

בית משפט השלום בראשון לציון

ת"א 22322-09-11 קרצ'בסקי נ' זימרמן

בפני הנשיאה כב' השופטת דפנה בלטמן קדראי

התובע דורון קרצ'בסקי

נגד

הנתבע זיו זימרמן

פסק דין

.1 בפ

חקיקה שאוזכרה:

[חוק הגנת הדייר \[נוסח משולב\], תשל"ב-1972: סע' 20\(א\), 20\(ב\), 27\(1\)](#)[חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969: סע' 16, 27, 31\(א\)\(3\)](#)

נ

ו

תביעת פינוי דירת קרקע, בת חדר וחצי המצויה בבניין משותף ברחוב לובמן פינת לבונטין 14 בראשל"צ והידועה כגוש 3936 חלקה 122/5 (להלן: "הדירה").

התובע הוא הבעלים הרשום ב- 3/4 מזכויות הבעלות בדירה ואילו יתרת זכויות הבעלות רשומה על שם משה סגל (נסח רישום הזכויות בפנקס הבתים המשותפים צורף כנספח א' לתצהיר התובע). הנתבע הוא המחזיק בדירה.

.2 הדירה הושכרה בדיירות מוגנת, לפי [חוק הגנת הדייר](#) [נוסח משולב], תשל"ב – 1972 (להלן: "החוק") לסבו של הנתבע, מר משה בן שמואל ז"ל, ולאחר פטירת מר בן שמואל בסוף שנות

- ה- 80 המשיכה להתגורר בה כדיירת מוגנת, מכח [סעיף 20\(א\)](#) לחוק, הגברת שושנה בן שמואל ז"ל, סבתו של הנתבע (להלן: "המנוחה").
3. המנוחה נפטרה באפריל שנת 2010. לתובע נודע דבר הפטירה מס' חודשים לאחר מכן, ובתביעה זו הינו עותר לפינוי הדירה מדירתו של הנתבע, נכדה של המנוחה, אשר מתגורר בדירה עד היום.
4. הגנת הנתבע מפני התביעה היא כי הינו נהנה מזכות לדיירות מוגנת על פי [סעיף 20\(ב\)](#) לחוק, באשר עונה על כל תנאיו – באשר כבר משנת 1998, עת היה כבן 22, התגורר בדירה עם המנוחה, המנוחה הייתה דיירת מוגנת בדירה, בעת פטירתה לא היו לה בן זוג או ילדים שהתגוררו עמה, ואילו הוא התגורר עמה בדירה למעלה מ-6 חודשים סמוך לפטירה ואף לא היתה לו בזמן הפטירה דירה אחרת למגוריו.
- הנתבע אף התגונן בטענה לפיה התובע מנוע מלהגיש התביעה, באשר אין הוא הבעלים היחיד של הדירה וניהול התביעה כאמור מסכן את הנתבע בסיכון כפול, ככל שיתבע בעתיד גם על ידי הבעלים הנוסף.
5. המחלוקות אשר יש להכריע בהן לפיכך קשורות לשאלת זכות התביעה של התובע וכן לשאלת זכות הדיירות המוגנת אשר טוען לה הנתבע.
6. הצדדים הביאו ראיותיהם להוכחת טענותיהם במחלוקות אלה, הכל כפי שיפורט עוד להלן.
7. את הטענה לגבי היעדר זכות תביעה לתובע (או לחילופין מניעות מתביעה עכב סיכון כפול) לא קיבלתי.
- זכותו של שותף במקרקעין להגיש תביעת פינוי גם ללא יתר השותפים קבועה בחוק ובפסיקה, ראה [סעיף 31\(א\)\(3\) לחוק המקרקעין](#), התשכ"ט – 1969, בהמשך [לסעיפים 16](#) ו- [27](#) לחוק זה וכן [רע"א 1475/94 בושאר נ' פרידלנדר](#) (פורסם בנבו, 13.9.94), ובר"ע (י-ם) [1028/09 פורטונה מטות נ' עיזבון המנוחה אסתר משה אהרון מזרחי ז"ל](#) (פורסם בנבו, 18.10.09).
- הטענה בדבר סיכון כפול אינה יכולה להוות עילת הגנה מפני התביעה, בהתחשב שעומדת זכות מהותית לתביעה לכל שותף. בהתחשב בתוצאת פסק הדין, אף סברתי כי אין חשש לסיכון כפול בענייננו.
8. הנתבע טוען כי התגורר בדירה יחד עם המנוחה, הדיירת המוגנת, מאז שנת 1998. התובע, אשר אינו מכיר את הנתבע ואת משפחתו, שכן ירש את הזכויות בדירה ולא טיפל בעצמו במערכת ההתקשרויות אשר יצרה את זכויות הדיירות המוגנת, טען כי המנוחה לא התגוררה כלל עם הנתבע בדירה, באשר הוכיח כי שכרה דירה אחרת בקומה השנייה באותו

