הנחת מוצא זו, שהרי היא עצמה נסמכה על פסק הדין בעניין איכבום
24 (שעסק בקביעת דמי פינוי על-פי עילת פינוי כאמור). בהתאם לפסיקה בעניין איכבום, הנתבעים זכאים
25 לדמי פינוי בשיעור מלוא דמי המפתח (סך של 966,501 ₪), בצירוף שליש נוסף (סך של 277,166 ₪), ובסך
26 הכל: ארבעה שלישים משווי דמי המפתח – סך כולל של 1,243,667 ₪. זהו הרף המינימלי. שיעור דמי
27 המפתח נקבע בחוות דעת מומחה בית המשפט, והוא נכון למועד עריכת חוות הדעת: 3.5.2020. חלפה
28 שנה מאז. לסכום כאמור יתווספו הפרשי הצמדה, ממועד חוות הדעת ועד למועד התשלום.

29
30 10. עתה יש לבחון, האם קיימות נסיבות מיוחדות הקשורות בדייר (הנתבעים) או במושכר, שמצדיקות
31 להגדיל את שיעור דמי הפיצוי לנתבעים, מעבר לפיצוי המשקף ארבעה שלישים של דמי המפתח
32 המלאים, כאמור – ובלבד שלא ייחצה גבול ההתחשבות בדייר ובמושכר, כאמור בעניין מונדריי.
33
34 מרבית הנימוקים שהנתבעים טענו להם, כנימוקים שמצדיקים לשיטתם הגדלה של שיעור הפיצוי, באים
35 בגדר אותן שליש נוסף (השליש הרביעי) של דמי המפתח, ועל כן – ככלל – אין מקום לפסוק אותם כפיצוי
36 עצמאי נוסף. ממילא, הם לא הוכחו בראיות מספקות (אף שלא התקיימו חקירות נגדיות). נושא הפינוי
37 המהיר אינו מצדיק פיצוי נפרד, שהרי הדבר הובא בחשבון, במסגרת ההסכמות אליהן הגיעו הצדדים
38 (פינוי מהיר, וכנגדו העלאה של שיעור דמי המפתח). טיעון שעניינו "מניפולציה" מצד התובעת או חוסר
39 תום לב נדחה, בהיעדר ולו ראשית ראיה.



בית משפט השלום בבית ים

ת"א 8981-06-18 עיריית תל-אביב-יפו נ' גניש ואח'

תיק חיצוני:

1 טיעון שעניינו ריווח שיתקבל אצל התובעת (או יזם) אינו מבסס – כלל ועיקר – זכאות לפיצוי לדייר.
 2 הנחת המוצא היא, כי הריסה של מבנה והקמה של מבנה חדש (כאמור בסעיף 10)131 לחוק הגנת הדייר),
 3 אגב ניצול זכויות הבנייה, מצמיחה לבעל הבית ריווח, שהרי אלמלא אותו ריווח לא היה בעל הבית פועל
 4 לקידום פרויקט במקרקעין. אין בריווח זה כדי להשפיע על שיעור דמי הפינוי לדייר המוגן, בדיוק כשם
 5 שהפסד צפוי לבעל הבית אינו יכול להשפיע לרעה על שיעור דמי הפינוי לדייר שהתפנה.
 6
 7 אשר למכונות: הוצגה חוות דעת שמעידה על שוויון. מעבר לעובדה שחוות הדעת אינה מפורטת באופן
 8 מספק, הרי שהיא אינה משכנעת – אף ללא חקירה. מכונות בבית עסק שקולות לריהוט בדירה של דייר
 9 שהמושכר המוגן משמש למגוריו. ככלל, שווי הריהוט אינו מקים עילת פיצוי עצמאית, שהרי הנחת
 10 המוצא היא כי את הריהוט ייטול הדייר לדירה אחרת, והוא יהיה זכאי להוצאות ההעברה (כחלק מאותו
 11 שליש רביעי של דמי המפתח). כאן ביקשה חוות הדעת לשכנע, כי מדובר בציד מלאכה "שמסוכן עד
 12 בלתי אפשרי להעביר [...] מחשש שהמכונות לא יחזיקו מעמד בפירוק בהעברה ובהרכבה" (סעיף 3 סיפה
 13 לחוות הדעת). אלא ששורה זו בחוות הדעת – שהיא העיקר, אינה מפורטת כלל (היא נסמכת על בירור
 14 שערך עורך חוות הדעת עם מומחים בהעברת מפעלים (שם)), והיא אינה משכנעת. רשימת ציוד המלאכה
 15 כוללת "מקדחות ומלטשות לעבודות קטנות", ולא יכול להיות ספק, כי ציוד כאמור ניתן להעביר ללא
 16 כל חשש. חוות הדעת כוללת גם מלאי של שיש, ואין כל הסבר משכנע מדוע לא יועבר אותו מלאי לבית
 17 מלאכה אחר. סעיף נוסף בחוות הדעת מתייחס ל-"ציוד ואביזרים שונים", ללא כל פירוט. לסיכום, אין
 18 באמור בחוות הדעת כל נתון שיש בו כדי להצדיק הגדלה של שיעור דמי הפינוי.
 19
 20 מבין כל הנימוקים שהובאו, ראיתי נימוק אחד שיש בו כדי להצדיק הגדלה של שיעור דמי הפינוי. נימוק
 21 זה מביא לידי ביטוי את הפעילות במושכר – בית מלאכה לעיבוד שיש. הנחת המוצא היא כי איתור של
 22 מקום חלופי קבוע לקיום עסק כאמור עשוי להיות ממושך. גם העלויות הכרוכות בהעברה של פעילות
 23 כאמור עשויות להיות משמעותיות. אכן, אותו שליש רביעי של דמי המפתח נועד להביא בחשבון את
 24 הנתונים הללו בעת פסיקת שיעור דמי הפינוי, וזאת – ללא צורך בהוכחה דוקנית של כל רכיב פיצוי,
 25 דרישה שעשויה לפגוע בדייר שנאלץ לפנות את המושכר המוגן שלא מחמת הפרה של הוראות הסכם
 26 השכירות. עם זאת, **כשמדובר בבית מלאכה בעל אופי מורכב כבענייננו**, אני מוצא הצדקה להגדיל את
 27 שיעור דמי הפינוי. עם זאת, מדובר בהגדלה מתונה, שמביאה בחשבון שלושה היבטים: **אחד** – עלויות
 28 ההעברה וכיוצא באלה עלויות נלוות מובאות בחשבון בגדרו של אותו שליש רביעי של דמי המפתח; **שני**
 29 – כאמור בטיעון שהעלתה התובעת, בענייננו – אותו שליש רביעי של דמי המפתח הוא כשלעצמו גבוה;
 30 **שלישי** – יש להבטיח כי לא ייחצה גבול ההתחשבות בדייר ובמושכר, כאמור בעניין מונדריי.
 31
 32 לאחר בחינה של מכלול נסיבות העניין, אני מעמיד את שיעור הפיצוי הנוסף על-סך של 75,000 ₪.

