|  |  |
| --- | --- |
| **לפני כבוד השופטת כרמלה האפט** | |
| **התובעת:** | **מורשת מטלון אדמה בע"מ** |
| **נגד** | |
| **הנתבעת:** | **נורית גרינברג** |

|  |
| --- |
| **פסק דין** |

בית עסק שהושכר בשכירות מוגנת לידי אב ובנו למטרת "מסחר בבדי ריפוד ווילונות", הוחזק ונוהל במשך למעלה מארבעה עשורים על ידי חברה ששניים מבעלי מניותיה הינם האב ובנו. לאחר פטירתם, המשיכה רעייתו של הבן, אשר בעצמה עבדה בבית העסק במשך למעלה משני עשורים, להפעיל את בית העסק בעצמה.

האם בעצם ניהול והחזקת בית העסק על ידי החברה יש משום העברה אסורה של הזכויות במושכר המקנה לתובעת עילה לביטול הסכם השכירות המוגן, והאם יש בעובדה שבבית העסק, בניהול הרעייה, ניתן גם לרכוש כריות ושירותי ריפוד, יש כדי שינוי ממטרת השכירות – אלו השאלות העומדות להכרעה בעניינה של התובענה שלפניי, והתשובה – הגם שבעניינה של השאלה הראשונה, הופר הסכם השכירות הפרה מהותית – שלילית.

**רקע**

1. ביום 15/12/2014 רכשה התובעת 178/493 חלקים בבניין המצוי ברחוב הרצל 51 (פינת רחוב מטלון 24) בתל-אביב, הידוע כחלקה 1 בגוש 8987 המהווים את השטח המסחרי, המצוי בקומת הקרקע של הבניין (להלן: "**הנכס**"). [חוזה הרכישה ונסח רישום המקרקעין המלמד על רישום הערת אזהרה לטובתה, צורפו כנספחים א' ו- ב' לכתב התביעה].
2. ביום 16/11/1969 נחתם חוזה שכירות מוגנת בין החוכרת של הנכס דאז, חברת משה י. מטלון ובניו בע"מ (להלן: "**חברת מטלון**"), לבין ה"ה זוסיה פניג ויהושע גרינברג, על פיו שכרו השניים, במשותף, כדיירים מוגנים, חנות המצויה ברחוב הרצל 51 בתל-אביב, למטרת "מסחר בבדי ריפוד ווילונות" (להלן: "**בית העסק**"). [חוזה השכירות המוגן מיום 16/11/1969 צורף כנספח ג' לכתב התביעה].
3. ביום 17/3/1970 נרשמה ברשם החברות, חברה בשם "י. גרינברג בדים בע"מ" שמספרה 51-053670-9 שבעלי מניותיה הינם: יהושע גרינברג; רעייתו, אסתר גרינברג; ובנם צבי גרינברג (להלן: "**החברה**").
4. מקום מושבה של החברה נרשם בכתובת: רחוב הרצל 51 בתל-אביב. [תדפיס מרשם החברות צורף כנספח ו' לכתב התביעה].
5. ביום 18/12/1975 חתמו ה"ה זוסיה פניג וצבי גרינברג (בנו של יהושע) על תצהיר דייר יוצא ודייר נכנס, על פיהם הועברו זכויות הדיירות המוגנת של מר זוסיה בבית העסק (מחצית מכלל הזכויות בו) לידי מר צבי גרינברג, בכפוף לתשלום דמי מפתח לחברת מטלון. [תצהירי דייר יוצא ודייר נכנס ומכתב של חברת מטלון מיום 27/1/1976 לפקיד השומה צורפו כנספחים ח' ו-י' לכתב התביעה].
6. ביום 23/12/1975 נחתם חוזה שכירות מוגנת בין ה"ה יהושע גרינברג וצבי גרינברג לבין חברת מטלון, על פיו שכרו השניים, במשותף, את הזכויות המוגנות בבית העסק למטרת "מסחר בבדי ריפוד ווילונות". [חוזה השכירות המוגן מיום 23/12/1975 צורף כנספח יא' לכתב התביעה].
7. ביום 20/3/1983 מונה מר צבי גרינברג כדירקטור יחיד בחברה, תוך שהינו מחליף את אביו, יהושע גרינברג.
8. מר יהושע גרינברג נפטר במהלך שנות ה- 80; בנו, צבי גרינברג נפטר ביום 26/10/2012.
9. מאז פטירתו של מר צבי גרינברג, ממשיכה רעייתו, גב' נורית גרינברג, הנתבעת, להפעיל את בית העסק.
10. בשנת 2015 נרשמה גב' גרינברג כעוסק מורשה ועברה לנהל את בית העסק באמצעותו.

