

**בית דין לשכירות בתל אביב - יפו**

ש 50210-07-20 חסוי ואח' נ' חסוי ואח'

לפני כבוד סגן הנשיא עמית יריב

המבקשים:

1. מבקש 1 חסוי

2. מבקשת 2 חסוי

ע"י ב"כ עוה"ד יחזקאל חרלף וחגי חרלף

נגד

המשיבים:

1. משיב 1 חסוי

2. משיבה 2 חסוי, עו"ד

ע"י ב"כ עו"ד שי מיטרני ואח'

חקיקה שאוזכרה:

[חוק הגנת הדייר \[נוסח משולב\], תשל"ב-1972](#)[1 תקנות הגנת הדייר \(דמי שכירות בבתי עסק - אי תחולת השיעורים המרביים והפחתות\), תשמ"ג-1983: סע' 1 \(14\)](#)**פסק דין**

1. לפניי בקשה לקבוע דמי שכירות המשוחררים מתקרת דמי השכירות הקבועים בחוק לנכס המושכר לנתבע 1 ואשר [חוק הגנת הדייר](#) [נוסח משולב], תשל"ב – 1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר" או "החוק") חל עליו.

2. המבקשים הם הבעלים הרשומים של נכס מקרקעין [REDACTED] הידוע גם כגוש [REDACTED] חלקה [REDACTED] (להלן: "הבניין"), המשיבים הם שוכרים של נכס המצוי בקומת הקרקע בבניין, ומורכב מאולם ומשרדים (להלן: "המושכר"). על הזכירות חלות הוראות [חוק הגנת הדייר](#).

המשיבים משלמים דמי שכירות מוגנים בסך 2,120 ₪ לחודש, בהתאם לתקרת דמי השכירות המותרים בנכס.

לטענת המבקשים, ידעו המבקשים כי המשיבים עושים שימוש בנכס לצורך הפעלת נגריה, אולם "לאחרונה", כך לטענתם "התברר למבקשים שהמשיבים מנהלים במושכר גם משרד עריכת דין, על ידי המשיבה 2" (וראו סעיף 5 לבקשה). אשר על כן, ומכוח הוראות תקנה 1 (14) לתקנות הגנת הדייר (דמי שכירות בבתי עסק – אי תחולת השיעורים המרביים והפחתות), תשמ"ג – 1983 (להלן: "התקנות"), עותרים הם לקביעת דמי שכירות חופשיים בשיעור של 23,000 ₪ לחודש, ובחיוב המשיבים בתשלום דמי השכירות החופשיים בשבע השנים שקדמו להגשת התביעה, בסך כולל של כ-1.9 מיליון ₪.

3. המשיבים מכחישים את הנטען. לטענתם, הועסקה המשיבה 2 כעורכת דין במשרד במרכז העיר, בסמוך להיכל התרבות, ולא הפעילה מעולם משרד עורכי דין במושכר. לטענת המשיבים, חוקרת פרטית מטעם המבקשים הגיעה למושכר, ושאלה את בנם של המשיבים אם הוא מכיר משרד עורכי דין בקרבת מקום. לטענת המשיבים, השיב בנם כי אמו, היא המשיבה 2, היא עורכת דין, וכי המשיבה 2 נאותה, לבקשת החוקרת, להגיע לנגריה ולאמת את חתימתה של החוקרת על מסמך. בנסיבות אלה, טענו המשיבים כי לא ניתן ללמוד כי המשיבה 2 מנהלת "משרד עורכי דין" במושכר.

4. לאחר ששמעתי את העדויות שהוצגו ועיינתי בחומר הראיות, נחה דעתי כי דין התביעה להידחות במלואה, תוך חיוב המבקשים בהוצאות, וזאת משום שלא הונחה תשתית – ולו מינימלית – המאפשרת לקבוע כי במושכר מתנהל משרד עורכי דין, ודומה כי ההיפך הוא הנכון: המשיבים הצליחו להראות כי המושכר משמש כנגריה, הא ותו לא.

5. המבקשים טוענים, כי מתמליל השיחה שבין המשיבה 2 ובין החוקרת הפרטית עולה בבירור כי המשיבה 2 מפעילה משרד עורכי דין במושכר. אלא שאם ניתן ללמוד משהו מן התמליל, שהגישו המבקשים ושנושא את הסימון ת/5, הרי הוא שהמשיבה 2 אינה מפעילה משרד קבוע במושכר. כך, למשל, עולה מן העובדה שהיא מציינת:

"דבר אחד שכחתי להביא זה את הפנקס חשבוניות, אז אני אשלח לך את זה הביתה, את החשבונות" (מוצג ת/5, עמ' 2 ש' 25)

שהרי אם, כטענת המבקשים, מנהלת המשיבה את משרדה מן המושכר, ברי כי פנקס החשבונות שלה אמור היה להיות במושכר דרך קבע, ולא היא: מן השיחה בין השתיים עולה בבירור כי המשיבה אמורה הייתה להביא עמה את פנקס החשבונות (כלומר – ממקום אחר), וכי שכחה לעשות כן.

