



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-12-35570 נתנזון ואח' נ' ארזוני

לפני כבוד סגנית הנשיא, השופטת כרמלה האפט

התובעים: 1. יפה נתנזון
2. יובל נתנזון

נגד

הנתבעת: שוהם ארזוני ז"ל באמצעות חליפה מר דרור ארזוני.

פסק דין

זכויותיה של אלמנת דייר מוגן במושכר ששימש כמסגרייה משנת 1968. לטענת התובעים אין היא עומדת בתנאי סעיף 23(א) ו-26 לחוק הגנת הדייר ומכל מקום, קמה להם עילה לפנותה בשל אי תשלום דמי שכירות.

ובנמצא;

הנתבעת לא הוסיפה לנהל את העסק, לא באופן עצמאי ולא באמצעות בנה, לאחר פטירת בעלה, הדייר המוגן, ומכאן שלא עמדה בתנאי סעיף 26 לחוק. מכאן שלא קמו לה זכויות מוגנות במושכר. הדיון בשאלת עילת הפינוי בשל אי תשלום דמי שכירות, התייתר תוצאת ההכרעה האמורה.

רקע

1. התובעת 1, הגב' יפה נתנזון, היא הבעלים של בית פרטי בשטח של 231 מ"ר עם חצר הנמצא ברחוב חובות הלבבות 40 בשכונת שפירא בתל אביב, הידוע כגוש 6972 חלקה 92 (נסח רישום מצורף כנספח 1 לכתב התביעה) (להלן: "התובעת", ו-"הבית", בהתאמה).

2. התובעת ירשה את הבית מסבה ז"ל בשנות השישים של המאה הקודמת ולא התגוררה בו. אביה ז"ל של התובעת, טיפל למענה בבית לרבות, השכרתו וזאת עד לפטירתו בשנת 1979 (להלן: "אביה של התובעת").



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-12-35570 נתנזון ואח' נ' ארזוני

3. התובע 2, מר יובל נתנזון, הוא בנה של התובעת והחל משנת 2002 מסייע לה לטפל בבית (להלן: "התובע") (סעיף 1 לתצהירו, ת/1).

4. ביום 24/5/1968 נחתם חוזה שכירות ביחס לחלק מהבית, בין התובעת (באמצעות אביה) לבין מר סברי ארזוני ז"ל ומר אורי אברהמי (להלן: "חוזה השכירות", "המושכר", "מר ארזוני", ו-"מר אברהמי", בהתאמה) (צורף כנספח 2 לכתב התביעה). המושכר תואר בחוזה השכירות ככולל שני חדרים, הול, מטבח, נוחיות וחצר. בגין האמור שילמו מר ארזוני ומר אברהמי דמי מפתח בסכום כולל של 9,000 ₪. במושכר הופעל עסק של מסגרייה (להלן: "העסק" או "המסגרייה").

5. הנתבעת, שוהם ארזוני ז"ל, היא אלמנתו של מר ארזוני ז"ל שנפטר ביום 13/2/2018 (להלן: "הנתבעת") (תאריך הפטירה של מר ארזוני מצוין בסעיף 7 לתצהיר התובע, ת/1).

6. התובענה הוגשה במקור כנגד מר ארזוני ומר אברהמי, אך בשל פטירתו של מר ארזוני, תוקן כתב התביעה והוא הוגש כנגד הנתבעת ומר אברהמי (החלטתי מיום 11/7/2018; "כתב התביעה המקורי", ו-"כתב התביעה המתוקן", בהתאמה).

ביום 17/7/2018 ניתן פסק דין לפינוי מר אברהמי, לאחר שהצהיר כי אינו נמצא במושכר ו/או בעסק. מזה למעלה משלושים שנים וכי ניתק כל קשר עם המושכר.

7. הנתבעת נפטרה במהלך ניהול התובענה. תאריך פטירתה המדויק לא נמסר אך הודעה על פטירתה הוגשה לתיק בית המשפט ביום 19/2/2020.

בדיון מיום 8/3/2020 ובהתאם לסעיף 38 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד – 1984, ניתנה על ידי החלטה לפיה בנה, מר דרור ארזוני, ימונה לחליפה וזאת לאחר שהצהיר כי הדבר מקובל על בני משפחתו ועל יורשי הנתבעת (להלן: "מר דרור").

כמו כן, לנוכח הצהרתו של ב"כ התובעים באותו הדיון מיום 8/3/2020 כי התובעים מבקשים לעת הזו לברר אך את זכויותיה של הנתבעת במושכר ואין הם מבקשים להוסיף ולברר את זכויותיו הנטענות של מר דרור במושכר, תעסוק הכרעתי אך בבירור זכויות הנתבעת (עמ' 45 לפרוטוקול הדיון מיום 8/3/2020).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-12-35570 נתנזון ואח' נ' ארזוני

8. להשלמת התמונה, יצוין כי בשנת 2012 הגישו התובעים שתי תביעות כנגד המחזיקים בבית, כדלקמן:

התביעה הראשונה הוגשה כנגד מר יוסי חונרוב, מי שהחזיק בחלקו השני של המושכר בדיירות מוגנת והפעיל בן בית מלאכה. תביעה זו הסתיימה ביום 14/3/2013 בהסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין, שלפיו קיבל מר חונרוב סכום כספי תמורת פינוי החלק השני של הבית. חלק זה של המושכר פונה בפועל בחודש אפריל 2018 וכיום מוחזק על ידי התובעים (להלן: "מר חונרוב").

פרטיה של התביעה השנייה אינם ברורים לגמרי בהיעדר מסמכים, אך עולה כי עילת הפינוי נבעה כתוצאה מבניית סככה לא חוקית. הסככה פורקה והתביעה נמחקה בהסכמה (עמ' 32 לפרוטוקול הדיון מיום 23/9/2019). בכתב ההגנה נטען כי בעניינה של תביעה זו נקבע שלא מתקיימת עילת פינוי (סעיפים 9-11 לכתב ההגנה).

