



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 30738-07-11 עיריית עכו נ' אמר

תיק חיצוני:

בפני כב' השופטת אילת דגן

תובעת עיריית עכו

נגד

נתבע שמעון (סימו) אמר ת.ז. 23838154

פסק דין

1. לפני תביעה לסילוק יד ממקרקעין שחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב 1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר") חל עליהם, ותשלום סך של 341,000 ₪ בגין חוב דמי שכירות.

התביעה, טענות הצדדים וראיותיהם

2. בין התובעת, לאביו של הנתבע, נחתם במהלך שנות ה-60 הסכם שכירות מוגנת לפיו שכר האחרון חנות ברח' בן עמי 46 בעכו (להלן: "המושכר"). בשנת 1983 נחתם הסכם שכירות מוגנת שכמטרת השכירות הוגדרה כניהול קיוסק/מזנון. עוד הוסכם כי דמי השכירות יעמדו על 1,215 ₪.

3. אביו של הנתבע נפטר ביום 05/06/2004 (להלן: "המנוח").

4. לטענת התובעת, זכות הדיירות המוגנת של המנוח פקעה עם מותו, והנתבע אינו זכאי לקבל בהעברה את הזכות בהתאם להוראות חוק הגנת הדייר.

הנתבע אף לא שילם דמי שכירות וארנונה משנת 2008 והחוב עומד על 66,412 ₪.

5. התובעת טוענת כי הוברר לה שהנתבע, השכיר את המושכר בשכירות משנה, בניגוד להוראות החוזה, וללא הסכמתה.

לטענתה, הנתבע עשה שימוש במושכר לניהול עסק למשחקי מזל/חנות בגדים בניגוד למטרה הקבועה בחוזה, וביצע במושכר – ללא אישור – בניית סככה שבגינה אף הוצא צו הריסה מנהלי ע"י הועדה המקומית לתו"ב.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 30738-07-11 עיריית עכו נ' אמר

תיק חיצוני:

6. מטעם התובעת הוגש תצהיר מר ויצמן גובר העירייה (הוגש וסומן ת/2), וכן חו"ד שמאית (הוגשה וסומנה ת/1), לפיה בהתחשב בשטח החנות ובהיותה חנות פינתית, בהתחשב בחלק הבנוי ובחלק המקורה, ניתן בגישה שמרנית וזהירה לאמוד את דמי השכירות הראויים ב- 4,000 ₪ לחודש.
7. לטענת הנתבע, יש לדחות את התביעה שהוגשה ביום 08/07/11 בעוד 7 שנים חלפו ביום 04/06/11.
8. הנתבע טוען שהיה שותף של המנוח בעסקיו מיום רכישת הזכויות ע"י אביו ועד פטירתו ולמעשה המנוח והנתבע ניהלו את עסקיהם יחדיו בנכס. במהלך השנים הקימו וניהלו מספר שותפויות שנוהלו מתוך הנכס. המנוח אף ציווה בצוואתו כי הנתבע הינו בן ממשיך וניתן צו קיום צוואה בהתאם.
9. לטענתו, התובעת ידעה כי זה המצב, ואף התייחסה אליו כאל דייר מוגן, כך בתחילת שנת 2000 פתחה בהליכים נגד המנוח ונגדו-יחדיו, בזיקה לבנייה שבוצעה בנכס. המוסדות השונים לרבות שירותי הכבאות הפנו לתובעת מכתבים בהם צוין שם הנתבע כבעל זכויות בנכס. גם לאחר פטירת המנוח בשנת 2004 המשיכה להתייחס לנתבע כאל דייר מוגן.
10. לענין מטרת השכירות בהסכם השכירות משנת 64, המנוח רכש את הנכס למטרת מזונן/קיוסק אך בחוזה משנת 83 לא מפורטת מטרת השכירות. בשנים הראשונות נוהל קיוסק אך בהמשך פנה המנוח לראש העיר וקיבל אישור לעיסוקים אחרים ולכן מטרת השכירות נותרה פתוחה, ולראייה העירייה הנפיקה במשך שנים רישיונות עסק לעסקים שונים ממזונן.
- השינוי במטרת השכירות נעשה אפוא בהסכמת התובעת ובידיעתה, היא הנפיקה אישורים לכך ואף שינתה את הסכם השכירות המקורי.
11. הנתבע לא השכיר את הנכס למאן דהו ולא גבה דמי שכירות בנוגע אליו.
12. בניגוד לנטען, אין לנתבע חוב לתובעת, הנתבע שילם בהתאם להחלטות ביהמ"ש בבקשה לביטול פסק דין (החלטת כב' הרשמת ספרא מיום 07/08/12) 20,000 ₪ + 6000 ₪ לאחר הגשת התביעה.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 30738-07-11 עיריית עכו נ' אמר