גם את טענת המבקשים, כאילו מן העובדה שהמשיבה 2 אמרה לחוקרת "אם... תעברי פה, אם את עוברת פה או משהו אז תגידי לי" (מוצג ת/5, עמ' 4 ש' 56) ניתן ללמוד כי המשיבה 2 מנהלת את משרדה מן המושכר באופן קבוע – אין בידי לקבל. גם כאן, את האמירה שהמבקשים מנסים לראות בה ראיה לניהולו הרציף של משרד עורכי דין במושכר, אני מבין בדיוק להיפך: שהרי אם המשיבה 2 עובדת במושכר באופן קבוע,

ומנהלת ממנו משרד עורכי דין – אין צורך בהודעה מראש, ודי לה לחוקרת שתעבור ב"משרד" ותיטול את החשבונית.

למעשה, לאחר ששמעתי את עדותה של החוקרת הפרטית, ולאחר שעיינתי בתמלילים שהוגשו, אני סבור שלא ניהול משרד עורכי דין במושכר יש לפנינו, אלא עורכת דין, שביקשה לסייע למי שהציגה את עצמה כלקוחה, וקבעה איתה פגישה במקום שנח לאותה "לקוחה".

6. בהקשר זה יש לציין עוד, כי בדוח החוקרת (מוצג ת/1) מציינת החוקרת כי:

"תאריך 07/06/2020 בקרנו שוב בנגרייה ופגשנו את בן – מר בן חסוי

החוקרת – החוקרת ספרה לבן כי היא מחפשת עורכת דין לאימות חתימה ואמרו לה שיש בנגרייה עו"ד. בן אמר שיש לתאם פגישה עם משיבה 2 העורכת דין ומסר את מספר הנייד שלה לתיאום פגישה... " (מוצג ת/1, סעיף 10)

אלא שלמרבה הפלא, ביחס לשיחתה של החוקרת עם בן – בנם של המשיבים – לא קיים כל תיעוד, ומקור המידע היחיד על הנאמר בשיחה מגיע מהחוקרת הפרטית, גב' החוקרת עצמה. ודוק: מחקירתה הנגדית של גב' החוקרת עולה בבירור, כי היא הייתה מצוידת באותה עת במצלמה סמויה (וראו עמ' 21 לפרוטוקול, מש' 27 ואילך), אך לשיטתה – "אני יכולה להפעיל את המצלמה, לשוחח עם בן אדם ובאותו רגע להוציא את המצלמה. יש לי מצלמה סמויה" (עמ' 22 ש' 27).

העובדה שהחוקרת הפרטית גב' החוקרת בחרה שלא לתעד את שיחתה עם בן מטילה לטעמי צל כבד על עדותה: בהינתן העובדה שציוד הצילום והתיעוד היה ברשותה בעת הפגישה, וחרף זאת היא לא הפעילה אותם – ולכל הפחות לא צירפה את התיעוד – מעוררים תמיהה. לטעמי, מן הראוי להפעיל כאן את הכלל הראייתי שלפיו בעל דין שלא הביא ראיה שיכול היה להביא – חזקה עליו שאילו הייתה הראיה מובאת, הייתה פועלת לחובתו. על כן, בהעדר תיעוד של הפגישה שבין החוקרת גב' החוקרת ובין בן – ובהינתן העובדה שלא ניתן הסבר מניח את הדעת לכך שפגישה זו לא תועדה – אינני מקבל את גרסתה של גב' החוקרת ביחס לתוכן השיחה עם בן.

7. ואם תישמע הטענה שלפיה היה על המשיבים להביא את בן לעדות אשיב, כי גרסתה של גב' החוקרת לא הובאה בתצהיר, אלא ב"דוח חקירה", מסמך שערכו הראייתי אינו ברור, וכי גרסה זו הייתה תמציתית ביחס לזו לגרסה שנמסרה במסגרת חקירתה הראשית של גב' החוקרת. למעשה, במסגרת החקירה הנגדית שנחקרה גב' החוקרת התערעה מהימנות גרסתה מן הטעם שהובא לעיל, ועל כן – אינני סבור שהייתה חובה על המשיבים לעתור לזמן את בן כעד הזמה.

