



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

17 יולי 2011

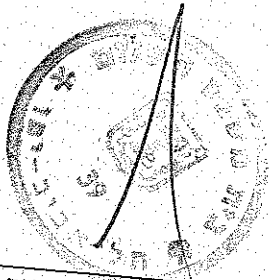
ת"א 48142-08 סעתי ארז ואח' נ' כהן סמדר
ואח'

אל: עו"ד שי עקרב
אני: יגאל אלון 114
תל אביב - יפו

טלפון מרכז מידע: 077-2703333

מכתב מלווה

מצורף בזה מסמך פסק דין.



חתימת מזכיר

ט"ו תמוז תשע"א, 17 יולי 2011
תאריך



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

15 יולי 2011

ת"א 48142-08 סעתי ארז ואח' נ' כהן סמדר ואח'

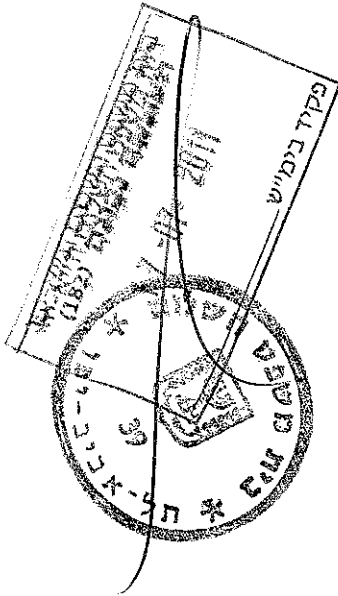
בפני כב' השופט ישי קורן

תובעים 1. סעתי ארז
2. סעתי אלון

נגד

נתבעים 1. כהן סמדר
2. ברוך ראובן

ב"כ התובעים עוה"ד משה הרצוג ותומר אלנתן
ב"כ הנתבעת 1 עו"ד אוהד שוהם
ב"כ הנתבע 2 עו"ד שי עקרבי



פסק דין

תביעה לפינוי מושכר בדיירות מוגנת.

רקע

1
2
3
4
5 התובעים הינם הבעלים של דירה בת 3 חדרים, בקומה א' של הבניין ברח' הקישון 56 בתל
6 אביב, חלקה 251/10 בגוש 7084 (להלן - הדירה או המושכר). הנתבע 2 מחזיק בדירה כדייר מוגן,
7 מכוח חוזה שכירות מחודש ינואר 1971, שנכרת בינו ובין המנוחה יהודית סעתי ז"ל, סבתם של
8 התובעים. (להלן - חוזה השכירות). סבתם של התובעים הורשיה להם את הדירה והיא נרשמה על
9 שמם ביום 24/11/2008. יחד עם הנתבע 2 מתגוררות בדירה רעייתו גב' רחל ברוך, ובתם, הנתבעת 2
10 יחד עם 3 מילדיה. הנתבעת 2 וילדיה מתגוררים בדירה מאמצע שנת 2006, לאחר שהנתבעת 2 פונתה
11 מדירה אותה שכרה בקריית מלאכי בצו של ראש ההוצאה לפועל.

התביעה

12
13
14 2. הנתבעת 1 פלשה לדירה שלא כדין ובחוסר תום לב, כדי לרכוש בה זכויות לפי סע' 20 לחוק
15 הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972 (להלן - החוק). "תחולת ההגנה שבסעיף 20 לחוק
16 הגנת הדייר מותנית בקיום תום לב מצד בן המשפחה המצטרף לדירה. תום לב כזה לא יכול
17 להתקיים מקום בו מדובר בבן משפחה מבוגר שכבר ניתק מהתא המשפחתי, בנה לעצמו חיים
18 עצמאיים מחוץ לדירה של הוריו בדירה משלו, ומבקש לחזור לבית הוריו אך כדי לזכות בדיירות
19 המוגנת" (סע' 22 לכתב התביעה).
20



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

15 יולי 2011

ת"א 48142-08 סעתי ארז ואח' נ' כהן סמדר ואח'

3. הנתבע 2, בהתירו לבתו להתגורר במושכר עם ילדיה, הפר את הוראות סע' 2 של חוזה השכירות אשר אוסרות עליו לשתף אדם אחר בהחזקת המושכר או להרשות לאחר להשתמש במושכר. לפי סע' 23 לחוזה השכירות רשאי המשכיר לדרוש את פינוי המושכר במקרה שבו הפר השוכר הוראה מהוראות החוזה. לפיכך, קמה נגד הנתבע 1 עילת פינוי לפי סע' 131(2) לחוק, לאמור: **"הדייר לא קיים תנאי מתנאי השכירות אשר אי-קיומו מעניק לבעל הבית לפי תנאי השכירות את הזכות לתבוע פינוי"**.