תיק חיצוני:

13. לבסוף טוען הנתבע כי יש להתחשב במצבו הרפואי. הוא סובל ממחלת הפסוריאזיס, באופן קשה עד כדי שיתוקו הפיזי מעת לעת. כ"כ ובשים לב למראה הבלתי אסתטי של העור, המתלווה למחלה, הוא לא יכול להגיש אוכל לאנשים ולא יכול לקיים מזונן. בנוסף סובל מ-FMF (קדחת ים תיכונית), בשל המחלה ספון בביתו ימים רבים. מצבו הכלכלי קשה והא מתקיים מהעסק. גדיעת מקור הפרנסה יביא לכדי קריסה כלכלית שלו ושל משפחתו המונה 5 נפשות מותכם 3 קטינים.

14. מטעם הנתבע הוגש תצהירו (4/נ) החוזר על הטענות שהובאו לעיל, ותצהיר אחותו הגב' לילי אמר סטרוגו (1/נ) לפיו זכור וידוע לה היטב כי אחיה עבד עם אביה מגיל 14 בעסק. כ"כ הוגש תצהיר מר מרדכי טישלר (3/נ) בו העיד כי הכיר את אביו של הנתבע עוד משנות ה-70 בהם עבדו יחד בעסקי מכוונות משחק. משנות ה-70 עד שנות ה-80 ניהלו את העסק, מעולם לא פנו אליהם בקשר לסוג העסק ואף קיבלו רישיון עסק. כן הוגש תצהיר מר גבי לוי (2/נ) שהצהיר כי לפני כשנתיים פנה אליו הנתבע וביקש את עזרתו בחנות הבגדים מאחר ואינה מרוויחה ונוכח מצבו הבריאותי אינו יכול לתפקד ולהיות בחנות במשך כל שעות הפעילות. במהלך השנתיים הוא, בני משפחתו והנתבע, ככל שמצבו הרפואי מאפשר, נמצאים בחנות.

דיון והכרעה

15. לאחר ששמעתי את הצדדים ועיינתי בטענותיהם ובראייתיהם, דין התביעה להתקבל.

16. תחילה לעניין טענת ההתיישנות / השיחוי. אין בידי לקבל את הטענה. עילת תביעה לפינוי דייר מוגן, מתיישנת בתום 15 שנה, ראו סעיף 25(2) לחוק ההתיישנות, תשי"ח-1958 (להלן: "חוק ההתיישנות") לפיו תביעות במקרקעין מתיישנות לאחר 15 שנה. וראו קביעת כב' השופט גרוניס ע"א 1613/97 מדד בנימין נ' מינהל מקרקעי ישראל (ניתן ביום 08/07/99): "המבחן, על מנת להכריע בשאלה האם מדובר ב"מקרקעין" או ב"שאינו מקרקעין", בהקשר להתיישנות, הוא "תוכן התביעה": ע"א 69/159 אל חג' סלאמה נ. אל חג' סלאמה, פ"ד כג(2) 221, 223 (ב-1). במקרה דנא אין מדובר בסעד כספי אלא בסעד של פינוי. מבחינת תוכן התביעה והסעד המבוקש, עסקינן במקרקעין, שהרי אם מתקבלת התביעה יחול שינוי במצב החזקה של המקרקעין. לעומת זאת, כאשר התביעה הינה לסעד כספי כלשהו, אין בקבלתה כדי להביא שינוי במצבם של המקרקעין עצמם או בזהות המחזיק..."



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 30738-07-11 עיריית עכו נ' אמר

תיק חיצוני:

האם הנתבע הינו דייר מוגן בנכס

17. סעיף 23 לחוק הגנת הדייר קובע:

(א) דייר של בית עסק שנפטר, יהיה בן-זוגו לדייר, ובלבד שהשנים היו בני-זוג לפחות ששה חדשים סמוך לפטירת הדייר והיו מתגוררים יחד תקופה זו.
 (ב) באין בן-זוג כאמור בסעיף קטן (א) - יהיו ילדי הדייר לדיירים, ובאין ילדים - אותם היורשים על פי דין שעבדו עם הדייר בעסקו לפחות ששה חדשים סמוך לפטירתו.