8. גם הניסיון לקרוא מתוך אמירתה של המשיבה 2 שלפיה היא "מנהלת נכסים" ו"עושה את החוזים, אני עושה את הניהול, אני עושה את הכל" (ת/5, עמ' 1 ש' 7 – 9) הודאה, לכאורה,

בכך שהיא מפעילה משרד עורכי דין מהמושכר – אין בו כל ממש. המשיבה 2 לא אמרה ולו ברמז שהיא מנהלת את הנכסים מן המושכר, לא הובאה כל ראיה לכך, ובוודאי לא כזו המצדיקה לקבוע כי במשרד מנוהל משרד עורכי דין.

9. נבחן כעת את הראיות שמהן מנסים המבקשים להיבנות ביחס לתמליל שיחתו של המשיב 1 עם החוקרת הפרטית, גב' חוקרת 2, ונראה שגם שם – אין כל ראיה לכך שבמושכר פועל משרד עורכי דין. המבקשים הפנו בסיכומיהם לתמליל שיחתו של המשיב 1 עם החוקרת גב' חוקרת 2 במוצג ת/2, עמ' 8, שם נאמרו הדברים הבאים:

"קרן [שם הכיסוי שבו השתמשה גב' חוקרת 2 – ע"י]: מה יש במשרד

פה?

משיב 1: זה המשרד של אישתי.

קרן: תראה לי.

משיב 1: הייתי יושב ביחד איתה פה, עד שלא יכולתי כבר לשבת ביחד.

קרן: די כמה אפשר, אה אתם עובדים ביחד?

משיב 1: עובדים, כן, היא עורכת דין במקצועה.

קרן: וואלה? וואלה, עורכת דין למה?

משיב 1: אה מקרקעין, דברים כאלה, וזו אמא שלי

קרן: מה זה מקרקעין? עושה חוזים, נדל"ן וכאלה?

משיב 1: חוזים, נדל"ן, דברים כאלה

קרן: מגניב שהמשרד שלה פה בנגריה.

משיב 1: היא כמעט לא עובדת, היא מנהלת את העסקים שלי בעיקר היום, היא עבדה פעם במסחר" (ת/2, עמ' 8 ש' 132 – 143)

ובהמשך:

"קרן: [...] אז קטן פה, איך הייתם ביחד?

משיב 1: תשמעי אני הייתי יותר בחוץ ולפעמים הייתי יושב פה, ואחר כך כבר, היא הייתה מדברת בטלפון (לא ברור) לא הייתי יכול לשמוע.

קרן: אבל כל הכבוד שהיא עושה עריכת דין, מה זה? באיזה שנה זה? 13 יחסית קצר

משיב 1: יחסית כן, לא, לפני שבע שנים בערך.

קרן: היא מקבלת פה לקוחות מגניב.

משיב 1: כן, לפעמים.

קרן: מהמם.

משיב 1: תשמעי היא לא, הולכת לעשות מזה

קרן: מיליונים, ברור

משיב 1: קצת ברוך השם בעלה עבד קשה, והיא משיבה 2 על מה שעשה בעלה פעם. " (ת/2, עמ' 9, ש' 156 ואילך)

10. מן התמליל ניתן ללמוד כמה דברים. ראשית, גב' חוקרת 2 מנסה למשוך את המשיב 1 בלשונו; שנית, והוא עיקר, גם כאשר המשיב 1 משיח לפי תומו, עם מי שהוא סבור שהיא מחפשת אתר צילומים לסרט פרסומת, הוא אינו אומר מפורשות אפילו פעם אחת כי המשיבה 2 מפעילה במושכר משרד עורכי דין: ראשית, כאשר הוא מציג את המשרד של רעייתו, הוא מציין כי היא "עורכת דין במקצועה" (ש' 137), וזמן קצר לאחר מכן מציין כי "היא כמעט לא עובדת" (עמ' 143); בהמשך ההקלטה (מוצג ת/3, עמ' 3 ש' 39 ואילך), מציין המשיב 1 כי רעייתו "יושבת פה לבד, מקבלת אנשים...", ומוסיף ומציין: "זה רק דברים קטנים כאלה, זה יש לו בעיה קטנה פה..." (ת/3, עמ' 3 ש' 49). רוצה לומר: המסקנה הנלמדת מדבריו של המשיב 1 אינה כי המשיבה מנהלת מן המושכר משרד עורכי דין, אלא כי היא נעזרת במושכר לשם עיסוק אקראי, שכן עיקר עיסוקה הוא בניהול נכסים.

11. המבקשים סבורים, כי בעובדה שתעודות ההסמכה וההכשרה המקצועית של המשיבה 2 תלויות במושכר ניתן ללמוד כי היא מפעילה מן המושכר משרד עורכי דין. גם בטענה זו לא מצאתי ממש. אין חולק, כי המשיבה 2 החזיקה משרד במושכר לשימושה, ואין כל טענה כי אין היא רשאית לעשות כן. אין בעובדה שהמשיבה 2 תלתה במושכר תעודות הסמכה והכשרה מקצועית כדי ללמד על השימוש שהיא עושה במשרד האמור, ובוודאי שלנוכח יתר הראיות שהציגו המבקשים עצמם – לא ניתן לראות בכך ראיה מסייעת לתיזה של המבקשים.