ההגנה

4. הנתבעים הגישו כתבי הגנה נפרדים. הנתבעת 1 מיוצגת על ידי עורך שמונה לה באמצעות לשכת הסיוע המשפטי.

5. הנתבעת טוענת כי בעת חתימת חוזה השכירות ידעה הגב' סעתי ז"ל שהנתבע יתגורר בדירה עם אשתו ו-4 בנותיו, ובהן הנתבעת. הנתבעת התגוררה בדירה עד שנת 1988. במהלך תקופה זו לא נטען כי הנתבע מפר את חוזה השכירות בהתירו לבנותיו להתגורר בדירה. בשנת 2006 חזרה הנתבעת להתגורר בדירה בידיעתו ובהסכמתו של מר אברהם סעתי ז"ל, אביהם המנוח של התובעים, אשר טיפל עבור אימו בענייני הדירה. הנתבעת נאלצה לשוב ולהתגורר בדירה עקב פינויה מן הדירה בקריית מלאכי, הואיל ולא היה לה מקום מגורים חלופי ואף לא יכולת לממן מגורים בדירה אחרת. הנתבעת היא אשה חולה המתקיימת מגמלת מזונות דלה שהיא מקבלת מהמוסד לביטוח לאומי. הנתבעת סועדת את הוריה, שאף הם אנשים חולניים. הנתבעת חזרה להתגורר בדירה בתום לב. כתוצאה ממצבה הכלכלי הקשה והחובות בהם היא שרויה הוכרזה הנתבעת על ידי ראש ההוצאה לפועל כחייבת מוגבלת באמצעים. כללו של דבר, הנתבעת מתגוררת בדירה מכוח הסכמת הגב' סעתי ז"ל ובנה מר אברהם סעתי ז"ל. לחילופין, היא זכאית להתגורר בדירה מכוח רשות שניתנה לה על ידי הוריה, המחזיקים בדירה כדין. על פי הדין, הדייר החוזי רשאי להתיר לבן/בת בוגרים להתגורר עימו בדירה, והדבר לא ייחשב כהפרה של חוזה השכירות. הנתבעת שוהה בדירה באופן זמני עד אשר ימצא פתרון סיעודי להוריה ועד אשר היא תוכל להרשות לעצמה לרכוש דירה חלופית.

6. הנתבע טוען כי הנתבעת נאלצה לשוב להתגורר במושכר לאחר שפונתה מדירה בה התגוררה בקריית מלאכי. הנתבעת שוהה בדירה באופן זמני עד למציאת פתרון דיור אחר עבודה, ושהותה בדירה מותרת על פי דין. הנתבעת מסייעת לנתבע ולאשתו אך אם ייפסק כי היא אינה זכאית להתגורר בדירה, הרי שהנתבע אינו מתנגד לפינויה של הנתבעת מהמושכר. הנתבע ביקש מהנתבעת, על פי דרישת התובעים, לחתום על מסמכים לפיהם היא לא תטען לזכויות לאחר אריכות ימיהם של הנתבע ואשתו אך



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

15 יולי 2011

ת"א 48142-08 סעתי ארז ואח' נ' כהן סמדר ואח'

1 הנתבעת סירבה. הנתבע לא הפר את חוזה השכירות, ולא הרשה לנתבעת להתגורר במושכר דרך
2 קבע. "הנתבע יטען כי הוא זכאי להגנות מכוח חוק הגנת הדייר, וכי אין זה לפי מידת הדין והצדק
3 לפנותו בנסיבות העניין, ולחילופין יש ליתן ארכה לפינוי לפי סע' 134 לחוק הגנת הדייר". (סע' 30
4 לכתב ההגנה).

ראיות הצדדים

7 7. מטעם התובעים העידו התובעים עצמם וזודתם, גב' אילנה דוזטס, אשר טיפלה בענייני הדירה
8 לאחר מות אחיה, מר אברהם סעתי ז"ל, אביהם של התובעים, ביום 21/11/2006. לתצהירים צורפו
9 מסמכים שונים, ובהם, מכתב התראה מיום 15/12/2006, בדבר הפרת חוזה השכירות במתן רשות
10 מגורים במושכר לנתבעת, ומכתב תשובה מיום 31/12/2006 אשר נשלח מאת הארגון הארצי היציג
11 להגנת הדייר. עוד צורפה קבלה בגין שכר דירה מיום 18/1/2007, שבשוליה נרשם: "מבלי לפגוע
12 בזכויות להגשת תביעת פינוי בגין מגורי הבת וילדיה, ומבלי ששכ"ד יהווה הסכמה לכך". עוד הוגשו
13 תצהירי חוקרים שמטרתם להוכיח שהנתבעת עבדה במקומות שונים ואין אמת בטענתה כי היא
14 מתקיימת מגמלת מזונות שהיא מקבלת מהמל"ל.