18. סעיף 26 קובע כי: "לא יהיה לדייר לפי סעיפים 23 עד 25 אלא מי שמוסיף לנהל במושכר, בין בעצמו ובין על ידי אחרים, את העסק שהדייר שלפניו ניהל בו, ולא השכירו, כולו או מקצתו".

19. סעיף 23 (א) וסעיף 26 קובעים תנאים מצטברים לקבלת הכרה של דייר ע"פ חוק.

20. ההלכה היא כי, סעיף 26 מאפשר לנהל את העסק ע"י אחרים ולהיחשב דייר ע"פ חוק, ברם יש להוכיח בהתאם לפסיקה מעורבות או נשיאה של המבקש, באחריות ניהולית לעסק, תשלומי מיסים ומשכורות ועובדים על ידו. וראה הש' ארבל ברע"א 3133/08 מרגלית מדינה נ' חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ (ניתן ביום 09/09/08).

המבחן האם העסק המנוהל ע"י אחר מהווה עסקו של השוכר המוגן אם לאו, הוא מבחן השליטה בעסק: מי רשום כעוסק מורשה, מי משלם את ההוצאות והחובות, ומי מפיק את הרווחים.

כפי שמבהיר בר אופיר בספרו, הכלל ביחס לבתי עסק בענין נטישה הוא שגם שימוש מוגבל בבית העסק משמש הגנה מפני טענת נטישה, ובלבד שהעסק הוא עסקו של הדייר ואין פירושו שהוא חייב להיות שם כל הזמן ולעבוד פיזית בעצמו. ראה ע"א 246/76 מרכוס נ' שלף פ"ד לא(2) 622; ע"א 554/79 קוטלר נ' מירקשווילי פ"ד לו(1) 810.

בת.א (י-ם) 22221/99 ידיד נ' כהן (ניתן ב-26.2.04) (מאגר נבו) כותב כב' הש' שמועוני (סעיף 43 לפסק הדין) כי: "סעיף 26 לחוק בכל מקרה מעמיד דרישת ניהול, ללא שחרור רסן-המעורבות בעסק. כל שמתאפשר לבאים בנעליו של הדייר המקורי בגדר סעיף 26 לחוק הוא להימנע מלעבוד באופן פיזי רציף במושכר, ע"י ניהול עבודתם של אחרים בו. חוזר- רסן הניהול חייב שיוותר בידיו, ויכול הוא ליישמו- בין אם על ידי עבודתו שלו במועל בחנות, ובין אם על ידי עבודתם של אחרים- כל עוד נותרות המושכות בידיו!"



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 30738-07-11 עיריית עכו נ' אמר

תיק חיציני :

21. בענייננו, הוכח כי העסק הפועל כעת במושכר אינו על שם הנתבע. הנתבע גם לא נוטל חלק בהתנהלות הכספית של העסק, לא משלם מיסים, לא מודע לרווחים/הפסדים ולא מקבל הכנסה כלשהי מהעסק.

במושכר מתנהלת חנות בגדים "גל האופנה" לה סניפים נוספים בקריית אתא ובקריית ים. הבעלים של החנויות הינו מר לוי וראו עמוד 16 שורות 13-15 :

ש. *מי הבעלים של גל האופנה בקריית אתא?*

ת. *קריית אתא ועכו זה אותם בעלים, זה אני הבעלים, פשוט השם של החנות על שם הבן שלי אלידן. אני לא יכול לעשות על השם שלי, כי אני נכה מאה אחוז. זה על השם של הבן שלי ואני מנהל.*

מר לוי הינו גם מנהל החנויות (עמוד 16 שורות 11-12 ושורות 32-33), ולהצהרתו איש אינו מפקח עליו (עמוד 16 שורות 25-26).

מר לוי אף הצהיר כי אין לו שותפים בחנות :

ש. *מי השותפים שלכם בחנות, מי מתחלק בכסף?*

ת. *איזה שותפים? על מה אתה מדבר? אני בעל החנות.*

ש. *אתה היחיד שמקבל את הכסף?*

ת. *אני ואשתי מנהלים את העניינים. אשתי מנהלת את העניינים בבנק, כסף ניהול הכל ביחד אני ואשתי. אני עושה הכל.*

ש. *מי מורשה חתימה בבנק?*

ת. *אשתי והבן שלי. החשבון על שם הבן שלי, הוא גם רשום במס הכנסה.*

(עמוד 17 שורות 9-3).