סיכום

35 11. על התובעת לשלם לנתבעים סך של 1,243,667 ₪, בצירוף הפרשי הצמדה מיום 3.5.2020 ועד למועד
 36 התשלום בפועל, ובצירוף סך של 75,000 ₪. לכל נתבע ישולם שליש (כאמור בסעיף 2 להסכם מיום
 37 20.11.2019). התשלום ייעשה בתוך 30 יום.





בית משפט השלום בבית ים

ת"א 8981-06-18 עיריית תל-אביב-יפו נ' גניש ואח'

תיק חיצוני:

12. כשמוגשת תביעה לפינוי, שמבוססת על עילה מכוח סעיף 10)131 לחוק הגנת הדייר, זכאי בעל הבית כי הדייר ישלם לו את הוצאות ההליך ושכר טרחת עורך-דין, זאת כשהדייר התכחש לעצם קיומה של עילת פינוי או הערים קשיים על ניהולו של ההליך, לרבות בדרך של הצבת דרישות לא ריאליות להסדרת סידור חלוף. אם ביקש בעל הבית להביא לפינוי הדייר, מבלי להעמיד לו סידור חלוף או תוך הצעת חלופת סידור חלוף שהיא אינה הולמת את נסיבות העניין, ראוי כי בעל הבית הוא שיישא בהוצאות הדייר, אף שתביעת הפינוי התקבלה. כאמור, פינוי מכוח העילה שמקורה בסעיף 10)131 לחוק הגנת הדייר אינו נעוץ בהפרה כלשהי של הדייר את הוראות הסכם השכירות, וקבלת תביעת הפינוי – בהיעדר הערמה של קשיים מצד הדייר, אין פירושה כי הדייר "הפסיד" בהליך. בענייננו, התביעה אמנם התקבלה, אולם אין לומר, כלל ועיקר, כי הנתבעים הערימו קשיים על ניהולו של ההליך. לפיכך, אין מקום לזכות את התובעת, שתביעתה לפינוי הנתבעים מהמושכר התקבלה, בתשלום של הוצאות ושכר טרחת עו"ד. התובעת, שהייתה ערה לשיתוף הפעולה מצד הנתבעים, אף לא העלתה בסיכומיה דרישה כאמור. בהתאם, בנסיבות העניין, כשהתובעת לא ביקשה לקפח את הנתבעים ולא פעלה באופן שיש בו כדי לקפח אותם, אין מקום לחייב את התובעת בתשלום של הוצאות הנתבעים ושכר טרחת באי כולם. כל צד יישא אפוא בהוצאותיו.

המזכירות תשלח את פסק הדין אל ב"כ הצדדים ותסגור את התיק.

ניתן היום, ז' סיוון תשפ"א, 18 מאי 2021, בהעדר הצדדים.

יגאל נמרודי, שופט

21
22