9. בהתאם להודעת הבהרה מיום 27/4/2020 מטעם ב"כ התובעת, הסיכומים שהוגשו ע"י ב"כ התובע מייצגים גם את עמדת התובעת.

עיקרי טענות הצדדים

10. התובעים טוענים כי לנתבעת לא היה כל חלק בניהול המושכר וכי בהיעדר פעילות עסקית ובוודאי, בהיעדר ניהול ושליטה, הרי שזכות הדיירות המוגנת לא עברה אליה מעולם.

התובעים מוסיפים וטוענים כדלקמן;

11. נטל ההוכחה לקיומה של זכות דיירות מוגנת ולקיומה של פעילות עסקית במושכר, הינו על הנתבעת. ואולם, הנתבעת לא הביאה לבית משפט ראיות כלשהן שיעידו על ניהול עסק פעיל ובכלל כד: חשבוניות, דוח מס הכנסה, עדות של לקוח או ספק וכיוצ"ב, על אף שנטען כי הם קיימים. מכאן גם שאי הגשת הראיות מעידה שלו היו מוגשות, הן היו פועלות לחובת הנתבעת.

12. חקירתו של מר דרור הוכיחה כי במושכר לא פועל כלל עסק. כך למשל העיד כי לא עשה ביטוחים לעסק; התקשה לציין שמות של לקוחות; וציין כי סכום חשבון החשמל עומד על סכום נמוך של כ- 20 ₪ לחודש, כאשר בסכום כזה לא ניתן להפעיל מסגריה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-12-35570 נתנזון ואח' נ' ארזוני

ניכר גם שכל פעילות המסגרייה לא נעשית במושכר, אלא מחוצה לו ושכל פעילות המסגרייה קשורה לחוות הסוסים בה עובד מר דרור. המסקנה היא שמר דרור לא עבד במסגרייה, לא לפני פטירת מר ארזוני ולא לאחריה.

13. בהתאם לסעיף 26 לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב – 1972 (להלן: "החוק"), על הנתבעת להחזיק ברסן הניהולי של העסק, וזאת במהלך כל תקופת הדיירות המוגנת.

מעדותו של מר דרור עולה כי העסק מעולם לא עבר לנתבעת.

14. הנתבעת לא שילמה דמי שכירות לשנים 2018-2019 ולכן קמה להם עילת לפנותה לפי סעיף 131(1) לחוק.

15. מר ארזוני ומר אברהמי רכשו את זכויות הדיירות המוגנת במשותף, כאשר כל אחד מהם שילם את מחצית שווי הזכויות המוגנות וסך דמי המפתח עמדו על סכום כולל של 9,000 ש"ח (ראו בעניין זה הצהרת הון של מר ארזוני, תצהיר הדייר היוצא מר אליאס רפאל (פרג'), ומכתב עו"ד נחום לעו"ד לנדס, מצורפים כנספחים 3א', 3ב' ו-3ג' לכתב התביעה).

16. יש להוציא את תצהיר הנתבעת מתיק בית המשפט.

17. יש לתת פרשנות מצמצמת לחוק, בייחוד כאשר מדובר בדור שני ושלישי של דיירות מוגנת.

18. יש לפסוק להם הוצאות משמעותיות לנוכח התנהלות המנוחה ומר דרור, לרבות הסתרה והולכת שולל שגרמו לתובעים מסכת של סבל ארוכה. התובעים מפרטים את הוצאותיהם בגין ימי דיונים, מערכת וידאו ומצלמות, מכתבים, שכ"ט עו"ד פנחסי ושכ"ט עו"ד עקרבי והוצאות, ושכר החוקר, הכל בסכום כולל של כ- 65,000 ₪ (חלק מהחשבוניות צורפו לסיכומי התובעים).

19. מכלל האמור יש להורות על פינוי הנתבעת מן המושכר מתוקף סעיפים 23, 26 ו-131(1) לחוק.





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-12-35570 נתנזון ואח' נ' ארזוני

20. במאמר מוסגר אוסיף כי בכתב התביעה נטען שיש להורות על פינוי כמבוקש גם מכוח סעיף 13 לחוק וסעיף 131(5), (7), (10) ו- (11) וכך, הוצע בסיס שישים לחישוב התשלום לנתבעת ככל שיוחלט על פינוי בהתאם לסעיף 131(10) או (11) לחוק, אך ניכר כי טענות אלו נזנחו בסיכומים.

21. מנגד הנתבעת טוענת כי התובענה איננה מעלה עילת פינוי, לרבות לא עילה של פינוי בשל נפח פעילות נמוך, שממילא לא עוסקת במועד הרלבנטי לתובענה זו.

הנתבעת מוסיפה וטוענת כדלקמן;

22. חוזה השכירות נחתם בשנת 1968 ועל כן חל עליו **חוק הגנת הדייר, התשט"ו – 1955** ולא החוק בנוסחו הנוכחי (להלן: "**החוק משנת 1955**").

23. התובעים ניסו לבצע הרחבת חזית אסורה של כתב התביעה והסעד המבוקש בו של פינוי תמורת פיצוי כספי. הרחבת החזית האסורה התבטאה בהצגת ראיות בנוגע לפעילות המסגרייה על ידי מר דרור, בעוד שהמועד הרלבנטי לבחינת הזכאות לדיירות מוגנת הינו בדצמבר 2017, עת הוגש כתב התביעה. במועד זה פעל במושכר מר ארזוני שעבד שם עד יומו האחרון.

הנתבעת מוסיפה כי למרות הצעה מושכלת לפיצוי שהוצעה על ידי בית המשפט התובע סרב לכך.

24. טענת התובעים לפיה במושכר התנהלה פעילות בנפח נמוך, איננה מעלה עילת פינוי בהתאם להוראות החוק ולפסיקה. לכל היותר ניתן לבחון האם נעשה שימוש אחר במושכר. כך או אחרת, בענייננו, המושכר ממשיך לפעול במתכונתו המקורית וממילא בהתאם לחוזה השכירות ניתן להשתמש בו למסגרות ולכל מטרה אחרת.

25. מן ההגינות והצדק הכלכלי (צדק חלוקתי), יש להותיר את זכויות הדיירות המוגנת אצל הנתבעת.

26. מקריאת כתבי הטענות של התובעים עולה שהם רוצים לטעון לקיומה של עילת הנטישה אך הם לא אומרים זאת במפורש. הסיבה לכך היא שאין בנוסח החוק, כולל נוסח החוק משנת 1955, אזכור של עילת נטישה כעילת פינוי, ומכיוון שעולה מראיות התובעים, לרבות מצלמת המעקב כי במושכר פעל מר ארזוני ובהמשך גם מר דרור.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-12-35570 נתנזון ואח' נ' ארזוני

27. פעילות המסגרייה נעשית בתוך המושכר ובתוכו גם קיימים מכשירים וסחורות. מכאן שאין משמעות לעדות החוקר הפרטי שהעיד כי ממצב החצר ניתן להסיק שבמקום מתבצעת פעילות בהיקף נמוך.

28. תצהיר חתום שהוגש מטעם הנתבעת בעניין המגורים המשותפים עם מר ארזוני, מעלה את זכותה זו.

29. ההלכה בסוגיה שבפנינו נקבעה ברע"א 7411/12 הוניג נ' גונן (פורסם בנבו, 18/12/2013) הדומה לענייננו (להלן: "עניין הוניג"). עניין הוניג הולם את פרטי תובענה זו והוא תומך במעמדו של מר דרור לזכויות דיירות מוגנת במושכר וקל וחומר בזכויותיה של הנתבעת.

30. יש לפסוק לה פיצויים לדוגמא גבוהים משמעותית, כשכר טרחת עו"ד, מכיוון שבמהלך הליך זה נאלצה הנתבעת לעמוד אל מול למעלה משישים בקשות שהגישו התובעים.

31. ומכלל האמור; כתב התביעה אינו מציג שום עילת פינוי כחוק אלא רק מהווה ניסיון של התובע להשתלט על המושכר ועל כן, יש לדחות את התביעה.

במענה לטענות הנתבעת מוסיפים התובעים כדלקמן;

32. נוסח החוק הרלבנטי לבחינת תובענה זו הוא נוסח החוק המעודכן; ניסיונותיו הנטענים של מר דרור לשלם את דמי השכירות, מוכחשים; זכויותיו של מר אברהמי הושבו לתובעת וניתן לומר כי התובעת והנתבעת שותפות לכלל זכויות דמי המפתח; הטענה למחזור של תביעה קודמת שהוגשה נגד מר ארזוני אינה נכונה; עילות הפינוי כאן קמו עקב פינוי הדייר הקודם (כוונת התובעים ככל הנראה למר חונרוב) וכן, לנוכח פטירתו של מר ארזוני ונטישת הדייר אברהמי (סעיף 12(ד) לכתב התשובה).

המסגרת הראייתית

33. מטעם התובעים העידו התובע (תצהיר עדות ראשית מטעמו סומן, ת/1) והחוקר הפרטי, מר פיני שכטר, שהגיש דו"ח חקירה (ת/2) (להלן: "החוקר הפרטי").



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-12-35570 נתנזון ואח' נ' ארזוני

כמו כן, התובעים זימנו לעדות את מר דרור ומר יהודה דוידוביץ, מנכ"ל עמותת ששמה "מרכז ספורט הרכיבה ברמת גן" שבה עובד מר דרור, והם העידו גם בחקירה ראשית (להלן: "מר דוידוביץ", ו-"העמותה", בהתאמה).

תצהיר עדות ראשית שהגישה התובעת הוצא מתיק בית המשפט לאחר שבי"כ התובעים הצהיר כי היא לא תעיד בתיק זה.

34. מטעם הנתבעת הוגש רק תצהיר עדות ראשית מטעמה וכן תצהיר על מגורים משותפים אולם הנתבעת נפטרה בטרם נחקרה עליהם.

35. אתיחס לעדויות ולראיות שהוגשו מטעם הצדדים, במסגרת הדיון שלהלן, ככל שיידרש.

דיון

נוסח החוק הרלבנטי החל בענייננו

36. השוואה בין נוסח החוק משנת 1955 לנוסח החוק הנוכחי, מעלה כי נוסח סעיפים 23(א) ו-26 לחוק הנוכחי, זהה לנוסח סעיפים 19(א) ו-22 לחוק משנת 1955, למעט השינויים המחויבים כתוצאה ממספור שונה של סעיפים. על כן, לצורך הדיון בשאלת זכויות הדיירות המוגנת של הנתבעת במושכר, אין צורך להכריע בשאלה איזה נוסח חוק חל בענייננו.

למען הנוחות, הדיון שלהלן ייערך בהתאם למספור הסעיפים של החוק הנוכחי.

37. למעלה מן הצורך, אוסיף כי סעיף 162 לחוק קובע, כדלקמן:

"תחילתו של נוסח משולב זה ביום א' בחשון תשל"ג (9 באוקטובר 1972)."

בהינתן התובענה שבפניי, שבה נבחנת קיומה של זכות הדיירות המוגנת של הנתבעת, לאור תקופה המאוחרת לכניסתו לתוקף של החוק בנוסחו הנוכחי, לא כל שכן בעשרות שנים, דומה כי מבחינה מהותית, יש להידרש לנוסחו של החוק הנוכחי, וזאת הגם שחוזה השכירות נחתם בשנת 1968.





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-12-35570 נתנזון ואח' נ' ארזוני

מכל מקום, סוגיה זו איננה מחייבת הכרעה לנוכח הזהות בין הסעיפים.

הסבת זכויות של דיירות מוגנת בבית עסק

המסגרת המשפטית

38. סעיף 23(א) לחוק קובע כדלקמן:

"23. (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."

בהמשך קובע 26 לחוק, כדלקמן:

"26. 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."

39. יפים לעניין סעיף 26 לחוק דברי דוד בר-אופיר בספרו **סוגיות בדיני הגנת הדייר** כרך שני 293 (מהדורה שניה, נובמבר 2019) (להלן: "**בר-אופיר**").

"הסעיף כולל בחובו שני תנאים: האחד נוגע לסוג העיסוק במושכר והשני לאיסור השכרה לאחר. במה שנוגע לעיסוק, נקבע כי כדי שתגובש זכותו של פלוני כדייר מוגן, בנסיבות הנדונות בסעיפים 23 עד 25, עליו לנהל במושכר אותו עסק שהדייר המקורי ניהל בו בחייו. ולעניין זה כבר קבע בית המשפט העליון כי התנאי של ניהול עסק, כהמשך למה שנוהל במושכר לפני הפטירה, חל רק באותם מקרים שבהם נוהל במושכר עסק כלשהו לפני שהדייר הלך לעולמו. ואם התנהל שם עסק כי אז חייב להמשיך בכך גם מי שנכנס בנעלי הדייר. ואם לא התנהל עסק, ממילא אין התנאי האמור ניצב בדרכו של מי שבא במקום הדייר. אין גם חובה שרצף העיסוק המתואר יושתת בהכרח על עיסוק משותף של החליף עם הדייר שהלך לעולמו. וככל שמדובר בבן זוג או בילדו של הדייר, אין חובה שיעסוק בעיסוק יחד עם הדייר שנפטר.

...





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-12-35570 נתנזון ואח' נ' ארזוני

לסיכומה של נקודה זו: ניהול העסק יכול להתחיל רק אחרי פטירתו של הדייר הקודם כפי שעולה מלשון ההווה בה נקט המחוקק כאשר השתמש במילה "מוסיף" בסעיף 26 לחוק. ואף יתרה מזו: אין ללמוד מהוראות החוק כי מתחייב רצף בעיסוק אשר צמוד, מבחינת העיתוי, למועד פטירתו של הדייר. " (עמ' 293).

40. כמו כן ראו דברי בר-אופיר לעניין דרישת הניהול בסעיף 26:

"הוראת הסעיף כוללת במפורש אפשרות של ניהול העסק על ידי אחרים. אולם יודגש כי נדרשת יותר מאשר כוונה ערטילאית לנהל את העסק, ועל מי שטוען לדיירות מוגנת מוטל גם להוכיח מעורבות בניהול העסק או נשיאה באחריות כלשהי הקשורה לניהול..." (עמ' 284(6)).

נטל ההוכחה

41. שאלה נפרדת הינה השאלה על מי מוטל נטל ההוכחה בענייננו;

42. ההכרעה בהקשר זה איננה חד-משמעית.

יפים בעניין זה דברי כב' השופט [כתוארו אז] מ' שמגר בע"א 127/77 **מלכה קפה נ' לוי**, פ"ד לא(3) 465, 460 (להלן: "**עניין מלכה**") לפיהם:

"מכאן לענין נטל ההוכחה: כתבי-הטענות של הצדדים הם המנחים אותנו בשאלה מי הפותח בהבאת הראיות, והיה, אם הנתבע איננו מודה בעובדות שהועלו בכתב-הטענות, הרי על התובע הנטל להתחיל בהבאת הראיות כמצוותו של הכלל העתיק "המוציא מחברו, עליו הראיה" (פרופ' א' הרנון, דיני ראיות, חלק ראשון, ע' 187). הווה אומר, הטלת נטל הבאת הראיות היא תוצאה הנגזרת מניסוח כתבי-הטענות וההכחות או ההודאות הכלולות בהם. מן הכלל אל הפרט: הקווים החייבים להנחותנו כאשר מדובר בתביעת פינוי, הבאה בעקבות פטירתו של דייר, אינם שונים מאלה החלים על הבאת ראיות כאשר בעל הבית טוען כי דייר הפר את חוזה השכירות (ע"א 148/63, הומפרט נ' קניגסהפר, [7], בע' 76 ו-ע"א 52/72, עזבון אברהם לוי נ' צאנג, [6], בע' 61). האמור כאן מתברר עוד ביתר שאת כאשר מדובר על נסיבות שבהן מילא בן-הזוג, אליבא דכולי עלמא, אחרי התנאים הקבועים בסעיפים 23(א) ו-26, אך



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-12-35570 נתנזון ואח' נ' ארזוני

לפי טענת התובע חדל מלקיימם בשלב מאוחר כלשהו, כפי שאירע במקרה שבפנינו על-פי טענת המשיבים. אם עולה טענה, כי תנאים הקבועים בחוק חדלו להתקיים - על הצד הטוען זאת לפרש גירסתו האמורה בכתב-הטענות ונטל השכנוע ואף נטל הבאת הראיות בשלב הראשון - עליו (השווה ע"א 129/66, מנדל נ' פוזמנטיר, [8], בע' 643).