בית משותף (להלן: "הדירה האחרת"), ועל כן טען כי הנתבע לא קיבל כל זכות לדיירות מוגנת בדירה.

הנתבע טען כי הדירה האחרת לא שימשה למגורי המנוחה אלא לצרכים שונים של המשפחה ועמד על טענתו כי חי עם המנוחה שנים ארוכות בדירת חדר וחצי, סעד אותה ועל כן זכאי לזכויותיה.

הנטל להוכיח את עובדת מגורי הנתבע ביחד עם המנוחה ואת משכם מוטל על הנתבע. יש לבחון באם הוכיח טענתו זו.

9. לתובע כאמור אין ידיעה משלו אודות המגורים בדירה ועל כן ביקש להוכיח טענתו לפיה המנוחה התגוררה בדירה אחרת באותו בנין באמצעות עדים אלה:

הגברות כהן דפנה (עדת תביעה 2) ואורנה שנער (עדת תביעה 3), שהן הבעלים של הדירה האחרת, שכללה 2 חדרים, אחד אשר הושכר באופן היסטורי לזוג שושנה ומשה בן שמואל והשני אשר הושכר משנת 1990 בשכירות חודשית למנוחה (ראה עדויות העדות – עמ' 10 – 16 לפרוטוקול מיום 5.11.12 וכן נספחים ה' ו-ו' לתצהירי העדות של התובע ואשתו - מוצגים ת/1 ות/2), מסמכים שאף אומתו בעדות עד תביעה 6, מר אברהם בן שמואל. עדות אלה העידו באופן בהיר על כך שהדירה הושכרה עבור דיירותה של המנוחה (ראה עדות עדת תביעה 2, עמ' 13 מול השורות 10-14, עדות המתייחסת אף לכך שבני משפחת המנוחה ביקשו לשכור את החדר לטובת מגורי המנוחה), כן העידו כי ראו את המנוחה בדירה – ראה עדות עדת תביעה 3, עמ' 14, שורות 19-20, עמ' 15, שורות 14-15, עמ' 16, שורות 1-8 – כאשר עדת תביעה 3 העידה כי במשך פרק זמן של מספר שנים לפני פטירת המנוחה ראתה אותה מתגוררת בדירה האחרת, ישובה על כיסא גלגלים וכאשר לפי הציוד שהיה בחדרה, מנוף וכיוצא בזה לא היה זה סביר שהתגוררה גם במקום אחר. אף עלה מהעדויות כי המנוחה התגוררה בדירה עם מטפלת.

התובע אף זימן שכנים, אשר התייצבו שלא ברצונם ואשר, יש לציין, לא התלהבו לשתף פעולה עם התביעה, וניכרב בעדותם מגמתיות למעט במסירת מידע לגבי השימוש בדירה האחרת תוך מה שנחזה כנסיון למעט פגיעה בנתבע.

עד תביעה 1, מר דוד תשבי העיד בנחישות כי הנתבע גר 10-15 שנה בדירה, אך לגבי מקום דירת מגורי המנוחה מסר גרסות מהוססות שונות, לרבות כי המנוחה גרה לפעמים בדירה האחרת (ראה עמ' 8, שורה 6 וכן שורות 29-30), ובסוף עדותו העיד כי כשחלתה המנוחה בסוף ימיה, היא "גרה למעלה" (ראה עמ' 9, שורות 13-18).

עדת תביעה 4, גב' שושנה קופלמן, אף היא שכנה, העידה כי יש לה קשר טוב עם הנתבע, מעל 15 שנה, אך גם אישרה כי בני משפחת בן שמואל "היו ישנים גם למטה. לפעמים היו ישנים גם למעלה" (עמ' 18 לפרוטוקול, שורות 14-15). עדה זו העידה כי למנוחה היתה מטפלת.