16 8. מטעם הנתבע העידו הנתבע ואשתו. לתצהיר צירף הנתבע מסמכים המעידים על תשלום דמי
17 מפתח עבור המושכר, ועל המאמצים שעשה הנתבע כדי להמשיך ולשלם לתובעים דמי שכירות למרות
18 סירובם לקבלם ממנו. עוד צורפו מסמכים המעידים על מצבם הרפואי של הנתבע ושל אשתו.

20 9. מטעם הנתבעת העידה הנתבעת עצמה. לתצהירה צירפה הנתבעת מסמכים שונים ובהם
21 רשימה רשמית של לשכת ההוצאה לפועל מיום 14/10/2009, ובה פירוט תיקי ההוצל"פ המתנהלים נגד
22 הנתבעת ובהם תיק איחוד, בגין חוב כולל של כ-135,000 ש"ח, וכן החלטה בדבר הכרזת הנתבעת
23 כחייבת מוגבלת באמצעים.

דין

אקדמות מילין

27 10. לאחר שעיינתי בטענות הצדדים ובראיות שלפני החלטתי לדחות את התביעה. אקדים סוף דבר
28 לראשיתו ואומר כי לא מצאתי בסיס לתביעה. נקל להבין את החשש המקנן בלב התובעים שמא תזכה
29 הנתבעת בזכויות לפי סע' 20 של חוק הגנת הדייר לאחר אריכות ימיהם של הנתבע ואשתו, אך אין בכך
30 כדי להקים עילת פינוי נגד הנתבע או נגד הנתבעת. חשש זה התגבר בוודאי נוכח התנהגותם
31 הברוטאלית של הנתבעים אשר באה לידי ביטוי בשיחות ובמפגשים המתוארים בתצהירי התובעים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

15 יולי 2011

ת"א 48142-08 סעתי ארז ואח' נ' כהן סמדר ואח'

1 התנהגות מכוערת זו הכוללת קללות וניבול פה באה לידי ביטוי גם באולם בית המשפט, והדברים נרשמו
2 בחלקם בפרוטוקול הדיון. ברם, בכל אלה אין כדי להקים עילת פינוי מן הסוג המתואר בכתב התביעה.
3 הנתבע לא הפר את חוזה השכירות באספו אל ביתו את בתו אשר נותרה ללא קורת גג לראשה,
4 והנתבעת זכאית להוסיף ולהתגורר בדירה עם ילדיה, כל עוד היא מתגוררת בה מכוח זכויותיו של
5 הנתבע.
6

7 11. אופן ניהול ההליכים על ידי התובעים ראוי לביקורת בשניים: האחד – שינוי והרחבת חזית
8 במהלך הדיון ובסיכומים. ב"כ התובעים הקדישו חלק נכבד מן החקירות ומהסיכומים כדי להוכיח
9 שהנתבעת מתגוררת עם בן זוג בדירה אחרת, וכי מגוריה בדירה מושא התביעה הם למראית עין בלבד.
10 טענה זו לא נטענה בכתבי הטענות או בתצהירי התובעים ולו ברמז, וממילא לא יכולים היו הנתבעים
11 להתגונן מפניה כהלכה. השני – צירוף ראיות לסיכומים ללא נטילת רשות לצירוף ראיות, משל מדובר
12 בסדרי דין תקינים ומקובלים.
13

המסגרת המשפטית

14
15 12. במוקד הדיון עומדת שאלת היחס שבין הסעיף בחוזה השכירות אשר אוסר על השוכר ליתן
16 רשות שימוש במושכר לאחר, ובין סע' 20 לחוק הגנת הדייר, אשר קובע תנאים בהם אפשר שילדי דייר
17 שנפטר יהיו לדיירים במושכר. לכאורה, ככל שמדובר בבן בגיר, כבמקרה דנן, הרי שאם לא רשאי הדייר
18 להתיר לבן בגיר להתגורר עימו במושכר, הכיצד ייתכן מצב בו בן בגיר יהפוך לדייר לאחר פטירת הדייר
19 החוזי, לפי סע' 20 לחוק? "עניין זה נדון בהרחבה בע"א 4133, 4100/97, **רינדר ואח' נ' ויזלטיר**;
20 **דרור נ' תדמור ואח'**, פ"ד נב(4) 580 (להלן – **עניין רינדר ודרור**) וברע"א 876/02, **משה בן דוד נ' יפה**
21 **מרקוביץ (להלן – עניין בן דוד**. פורסם במאגרים).
22