אך יפים גם דבריה של כב' השופטת מ' בן פורת באותו עניין לפיהם:

"הלכה פסוקה היא, כי בעל בית יכול לבסס תביעת פינוי או סילוק-יד על זכות קנינו, בטענה שהנתבע מחזיק ברכושו ללא כל זכות (ראה ע"א 483/62, 486/62, [10], ו-ע"א 246/66, 247/66, [11], בע' 574-575) ואז על הנתבע להראות, ולו גם לכאורה, זכות חוקית לשיבתו במקום. לדעתי חלים כללים אלה גם על תביעתו של בעל בית המבקש מבית-המשפט לצוות על סילוק-ידה מבית-העסק של אלמנת דייר מוגן שנפטר, ואז על הנתבעת לטעון ולהוכיח את מקור זכותה, היינו את קיום התנאים האמורים בסעיפים 23(א) ו-26 לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972, והם: (1) היותה בת-זוגו של המנוח; (2) משך לפחות 6 חדשים סמוך לפטירתו; (3) מגורים יחדיו משך תקופה זו; (4) שהיא מוסיפה לנהל במושכר (בעצמה או על-ידי אחרים) אותו עסק; (5) וכי לא השכירה את העסק, כולו או מקצתו. רק משטענה והוכיחה - במידה הנדרשת בהליך אזרחי - שנתקיימו בה תנאים אלה, יוכר מעמדה כדייר מכוח הסעיפים דלעיל."

אפנה גם לדבריו של כב' השופט יצחק מילנוב בת"א (ירושלים) 12481/02 (15/12/2005), המתייחס אף הוא לעניין מלכה, המעלים את הפנים לכאן ולכאן בסוגיה זו;

"במצב דברים זה, קמה ועולה השאלה: על מי מוטל הנטל להוכיח התקיימותם של תנאי סעיף 26 לחוק? האם על התובעים, כבעלי המושכר העותרים לפינוי הנתבעים, או שמא על הנתבעים, המבקשים לחסות בצל הגנת הדיירות הנגזרת?

...

בחינת הפסיקה שניתנה לאחר פרשה זו, מעלה כי, פעמים נקט בית המשפט העליון בעמדתה של כב' השופטת מ' בן-פורת, ופעמים נקט בעמדתו של כב' השופט מ' שמגר (כשהנטיה השלטת הינה ליישום דעתה של השופטת בן פורת).

לכשעצמי, מעדיף אני, בכל הכבוד, את גישתו של השופט שמגר, על פני גישתה של השופטת בן-פורת, בהיותה גמישה ומותאמת לגדריה של המחלוקת הספציפית, כפי שהותו בכתבי הטענות, ולטענות הצדדים, הפושטות צורה ולובשות צורה במהלך התדיינות."





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-12-35570 נתנזון ואח' נ' ארזוני

43. הכרעה בשאלה זו, כפי שעוד נראה, איננה בעלת נפקות של ממש בענייננו, אולם לו הייתי נדרשת להכריע בה, דעתי הייתה כי הנטל בהקשר לסעיפים 23(א) ו-26 לחוק, רובץ דווקא על הנתבעת, אשר בידה היכולת להביא ראיותיה בעניין העובדות הדרשות לגיבוש זכויותיה בבית העסק.

מכל מקום, ועל מנת להבהיר גם את דברי האחרונים, אפנה עתה לבחינת מעמדה של הנתבעת במושכר בהתאם להוראות סעיפים 23(א) ו-26 לחוק.

מהכלל אל הפרט

האם מר ארזוני והנתבעת היו בני זוג במהלך ששת החודשים סמוך לפטירת מר ארזוני והאם התגוררו ביחד בתקופה זו – סעיף 23(א) לחוק

44. כפי האמור, הנתבעת הגישה תצהיר עדות ראשית ותצהיר מגורים משותפים, אך נפטרה בטרם נחקרה עליהם. בתצהירים אלו היא מעידה כי הייתה נשואה למר ארזוני וגרה עמו במגורים משותפים למעלה מחמישים שנים, הכוללים את ששת החודשים שלפני פטירתו.

45. הגם שהנתבעת לא הגיעה כדי חקירה על אודות הצהרתה זו, ובהינתן כי הצהרה זו לא נסתרה על ידי התובעים, דומה כי ניתן להניח שעדותה זו הינה אמת.

אני קובעת אפוא כי הנתבעת ומר ארזוני היו בני זוג במהלך ששת החודשים שבסמוך לפטירת האחרון והתגוררו ביחד במהלך תקופה זו. מכאן, שהנתבעת עומדת בתנאי סעיף 23(א) לחוק.

האם הנתבעת המשיכה לנהל את העסק שבמושכר לאחר פטירת מר ארזוני- סעיף 26 לחוק

46. הנתבעת איננה מפרטת בכתב הגנתה או בסיכומים שהוגשו מטעמה, מאין היא שואבת את זכותה במושכר לפי סעיף 26 לחוק בנוגע לניהול העסק. למעשה, אין היא מתייחסת לסעיף זה.

47. עם זאת, ניתן להבין מראיותיה כי לגרסתה, מר דרור נכנס בנעלי אביו בהפעלת העסק (סעיף 29 לסיכומי הנתבעת וסעיף 25 לכתב ההגנה). בדומה ניתן להסיק מתיעוד מצלמות המעקב שהותקנו



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-12-35570 נתנזון ואח' נ' ארזוני

על ידי התובע, כי המושכר הופעל על ידי מר ארזוני ובהמשך על ידי מר דרור (סעיף 51.ב. לסיכומי הנתבעת).

48. הנתבעת גם מוסרת בתצהירה כי לאורך השנים מר דרור עבד עם אביו במסגרייה וכי לאחר פטירתו, נכנס לנעליו ו"הוא מנהל את המסגרייה"; כי דרור מפרנס אותה מהמסגרייה; כי דרור משלם את כל התחייבויותיה למיסים; וכי היא סומכת עליו שהוא מחזיק את המסגרייה.

49. דבריה אלה, מעלים אם כן כי הנתבעת לא ניהלה את העסק בעצמה לאחר פטירתו של מר ארזוני.

עם זאת, לא ברור מהם, מהו מצב הדברים ממנו היא מבקשת להסיק כי מר דרור ניהל עבורה את העסק (או אפילו אם כך היא בכלל טוענת); האם זה מכיוון שמר דרור מפרנס אותה; או שזכויותיה נובעות אך מכוח היותה נשואה למר ארזוני בעת פטירתו; שמא מדובר בסיבה אחרת.

50. מכל מקום, אותה אי בהירות, בעניין מעמדה של הנתבעת, עולה גם מעדותו של מר דרור, אותה מצאתי, בעניין זה של מעורבות האם בעסק, מהימנה, בעיקר משום שפשוט זה הרושם שהותירה בי, אך גם בהינתן כי לא ניסה לתאר מציאות שתתאים ככפפה ליד, לטיעונים הדרושים לו עצמו.

מר דרור העיד כי אביו איבד את כושר העבודה שלו, לפני כשלוש שנים, ואז ביקש ממנו "לקחת את העניינים לידיים, ולעזור בפרנסת הבית". או אז, הוא פתח תיק במס הכנסה, כאשר עד אז הוא קיבל תלושי משכורת בגין עבודתו (עמ' 58 לפרוטוקול הדיון מיום 8/3/2020); כי הוא משלם כיום את המיסים של המסגרייה, החשמל והארנונה וכי "הכל" על שמו (עמ' 59 לפרוטוקול הדיון מיום 8/3/2020); כי פחות או יותר במהלך שלוש השנים האחרונות החשבוניות של הפעילות במסגרייה הן על העוסק מורשה שלו (עמ' 60 לפרוטוקול הדיון מיום 8/3/2020); כי הוא אינו יודע אם העוסק מורשה של מר ארזוני כלל גם את הנתבעת, אך במס הכנסה הופיע גם שמה של הנתבעת (עמ' 60 לפרוטוקול הדיון מיום 8/3/2020); כי מי שניהל את התביעה הנוכחית זה הוא והנתבעת ושניהם היו דומיננטיים וכי כל דבר הובא לידיעת הנתבעת (עמ' 61 לפרוטוקול הדיון מיום 8/3/2020); כי הנתבעת חלתה בסרטן הריאות בשנתיים האחרונות ואושפזה הרבה פעמים במהלך השנה האחרונה (עמ' 61-61 לפרוטוקול הדיון מיום 8/3/2020); כי התקבולים מהמסגרייה נכנסים לחשבון הבנק שלו (עמ' 83-84 לפרוטוקול הדיון מיום 8/3/2020).

בחקירתו בנוגע לתפקידו במסגרייה לאחר פטירת אביו, השיב:





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-12-35570 נתנוון ואח' נ' ארזוני

ש"ש : אוקיי. תגיד לי בתקופה של אבא שלך, קיבלת תלוש?
ת : ברור.
...
כב' הש' האפט : ובתקופה של אמא שלך?
העד, מר ארזוני : אני הייתי עצמאי, אני הפעלתי את המסגריה, אני פירנסתי אותה.
עו"ד עקרבי : כן, תגיד לי, בתקופה של אבא שלך, מה הייתה חלוקת העבודה ביניכם?
העד, מר ארזוני : אני המבצע והוא המנהל. " (עמ' 91 לפרוטוקול הדיון מיום 8/3/2020).

ובהמשך, בעניין חלוקת העבודה בינו לבין הנתבעת :

ש"ש : תגיד לי, בתקופה של אמא שלך, מה הייתה חלוקת העבודה?
ת : אני הכל.
ש : הכל?
ת : הכל.
ש : אמא שלך לא עשתה שום דבר?
ת : מה, אתה רוצה שאמא שלי תהיה במסגרות, מה?
ש : לא יודע, היא הייתה, מי היה בקשר עם הספקים?
ת : רק אני.
ש : רק אתה. מי הוציא חשבוניות?
ת : אני.
ש : אתה, מי היה בקשר עם המנהל חשבוניות?
ת : אני.
ש : אתה. מי דאג לתשלום מיסים?
ת : אני.
ש : מי עשה תמחור?
ת : אני.
ש : מי שילם דמי שכירות?
ת : אני.
ש : מי מכר ללקוחות?
ת : אני.
ש : מי קיבל החלטות?



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-12-35570 נתנזון ואח' נ' ארזוני

- ת: אני, ביחד עם אמא, תלוי מה.
...
ת: כן. יש בעיה עם שכר דירה?
ש: אין שום בעיה.
ת: משלם.
ש: אתה היית משלם או אמא שלך?
ת: אני, אמא שלי, היא הייתה הזה, אז היא הייתה משלמת.
ש: אמא שלך הייתה משלמת?
ת: כן.
ש: הבנתי, אתה לא שילמת. " (עמ' 93-92 לפרוטוקול הדיון מיום 8/3/2020).

51. מסקנתי מן האמור הינה כי מר דרור נכנס בנעלי אביו בעסק והחל לנהל את המסגרייה, לאחר ההתדרדרות במצב בריאותו של אביו ולבקשתו של האחרון, וכי במקביל לכך, דאג לאימו שאף היא לא הלכה ונהייתה צעירה יותר בחלוף השנים. בתוך כך נהג בה כבוד, שיתף אותה בנעשה, לידיעה, ונעזר בה מקום שהדבר היה דרוש משום הרישום במסמכים הרלוונטיים.

מעורבות הנתבעת בעסק לאחר פטירתו של מר ארזוני התבטאה בשלושה בלבד – תשלום דמי השכירות; קבלת חלק מהתקבולים של העסק ממר דרור אשר שיעורם לא הובהר במסגרת עדותו ודומה כי ניתנו לה מכוח תמיכת הבן באימו ולא מכוח היותו שלוחה; וכן, בקבלת החלטות מסוימות, עם מר דרור, כאשר, אף בעניין זה, לא ברור באיזה סוג החלטות המדובר, והאם היו אלה החלטות מהותיות אם לאו.

52. מכלל האמור מסקנתי הינה כי הנתבעת לא הייתה מעורבת בניהול העסק, לא הייתה אחראית עליו ולא ניהלה אותו, לא באמצעות מר דרור, בנה, ובוודאי שלא באופן עצמאי.

על כן אין היא עומדת בתנאי סעיף 26 לחוק.

משכך גם לא רכשה לעצמה זכויות מוגנות במושכר.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-12-35570 נתנזון ואח' נ' ארזוני

נדון

53. חשוב להדגיש, לא כל שכן בהינתן כי הדיון שבפניי עניינו אך בזכויות הנתבעת במושכר, כי במצב דברים בו הייתה הנתבעת טוענת כי בסמוך לפטירת מר ארזוני ובעת פטירתו, לא היה בית העסק פעיל, בשל מצבו, היה עליה לעמוד אך בתנאי סעיף 23 (א) לחוק.

יפים בהקשר זה דבריו של בר אופיר עליהם עמדתי לעיל (בסעיף 39 לפסק הדין), לפיהם התנאי של ניהול עסק, כהמשך למה שנוהל במושכר לפני הפטירה, חל רק באותם מקרים שבהם נוהל במושכר עסק כלשהו לפני שהדייר הלך לעולמו. ואם התנהל שם עסק כי אז חייב להמשיך בכך גם מי שנכנס בנעלי הדייר. ואם לא התנהל עסק, ממילא אין התנאי האמור ניצב בדרכו של מי שבא במקום הדייר.

יפים גם דבריה של כב' השופטת ע' ברקוביץ בה"פ (שלום ת"א) 7305-10-12 הרצליך נ' הרצליך (10/9/2014) לפיהם:

"סקירת הפסיקה מעלה, כי במקרים מסוימים הכירו בתי המשפט בקיומם של מצבים שבהם 'אי אפשר להפעיל את סעיף 26 ולכן חוזרים ומתחשבים אך ורק בסעיף 23 ללא תוספת הסייג שבסעיף 26' (ד. בר אופיר, סוגיות בדיני הגנת הדייר, מהדורה שנייה-עדכון מס' 6, עמ' 296).

כך, עוד מקדמת דנא נקבע בע"א 173/64 כי:

'משמעותה של ההלכה הנזכרת היא, שאם הדייר המנוח לא ניהל, עובר לזמן פטירתו, כל עסק במושכר, אם בעצמו ואם באמצעות אחרים, ממילא לא חלה כל חובה על בן-זוגו או ילדיו לעשות כן לאחר מכן, כדי שיזכו בהגנת החוק – לאמור, במקרה זה אין מתחשבים בסייג שנקבע בסעיף 22 לחוק אלא רק בהגנה הניתנת להם מכוח האמור בסעיף 19(ב) בלבד'. (ע"א 173/64 קיפניס נ' קצין, פ"ד יח(4) 157, 162 (1964) להלן: "ענין קיפניס"). יצוין כי סעיף 19(ב) לחוק הגנת הדייר התשט"ו-1955, הוא כיום סעיף 23(ב) לחוק, וסעיף 22 לחוק הגנת הדייר התשט"ו-1955 הוא כיום סעיף 26."

54. מכאן שגם אין לקבל את טענת התובעים לפיה במצב דברים בו לא התנהל במושכר בית עסק בסמוך לפטירת מר ארזוני, לא יכולה הייתה הנתבעת לקבל לידיה זכויות מוגנות.

55. אלא שכפי האמור, לא רק שאין זו טענתה, אלא שהיא טוענת כי מר ארזוני פעל בבית העסק עד פטירתו וכי לאחר מכן פעל בו בנה, מר דרור.

בהינתן טענה זו, היה עליה לעמוד גם בתנאי סעיף 26 דבר שכפי האמור, לא עלה בידה לעשות.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-12-35570 נתנזון ואח' נ' ארזוני

56. בהינתן גרסתה זו, שהיא גם גרסת מר דרור, גם אינני מוצאת להידרש לשאלה האם בסמוך לפטירת מר ארזוני היה בית העסק פעיל, אם לאו, כטענת התובעים.

ממילא, הדיון שבפניי, לבקשת התובעים, עוסק אך בשאלת זכויותיה של הנתבעת, ואיננו דן בשאלת זכויותיו של מר דרור. בהקשר זה התובעים לא ביקשו לתקן את כתב תביעתם, לאחר פטירת הנתבעת, ולמר דרור לא ניתנה הזדמנות להביא את כלל ראיותיו כנתבע.

לצורך הכרעה זו, נכון אם כן לצאת מהנחת המוצא המקבלת את גרסת הנתבעת ולפיה בית העסק היה פעיל במועד הרלוונטי ומכאן שהיה עליה לעמוד גם בדרישות סעיף 26 לחוק.

אחזור ואדגיש כי טענת התובעים לפיה בית העסק לא היה פעיל בסמוך לפטירת מר ארזוני, פועלת, בעניינה של הנתבעת, דווקא לטובתה, שכן במקרה זה היה עליה לעמוד אך בתנאי סעיף 23 (א) לחוק, כדי לשמור על זכויותיה המוגנות.

57. מקום בו תוגש בהמשך תביעת פינוי כנגד מר דרור, תינתן לצדדים ההזדמנות להביא את כלל ראיותיהם בעניין זה ובכלל כך בעניין היקף פעילות העסק סמוך לפטירת מר ארזוני. משכך גם אינני מוצאת להתייחס לראיות הצדדים שהובאו בהקשר להיקף הפעילות בבית העסק בסמוך למועד הנזכר.

בטרם סיום

58. בהינתן מסקנתי, מתייתר גם הצורך לדון בשאלת קיומה של עילת פינוי נוספת לנתבעת וזאת בשל אי תשלום דמי שכירות.

59. עניין הוניהג אליו מפנה הנתבעת בסיכומיה, איננו רלבנטי לענייננו. בעניין זה נדונה בעיקר שאלת תחולתו של סעיף 27(2) לחוק על ילדיי הדייר המקורי המבקשים להכיר במעמדם כדיירים נדחים ושאלת מעמדו של אבי המבקש כדייר מקורי במושכר ושאלות אלה אינן מענייננו כאן.

שאלת מעמדו של מר דרור במושכר חורגת ממסגרת הדיון בתובענה זו, ובאמרת אגב אף אוסיף כי הטענה לזכויות הנתבעת מקל וחומר, שגויה מעיקרה.





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-12-35570 נתנזון ואח' נ' ארזוני

60. הנתבעת מאזכרת גם את ע"א 477/67 רבינוביץ נ' ארגש כב(1) 309 (1968) לעניין זכותם של ילדים לדיירות מוגנת בעסק ומצטטת מפסק הדין בדבר רצון המחוקק להבטיח מקום מגורים או עסק גם לבני משפחתו של הדייר המנויים בחוק. אולם גם עניין רבינוביץ איננו עוסק בסוגיה שבפני ועל כן איננו רלבנטי.

אוסף בהקשר זה כי המחוקק רצה אמנם להבטיח מקום מגורים או עסק לא רק לדייר המוגן עצמו אלא גם לבני המשפחה המנויים בחוק, אולם, אין בכך כדי לאפשר הגנה למי שאינו עומד בתנאי החוק עצמו.

61. הכרעתי בעניין זה מתיישבת עם המגמה להגבלה וצמצום תחולת החוק.

וידועים בהקשר זה דברי כבוד השופט א' רובינשטיין ברע"א 4664/06 צארום נ' פרלמוטר (פורסם בנבו, 17/9/2006) לפיהם:

"(4) אגב אורחא אעיר, כי חוק הגנת הדייר נחקק כחוק סוציאלי. התכלית שעמדה בבסיס החוק הייתה להעניק הגנה לשוכר דירה חסר קורת גג אחרת וחסר אמצעים להשיג כזו. ברבות הימים נשתנתה המציאות הכלכלית והחברתית, ו"הדייר המוגן לא תמיד היה חסר כל הראוי להגנה, ובעל הנכס לא תמיד היה הגביר שראוי לפגוע בקניינו לטובת הדייר. על רקע זה הסתמנה מגמה להגבלה ולצמצום של תחולת החוק" (ע"א 3295/94 פרמינגר נ' מור ואח' פ"ד נ(5) 111, 118 (השופט שטרסברג כהן). (פסקה ד.4).

62. אני דוחה את הטענה כי מן ההגינות והצדק הכלכלי (צדק חלוקתי), יש להותיר את הדיירות המוגנת אצל הנתבעת. סוגיית מעמדה של הנתבעת נבחנת לאורו של החוק.

63. אין בעובדה שהוגש כתב תביעה בשנת 2012 כנגד מר ארזוני כדי להשפיע על פסק דין זה. לא הובאו בפניי מסמכים הקשורים לאופן שבו הסתיימה התביעה כמו למשל, הסכם פשרה או פסק דין של בית משפט. ממילא עניינינו בזכויותיה של הנתבעת וביחס לתקופה שונה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-12-35570 נתנזון ואח' נ' ארזוני

סוף דבר

64. הנתבעת הינה אלמנתו של הדייר המוגן בבית העסק, מר ארזוני, ובעת פטירתו הייתה בת זוגו הרבה מעבר לתקופה של 6 חודשים ואף התגוררה עמו. בכך עמדה בתנאי סעיף 23 (א) לחוק הגנת הדייר.
65. הנתבעת איננה עומדת בתנאי סעיף 26 לחוק הגנת הדייר. הנתבעת לא שימשה כמנהלת במושכר, לא באופן עצמאי ולא על ידי אחרים.
66. בהינתן גרסתה כי בעת פטירתו של מר ארזוני היה העסק פעיל, אין מקום לפטור אותה מתנאיו של סעיף 26 לחוק.
67. משכך, לא קמה לנתבעת זכות דיירות מוגנת במושכר.
68. לעניין זכויותיה של הנתבעת במושכר, אין נפקות לשאלה האם בית העסק היה פעיל בעת פטירת מר ארזוני, שכן במצב דברים זה די היה לנתבעת לעמוד בתנאי סעיף 23 (א) לחוק.
69. אין בהכרעתי בתובענה זו כדי להשפיע על שאלת זכויותיו של מר דרור במושכר וככל שהתובעים יבקשו לפנותו ממנו יהיה עליהם להגיש בעניין זה תובענה נפרדת.
70. הנתבעת הלכה לבית עולמה ומשכך אין מקום למתן צו אופרטיבי לפינוי.
71. הנתבעת תשלם לתובעים הוצאות משפט בסך של 12,000 ₪ ושכ"ט עו"ד בסך של 15,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק.
72. הסכומים ישולמו בתוך 45 ימים החל מהיום, שאם לא כן יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק, מהיום ועד מועד התשלום המלא בפועל.

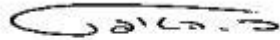


בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 35570-12-17 נתנזון ואח' נ' ארזוני

מזכירות בית המשפט תמציא לצדדים את העתק פסק דין כחוק.

ניתן היום, י"ח סיוון תש"פ, 10 יוני 2020, בהעדר הצדדים.



כרמלה האפט, סגנית נשיא