מחקירת מר לוי אף עולה כי העסק רשום ע"ש בנו ברשויות המס (עמוד 16 שורות 10-17, עמוד 18 שורות 11-14). השיפוצים בחנות נעשים מקופת החנות ולא מכספי הנתבע (עמוד 16 שורות 31-33, עמוד 17 שורות 1-13).

מר לוי הוא שמזמין את הסחורה (עמוד 16 שורות 22-24), והנתבע לא מקבל דבר מרווחי החנות (עמוד 17 שורות 14-18).

22. גם מחקירת הנתבע עולה כי משפחת לוי היא שמנהלת את העסק. הוא אינו מעודכן ברווחים או בהפסדים של העסק, ומשנת 2011 לא משך כספים מהעסק ולמעשה לא מעורב בעסק באופן אמיתי.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 30738-07-11 עיריית עכו נ' אמר

תיק חיצוני:

23. בהתנהלות זו לא ניתן לומר כי הנתבע מנהל עסק במושכר, ואף לא ניתן לומר כי הוא מנהל עסק "על ידי אחרים". לנתבע אין שליטה כלשהי על המתרחש במושכר ובעסק, לא פיזית, לא ניהולית, לא כספית ולא בכל דרך אחרת.

24. בשים לב לאמור אני קובעת כי למצער משנת 2011 (לא התובעת ולא הנתבע מציינים מועד מדויק), הנתבע אינו מקיים אחר הוראות סעי' 26 לחוק הגנת הדייר ולכן אינו יכול להמשיך וליהנות מהגנת החוק.

25. עם זאת, מיום פטירת המנוח בשנת 2004, ועד שנת 2011 לא הובאה מטעם התובעת כל ראייה השוללת את הדיירות המוגנת מכח סעיף 26 לחוק. התובעת אף מודה כי הטיפול במושכר נפל בין הכסאות (וראו סעיף 7 לת/2).

בהתאם, ביחס לשנים אלה, יש לדון בטענות ההפרה והדרישה לחיוב בשכר דירה ראוי.

שינוי מטרת השכירות

26. לעניין שינוי מטרת השכירות, אין בידי לקבל טענה זו של התובעת. בהסכם משנת 83 נכתב כי השוכר שוכר מהמשכיר את הקיוסק. עם זאת בסעיף 4 נכתב כי "השוכר מתחייב להשתמש במושכר אך ורק למטרת _____ ולא לאיזה מטרה אחרת". מטרת השכירות הושארה ריקה.

מחומר הראיות והעדויות עולה כי שנים רבות המושכר אינו משמש כקיוסק, בידיעת התובעת שהנפיקה במהלך השנים אישורי עסק שונים, ובלא כל מחאה מצידה. אני קובעת אפוא כי התובעת לא הוכיחה שינוי במטרת המושכר המהווה עילה לפינוי/ עילה לדרישת שכ"ד ראוי.

בנייה ללא היתר במושכר

27. לטענת התובעת, הנתבע הפר את ההסכם בכך שבנה סככה במושכר ללא היתר וללא הסכמת התובעת ובגין אותה בנייה אף ניתן צו הריסה.

בסעיף 6 להסכם השכירות, התחייב השוכר "לא לשנות את המושכר באיזה אופן שהוא, וכן לא להוסיף לו כל דבר בלי קבלת רשות בכתב מהמשכיר...". סעיף 131(2) לחוק הגנת הדייר מקים עילת פינוי מקום בו "הדייר לא קיים תנאי מתנאי השכירות אשר אי-קיומו מעניק לבעל הבית לפי תנאי השכירות את הזכות לתבוע פינוי"

בהתאם להוראת 131(2) לחוק בצירוף הוראת סעיף 9 להסכם קמה, לטענת התובעת, עילת פינוי.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 30738-07-11 עיריית עכו נ' אמר

תיק חיצוני:

28. אין בידי לקבל טענה זו. הבנייה הנטענת בוצעה עוד בחיי המנוח. צו ההריסה ניתן כבר ביום 27/11/2002, או אז הוסכם על הריסת הבנייה. לא הובאה ראיה כי הבנייה הבלתי חוקית עדיין קיימת, והתובעת לא דרשה פינוי בגינה מאז ועד התביעה דן. במצב דברים זה אף לא עומדת לה הזכות דמי שכירות ראויים.

אי תשלום דמי שכירות

29. לעניין אי תשלום דמי שכירות המצב שונה. הוכח כי משנת 2008 עד להגשת התביעה (18/07/11) לא שילם הנתבע דמי שכירות וארנונה בגין הנכס. חובו בגין הנ"ל נכון ליום הגשת התביעה עמד על סך כולל של 86,630 ₪.