23 13. בעניין רינדר ודרור נדונו ערעורים המתייחסים לבן זוג "ידוע בציבור" שנכנס להתגורר עם
24 הדיירת החוזית (עניין רינדר), ובן בגיר שחזר להתגורר עם אמו לאחר גירושיו (עניין דרור). בעניין רינדר
25 היו השופטים כולם תמימי דעים כי כניסת בן זוג להתגורר עם הדייר החוזי אינה הפרת חוזה השכירות
26 לעניין האיסור ליתן זכות שימוש במושכר לאחר. בעניין דרור נפסק בדעת רוב, של השופטים שטרסברג-
27 כהן ואריאל נגד דעתו החולקת של הש' אור, כי חזרת בן בגיר להתגורר עם הוריו במושכר אינה בגדר
28 הפרת הסעיף בחוזה השכירות אשר אוסר על מתן זכות שימוש במושכר לאחר.
29
30
31



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

15 יולי 2011

ת"א 48142-08 סעתי ארז ואח' נ' כהן סמדר ואח'

וזו לשון דעת הרוב, מפי הש' שטרסברג-כהן:

1
 2 "נראה, שעדיפה גישה ברורה וחד-משמעית המתייחסת לכל מי שבחיי של הדייר נכנס
 3 להתגורר יחד עמו והוא נמנה על אלה שלאחר מותו עשויים לבוא בגדר סעיף 20 בחוק,
 4 כמי שמגוריו אינם נחשבים בחיי הדייר להפרת חוזה. אדם כזה איננו רוכש זכויות בדירה
 5 בחיי הדייר ולא בהכרח ירכוש זכויות בה לאחר מות הדייר. אף-על-פי-כן, אין מגוריו עם
 6 הדייר בחייו מהווים הפרת חוזה מצד הדייר."
 7 (סע' 10(ה) לחו"ד של הש' שטרסברג כהן)

8
 9 "לסיכום, דעתי היא, כי ראוי לפרש את סעיף 5 לחוזה (סעיף החוזה האוסר מתן זכות שימוש
 10 במושכר לאחר. י"ק) בחיי הדייר כך, שכל מי שמתגורר עם הדייר, ונמנה עם אלה העשויים
 11 לזכות - במות הדייר - להגנת החוק לפי סעיף 20, מגוריו עם הדייר בחייו אינם מהווים
 12 הפרת חוזה מצד הדייר."
 13 (סע' 12 לחו"ד של הש' שטרסברג כהן)

14
 15 14. פסק הדין בעניין בן דוד נ' מרקוביץ', דומה לענייננו, ולפיכך נתאר חלקים הימנו בהרחבה. כך
 16 מתאר בית המשפט העליון, מפי הש' דורנר, את עובדות אותו מקרה:
 17 "המשיבים (להלן: הבעלים), אשר בשנת 1962 השכירו דירה שבבעלותם (להלן: הדירה)
 18 בשכירות מוגנת למערער 1, שהוא היום כבן 80 שנה (להלן: הדייר), תבעו בבית-משפט
 19 השלום בירושלים לפנות מהדירה אותו ואת בתו הבגירה, המערערת 2 (להלן: הבת), אשר
 20 התגוררה עם אביה. הבעלים הסתמכו על סעיף 2 לחוזה השכירות, בגדרו התחייב הדייר,
 21 בין היתר, לא להרשות לאחר להתגורר בדירה.

22
 23 הבת עזבה את הדירה עם נישואיה בשנת 1963. לאחר גירושה כעבור שנתיים וחצי
 24 התגוררה, לסירוגין, בדירת ההורים בשנים 1965-1970 ו-1983-1985. בשנת 1993
 25 נפטרה אשת הדייר והוא נותר ערירי. בתו גם היא ערירית ונכה ומתקיימת מקצבת הביטוח
 26 הלאומי. לאחר שמכרה את דירתה בסוף שנת 1996, לטענתה בשל חובות שחבה, שבה
 27 הבת בתחילת שנת 1997 להתגורר בבית-אביה. האב היה מאושפז במשך חודשים בבית-
 28 חולים והבת הסבירה, כי היא שבה לדירת האב על-מנת לסעוד אותו."

29
 30 בית-משפט השלום מצא, על-יסוד הראיות שבאו בפניו, ובכללן עדות הדייר עצמו בחקירה
 31 נגדית, כי דומה הוא 'כי יותר מאשר על מנת לסעוד את אביה [הדייר] (שיאריך ימים בטוב),



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

15 יולי 2011

ת"א 48142-08 סעתי ארז ואח' נ' כהן סמדר ואח'

1 חזרה [הבת] אל הדירה בכוונה מודעת לזכות בדיירות המוגנת, אם כי בעצם נוכחותה
2 בדירה, ובמעשיה בשיגרת היום-יום יש בודאי משום תמיכה באביה, וכיבודו'. " (ע' 1-2)
3
4 של פסק הדין)