12. אל מול הראיות הקלושות שהציגו המבקשים להוכחת טענותיהם, הגישו המשיבים ראיות שיש בהם לסתור את טענות המבקשים. כך, הוגשו חשבוניות מס שהוציאה המשיבה 2 בעבודתה כעורכת דין (מוצג נ/7). על גבי חשבוניות המס מופיעה כתובת משרדה של המשיבה 2 ברחוב טוסקניני, ולא במושכר. ניתן להיווכח גם כי סכומי העסקאות נמוכים מאוד, מה שמחזק את דבריו של המשיב 1 לגבי חוקרת 2, שלפיו המשיבה 2 כמעט שאינה עובדת כעורכת דין.

13. גם תמונות המושכר, הן אלה שצורפו כמוצג נ/8 והן אלה העולות מהצילומים שהציגו המבקשים במסגרת ת/10, לרבות אולם הייצור, ה"משרדים", והיעדרו של שילוט המצביע על קיומו של משרד עורכי דין (או בכלל על כך שבמקום עובדת עורכת דין) מלמדות כי במושכר מתנהלת נגריה – לא נגריה לצד משרד עורכי דין, אלא נגריה, שבתוכה משרד "רב תכליתי", שבו משתמשת המשיבה 2 מעת לעת, יותר כחדר עבודה מאשר כמשרד. ודאי לא ניתן לומר כי מתוך הנגריה פועל "משרד עורכי דין".

14. בשולי הדברים אבקש לייחד מספר מילים לפרקטיקה שפשטה (ושמא נאמר: שפשטה) במקומותינו, של הזמנת חקירות המופנות כלפי דיירים מוגנים, בניסיון לאתר הפרה של הסכם השכירות שתאפשר פינויים של דיירים אלה, או קביעת דמי שכירות חופשיים, שיהפכו את המשך השכירות לבלתי כדאי בעבורם.

בתי המשפט, לרבות בית המשפט העליון, הכירו זה מכבר בכך שמוסד הדיירות המוגנת – אינו מתאים עוד לאופיים של חיי המסחר והכלכלה בתקופתנו. יחד עם זאת, בתי המשפט, לרבות בית המשפט העליון, קבעו גם כי כל עוד לא ביטל המחוקק את מוסד הדיירות המוגנת, ולא צמצם את תחולתו – הוראות החוק שרירות וקיימות, כמו גם הזכויות המוקנות לדיירים בנכסים שהחוק חל עליהם.

15. ברור ומובן, שבעל נכס, הרואה בעיניים כלות שוכר המשלם דמי שכירות זעומים, יבקש למצות את זכותו לפנות דייר מוגן שאינו עומד בתנאי השכירות. יש הבדל, עם זאת, בין איתור הפרה קיימת של הסכם שכירות ועמידה בתום לב על זכות חוזית וחוקית של בעל הבית, ובין חיפוש אקטיבי של הפרות, תוך ניסיון לגרור את הדייר המוגן להפר את הסכם השכירות, באופן המזכיר את הפעלתו של "סוכן מדיח".

16. עם כל ההבנה למצוקתם של בעלי הנכסים, יש קושי להלום התנהלות שבמסגרתה נשלחים חוקרים פרטיים במעין "מסע דיג", לנסות ולמצוא הפרות, שבעל הבית לא הבחין בהן, ואף לא היה מבחין בהן, וזאת במטרה למצוא עילת פינוי. פרקטיקה כזו יש בה, לטעמי, משום חוסר תום-לב אם לא שימוש לרעה בהליכי משפט. ודוקו: אין בכך כדי לומר שמקום שבו הדייר המוגן מפר בריש גלי את הוראות ההסכם על בעל הבית להתעלם מכך; אלא לומר שאם ההפרה היא הפרה שנדרשה פעולת חקירה אקטיבית, דוגמת דיבוב הדייר על-ידי חוקר פרטי, כדי לגלותה – יתכן שאין מדובר בהפרה המצדיקה הליכי פינוי, או כבענייננו – הליכים לקביעת דמי שכירות חופשיים.

17. בין כך ובין כך, משקבעתי שהמשיבים אינם מפעילים במושכר משרד עורכי דין, דין התביעה להידחות, וכך אני מורה.

18. המבקשים יישאו בשכר טרחת ב"כ המשיבים בסך 15,000 ₪, אשר יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד לתשלום המלא בפועל.

ניתן היום, ג' תשרי תשפ"ב, 09 ספטמבר 2021, בהעדר הצדדים.

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

עמית יריב 54678313-/  
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה