



בית משפט השלום בפתח תקווה

05 יולי 2018

ת"א 16-05-17693 אנגלמן ואח' נ' גרין ואח'

בפני כב' השופטת הבכירה ניצה מימון שעשוע

תובעים
1. ציפורה אנגלמן
2. אברהם אנגלמן

נגד

נתבעים
1. בצלאל גרין
2. זהבה גרין
3. הנרי סגל
4. עדי זאב פרידמן

פסק דין

1

2

בפני תביעת פינוי.

3

4

התובעים הינם הבעלים הרשומים בנכס המצוי ברח' רמתיים 52 בהוד השרון, הידוע כחלקה 109 בגוש 6455 (להלן: **הנכס**), לאחר שקיבלו אותו במתנה מאביה ז"ל של התובעת, שנפטר בשנת 1979.

5

6

7

בעת רכישת הנכס ע"י אבי התובעת, היה בו דייר מוגן - חיים גוברמן ז"ל (להלן: **חיים**), שהפעיל בו

8

9

10

מוסד תחת השם "מוסד העוגן" (להלן: **המוסד**).

11

12

13

14

15

16

17

שמחה המשיך להפעיל את המוסד עד לפטירתו בשנת 1997.

18

19

20

21

22

23

התובעים טוענים, כי במקום להחזיר את החזקה בנכס לתובעים לאחר פטירתו של שמחה, המשיכו הנתבעים 1-4 להפעיל בו את המוסד, כאשר תחילה נוהל המוסד על ידי הנתבע 1, שהוא גיסו של שמחה, ולאחר מכן הועבר הניהול לנתבע 3, ואילו הנתבע 4 שוכר חלק מהנכס מהנתבעים 1 ו-3 ומפעיל עסק לחשמלאות רכב.



בית משפט השלום בפתח תקווה

05 יולי 2018

ת"א 16-05-17693 אנגלמן ואח' נ' גרין ואח'

- 1 הנתבעת 2 (להלן: **זהבה**) הינה בתו של חיים ואחותו של שמחה, והנתבע 1 (להלן: **בצלאל**) הינו בעלה.
 2 זהבה הינה עקרת בית כל חייה, ובצלאל עבד כנהג משאית. בשנת 1979 נערך הסכם בין שמחה
 3 לבצלאל, ממנו עולה כי מאחר שלאחר פטירת חיים, שמחה מפעיל את המוסך לבדו, ומאחר שחיים
 4 הוריש את זכויותיו במוסך לשני ילדיו, שמחה וזהבה, מוסכם כי בצלאל יהיה רשאי להכנס ולעבוד
 5 כשותף פעיל במוסך בשותפות שווה ומלאה יחד עם שמחה, ויהיה בעלים של מחצית מהציוד.
 6
 7 מהראיות עולה כי זמן מה לאחר חתימת ההסכם, ככל הנראה בתחילת שנות השמונים, נכנס בצלאל
 8 כשותף והחל להפעיל את המוסך יחד עם שמחה. לא נמסרה כל הודעה על ההסכם לתובעים.
 9
 10 הנתבע 3 (להלן: **הנרי**) החל לעבוד במוסך בשנת 1973, כאשר תחילה קיבל סככה בשכירות משנה כנגד
 11 עבודות שביצע עבור המוסך, ובהמשך, לאחר ששמחה נפטר ובצלאל צמצם פעילותו ונוכחותו במוסך
 12 עקב גילו המתקדם (כיום בן 88 שנים), פעילות המוסך רוכזה על ידי הנרי וע"י עובד שכיר שלו. מבחינה
 13 רישומית, פעל הנרי כעצמאי (עוסק מורשה) ואילו החשבונות ללקוחות המשיכו להיות מוצאות על
 14 שם "מוסך העוגן" עם מספר עוסק מורשה של בצלאל, כאשר בסוף כל חודש הוציא הנרי לבצלאל
 15 חשבונית נגדית שלו על מלוא סכום העסקאות, כך שהכנסותיו של בצלאל קוזזו עם התשומות בגין
 16 החשבונות להנרי, והיתרה לצרכי מס התאפסה. גם תשלום שכר הדירה לתובעים משולם בפועל
 17 מחשבונו הפרטי של הנרי, אשר מעביר את הכספים לחשבון נפרד על שם המוסך, ומשם הם מועברים
 18 לתובעים.
 19
 20 לעומת זאת, את החשבונות החודשיות או דו חודשיות שהוציא בצלאל לנתבע 4 (להלן: **עדי**), וקודם
 21 לכן לאביו מאיר פרידמן, בגין השכרת חלק מהנכס בשכירות משנה, שילמו שוכרי המשנה לבצלאל
 22 והוא הוציא להם חשבונות ודיווח למע"מ. יצוין כי שכירות המשנה של עדי הינה בסכום של 2,700
 23 ש"ח לחודש, עבור חלק קטן מהנכס, בעוד ששכר הדירה שמשלמים הנתבעים 1 ו-3 לתובעים על כל
 24 הנכס הינו בסך 650 ש"ח לחודש בלבד.
 25
 26 הנרי ועדי אינם טוענים למעמד של דיירים מוגנים בנכס, והם מסכימים לכך שזכות החזקה שלהם
 27 נגזרת מזכותו של בצלאל, שעמו יש להם הסכמים.
 28
 29 ברי כי אופן בו נוהלו רישומי המוסך מבחינה חשבונאית ומיסויית, וכן האופן בו שולמו דמי השכירות
 30 לתובעים, מחשבון בנק שנפתח על ידי הנרי לצורך כך תחת השם "מוסך העוגן – עבור אנגלמן", נועד
 31 להסתיר מכולי עלמא את העובדה שהמוסך כבר אינו מנוהל מבחינה עסקית וכספית על ידי בצלאל
 32 אלא על ידי הנרי.
 33
 34 הנרי הודה כי כל הכנסות המוסך מופקדות בחשבון הבנק האישי שלו, וכל ההוצאות יוצאות מאותו
 35 חשבון, למרות שהחשבונות מוצאות על שם העוסק מורשה של בצלאל וכנגדן מוציא הנרי חשבונות



בית משפט השלום בפתח תקווה

05 יולי 2018

ת"א 16-05-17693 אנגלמן ואח' נ' גרין ואח'

- 1 אישיות שלו לבצלאל, כדי שלא יחול עליו חיוב במס. לדברי הנרי ובצלאל, בסוף השנה נערכת ביניהם
2 התחשבות, ביחס לחלוקת רווחי המוסד, אך הם הותירו את פרטיה לזכרון בערפל.
3
4 אין חולק, כי לבצלאל אין הסמכה לניהול מוסד, והניהול המקצועי של המוסד, לאחר פטירתו של
5 שמחה, היה בידי הנרי.
6
7 השאלה שיש לדון בה, היא האם לאחר פטירת שמחה, או קודם לפטירתו, הפכו הנתבעים 1-2 או מי
8 מהם לדיירים מוגנים.
9
10 להלן הסעיפים הרלוונטיים לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב] תשל"ב-1972 (להלן: **החוק**):
11
12 23. (א) דייר של בית עסק שנפטר, יהיה בן-זוגו לדייר, ובלבד שהשניים היו בני-זוג
13 לפחות ששה חדשים סמוך לפטירת הדייר והיו מתגוררים יחד תקופה זו.
14 (ב) באין בן-זוג כאמור בסעיף קטן (א) - יהיו ילדי הדייר לדיירים, ובאין ילדים
15 - אותם הורשים על פי דין שעבדו עם הדייר בעסקו לפחות ששה חדשים סמוך לפטירתו.
16
17 26. לא יהיה לדייר לפי סעיפים 23 עד 25 אלא מי שמוסיף לנהל במושכר, בין בעצמו
18 ובין על ידי אחרים, את העסק שהדייר שלפניו ניהל בו, ולא השכירו, כולו או מקצתו.
19
20 27. היה אדם לדייר לפי סעיפים 20 עד 26 ונפטר או חדל להחזיק במושכר, לא יהיה
21 אדם אחר לדייר לפי סעיפים אלה; אולם - (...)
22 (2) מי שנתקיימו בו התנאים המפורטים בסעיפים 23 או 25 והתנאים
23 המפורטים בסעיף 26 יהיה לדייר אף אם היה לפניו אדם אחר לדייר לפי
24 אותם סעיפים, ובלבד שיוורשים והורים כאמור שם לא יהיו לדיירים אלא
25 אם הוסיפו לעבוד באותו עסק, והעסק דרוש לקיומם;
26
27 בע"א (מחוזי ת"א) 37837-08-14 **קוריצקי נ' אבלסון ואח'**, (פורסם בנבו) נפסק:
28
29 "לענייני יש להבחין בין שלושה סוגי זכויות. הסוג הראשון הוא "דייר "מקורי", קרי, הדייר המוגן
30 עימו נעשה הסכם השכירות המוגנת. הסוג השני הוא דייר "נגזר", קרי, מי שהפך לדייר מוגן, מכוח
31 סעיפים 26-20 לחוק, לאחר פטירתו של הדייר המקורי (גלגול שני של זכות הדיירות המוגנת).
32 הסוג השלישי הוא דייר "נדחה" לפי ס' 27(2) לחוק, והכוונה היא למי שנכנס בנעליו של הדייר
33 הנגזר, לאחר מותו או לאחר שזה חדל מלהחזיק במושכר (גלגול שלישי של זכות הדיירות המוגנת).
34



בית משפט השלום בפתח תקווה

05 יולי 2018

ת"א 16-05-17693 אנגלמן ואח' נ' גרין ואח'

1
2 ס' 27 לחוק קובע את העקרון לפיו אם היה אדם לדייר לפי ס' 20-26 לחוק, משמע, הפך לדייר
3 נגזר, ונפטר או חדל להחזיק במושכר, לא יהיה אדם אחר לדייר לפי סעיפים אלה. זהו הכלל.
4 החריג לכלל, כאשר עסקינן במושכר שהוא בית עסק, מועגן בס' 27(2) לחוק, ולפיו "מי
5 שנתקיים בו התנאים המפורטים בסעיפים 23 או 25 והתנאים המפורטים בסעיף 26 יהיה
6 לדייר אף אם היה לפניו אדם אחר לדייר לפי אותם סעיפים, ובלבד שירשיים והורים כאמור
7 שם לא יהיו לדיירים אלא אם הוסיפו לעבוד באותו עסק, והעסק דרוש לקיומם;" דייר כזה
8 הוא דייר נדחה, ומדובר בגלגול שלישי של זכות הדיירות המוגנת.

9
10 לגבי סעיף 23(ב) נפסק בע"א 10308/06 רבקה שטוב נ' כונס הנכסים הרשמי (פורסם בנבו):

11
12 "סעיף זה קובע כלל ברור, כי הזכות לדיירות מוגנת בבית עסק עוברת בירושה פעם אחת
13 לירש קרוב - הוא "הדייר הנגזר". אולם, מי שנתקיים בו החריג הקבוע בסעיף 27(2) יהיה
14 ל"דייר נדחה" - היינו, מי שזכותו להיות לדייר מוגן באה מכוח קרוב משפחה אחר בעל זכות
15 קודמת. כדי לחסות תחת תחולת החריג על הטוען ל"דיירות נדחית" להיות בן-זוגו של הדייר
16 המקורי, באין בן-זוג - ילדיו, ובאין ילדים - יורשים על פי דין (סעיף 23 לחוק). עוד נדרש, בין
17 היתר, כי "הדייר הנדחה" יעבוד עם "הדייר המקורי" בעסק לפחות שישה חודשים סמוך
18 לפטירתו, יוסיף לעבוד באותו עסק, וכן כי העסק דרוש לו לקיומו. ... קשה להלום את טענת
19 המערערות כי על פי סעיף 23 לחוק, העוסק בדייר של בית עסק שנפטר, וסעיף 27(2), יש לבחון
20 את הזיקה בין "הדייר הנדחה" ל"דייר הנגזר" - ולא בין "הדייר הנדחה" ל"דייר המקורי".
21 משמעות הדבר היא יצירת שרשרת מתמשכת של דיירים, המוגנים לפי חוק הגנת הדייר,
22 באופן שאינו מתיישב עם השכל הישר וההגינות. ... התוצאה שחותרות אליה המערערות,
23 אינה עולה בקנה אחד עם המגמה בפסיקה לפרשנות מצמצמת להוראות חוק הגנת הדייר ..."