5 15. בית משפט השלום דחה את תביעת הפינוי בהסתמך על הלכת רינדר, הקובעת כי מתן זכות
6 שימוש בדירה לבן בגיר אינה בגדר הפרת חוזה. בית המשפט המחוזי, בדעת רוב, קיבל את הערעור
7 וקבע כי הלכת רינדר מתנה את מתן הרשות להתגורר במושכר בתום ליבו של בן המשפחה, ובמקרה
8 זה לא הייתה הבת תמת לב, מחמת שחזרה להתגורר בדירה במטרה לזכות בדיירות המוגנת. בדעת
9 המיעוט נקבע:

10 "כי בשאלת תום-לבו של אדם, שעבר להתגורר בבית-הוריו בנסיבות כאמור, אין לתת
11 משקל מכריע לרצון לזכות בדיירות מוגנת, אלא השאלה הטעונה הכרעה היא אם בנסיבות
12 המקרה החזרה לבית-ההורים הייתה תוצאה של פעולה משפטית מלאכותית. לדעת
13 השופטת, חזרה של הבן או הבת לבית-ההורים בשל מצוקה אמיתית, הטבעית ליחסים
14 שבין הורים לילדיהם, היא בגדר הציפיה הסבירה של הצדדים לחוזה השכירות. בענייננו,
15 כיוון שעדות המערערת, כי מכרה דירתה בשל חובות, לא נדחתה, הרי חזרתה לדירת
16 ההורים לא הייתה פעולה מלאכותית, והעובדה שהשיבה נעשתה לאחר קבלת ייעוץ
17 משפטי בדבר הזכויות בדירה אינה מלמדת על חוסר תום-לב." (ע' 3)

18
19 16. בית המשפט העליון מעדיף את דעת המיעוט על פני דעת הרוב, מקבל את הערעור ומחזיר על
20 כנו את פסק הדין של בית משפט השלום. וכך מנמק בית המשפט את החלטתו:
21 "בעקרון, הלכה היא כי תנאי בחוזה שכירות מוגנת האוסר על הדייר לתת רשות שימוש
22 בדירה, אינו חל על בני-משפחת הדייר, המנויים בסעיף 20 לחוק הדייר. כדברי השופטת
23 טובה שטרסברג-כהן: "ראוי לפרש [סעיף בחוזה שכירות האוסר על מתן רשות שימוש
24 בדירה לאחר] בחיי הדייר כך, שכל מי שמתגורר עם הדייר, ונמנה עם אלה העשויים לזכות
25 – במות הדייר – להגנת החוק לפי סעיף 20, מגוריו עם הדייר בחייו אינם מהווים הפרת
26 חוזה מצד הדייר" (ע"א רינדר, בע' 612).
27 יוצאים מכלל זה בני-משפחה נעדרי תום-לב. היעדר תום-הלב, השולל זכותו של בן-
28 משפחה להתגורר בדירה, יכול לבוא לביטוי באחת משתי דרכים: במגורים למראית-עין,
29 שממילא הם חסרי ממשות משפטית, או במגורים מלאכותיים במובן זה, שסוטים הם
30 מדפוסי התנהגות המקובלים ביחסים בין בני-משפחה, המובילים למגורים משותפים. באין
31 אינדיקציה למגורים למראית-עין או למגורים מלאכותיים, אין מקום להבחין בין בן-זוג



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

15 יולי 2011

ת"א 48142-08 סעתי ארז ואח' נ' כהן סמדר ואח'

1 הנכנס להתגורר בדירה (הגם שאפשר, כי החלטתו להתגורר בדירה המוגנת התקבלה
2 בשל הזכויות שניתן לרכוש בדירה במות הדייר) לבין ילדו המבוגר, שנסיבות החיים הובילו
3 אותו לחזור לבית-הוריו. חזרה כזאת של הבן המבוגר במקרים של מצוקה, היא בגדר
4 ציפיות הצדדים לחוזה דיירות מוגנת, שעבור הזכויות בו, ככלל, שולמו דמי-מפתח.
5 בנסיבות המוכחות בענייננו, החלת האיסור לשימוש בדירה על הבת אינה מתיישבת עם
6 אומד-דעת הצדדים כאנשים הגונים וסבירים, הצופים כי עם הדייר יתגוררו בני-משפחתו,
7 לרבות צאצאים בוגרים, שבשל מצוקה חזרו לבית-ההורים. כאמור, הבת נותרה בודדה,
8 ללא עבודה והכנסה מלבד גמלת הביטוח-הלאומי, עדותה כי מכרה דירתה בשל חובות לא
9 נדחתה, הדייר בא-בימים, חולה ונזקק לסיעוד, ואך טבעי הוא שבמצב עניינים זה, הבת
10 תשוב לבית-אביה לטפל בו ולסעוד אותו. ראו ע"א רינדר, בע' 611.
11 בנסיבות אלה, אין במגוריה של הבת משום הפרת חוזה השכירות."

מן הכלל אל הפרט

14 17. בענייננו מושתת כתב התביעה על הטענה כי הנתבעת אינה תמת לב הואיל וחזרה להתגורר
15 בדירה רק כדי לזכות בדיירות המוגנת. בעניין בן דוד נפסק כי הרצון לזכות בדיירות מוגנת אמת המידה
16 לבחינת תום הלב של בן המשפחה שחזר להתגורר בדירה. היעדר תום לב נקבע במקרה של מגורים
17 למראית עין או במקרה של מגורים מלאכותיים "במובן זה, שסוטים הם מדפוסי התנהגות המקובלים
18 ביחסים בין בני-משפחה, המובילים למגורים משותפים". לעניין מגורים למראית עין אתייחס לקמן.
19 מגורים מלאכותיים, כמשמעם בפסק הדין בענין בן דוד, לא הוכחו. ההיפך הוא הנכון. הוכח כי הנתבעת
20 שרויה בחובות העולים על יכולת ההשבה שלה, ועל כן הוכרזה כחיבת מוגבלת באמצעים. הנתבעת
21 פונתה מדירה ששכרה בקריית מלאכי ונותרה ללא קורת גג לראשה, ובנסיבות אלה חזרה להתגורר
22 בבית הוריה. על מצבה הכלכלי של הנתבעת ניתן ללמוד גם מייצוגה של הנתבעת בתיק זה על ידי
23 הסיוע המשפטי. הורי הנתבעת זקוקים לסיוע. האם מוכרת על ידי המל"ל כבעלת 100% נכות. גם האב
24 סובל ממחלות שונות. התובעים טרחו טרחה רבה והפעילו חוקרים פרטיים כדי להוכיח שהנתבעת
25 עובדת לפרנסתה ואינה מתקיימת רק מקצבת מזונות של המל"ל כטענתה. בעזרת החוקרים ביקשו
26 התובעים להוכיח (באמצעות תמונות שהוצגו לראשונה בהפתעה במסגרת החקירה הנגדית) כי מצבם
27 הרפואי של הנתבע ואשתו, הורי הנתבעת, טוב מכפי שהם מנסים לצייר. הנתבעת אישרה בחקירה כי
28 עבדה באופן חלקי. הנתבע אישר כי הוא נראה בתמונות כשהוא מבצע פעולות כאלה ואחרות (הולך
29 ללא מקלף ומושך סל מצרכים אל מרפסת הבית). אינני סבור שדי בהוכחות שהוצגו על ידי התובעים כדי
30 להכריע את הכף. העובדה שהנתבעת עבדה באופן חלקי לפרנסתה אינה משנה את העובדה כי אין ידה
31 משגת לרכוש לעצמה דירה וכי שבה להתגורר בבית הוריה לאחר שפונתה בצו של ראש ההוצל"פ



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

15 יולי 2011

ת"א 48142-08 סעתי ארז ואח' נ' כהן סמדר ואח'

1 מהדירה ששכרה בקריית מלאכי. גם הראיות לפיהן הנתבע ואשתו מסוגלים לתפקודים גופניים טובים
2 מכפי שניתן להבין מן המסמכים הרפואיים אינה משנה את העובדה הבסיסית שמדובר באנשים
3 מבוגרים וחולים אשר זקוקים לסיוע שמעניקה להם הנתבעת. נקל להבין, כי אילו יכולה הייתה הנתבעת
4 להרשות לעצמה פתרון דיור אחר, הייתה מעדיפה אותו על פני מגורים עם שלושה ילדים בבית הוריה
5 הזקנים. באמות המידה שנקבעו בעניין בן דוד, הרי שאין מדובר במגורים מלאכותיים. מצוקתה של
6 הנתבעת אמתית, וכמוה אמתית גם הסיוע לו נדרשים הוריה. לפיכך, יש להחיל על עובדות המקרה
7 שלפנינו את ההלכות שנפסקו בעניין רינדר ובן דוד, ולפיהן מתן זכות שימוש בדירה לבן בגיר שחזר
8 להתגורר בבית הוריו מחמת נסיבות החיים אינה בבחינת הפרת חוזה השכירות. הנה כי כן, הנתבע לא
9 הפר את חוזה השכירות בכך שהתיר לבתו להתגורר עימו בדירה, וכמו כן אין בסיס שבדין לתביעה
10 לפינוי הנתבעת מהדירה.