אשת התובע, שהעידה אף היא מטעמו, באשר טיפלה מטעמו בענייני הדירה, העידה על האירועים שקדמו להגשת התביעה – כאשר רק משיחה עם עדת תביעה 2 למדה ששתי דירות בבית המשותף הושכרו בו זמנית למנוחה, וכי המנוחה בינתיים נפטרה, הגם שסמוך לפני אותה שיחה נמסר לתובע באמצעותה, על ידי הגב' שולה זימרמן, בת המנוחה ואם התובע, תשלום דמי שכירות בשם המנוחה, מבלי שעודכנה אודות הפטירה. בעקבות כך ערכה אשת התובע בירור, לרבות עם השכנים, מהם למדה, לטענתה, שהמנוחה נפטרה כשנה לפני אותה שיחה וכי בדירה גרו מעת לעת נכדים שונים. אשת התובע אף העידה כי במשך השנים שולמו דמי השכירות לדירה על ידי גב' שולה זימרמן, אימו של הנתבע.

כן העיד עד תביעה 6, דודו של הנתבע, אשר זומן אף הוא שלא מרצונו, ולא ידע לומר באיזו משתי הדירות התגוררה המנוחה, אימו. לטענתו, רוב השנים התגוררה אימו המנוחה למעלה (דהיינו בדירה האחרת), אך אינו יודע בדיוק היכן התגוררה בשנים האחרונות, שכן לא ביקר אותה בתדירות גבוהה, ולא יכול להעיד על כך בביטחון מוחלט. העד העיד כי המנוחה היתה על כיסא גלגלים ונעזרה במטפלת וכי אחותו, שהיא אימו של הנתבע, ובנה הם אשר טיפלו בה.

בפרשת ההגנה נשמעה עדות הנתבע, אשר העיד כי מאז חודש מרץ 1998 ועד היום הוא מתגורר בדירה, וכי קודם לכן גר עם הוריו בדירה אחרת בראשון לציון. לטענתו התגורר בדירה מאותה עת יחד עם סבתו הקשישה, וזאת עד לפטירתה ביום 15.5.10, כאשר היא התגוררה בחדר אחד והוא ישן בסלון. בסעיף 8 לתצהיר עדותו הראשית הצהיר כי הדירה האחרת "שימשה את משפחתי המורחבת, לארוחות שבת, חג, אירועים משפחתיים וכדומה, שכן דירה זו הינה גדולה יותר, מאווררת יותר ומרווחת יותר מהדירה נשוא כתב התביעה", ועוד הצהיר כי רק הדירה היא ששימשה למגורי המנוחה עד לפטירתה.

הנתבע העיד מטעמו את השכן, מר קופלמן יאיר, בעלה של עדת תביעה 4, עד הגנה 3, אשר העיד בתצהיר עדותו הראשית כי הנתבע והמנוחה גרו בדירה עד למועד פטירתה. בחקירתו טען כי בדירה האחרת לא ראה מישהו גר אלא רק את המנוחה ובני משפחתה בסופי שבוע, אך בהמשך אף העיד שאינו יודע היכן היתה מתגוררת, ראה אותה למטה, ואף העיד כי כאשר אישתו העידה שהמנוחה גרה למעלה ולפעמים למטה היא לא ידעה את אשר אמרה.

העד העיד כי זמן קצר לפני הפטירה היתה למנוחה מטפלת ואין הוא יודע היכן התגוררה המטפלת. העד העיד כי בינו לבין הנתבע ולבין עד נוסף מטעם הנתבע קשרי חברות (חברים יחדיו במועדון גייפים).

כן העיד העד פרידמן משה, עד הגנה 1, אשר מכיר את משפחת הנתבע מהשכונה שנים רבות ומסר כי הנתבע התגורר עם המנוחה עד לפטירתה. מחקירתו עלה כי לא ידע כי למנוחה היתה מטפלת, כי ראה את המנוחה על כיסא גלגלים, וכי ביקר כנראה פעם אחת בקומת הקרקע.