30. כ-9 חודשים לאחר הגשת התביעה שילם הנתבע סך של 6,000 ₪ ובהמשך 26,000 ₪ נוספים, אף אפילו לפי שיטתו של הנתבע, נותר חוב העומד נכון להיום על כ- 50,000 ₪. ההפרה של אי-תשלום דמי השכירות היא הפרה מתמשכת ומשמעותית שלא תוקנה עד היום, כשלמעשה במשך כ-3 שנים עובר להגשת התביעה, לא שילם הנתבע שכר דירה וגם לאחר הגשת התביעה לא הסדיר את החוב שאינו שנוי במחלוקת, וראו עדותו:

- ש. *למה לא שילמת את חוב דמי השכירות עד שהגישו נגדך תביעה.*
- ת. *לא היה לי כסף.*
- ש. *כמה שנים לא היה לך כסף.*
- ת. *שילמתי עד 2007, 2008, עכשיו אני רוצה להגיע למצב עם העירייה שיפרשו לי את זה. יכול להיות ששילמתי יותר, לא זכור לי, צריכות להיות לי קבלות.*
- ש. *למה לא הבאת קבלות היום.*
- ת. *לא יודע.*
- ש. *אמרת שאתה רוצה להגיע עם העירייה לסיכום שתפרוס לך את דמי השכירות. כמה החוב שלך היום.*
- ת. *דמי השכירות המוגנים אין לי מושג זה בא ביחד עם הארנונה.*
- ש. *עשית תחשיב.*
- ת. *לא.*
- ש. *בדקת בקבלות כמה החוב.*
- ת. *לא.*
- ש. *פנית לרואה החשבון שלך.*
- ת. *לא פנית לאף אחד. אני יודע שהחוב הוא מעל 50,000 ₪. קיבלתי גם תדפיס מהעירייה.*
(עמוד 22 שורות 1-16).

31. עסקינן, אפוא, בהפרה משמעותית ביותר של הסכם השכירות המוגנת, הפרה שמזכה את התובעת בפינוי.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 30738-07-11 עיריית עכו נ' אמר

תיק חיצוני:

32. בענינו, יש להדגיש, עסקינן במושכר שהוא בית עסק. הלכה היא שיש להקפיד עם דייר של בית עסק יותר מאשר עם דייר מוגן בדירת מגורים. וראו בר-אופיר, עמ' 128-129: "זעוד מקובל הוא בפסיקתו של בית המשפט העליון, מטעמים של מדיניות סוציאלית, שיש להקפיד עם דייר של בית עסק יותר מאשר עם דייר של דירה שהרי לעניין דייר של דירה מדובר בקורת גג מעל לראשו." ובהמשך, שם, בעמ' 134: "כאשר מדובר בחצרים המוחזקים לצרכי עסק, מחמירים בתי המשפט יותר עם דייר המחזיק את מושכרו לצורך האמור מאשר עם דייר של דירת מגורים. מדייר המחזיק בבית עסק מצפים לכך שינהל את עסקיו כדרך אנשי העסקים ויקפיד על תשלום דמי-השכירות המגיעים ממנו. משלא הקפיד הדייר ולא המשיך בתשלום דמי השכירות האמורים, הוא מתחייב בפניו. פירוש הדבר הוא שבעל הבית זכאי לקבל צו פינוי, אלא אם כן יש בידי הדייר להצביע על נסיבות המזכות אותו בסעד מן הצדק למרות קיומה של עילת הפינוי. בית המשפט יימנע מטעמים של צדק מלתת צו פינוי כאשר הסנקציה של פינוי, לעומת הפרתם של תנאי השכירות, נראית חמורה מדי ועל כן – בלתי צודקת.

סעד מן הצדק

33. הנתבע עותר באופן חלופי לסעד מן הצדק נוכח מצבו הבריאותי הקשה. בשנים האחרונות סובל ממחלת הפסוריאזיס (FMF) במצב קשה. מחלות אלו גורמות לשיתוקו הפיזי ולכאבים חזקים ביותר.

34. לא מצאתי כי יש הצדקה למתן סעד מן הצדק.

35. ההפרה של אי-תשלום דמי השכירות היא הפרה מתמשכת ומשמעותית. במשך כ-4 שנים עובר להגשת התביעה, לא שילם הנתבע שכר דירה, ואף לא הסדיר את החוב, או הפקידו כדמי השכירות עם הגשת ההגנה בתיק.