11
12 18. כאמור, במהלך הדיון ביצעו התובעים שינוי חזית, ועתה הם טוענים כי חוסר תום הלב של
13 הנתבעת מקורו בכך שמגוריה בדירה הינם למראית עין בלבד הואיל והיא מתגוררת עם בן זוג, ממנו
14 נולד לה תינוק נוסף. טענה זו אינה יכולה לעמוד מן הנימוקים הבאים:

15
16 (א) הטענה לפיה הנתבעת אינה מתגוררת בדירה בפועל, עומדת בניגוד לנטען בכתב
17 התביעה. כך למשל בסע' 4 לכתב התביעה טוענים התובעים: "**באמצע שנת 2006 עברה**
18 **הנתבעת 1 עם שניים מילדיה הקטינים להתגורר אצל הוריה, הדייר המוגן במושכר**
19 **ואשתו...**"

20
21 (ב) הטענה לפיה הנתבעת אינה מתגוררת בדירה בפועל היא טענה עובדתית שהיה על
22 התובעים לטעון במפורש בכתב התביעה. במקרה שעובדה זו נודעה לתובעים רק לאחר הגשת
23 התביעה, או שלא הייתה קיימת בעת הגשת התביעה, הרי שאם רצו לבסס את תביעתם על
24 טענה זו היה עליהם לבקש את תיקון כתב התביעה. התובעים לא עשו כן.

25
26 (ג) הוכח כי הנתבעת לנה מדי פעם בבית התבר, וכי חלק מחפציה האישיים מצויים שם.
27 לא הוכח כי הנתבעת מתגוררת בבית החבר דרך קבע. לא נסתרה טענת הנתבעת לפיה מקום
28 מגוריה העיקרי הוא בדירה מושא התביעה. אין די בראיות שהציגו התובעים להוכחת הנטען על
29 ידם.
30
31



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

15 יולי 2011

ת"א 48142-08 סעתי ארז ואח' נ' כהן סמדר ואח'

1 (ד) טענת התובעים באשר למקום מגוריה של הנתבעת, כמו גם יתר טענות התובעים
2 באשר למצבם הרפואי של הנתבע ואשתו, ובאשר למצבה הכלכלי של הנתבעת, נשענות על
3 ראיות חלקיות, ואינן יוצאות מגדר השערות או הנחות בלתי מבוססות. כך למשל מבקשים
4 התובעים להתעלם מראיות הנתבעת באשר לחובות המבוצעים נגדה בהוצל"פ והכרזתה
5 כחייבת מוגבלת באמצעים, על יסוד קביעות כלליות שנקבעו בפסק דין שאינו עוסק בנתבעת
6 דן באשר ליכולתו המוגבלת של ראש ההוצל"פ לחקור באופן ממשי את יכולתם של החייבים.
7 לא די באלה כדי להוכיח את שמייחסים התובעים לנתבעים. לא די באלה כדי לקבוע שהנתבע
8 הפר את חוזה השכירות, וכי בין הנתבעים נרקמה קנוניה לנשל את התובעים מקניינם.
9

10 על יסוד הנימוקים דלעיל אני דוחה את טענת התובעים בדבר היעדר תום לב של הנתבעת, מחמת
11 שהיא מתגוררת בדירה למראית עין בלבד.
12

13 19. בשולי הדברים אני רואה להבהיר כי אני דוחה את טענת הנתבעת לפיה היא שבה להתגורר
14 בדירה בידיעתי של מר אברהם סעתי ז"ל ובהסכמתו, וכי היא רשאית להוסיף ולהתגורר בדירה מכוח
15 הסכמה זו, או מכוח הסכמתה של גב' סעתי המנוחה. לטעמי, טענה זו דינה להידחות, מן הטעמים
16 הבאים:
17

18 (א) נאמנה עלי עדותה של גב' אילנה דוזטס, אחותו של מר אברהם סעתי ז"ל, אשר
19 העידה כי זמן לא רב לפני מותו בחודש 11/2006 אמר לה אחיה שהתברר לו להפתעתו
20 שהנתבעת מתגוררת במושכר עם שני ילדיה, וכי הדבר מהווה הפרה של חוזה השכירות. לכל
21 הפחות, כפי שהוצגו הדברים בפני גב' דוזטס הרי שמר סעתי המנוח לא ידע על שיבתה של
22 הנתבעת למושכר ובוודאי לא הסכים לכך. גב' דוזטס עצמה, אשר טיפלה בדירה לאחר מות
23 אחיה, דאגה לשלוח אל הנתבע מכתב התראה באמצעות עורכת הדין נילי גורביץ', בו הוא
24 נדרש לפנות את הנתבעת מהדירה שכן מתן רשות לנתבעת להתגורר בה הוא בבחינת הפרה
25 של חוזה השכירות. מכתב זה נשלח בחודש 12/2006. עיינו הרואות שחודשים ספורים לאחר
26 שהנתבעת עברה להתגורר בדירה פעלו בני המשפחה של התובעים לפנותה ממנה. ממילא אין
27 יסוד לטענה בדבר מתן רשות לנתבעת לשוב ולהתגורר בדירה. הסכמת הגב' סעתי המנוחה
28 למגורי הנתבע יחד עם אשתו ובנותיו לאחר חתימת החוזה אינה מלמדת דבר על הסכמה
29 לאפשר לנתבעת לשוב ולהתגורר בדירה עם ילדיה. לא הרי מתן רשות מגורים לנתבעת
30 להתגורר במושכר בהיותה צעירה וסמוכה על שולחן אביה כמתן רשות לנתבעת לשוב
31 ולהתגורר במושכר לאחר שבגרה והקימה משפחה משל עצמה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

15 יולי 2011

ת"א 48142-08 סעתי ארז ואח' נ' כהן סמדר ואח'

1 (ב) גם לו נכונה הייתה טענת הנתבעת בדבר רשות שקיבלה לשוב ולהתגורר בדירה, מגב'
2 סעתי המנוחה או ממר אברהם סעתי ז"ל, הרי שרשות זו היא רשות חינוך אשר ניתן לבטלה
3 בכל עת, בבחינת "הפה שהתיר הוא הפה שאסר". התובעים עצמם הם בעלי הדירה כיום והם
4 בודאי לא נתנו מעולם את הסכמתם למגוריה של הנתבעת בדירה.
5

6 לפיכך, אני קובע שהנתבעת לא קיבלה רשות מבעלי הדירה לשוב ולהתגורר בה, וגם לו הייתה מקבלת
7 רשות כאמור הרי שרשות זו בוטלה זה מכבר. התוצאה היא שאין לנתבעת כל זכות להחזיק בדירה
8 מכוח רשות שקיבלה מבעלי הדירה, אלא אך ורק מכוח זכותו של הנתבע כדייר מוגן בדירה. כפי שנקבע
9 לעיל, הנתבע רשאי להתיר לנתבעת להתגורר בדירה יחד עימו ועם אשתו, ואין במתן רשות זו משום
10 הפרה של חוזה השכירות.
11

12 20. למעלה מן הצורך, אציין כי לו התקבלה טענת התובעים בדבר הפרת חוזה, ולו קמה עילת פינוי
13 כלפי הנתבעים, הייתי רואה לעשות סעד מן הצדק כלפי הנתבע. הנתבע שכר את הדירה ושילם עבורה
14 דמי מפתח. הנתבע כבן 80 ומצבו הרפואי בכי רע. פינוי הנתבע ואשתו מן הדירה פירושו הותרת
15 הנתבע ללא קורת גג לראשו. ההפרה המיוחסת לנתבע אינה פוגעת פגיעה של ממש בתובעים, וכל
16 שיש בה הוא חשש שמא אגב הפרה זו תקנה הנתבעת זכויות דיירות מוגנת לאחר אריכות ימיהם של
17 הנתבע ואשתו. בנסיבות אלה הייתי רואה ליתן לנתבע סעד מן הצדק ולבטל את הפינוי כנגד תשלום
18 סכום סמלי לתובעים. כאמור, כל זאת למעלה מן הצורך, שכן, לטעמי, חוזה השכירות לא הופר כלל
19 ועיקר.
20

סוף דבר

21
22 21. הנתבעת מתגוררת בדירה עם ילדיה מכוח רשות שנתנו לה הוריה, הנתבע שהוא הדייר המוגן
23 בדירה ואשתו. הנתבעת שבה להתגורר בבית הוריה בתום לב, לאחר שפונתה מדירה בה התגוררה עם
24 ילדיה. מצבה הכלכלי של הנתבעת בכי רע והיא שרויה בחובות. הוריה של הנתבעת אינם בקו הבריאות
25 והנתבעת מתגוררת עימם ומסייעת להם. הרשות שנתן הנתבע לנתבעת להתגורר עימו בדירה ניתנה
26 לנתבעת כדין, ואין בה משום הפרה של סע' 2 לחוזה השכירות.
27
28

29 לפיכך, התביעה נדחית.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

15 יולי 2011

ת"א 48142-08 סעתי ארז ואח' נ' כהן סמדר ואח'

1 22. התובעים ישלמו לכל אחד מהנתבעים שכר טרחת עורך דין בסך 5,000 ש"ח.

2

3 שכר הטרחה שנפסק לנתבעת, אשר מיוצגת על ידי הסיוע המשפטי, ישולם למדינה פי הוראות חוק
4 הסיוע המשפטי.
5

5

6

התשלום ישולם תוך 30 יום.

7

8

ניתן היום, י"ג תמוז תשע"א, 15 יולי 2011, בהעדר הצדדים.

9

ישי קורן, שופט

10

11