**טענות הצדדים**

1. טוענת התובעת כי הלכה למעשה ובניגוד גמור לכל אחד מחוזי השכירות המוגנת, האוסרים על מסירת הזכויות בבית העסק או על מתן היתר לאחר לעשות בו שימוש, מוחזק בית העסק ומנוהל, מאז יום 17/3/1970 על ידי החברה וכי על מנת לטשטש הפרה בוטה זו, נרשמה הנתבעת כעוסק מורשה ועברה לנהל את בית העסק בדרך זו, לאחר פטירתו של בעלה.

עוד היא טוענת כי בניגוד גמור לחוזה השכירות מיום 23/12/1975 העביר מר יהושע גרינברג, ללא קבלת רשות מבעל הבית, את חלקו בזכויות המוגנות בבית העסק (מחצית), באופן בלעדי, לידי בנו, צבי גרינברג.

התובעת מדגישה בהקשר זה כי האמור לא היה ידוע לחברת מטלון והתגלה לה עצמה, רק לאחר שרכשה את הזכויות בו.

לטענתה, בהינתן סעיפים 5, 10 ו-11 לחוזה השכירות המוגן מיום 23/12/1975, האוסרים על העברת הזכויות המוגנות ובכלל כך על העברת זכויות בין השותפים, ואשר קובעים כי הפרתם תהווה הפרה מהותית של חוזה השכירות המקנה למשכירה עילה לביטולו – יש להורות על ביטול החוזה ועל השבת בית העסק לידיה.

1. עוד היא טוענת כי מאז פטירתו של מר צבי גרינברג מנהלת הנתבעת בבית העסק, עסק השונה באופן מהותי מזה שנוהל בו קודם למועד הנזכר, ואשר עניינו "בשיווק בדי ריפוד ועבודות ריפוד/כריות". משכך היא טוענת כי מטרת השכירות שונתה וכי גם בכך יש כדי להקים לה עילה לביטול החוזה. לא כל שכן, כאשר בכך היא גם נמצאת כמפירה של סעיף 26 ל**חוק הגנת הדייר[נוסח משולב], תשל"ב-1972** (להלן: "**החוק**") על פיו, על מנת לשמור על זכויותיה, אין היא רשאית לשנות ממהותו של העסק המתנהל בבית העסק.
2. אוסיף, במאמר מוסגר, כי בסיכומיה זנחה התובעת טענה לפיה אין הנתבעת זכאית לזכויות בבית העסק מכוח סעיפים 23 ו- 27 (2) לחוק, היות שבית העסק אינו דרוש לקיומה, ואשר על כן אין מקום להזכירה (אלא על מנת להצביע על כך שהדיון בה לא נשמט בשגגה). מכל מקום, טוב שעשתה כן, לאחר שלאור עדות הנתבעת הוכח לפניי, למעלה מכל ספק, כי מצב הדברים לא יכול להיות שונה יותר מן העולה מטענה זו וכי בית העסק, בהחלט דרוש לנתבעת לקיומה. (וראו: דברי הנתבעת בפרוטוקול הדיון מיום 5/2/1917 בעמ' 31).
3. עוד במאמר מוסגר, אוסיף, ושוב על מנת להדגיש כי אין המדובר בדיון שנשמט בשגגה, כי בסיכומיה טענה התובעת שהשינוי המהותי במטרת השכירות, אשר יוחס בכתב התביעה לנתבעת לבדה, נעשה עוד בחייו של מר צבי גרינברג, על ידו. טענה זו מהווה הרחבת חזית אסורה ואשר על כן אין מקום לדון בה. (וראו: סעיף 11 לכתב התביעה; ע"א 6799/02 **יולזרי נ' בנק המזרחי המאוחד**, פ"ד נח(2) 145; פש"ר (תל-אביב-יפו) 350/97 **ערן קאופמן, עו"ד מנהל מיוחד לנכסי החייבת רחל אלטמן אלטרוביץ – בפשיטת רגל נ' בנק לאומי למשכנתאות ואח'**, [פורסם בנבו], (10/4/2000)).
4. מנגד טוענת הנתבעת כי הבעלים של הנכס ידעו, מאז ומתמיד, כי בית העסק מנוהל על שם החברה וכי כך נעשה לצרכי מס; ומכל מקום כי בית העסק נוהל כל השנים על ידי בני משפחת גרינברג. תחילה יהושע ואסתר (בסיוע צבי), אחר כך בידי צבי לבדו ולבסוף על ידיו ועל ידה.

מכוח האמור טוענת הנתבעת כי חברת מטלון הסכימה לניהול בדרך זו, ומכל מקום ובהינתן העובדה כי מעולם לא העלו בעניין זה כל טענה, כי יש לראותה כמי שהסכימה לכך וויתרה על טענתה בעניין זה.

לתימוכין מדגישה הנתבעת בהקשר זה כי במשך למעלה מ-40 שנה שולמו דמי השכירות בגין בית העסק מחשבון החברה; כי החברה היא שנרשמה כמחזיקה בעיריית תל-אביב-יפו וכי חשבון הארנונה נרשם על שמה, כמו גם חשבונות החשמל והמים; וכי ברור כי לא כך נוהג מי שמבקש להסתיר את דרך התנהלותו.

1. במקביל היא טוענת כי לא עשתה כל שינוי בבית העסק ובוודאי שלא שינוי שניתן להגדירו כשינוי מהותי במטרת השכירות, והדגישה כי לכל היותר מספק בית העסק שירות של ריפוד והכנת כריות, אך כי עבודות אלו נעשות על ידי בעלי מקצוע מומחים לדבר, כאשר היא עצמה מספקת את המוצר המוגמר.
2. תוצאת האמור מבקשת הנתבעת לדחות את התובענה, ולחילופין – בהינתן נסיבותיה האישיות ובכלל כך המצוקה הקשה, לרבות מצוקה כלכלית, אליה נקלעה לאחר פטירתו הפתאומית של בעלה; העובדה כי בית העסק דרוש לה לפרנסתה; השנים הרבות בהם עומד בעינו חוזה השכירות; העובדה כי דמי השכירות שולמו כל השנים כסדרם; והעובדה כי שולמו דמי מפתח – להעניק לה סעד מן הצדק באופן שימנע צו פינוי אשר יהא בלתי מידתי בנסיבות העניין.

**ראיות הצדדים**

1. מטעם התובעת העידו עו"ד מוריאל מטלון, כנציג בעלי הנכס בעת חתימת חוזי השכירות המוגנים משנת 1969 ו-1975. תצהיר עדות ראשית מטעמו סומן ת/1; וראו עדותו בפרוטוקול הדיון מיום 5/2/2017 החל בעמ' 6.

עוד מטעמה העיד מר רן אפרת, המשמש כמנכ"ל התובעת. תצהיר עדות ראשית מטעמו סומן ת/2; וראו עדותו בפרוטוקול הדיון מיום 5/2/2017 החל בעמ' 18.

1. מטעם הנתבעת העידה היא לבדה. תצהיר עדות ראשית מטעמה סומן נ/1; וראו עדותה בפרוטוקול הדיון מיום 5/2/2017 החל בעמ' 38.
2. במקביל הוגשו, כמפורט לעיל, חוזה הרכישה, חוזי השכירות המוגנים, נסח רישום מקרקעין, תדפיס מרשם החברות, תצהירי דייר יוצא ודייר נכנס, התכתבות בין עורכי הדין השונים; ומנגד, אישור רו"ח המעיד על תשלום דמי השכירות השוטפים מחשבון החברה, חשבוניות שהוצאו על ידי בית העסק, חשבונות שוטפים של בית העסק, רישיון שילוט, סקר מחזיקים, ותמונות של תכולת בית העסק והשלט מחוץ לו. אתייחס לכל אלו, ככל שיעלה הצורך, במסגרת הדיון שלהלן.

**גדר המחלוקת**

1. עד שהגיעו לכלל סיכומיהם נותרו הצדדים חלוקים אך בשניים:
2. האם ידוע היה לבעלי הנכס, עובר למכירתו לתובעת, כי בית העסק מתנהל באמצעות החברה;
3. האם יש בעובדה שניתן להזמין בבית העסק כריות ו/או ריפוד, כדי שינוי מהותי במטרת השכירות כפי הגדרתה בחוזה השכירות משנת 1975. בהקשר זה יש לזכור כי גדר הדיון תחום אך ורק במועד שלאחר פטירתו של מר צבי גרינברג.

**דיון והכרעה**

ניהול בית העסק באמצעות החברה

1. אין מחלוקת כי חוזי השכירות משנת 1969 ומשנת 1975 לא נחתמו עם החברה.
2. הלכה היא כי דייר מוגן איננו רשאי למסור את המושכר לשימושה של חברה פרטית שנוסדה על ידיו, כאשר חוזה השכירות מכיל איסורים שונים המוטלים על העברת זכויות הנובעות מהחוזה, כמו למשל: העברת זכות השכירות או הרשאת שימוש בכל צורה שהיא. במצב דברים בו תשלום דמי השכירות מתבצע על ידי החברה מתוך כספיה ונרשם בספרי החשבונות שלה, ניתן לטעון כי הדייר המוגן העביר לחברה לא רק את זכות השימוש במושכר, אלא העמיד אותה בחזקת בעלת הזכויות בו, שהרי אין להניח כי מי שאין בידיו זכויות במושכר יסכים לשלם עבורו דמי שכירות, ובאין ראיה לסתור הופכת חזקה זו לעובדה מוגמרת. (דוד בר-אופיר, **סוגיות בדיני הגנת הדייר** מהדורה שניה (יוני 2017) עמ' 30(4) (להלן: "**בר-אופיר**"); ע"א 211/68 **רדזינר נ' פומרנץ ואח'**, פ"ד כב(2) 524 (להלן: "**עניין פומרנץ**"); ע"א 52/72 **עזבון אברהם לוי נ' צאנג** פ"ד כז(1) 57).
3. בהינתן סעיף 5 לחוזה השכירות משנת 1975 הקובע כי:

" השוכר מתחייב לא למסור או להעביר או להשכיר את המושכר או חלק ממנו או את זכותו על המושכר או על חלק ממנו וכן לא להרשות למי שהוא אחר להשתמש או להמשיך להשתמש במושכר או חלק ממנו וכן לא לשתף מי שהוא בהחזקת המושכר או בשימוש בו או בכל הנאה ממנו, בין אם השימוש או ההנאה החלקית מוגדרים או בלתי מוגדרים וכן אסור לשוכר להעניק למי שהוא זכות במושכר כבר רשות בין בתמורה או בלי תמורה, בלי לקבל רשות בכתב מראש לכך מאת המשכיר."

מובן כי חוזה זה מכיל את האיסור להעביר את זכויות השכירות המוגנות בבית העסק, או אף להרשות לאחר לעשות בו שימוש.

1. בהינתן כי אין מחלוקת שדמי השכירות השוטפים בגין בית העסק שולמו מחשבון החברה (וראו גם: אישור רוה"ח – נספח א' לתצהיר נ/1), ניתן לקבוע כי ה"ה גרינברג (ולפניהם גם ה"ה פניג וגרינברג) העבירו לחברה את הזכויות המוגנות בבית העסק (עניין פומרנץ, לעיל, בעמ' 526) .

לא כל שכן כאשר אין גם מחלוקת כי בית העסק כולו נוהל באמצעות החברה; כי המלאי בו שייך לחברה; כי דמי השימוש השוטפים בגינו ובכלל כך חשבונות המים והחשמל שולמו על ידי החברה וכאשר היא זו שנרשמה כמחזיקה בעיריית תל-אביב-יפו ואף שילמה את חשבונות הארנונה בגינו (וראו נספחים ב'1 ו-ב'3 לתצהיר נ/1).

בעניין זה איני רואה נפקות לטעם שבגינו עשו כן, בין משיקולי מס ובין משיקולים אחרים.

1. מכלל כך מתבקשת המסקנה כי ה"ה גרינברג הפרו את סעיף 5 לחוזה השכירות משנת 1975, הפרה מהותית, המקימה, בהתאם לסעיף 10 בו, עילה לביטולו.
2. חרף האמור, אין זו מסקנתי. אמשיך ואסביר.
3. העיד עו"ד מוריאל מטלון, המשמש כדירקטור ובעל מניות בחברת מטלון כי: "כעניין של מדיניות ניהולית – בעלת הבית, אשר היו לה דיירים רבים במספר נכסים, ואשר רובם ככולם היו בעבר דיירים מוגנים – לא נהגה לאשר לדיירים מוגנים מעשה או מחדל כלשהו, אשר טעון הסכמתה על פי חוק הגנת הדייר, אלא במסמך בכתב ובדרך כלל תמורת תשלום כספי, בין חד פעמי ובין כהגדלה של דמי השכירות" (ת/1 בסעיף 3). על דבריו אלה חזר גם בחקירתו הנגדית (פרוטוקול הדיון מיום 5/2/17 בעמ' 9).
4. ברי כי בכל הנוגע לעניין של מדיניות ניהולית אין כל סיבה לפקפק בדבריו אלו ואני מקבלת אותם כנכונים.
5. השאלה עם זאת הינה האם ניתן לקבל את הטענה כי חברת מטלון, לא ידעה, במשך כל שנות ההתקשרות מאז 1969, כי בית העסק מתנהל באמצעות החברה.
6. לכאורה, יש בעובדה כי גם חוזה השכירות משנת 1975 לא נחתם עם החברה, משום תימוכין לטענה זו, שאלמלא כן, מדוע לא נחתם החוזה ישירות עם החברה?
7. עם זאת, מקובלת עלי טענת הנתבעת לפיה כך נעשה משום שחברת מטלון העדיפה להתקשר בחוזה השכירות המוגנת עם אנשים בשר ודם, ולא עם חברה שלה היתכנות, לאין ערוך משמעותית יותר, למשך ההחזקה בזכויות המוגנות במושכר.
8. חוזה השכירות נחתם אפוא עם ה"ה גרינברג. עם זאת לא נותר נתון אחד אשר יצביע על כך שהם, או מי מהם ולא החברה, מנהלים את בית העסק.

עמדתי כבר על נתונים אלו ובכללם העובדה כי דמי השכירות השוטפים שולמו מחשבון החברה, במשך למעלה מארבעה עשורים; החברה היא שהוציאה את הקבלות/חשבוניות בגין התקבולים שהתקבלו בבית העסק; החברה נרשמה כמחזיקה של בית העסק בעירית תל-אביב-יפו, כבר בשנת 1970 (נספח ב'1 לתצהיר נ/1); דמי השימוש השוטפים בבית העסק ובכללם חשבונות המים, החשמל והארנונה, שולמו על ידי החברה; השלט אשר נתלה בפתח בית העסק נושא את הכיתוב "בדי ריפוד – גרינברג מאז 1960"; ואפילו פניות רשמיות של בית העסק לחברת מטלון, נעשו בשם החברה (וראו נספח ז' לתצהיר ת/2 מיום 15/7/1973, אשר נשלח לעו"ד עמנואל מטלון, אביו של עו"ד מוריאל מטלון, אשר עמד בראש חברת מטלון ונפתח, "ברחל בתך הקטנה" בהצהרה מפורשת, מפיו של ב"כ החברה, עו"ד א' משאלי: "נתבקשתי על ידי חברת י. גרינברג בדים בע"מ, לחזור ולפנות אליכם בענין כדלקמן: מרשתי מחזיקה בשכירות בחנות בבית השייך לכם ברחוב הרצל 51 תל אביב..."!).

1. די היה במקצת מן האמור כדי לעורר את חשדה של חברת מטלון. די היה במקצת מן האמור כדי להוליכה לפתחו של בית המשפט בתובענה לפינוי. הלכה למעשה מוגשות לבית משפט זה כעניין שבשגרה תובענות לפינוי בגין מקצת מן האמור. די בחשבונית שהוצאה שלא על ידי השוכר או בתשלום חד פעמי שלא מחשבונו, שלא לומר כי די במכתב רשמי של עו"ד הכולל הצהרה כי מאן דהוא אחר ולא ידוע, מחזיק במושכר המוגן, כדי לעשות כן.

45 שנים ולא ידעה?? אינני מקבלת טענה זו.

1. לא כל שכן לאור מדיניותה של חברת מטלון כפי שהוצגה על ידי עו"ד מטלון.
2. לא למותר להוסיף כי מובן שהתובעת יכולה הייתה להביא ראיות להוכחת אי הידיעה. אלא שתחת זו הסתפקה אך בעדותו של עו"ד מוריאל מטלון, הגם שזה השיב בחקירתו הנגדית כי בראשית שנות ה- 70 הוא עצמו היה בכלל תובע צבאי בשכם (פרוטוקול הדיון מיום 5/2/2017, עמ' 12); כי הוא עצמו לא עסק בעניינים השוטפים של חברת מטלון, דוגמת גבייה; כי היה גובה שטיפל בכך; וכי אחרי פרישת אביו, עו"ד עמנואל מטלון, הייתה זו אחותו ניבה שטיפלה בעניינים, הן בעצמה והן בעזרתו של "בחור בשם נועם שהיה מסייע לה בשנים האחרונות" (שם, עמ' 9-10). לא הגובה, לא ניבה ולא אותו נועם, הובאו לעדות. לא ניתן גם כל הסבר מדוע לא נעשה כך. משכך, ואף ללא החזקה הידועה כי לו היו מובאות עדויות אלו, הן היו פועלות לרעת התובעת (ע"א 465/88 **הבנק למימון ולמסחר בע"מ נ' סלימה מתתיהו ואח'**, פ"ד מה(4), 651; ע"א 55/89 **קופל (נהיגה עצמית) בע"מ נ' טלקאר חברה בע"מ**, פ"ד (מד(4), 595, 602), נותרת מסקנתי כי חברת מטלון ידעה כי בית העסק מתנהל באמצעות החברה, שכן כלל הראיות שהובאו בעניין זה על ידי הנתבעת, לא נסתרו.
3. משהגעתי כדי מסקנתי זו, אין מנוס מלהוסיף ולהסיק כי חברת מטלון ויתרה על עילת הפינוי שיכולה הייתה לקום לה בנסיבות הפרתו של סעיף 5 לחוזה השכירות משנת 1975 (ולא כל שכן על אותה טענה בעניינו של חוזה השכירות משנת 1969), שאם לא כן חזקה כי הייתה נוהגת בהתאם למדיניותה, אותה היטיב לתאר עו"ד מוריאל מטלון (בר-אופיר, 23-24; ע"א (ת"א) 1057/87 **כהן נ' פישמן ואח'**, פ"מ תש"ן(3) 463 [ולמען הנוחות ראו גם על פי מראה המקום:[פורסם בנבו] (10/7/90)] (להלן: "**עניין פישמן**").
4. בשולי ההכרעה בעניין זה אוסיף כי זו הייתה מסקנתי גם בעניין הטענה לפיה נטש מר יהושע גרינברג את בית העסק, אי שם בראשית שנות ה- 80, אלא שטענה זו, של נטישה, כלל לא הוכחה ומשכך כי אין לקבוע בעניין זה שחוזה השכירות הופר.

ודוק: לא נעלמה מעיני הטענה לפיה ביום 20/3/1983 מונה מר צבי גרינברג כדירקטור יחיד בחברה, אלא שלא הוכח לפניי מועד פטירתו של מר יהושע גרינברג. נהפוך הוא, נטען כי הלך לבית עולמו בשנות ה- 80 (וראו: סעיף 7 ל-נ/1).

1. סוף דבר אפוא בעניין זה – אני קובעת כי הגם שחוזה השכירות משנת 1975 (ואף חוזה השכירות משנת 1969), הופר הפרה מהותית, לאחר שבית העסק נוהל באמצעות החברה, ויתרה חברת מטלון על עילת הפינוי שיכולה הייתה לקום לה כתוצאתה של הפרה זו.
2. משהגעתי כדי מסקנה זו, באה התובעת בנעליה של חברת מטלון, והוויתור שנעשה על ידה של האחרונה, תקף ומחייב גם את הראשונה (בר-אופיר, עמ' 24-25; עניין פישמן לעיל, עמ' 472).

ודוק: בעניין פישמן נקבע אמנם כי היה על רוכשי זכויות הבעלות לתבוע את פינוי המושכר בגין הפרת חוזה השכירות, כאילו היו צד לחוזה מתחילתו, וכי היות שגם הם לא עשו כן, יש לראות גם אותם כמי שוויתרו על זכותם זו, אלא שבענייננו, והגם שהתובעת לא התמהמהה בהגשת התביעה לפינוי המושכר, הרי שתביעתה באה לאחר למעלה מארבעה עשורים בהם נוהל בית העסק באמצעות החברה מבלי שנשמעה בעניין זה טענה שהיא. משכך אינני סבורה כי ניתן "להחיות" את עילת הפינוי, אשר נוכח חלוף הזמן, התפוגגה בשל שתיקת, ומכאן הסכמת, חברת מטלון.

משכך גם אין, לשיטתי, בעדותו של מנכ"ל התובעת, מר רן אפרת, כדי נפקות לענייננו. לא כל שכן, כאשר אף על פי עדותו, התובעת רכשה את הנכס ביחד עם מספר נכסים נוספים, ואשר על כן והגם שקיבל מסמכים שיכולים היו לעורר את חשדו (דוגמת המכתב לעו"ד עמנואל מטלון – נספח ז' ל- ת/2) לא ירד לרזולוציות של העובדות העומדות בבסיס עילת הפינוי שבנדון (וראו עדותו: פרוטוקול הדיון מיום 5/2/2017 עמ' 19-21).

מכל מקום אחזור ואדגיש כי אני סבורה שהתובעת איננה יכולה להישמע בעמדתו של מר אפרת לפיה אין משמעות ל- 40 שנות התנהלות שקדמו לכניסתה בנעלי חברת מטלון מאחר ו- ".. אני לא שייך למשפחת מטלון, אצלי לא התנהל שום דבר 40 שנה" (שם, עמ' 21). אחרי 40 שנה אין התובעת יכולה לטעון כאילו לא היה דבר לפניה או כאילו "שברו את הכלים ולא משחקים". "המשחק" ממשיך. על פי אותם כללים. ובענייננו בהתאם להסכמות שנלמדו מן השתיקה.

1. לבסוף, בהקשר זה, יש להדגיש כי בין כך ובין כך, תוקנה ההפרה שבנדון, על ידי הנתבעת, עוד קודם להגשת התובענה על ידי התובעת, לאחר שלכל המאוחר היא נרשמה כעוסק מורשה המפעיל את בית העסק, על פי תעודת הזהות שלה, ביום 1/5/2015 (נספח ד' ל-נ/1) ומשכך כי אין לה, לתובעת, הזכות לטעון כי ההפרה שבנדון מקנה לה עילת פינוי (ע"א (ת"א) 38992-04-11 **אבשלום נג'י ואח' נ' ט.ד.י (עיצוב טקסטיל בינלאומי) בע"מ** [פורסם בנבו] (3/6/2012) 1, 7). לא כל שכן כאשר בהתאם לחוזה הרכישה על פיו רכשה התובעת את זכויות הבעלות בנכס מאת חברת מטלון, היא עשתה כן As Is (סעיף 3 בנספח א' לכתב התביעה).

שינוי מטרת השכירות

1. הן על פי חוזה השכירות משנת 1969 והן על פי חוזה השכירות משנת 1975 הושכר בית העסק בשכירות מוגנת למטרת מסחר בבדי ריפוד ווילונות. עובדה זו אינה שנויה במחלוקת.
2. בחקירתה הנגדית טענה הנתבעת כי היא פועלת בדיוק בהתאם למטרה זו (פרוטוקול הדיון מיום 5/2/2017, עמ' 64) והדגישה כי לא רק שמכירת הבדים מהווה את עיסוקה העיקרי, אלא שגם אם מאן דהוא מבקש כי תדאג לו לריפוד או להכנה של כריות, היא עושה כן, אך לא בבית העסק, אלא שהיא שולחת את העבודה לבעל מקצוע מתאים – רפד או מתפרה. עוד הדגישה כי בעל המקצוע איננו עובד שלה ואיננו מקבל ממנה משכורת, אלא שהוא בעל עסק משלו המקבל ממנה הזמנה וכנגד חשבונית מספק לה את המוצר המוגמר (שם, עמ'65-67).
3. תמונות מבית העסק אשר צורפו לתצהירה של הנתבעת (נספח ד' ל-נ/1), מעלות אף הם כי תכולת בית העסק אינה אלא, מדפים עמוסי גלילי בדים מסוגים שונים.
4. בהינתן האמור אינני מבינה על מה יצא קצפה של התובעת ועל שום מה ראתה לטעון כי הנתבעת שינתה את מטרת השכירות. מכל מקום אני סבורה כי הלשון "מסחר בבדי ריפוד" יכולה להכיל גם את מכירת המוצר המוגמר, כרית או ריפוד, ובלבד שבית העסק איננו הופך בית מלאכה. בענייננו, לא רק שבית העסק לא הפך בית מלאכה שבו נעשית מלאכת תפירת הכריות או מלאכת הריפוד, אלא שהנתבעת גם יודעת היטב כי הדבר אסור עליה (שם, עמ' 67).
5. ודוק: מובן כי לא נעלמה מעיניי טענת התובעת לפיה בחשבוניות אותן מוציאה הנתבעת, לאחר שהפכה עוסק מורשה מופיע הכיתוב: "שיווק בדי ריפוד ועבודות ריפוד/כריות". אלא שהיא הנותנת: הלכה למעשה משווקת הנתבעת באמצעות בית העסק, בדי ריפוד וכן – משווקת – עבודות של ריפוד וכריות. אין היא משווקת בדי ריפוד ומבצעת של עבודות ריפוד/כריות. משכך היא עושה, ניתן, לכל היותר, לזקוף לחובתה ניסוח הניתן לפרשנויות שונות, אך לא שינוי, ובוודאי שלא שינוי מהותי כטענתה של התובעת, במטרת השכירות.
6. אני דוחה אפוא את הטענה כי הנתבעת שינתה את מטרת השכירות ובכך הֵפרה, הַפרה מהותית, את חוזה השכירות.
7. למעלה מן המידה אוסיף כי מסקנתי זו תקפה גם בעניין טענתה של התובעת לפיה מטרת השכירות שונתה עוד בימיו של מר צבי גרינברג המנוח – טענה בה לא מצאתי לדון בשל היותה בבחינת הרחבת חזית אסורה. בהקשר זה אני מקבלת את עדותה הנחרצת של הנתבעת לפיה לא שינתה בבית העסק דבר (פרוטוקול הדיון מיום 5/2/2017 עמ' 62, 65) ומכאן שגם בימיו של צבי, ואף אם שווקו עבודות ריפוד או עבודות של כריות, הן שווקו כמוצר מוגמר שהגיע מבית מלאכה, בעוד שבית העסק נשאר כבית מסחר ולא הפך בית מלאכה.

ודוק: מובן שאני ערה בעניין זה לעדות הנתבעת בחקירה נגדית, אשר בתשובה אחת מסרה כי לעיתים היה צבי מוכר ללקוח את בד הריפוד ושולח אותו בעצמו לרפדיה, ולעיתים דאג לביצוע עבודת הריפוד (שם, עמ' 65). עם זאת אני סבורה כי בכך כיוונה הנתבעת לומר, כפי שעולה מכלל עדותה כי לעיתים הסתפק מר גרינברג במכירת הבד בלבד, ולעיתים דאג לשלוח את העבודה לבעל מקצוע, אשר יעשה את המבוקש ויחזיר לו את המוצר המוגמר והוא יספקו ללקוח. מכל מקום, בשום פנים לא הוכח לפניי כי בית העסק הפך באיזה שלב שהוא לבית מלאכה.