עוד העיד, מר ועקנין דוד, עד הגנה 2, הגר בבית שכן, אשר העיד כי היה פעם עד פעמיים בדירה במועדים שאינו זוכר, ולמיטב זכרונו ראה שם את הסבתא ועוד חבר, אינו זוכר אם לסבתא היתה מטפלת ולא זכר שהיתה על כיסא גלגלים, לא נכנס לדירה עצמה, אך ראה את הסבתא במרפסת הדירה.

10. בתום כל אלה, יש לבחון האם עמד הנתבע בנטל להוכיח כי התגורר בדירה במשך לפחות חצי שנה עובר לפטירת המנוחה במאי 2010 עם המנוחה.

לאחר ששמעתי את כל העדויות, ושמעתי הטענות הגעתי לכלל דעה, כי הנתבע לא עמד בנטל להוכיח טענה זו, הכל כמפורט להלן:

10.1 כאמור, הנטל על הנתבע להוכיח את הדיירות עם המנוחה בדירה בעת הרלוונטית. בענייננו, כאשר הוכח כי לדיירת המנוחה היו בעת ובעונה אחת זכויות דיירות בשתי דירות באותו בניין וכאשר הוכחו נסיבות בעייתיות בכל הקשור למסירת הודעה על פטירת המנוחה, הן לתובע והן לבעלות הדירה האחרת, עולה משקלו של הנטל המוטל על הנתבע.

10.2 מצאתי את עדויות עדות תביעה 2 ו-3, בעלות הזכויות בדירה האחרת, משכנעות ואמינות (אמנם הוכחה קרבת משפחה רחוקה לתובע, אך התרשמתי כי לא היתה לכך השפעה על מהימנות העדות). שוכנעתי כי עדות אלה העידו אמת אודות מגורי המנוחה בדירה האחרת עובר לפטירתה ומצבה הרפואי אשר מנע האפשרות להתנייד בקלות בין הדירות.

10.3 מצאתי כי העדויות האחרות, שביקשו לבסס קביעה לפיה הסבתא התגוררה בדירה דווקא, הן מגמתיות ולא מספיק מסויימות ומוגדרות, כאשר רוב העדים אשר טענו כי המנוחה גרה בדירה סייגו קביעה זו בדרכים שונות: טענו לדיירות בשתי דירות, טענו כי אינם יודעים די, כי אינם מבקרים די וכיוצא באלה.

10.4 מצאתי את עדות הנתבע לא מהימנה, כאשר נמצא שעדותו לפיה תשלום דמי השכירות נעשה על ידי אימו, שכן עבדה בבנק לאומי (סעיף 10 לתצהיר עדותו – 3/), שעה שהתשלום לא בוצע כלל מבנק לאומי וכן כאשר מסר גרסות שונות לגבי השימוש בדירה האחרת:

בקדם המשפט נטען כי בדירה האחרת גרו קרובי משפחה שיבואו להעיד, אך עדים כאלה לא הובאו להעיד;

בתצהירי העדות הראשית נטען כי הדירה האחרת שימשה רק לאירועי משפחה ובחקירה הנגדית טען לראשונה, אפשר בהשפעת עדויות אחרות שנשמעו, כי בדירה האחרת התגוררה רק המטפלת.