24
25 כן נפסק ברע"א 7411/12 אילן הוניג נ' אורלי גונן (פורסם בנבו):

26
27 "אדם המבקש להחזיק בבית עסק בדיירות מוגנת במעמד של דייר נדחה, לאחר פטירתו של
28 הדייר הנגזר, חייב להוכיח, בהתאם לסעיף 27(2) לחוק, קשר ישיר לדייר המקורי כבן זוג,
29 ילדו או יורשו על פי דין, כמפורט בסעיף 23, וכן לקיים את תנאי סעיף 26, לפיו הוא המשיך
30 לנהל, בעצמו או על ידי אחרים, את העסק שהדייר המקורי ניהל במושכר ..."

31
32 לגבי זהבה, הוכח כי מעולם לא עבדה במוסד, ולא היתה מעורבת בניהולו, ולפיכך לא עוברת אליה
33 זכות הדיור המוגן, לנוכח סעיפים 23, 26 ו-27 לחוק. גם בהנחה שאביה חיים רצה לחלק את נכסיו
34 באופן שווה בין ילדיו-יורשיו, הרי שאין לרצון זה של המנוח השלכה על הזכויות הסטטוטוריות לפי
35 חוק הגנת הדייר, שהעברתן מותנית בהתקיים התנאים שקובע החוק להעברת זכות הדיור המוגן לאחר
36 פטירת בעל הזכות. לפיכך, משהוכח כי זהבה לא עבדה עם חיים במוסד ששה חודשים לפני פטירתו,



בית משפט השלום בפתח תקווה

05 יולי 2018

ת"א 16-05-17693 אנגלמן ואח' נ' גרין ואח'

1 זכות הדיור המוגן לא עברה אליה כ"דייר נגזר", אלא לאחיה שמחה בלבד. רצונו של חיים ז"ל בחלוקת
2 העזבון בין ילדיו עשויה לחול במישור היחסים שבין שמחה לאחותו זהבה (כגון, בהעברת חלק
3 מהרווחים לזהבה, בניכוי שכר ראוי לשמחה שניהל את המוסך בפועל), אך אין היא יוצרת מעמד של
4 דיירת מוגנת לזהבה.

5
6 יצוין, כי בתביעת הפינוי שנוהלה כנגד שמחה בשנת 1985, והסתיימה בפסק הדין שקבע כי הוא דייר
7 מוגן, לא הועלו טענות מצד שמחה, כי פרט אליו יש עוד דיירים מוגנים בנכס – אשתו זהבה וגיסו
8 בצלאל. זאת, על אף שהשניים היו מודעים לתביעה ויחסי המשפחה בין שמחה לבנים היו קרובים.
9 משמע, לא נטען בפני בית המשפט כי בנכס יש דיירים מוגנים אחרים, שטוענים לזכותם להחזיק בנכס.
10 התשובה שניתנה בעניין זה על ידי בצלאל, כי מאחר שהתביעה לא היתה נגדו אלא רק נגד שמחה
11 הטענה לא הועלתה, אינה משכנעת, שכן ככל שסברו הנתבעים 1-2 כי גם הם או מי מהם דיירים מוגנים
12 בנכס, חזקה עליהם שהיו דורשים כי שמחה יטען זאת בכתב הגנתו, כדי שפסק הדין יתייחס גם
13 לזכויותיהם בנכס, ויבטיח שאין עילה לפנותם ממנו גם לאחר אריכות ימיו של שמחה.

14
15 לפיכך אני קובעת כי זהבה אינה דיירת מוגנת בנכס.

16
17 אשר לבצלאל, הוכח כי במשך יותר משלוש שנים, בין פטירתו של חיים (1976) לבין ההסכם שנערך
18 בין בצלאל לשמחה (1979), לא עבד בצלאל במוסך, וגם לאחר חתימת ההסכם לא החל לעבוד מיד
19 אלא לאחר כשנתיים (לפי תצהירו – בשנת 1981). משמע, יש נתק של חמש שנים בין פטירת הדייר
20 המוגן חיים לבין תחילת עבודתו של בצלאל במוסך. לפיכך, זכות הדיירות המוגנת לא עברה מחיים
21 לבצלאל בהתאם לחוק. מעבר לכך, גם אין מדובר בנן-יורש של חיים.

22
23 אשר להסכם שבו הוכנס בצלאל כ"שותף" לעסק על ידי שמחה, גם הסכם זה יכול להקנות לבצלאל
24 זכויות חוזיות במישור ה"אופקי" שבינו לבין שמחה, כגון זכות לחלוקת הרווחים מהעסק, אך אין בו
25 להקנות לבצלאל מעמד סטטוטורי של דייר מוגן במישור ה"אנכי" ולהפוך אותו לדייר "נגזר" של בעל
26 הזכות המקורית, חיים.

27
28 פשיטא, שעל פי הוראות החוק, אין בכוחו של שמחה, הדייר ה"נגזר" של חיים, להקנות מעמד של דייר
29 מוגן לאדם אחר, מעצם עריכת הסכם שותפות עם אותו אדם, שהרי העברה "אופקית" כזו עומדת
30 בניגוד למושכלות היסוד של חוק הגנת הדייר ואילו הכיר בה החוק, היתה מאפשרת העברה אינסופית
31 של זכות הדיירות המוגנת מפלוני לאלמוני, ללא כל תנאים, תחת כסות של "שותפות". קל וחומר,
32 כאשר לתובעים לא נמסרה הודעה על קיומה של ה"שותפות" בין שמחה לבצלאל, ולא התבקשה
33 הסכמתם להכנסתו כדייר מוגן "שותף".

34
35 לפיכך אני קובעת כי לבצלאל אין ולא היה מעולם מעמד של דייר מוגן בנכס.



בית משפט השלום בפתח תקווה

05 יולי 2018

ת"א 16-05-17693 אנגלמן ואח' נ' גרין ואח'

1 משכך, אין צורך לדון בשאלה, האם בצלאל ממשיך לעבוד בנכס, כטענתו, או שהעביר זה מכבר את
2 ניהולו להנרי, כפי שעולה מתמליל הקלטה של השיחה בינו לבין החוקר הפרטי שהפעילו התובעים. עם
3 זאת, מהראיות עולה, כי בשנים האחרונות מנוהל המוסך על ידי הנרי בלבד, וככל שבצלאל מגיע אליו
4 לביקורים, או מבצע שליחות כזו או אחרת לטובת המוסך, הדבר נעשה מסיבות אישיות-חבריות ולא
5 כחלק מניהול העסק.

6
7 כאמור, הנרי ועדי אינם טוענים למעמד של דיירים מוגנים, ומודים כי הם מחזיקים בנכס מכח
8 התקשרות חוזית עם בצלאל.

9
10 אשר לטענות הנתבעים, כי התובעים מנועים או מושתקים מלהעלות את תביעתם לפינני ולטעון נגד
11 מעמדו של בצלאל כדייר מוגן, אני קובעת כי לא הוכח שהיה ידוע לתובעים על פטירתו של שמחה,
12 בשנת 1997 או סמוך לאחר מכן, ומהימנה עלי עדות התובעת כי נודע להם על כך רק בשנים האחרונות.
13 לדבריה, העובדה כי התפנו לטפל בתביעת הפינני רק בשנת 2016, נובעת מבעיות רפואיות בהן היו היא
14 ובעלה מטופלים באותן שנים. שוכנעתי, כי בנסיבות בהן הנתבעים הסתירו מהתובעים ולא דיווחו
15 להם על פטירתו של שמחה, לא דיווחו על הסכם השותפות עם בצלאל, ולא דיווחו על פרישת בצלאל
16 וניהול העסק בפועל ע"י הנרי, לא נוצרו מניעות או השתק כלפיהם מלפעול לפינני הנתבעים לאחר
17 שנודע להם באופן עצמאי על עילת הפינני, שכן הנתבעים 1-3 רק הרוויחו מהשתתחות התובעים בנקיטת
18 הליכי הפינני, בכך שהנכס הושכר להם כמעט חינם אין כסף, דבר שיצר להם רווח כספי של עשרות
19 אלפי ש"ח לפחות, מדי שנה.

20
21 אשר על כן, על הנתבעים כולם לפנות את הנכס ולהחזירו לתובעים, וזאת תוך 6 חודשים מהיום.

22
23 הנתבעים ישאו בהוצאות התובעת בסך 30,000 ₪.

24
25 ניתן היום, כ"ב תמוז תשע"ח, 05 יולי 2018, בהעדר הצדדים.

26

ניצה מימון שעשוע, שופטת בכירה

27

28

29

30

31

32

33