36. אי עמידה בתנאי 26 לחוק, גם אם הנתבע לא יכול היה לנהל את העסק בעצמו מבחינה פיזית, יכול היה, כפי שפורט לעיל, להעביר את העסק לניהולו של אחר, כל עוד הניהול ייעשה עבורו ולטובתו, כל עוד היה נשאר בעליו של העסק, נהנה מרווחיו או סופג את הפסדיו, ולקח על עצמו את סיכונים. במקרה דנן, ההפרה הינה כה מובהקת כפי שפורט לעיל, העסק כאמור רשום ע"ש אדם אחר, הנתבע לא משלם הוצאות וחובות, לא מפיק רווחים ולא הוכחה שום נגיעה, ולו הקטנה ביותר לעסק המתנהל במושכר. כנגד הצדק שיש לעשות עם מי שמתקשה בתשלום, עומדת זכותו הקניינית של בעל המקרקעין לגבות את המגיע לו. נוכח תיאור הקושי הכלכלי לא נראה כי יש תוחלת ליכולת לשלם את החוב בזמן סביר, ובנסיבות אלו, אין נימוקים חריגים שיצדיקו מתן סעד מן הצדק.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 11-07-30738 עיריית עכו נ' אמר

תיק חיצוני:

37. הנתבע לא הציג ראייה טובה על הנזק שייגרם לו עקב הפינוי למעט טענה כללית כי כל הכנסתו, והכנסת בני משפחתו מבוססים על העסק המופעל במושכר המהווה מקור פרנסה לו ולבני משפחתו. טענה זו אך סותרת את עדותו לפיה בפועל ממילא אינו מקבל הכנסה מהעסק כבר 3-4 שנים וכי פרנסת המשפחה באה מאשתו שעובדת (עמוד 23 לפרו' שורה 28-29).

גובה דמי השכירות החופשיים

38. דמי השכירות החודשיים בהתאם לחוות דעת שמאי התובעת עומדים על 4,000 ₪ + מע"מ לחודש. לטענת התובעת על הנתבע לשלם לה את דמי השכירות הראויים נכון ליום הגשת התביעה בגין 55 חודשים סך של 257,400 ₪.

39. מאחר הנתבעים לא המציאו חוות דעת מטעמם החולקת על גובה דמי השכירות הראויים אותם קבע השמאי מטעם התובעת, אני מקבלת את קביעת שמאי התובעת לפיה דמי השכירות הראויים החודשיים עומדים על הינם 4000 ₪ + מע"מ.

40. אשר לתקופה של עד יום הגשת התביעה, הואיל ואין בידי ראייה מתי בדיוק הועבר העסק למר לוי, אלא ידיעה כללית כי היה זה בשנת 2010, (ראו עמ' 24-23 לפרו') ייערך החישוב לפי אמצע שנת 2010, ולכן אני מורה כי עד ליום הגשת התביעה על הנתבע לשלם דמי שכירות מוגנים בסך 86,630 ₪ נכון ליום הגשת התביעה, כפי שהוכח ועוד 13 חודשים של שכר דירה ראוי בסך 52,000 ₪ + מע"מ.

אשר לתקופה שלאחר הגשת התביעה, נכון לקבוע כי על הנתבע חלים דמי שכירות חודשיים בסך 4,000 ₪ + מע"מ לחודש, ועד הפינוי בפועל. קביעה זו היא הצהרתית בלבד ולא אופרטיבית, הואיל וכתב התביעה מוגבל בהיבט הכספי לסכומים שעד יום הגשתו.

41. אשר על כן, אני מקבלת את התביעה בחלקה. אני מורה על פינוי הנכס עד ליום 1/4/14 מכל אדם וחפץ, וכן על תשלום החוב בסך 138,630 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום הגשת התביעה ובניכוי הסכומים המשוערכים ששולמו לאחר הגשת התביעה. הנתבע ישפה את התובעת בהוצאות (אגרה) ובשכ"ט עו"ד מופחת בנסיבות המיוחדות של הענין ומצבו של הנתבע, בסך כולל של 5,000 ₪. בהתאם לקביעות לעיל, תוכל התובעת להמציא פסיקתא לחתימת.

ניתן היום, י"ג אדר תשע"ד, 13 פברואר 2014, בהעדר הצדדים.

אילת דגן, שופטת



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 30738-07-11 עיריית עכו נ' אמר

תיק חיצוני :