מעמדה של הנתבעת בבית העסק

1. דומני כי למען הסר ספק – והגם שהתובעת זנחה בסיכומיה את טענותיה בעניין זה – בכל זאת דרוש עוד להבהיר מהו מעמדה של הנתבעת בבית העסק.
2. בהינתן כי הנתבעת עבדה בבית העסק ביחד עם בעלה המנוח, מר צבי גרינברג עוד מאז שנות ה-90, ובהינתן כי מר צבי גרינברג היה דייר מקורי בבית העסק, הרי שבהתאם לסעיפים 23 (א) ו- 26 לחוק, היא זכאית להפוך לדיירת מוגנת בבית העסק ובלבד שהוכח כי הייתה בת זוגו של צבי והתגוררה עמו לפחות שישה חודשים עובר לפטירתו, וכי המשיכה לנהל בבית העסק את אותו עסק שניהל בו בעלה.
3. אין חולק כי הנתבעת הייתה נשואה למר צבי גרינברג וכי גרה עמו הרבה מעבר לשישה חודשים עובר לפטירתו. על פי הכרעתי עד כה, הנתבעת גם המשיכה לנהל בבית העסק את אותו עסק אשר ניהל בו בעלה המנוח, צבי גרינברג.
4. משכך הנתבעת הינה דיירת מוגנת בבית העסק ומעמדה כשל דיירת אשר זכותה בו נגזרת מזכותו של הדייר המקורי.
5. למען הסר ספק אשוב ואדגיש כי אף לו הייתה נדרשת לעמוד בתנאי סעיף 27 (2) לחוק, הרי שהנתבעת גם הוכיחה לפניי, למעלה מכל ספק, כי העסק דרוש לה לקיומה וכי נתתי אמון מלא בדבריה בעניין זה (פרוטוקול הדיון מיום 5/2/2017 עמ' 31-32, 38, 45, 47-48). למרבה הצער לנתבעת אין כבר "וילה בקיסריה".

סעד מן הצדק

1. משהגעתי כדי כלל האמור וכאשר נמצא לי כי לא קמה כנגד הנתבעת עילת פינוי, מתייתר הצורך לדון בבקשתה להושיט לה סעד מן הצדק.
2. עם זאת ולמעלה מן המידה אציין כי גם לו הייתי קובעת כי חברת מטלון לא ויתרה על עילת הפינוי כתוצאה מהפרת החוזה הנובעת מן העובדה כי בית העסק נוהל כל השנים באמצעות החברה; גם אם הייתי קובעת כי לתובעת עומדת בשל כך עילה לפינוי; וגם אם הייתי קובעת כי הנתבעת שינתה את מטרת המושכר, עדיין הייתי מוצאת לנכון להושיט לה סעד מן הצדק כמבוקש.

כך בשים לב לעובדה כי בגין בית העסק שולמו דמי מפתח; כי דמי השכירות שולמו כסדרם במהלך כל השנים; למשך הזמן בו נוהל בית העסק באמצעות החברה באין פוצה פה; למצבה הכלכלי הקשה של הנתבעת; לנסיבותיה האישיות ובכלל כך פטירתו הפתאומית של בעלה, אשר הותירה אותה לבדה להתמודד עם סבך מורכב של קשיים; לעובדה כי לתובעת לא נגרם כתוצאת האמור כל נזק; ומכל מקום כי ניתן להטיב נזק זה בפיצוי כספי.

בכלל נסיבות אלה תוצאה של מתן צו פינוי ללא הושטת סעד מן הצדק הייתה בלתי מידתית.

1. מכל מקום, לא זו התוצאה אליה הגעתי ואשר על כן אין להוסיף ולדון בעניין זה.

**סוף דבר**

1. חוזה השכירות משנת 1975 הופר הפרה מהותית לאחר שבית העסק נוהל באמצעות החברה ולא על ידי השוכרים עצמם.
2. הפרה זו יכולה הייתה להקנות לחברת מטלון עילה לביטול החוזה ולדרישת פינוי.
3. חברת מטלון ידעה אודות דרך ניהול בית העסק באמצעות החברה ובמשך למעלה מארבעה עשורים הסכינה עם כך בלא טענה שהיא. מכאן שוויתרה על עילת הפינוי.
4. בהינתן משך הזמן בו התנהל בית העסק באמצעות החברה, אין התובעת, כמי שבאה בנעלי חברת מטלון, יכולה כעת, ובחלוף למעלה מארבעה עשורים, להישמע בטענה כי עומדת לה עילת הפינוי בשל הפרת חוזה השכירות בעניין זה.
5. בכל מקרה הפרה זו של חוזה השכירות תוקנה עוד קודם להגשת התובענה שלפניי וגם כתוצאת כך אין התובעת יכולה להיבנות ממנה. לא כל שכן כאשר רכשה את זכויותיה בנכס As Is.
6. לא הנתבעת – ולמעלה מן המידה, אף לא בעלה, לפניה – שינו את מטרת השכירות.
7. משכך, התביעה נדחית.
8. התובעת תשלם לנתבעת הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 35,000 ₪. סכום זה ישולם בתוך 30 ימים מהיום שאם לא כן יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק, מהיום ועד יום התשלום המלא בפועל.

**מזכירות בית המשפט תמציא לצדדים העתק פסק דין זה כחוק.**

ניתן היום, כ"ו ניסן תשע"ח, 11 אפריל 2018, בהעדר הצדדים.