- 10.5 מצאתי כי הנתבע נמנע מלהביא לעדות עדים חשובים שיתמכו בגרסתו, בראש ובראשונה את אימו שברור היה כי היא שטיפלה בכל ענייני הדיור של המנוחה (והדרך להוכיח מניעות ממתן עדות אינה בטענה עובדתית שעולה לראשונה מפי עורך דין בשלב הסיכומים) או ממי מיתר קרובי המשפחה אשר ראוי היה שיעיד אודות השימוש המשפחתי בדירה האחרת באירועי המשפחה אשר נכח. בהמשך לכך, חסרה מאוד חקירה נגדית של הדוד, עד תביעה 6, לגבי השימוש לאירועי משפחה בלבד בדירה האחרת. למעשה, ניכר היה מעדות עד זה כי הינו מבקש למעט בהצגת עובדות אשר ישפיעו לרעה על מצבו המשפטי של הנתבע וכי אף ב"כ הנתבע נזהר מלחקרו באופן ברור בעניינים רלוונטיים.
- 10.6 כל עדי ההגנה אשר העידו על מגורי הנתבע עם המנוחה, לא מסרו עדות ברורה לגבי תקופת המגורים ובאם אמנם עולה על חצי שנה ברצף לפני הפטירה.
- 10.6 נוצרה עמימות רבה אודות מגורי המנוחה והשימוש אשר עשתה בדירות, עמימות שנתרמה גם מאופן בו בחיי המנוחה ילידה הם אשר טיפלו בקשרי הדיירות מול בעלי הדירות, נמנעו מלגלות לכל בעל דירה כי המנוחה שוכרת דירה נוספת באותו בניין, נמנעו מלעדכן את בעלי הדירה על הפטירה בזמן אמת, ועוד. עמימות זו מגבירה את הנטל החל על הנתבע למסור גירסה בהירה אודות השימוש בשתי הדירות על ידי המנוחה נטל אשר הנתבע, כאמור, לא עמד בו.
- 10.7 גרסת הנתבע לפיה המנוחה, שנהנתה מזכות לתשלום מופחת כדיירות מוגנת, בחרה לשלם דמי שכירות בשוק החפשי לדירה גדולה יותר, על פני שנים, רק בכדי שתוכל לארח בה בחגים בני משפחה, בעוד היא גרה בצפיפות עם נכדה בדירה הקטנה, גם בעת חולי, היא פחות סבירה מההנחה לפיה המנוחה שילמה מכספה לדירה האחרת, כדי לגור בה בנוחות גדולה יותר. אף הגרסה לפיה המנוחה, בחולייה, מימנה למטפלת שנועדה לסעוד אותה, דירה בכדי שהמטפלת תישן שם לבדה בלילות ואילו סיעודה של המנוחה בלילה יעשה על ישי נכדה הצעיר, גם היא פחות סבירה מהגרסה לפיה המנוחה התגוררה עם המטפלת בדירה הגדולה יותר, וכי המטפלת היא שסעדה אותה גם בלילות.
11. לפיכך, לא עמד הנתבע בנטל הנדרש להוכיח טענותיו העובדתיות, ולא קיבלתי גרסתו לפיה הנתבע התגורר בדירה עם סבתו חצי שנה עובר לפטירתה.

12. למעלה מהצורך, אף קיבלתי את טענת ב"כ התובע לפיה בנסיבות העניין לא קמה לנתבע זכות מחודשת מכח [סעיף 127\(1\)](#) לחוק, הכל כאשר לא הוכח כי הינו עומד בתנאי [סעיף 20\(ב\)](#) לחוק, המהווה תנאי לתחולתו של [סעיף 127\(1\)](#) לחוק.

הנתבע לא טען ולא הוכיח כי הוא בבחינת "דייר נדחה", באופן בו נדחתה זכותו לדיירות הנגזרת מדיירות הדייר המקורי, מר בן שמואל ז"ל, עקב כך שהמנוחה קדמה לו בזכותה כבת זוג לפי [סעיף 20\(א\)](#) לחוק, ואף טען כי החל להתגורר בדירה בתקופה שלאחר פטירת מר בן שמואל ז"ל (ראה [רע"א 1711/98 שפי נ' עיזבון המנוחה שושנה שדז'ונסקי ז"ל, פ"ד נד\(1\) 394, 401-400](#)).

נוסף על כך, הנתבע אמנם טען כי אין לו דירה אחרת למגוריו, ואולם אין לקבל טענתו זו כאשר הצהיר כי קודם שעבר למגורים בדירה גר בבית הוריו, ולא הוכחה כל מניעה אובייקטיבית למגוריו בבית הוריו (ראה לעניין משמעות "דירה אחרת" במונח החוק ההלכה [בע"א 712/76 צ'רני נ' מורד, פ"ד לא\(2\), 99](#)).

על כן, נדחית אף טענת הנתבע כי לזכותו לדיירות מוגנת מכוח [סעיף 127\(1\)](#) לחוק.

13. סוף דבר, תביעת הפינוי מתקבלת.

הנתבע יפנה את הדירה בתוך שלושים ימים מיום מתן פסק הדין.

כמו-כן, יישא הנתבע בהוצאות התובע, לרבות הוצאות עדיו והאגרה ששילם. בנוסף ישא שכר טרחת עורך דינו, בסך של 20,000 ₪.

פסק הדין יישלח לצדדים.

זכות ערעור כחוק.

ניתן היום, כ"ז כסלו תשע"ג, 12 דצמבר 2012, בהעדר הצדדים.

ה דפנה בלטמן קדראי 54678313

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן