



בית משפט השלום בירושלים

19 דצמבר 2012

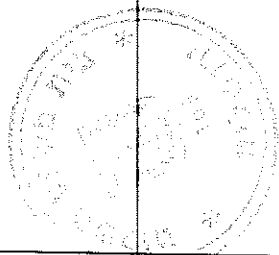
ת"א 3866-06 נאצר נ' יחזקאל ואח'

אל: עו"ד ברוך רובין
אל: קרן היסוד 25 כניסה 1 דירה 1 מיקוד 94188
ירושלים

טלפון מרכז מידע: 077-2703333

מכתב מלווה

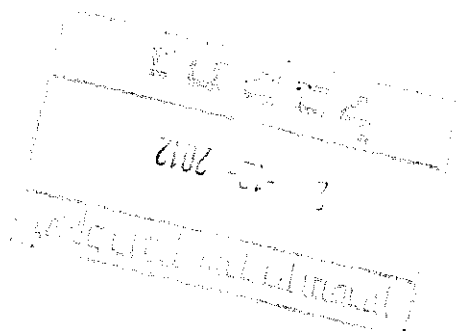
מצורף בזה מסמך פסק דין.



חתימת מזכיר

ו' טבת תשע"ג, 19 דצמבר 2012

תאריך



אס"ק
נאצר - אל



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 3866/06 נאצר נ' יחזקאל ואח'

ת"א 3869/06 נאצר נ' יחזקאל ואח'

בפני כב' השופטת אניב מלכה

אלברטו נאצר

תובע

נגד

נתבעים

1. בת שבע יחזקאל ז"ל

2. יואב יחזקאל

3. משה יחזקאל

4. סימן-טוב יחזקאל

5. שרה גורפינקל

פסק דין

- 1
2 ההליך דנן מחזיק בתוכו שני תיקים שאוחדו. האחד (3866/06) הינו תביעה לתשלום דמי שכירות
3 בגין שימוש בדירה, והשני (3869/06) הוא לפינוי הדירה.
4 התובע רשום כבעלים בלשכת רישום המקרקעין של נכסים בנחלאות, הכולל את הדירה אשר בה
5 מחזיקים הנתבעים.
6 התובע מבקש לפנות את הנתבעים ותובע דמי שכירות ראויים ואילו הנתבעים מעלים שלל טענות
7 מטענות שונות כדי לדחות את תביעות התובע. כך, עיקרו של ההליך נסב על שלל טענותיהם של
8 הנתבעים.
9 תיקים אלה נמשכים והולכים שש שנים ויותר ומחזיקים כ-300 ויותר עמודי פרוטוקול. הוגשו בהם
10 עשרות רבות של מסמכים ואף חוות דעת. הועלו מספר רב מאוד של טענות. בנוסף לכל אלה,
11 הדיונים היו מלווים בהתפרצויות אלימות של הנתבעים, כך שלא פעם נאלצתי להוציא את מי מהם
12 מן האולם.
13 בסופו של יום מתברר כי כל הטענות שנדונו הם בגדר "מהומה על לא מאומה".
14
15 אקדים ואציין כי במהלך ההליכים עצרתי את הדיון, מספר רב של פעמים, והפניתי את תשומת לב
16 הנתבעים לבעייתיות הגדולה מאוד העולה מתוך גרסאותיהם. הנתבעים לא שעו לדברי והעדיפו
17 להמשיך ולנהל את ההליכים על כל פרט ופרט וכל טענה וטענה.
18
19 באופן עקרוני, טענות ההגנה מורכבות משתי טענות חלופיות: האחת, נוגעת לזכות הבעלות בדירה,
20 והשניה נוגעת לזכות דיירות מוגנת.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 3866/06 נאצר נ' יחזקאל ואח'

ת"א 3869/06 נאצר נ' יחזקאל ואח'

1 אתייחס להלן לכל טענה על כל מרכיביה. אולם, קודם לכן אתייחס למספר עניינים צדדיים.

2

3

מי הם הנתבעים

4 מלכתחילה הוגשה התביעה כנגד הגב' בת-שבע יחזקאל המנוחה (הנתבעת 1) ובעלה יואב יחזקאל

5

יבדל"א (הנתבע 2).

6 לאחר שהגב' בת-שבע יחזקאל נפטרה, נכנסו בנעליה ילדיה, יורשיה – מר סימן-טוב יחזקאל, מר

7

משה יחזקאל והגב' שרה גורפינקל.

8 אני דוחה את טענות הנתבעים כאילו יורשיה של הגב' יחזקאל המנוחה, אינם בעלי דין בהליך (סעיף

9

5 לסיכומי ההגנה).

10 יורשי המנוחה נכנסו בנעליה, באופן מפורש ומודגש בריש גלי ובמודע והפכו להיות בעלי דין לכל דבר

11

ועניין (החלטה מיום 24.2.09, עמוד 23 לפרוטוקול).

12 כמו כן, ב"כ הנתבעים הצהיר במפורש כי יורשי המנוחה, ילדיה, עומדים במקומה (עמוד 83

13

לפרוטוקול מיום 30.11.09).

14 על כך שיורשי המנוחה היו בעלי דין וצד להליך לכל דבר ועניין עולה גם מדברי ב"כ הנתבעים, אשר

15

עמד על כך כי הם יוכלו להיות נוכחים באולם כבעלי דין (עמוד 212 לפרוטוקול).

16 מעל לכל, יורשי המנוחה השתתפו בהליך באופן פעיל, הביעו את דעתם, השמיעו את דבריהם ומיצו

17

את זכויותיהם כבעלי דין לכל דבר ועניין.

18 לפיכך פסק דין זה חל על יורשי המנוחה, המופיעים בכותרת פסק הדין, ללא סייג ומגבלה.

19

20

גודל הדירה נשוא ההליך

21 הצדדים חלוקים ביניהם על גודל הדירה נשוא הליך זה.

22 בעוד התובע מוכן להכיר בזכויותיהם של הסבא והסבתא סימן-טוב בחדר אחד בלבד (סעיף 61

23

לסיכומים), הנתבעים טוענים כי הדירה היתה מורכבת משלושה חדשים (סעיף 39א) לסיכומים).

24 בתוך כך הגישו הנתבעים מסמך של הסכם שכירות, אשר לטענת התובע הוא מזויף. הצדדים

25

האריכו בטיעוניהם כל מסמך זה ועל גודל הדירה.

26

אינני נדרשת להכריע במחלוקות אלה.

27 כפי שיובהר להלן, לנתבעים אין כל זכויות בדירה נשוא ההליך בה הם מחזיקים ואותה הם מסרבים

28

לפנות. אין זה מעלה או מוריד אם אין להם כל זכות בדירת חדר אחד או בדירה של שלושה חדרים.

29 על הנתבעים לפנות את הדירה בה התגוררה הסבתא המנוחה, הגב' חנה סימן-טוב, גם אם היתה זו

30

דירה של שלושה חדרים כטענתם.

31

הכל כמפורט להלן.

32

33



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 3866/06 נאצר נ' יחזקאל ואח'

ת"א 3869/06 נאצר נ' יחזקאל ואח'

טענות הנתבעים לעניין זכות הבעלות

כאמור לעיל, התובע רשום בלשכת רישום המקרקעין כבעלים של הדירה נשוא הליך זה. הנתבעים מעלים טענות כנגד הרישום וכנגד זכויותיו של התובע.

הטענות אשר נדחו בבית המשפט המחוזי

הנתבעים, בסיכומיהם, מעלים שלוש טענות הכופרות בזכות הבעלות של התובע. אלו הטענות בראשי פרקים (סעיף 15 לסיכומי ההגנה): הטענה כי היתה תרמית ברישום הבעלות של משפחת עדס, אשר ממנה רכש התובע את הדירה (סעיף 8 ואילך לכתב ההגנה, סעיף 16 ואילך לסיכומי הנתבעים).

הטענה כי נפלו פגמים בחידוש הרישום בלשכת רישום המקרקעין (סעיף 23 ואילך לכתב ההגנה, סעיף 23 ואילך בסיכומי הנתבעים).

הטענה כי נפל פגם במכירת הדירה לתובע (טענה שאינה מופיעה בכתב ההגנה, סעיף 30 ואילך לסיכומי ההגנה).

הנתבעים הגישו תביעה לבית המשפט המחוזי בירושלים (ת"א 3133/09) אשר בה ביקשו מבית המשפט להצהיר כי לתובע אין זכויות בנכס הנדון. התביעה בבית המשפט המחוזי התבססה בדיוק על אותן שלוש הטענות.

תביעה זו נדחתה בפסק דין מנומק ומפורט מאוד אשר ניתן ביום 28.2.11.

הנתבעים המשיכו והגישו ערעור לבית המשפט העליון. לפיכך, בסיכומיהם הם העלו גם בפני את אותן טענות אשר הועלו בבית המשפט המחוזי ונדחו, בנימוק כי טענות אלה מצריכות ליבון (סעיף 15 לסיכומים).

ייאמר מיד – אינני ערכאת ערעור על בית המשפט המחוזי ואינני כלל מוסמכת לדון בשאלת הבעלות בדירה.

נכון הוא כי בית המשפט השלום רשאי לדון בטענות לעניין בעלות בנכס, כאשר אלה מועלות בגררא ונדרשות לשם הכרעה במחלוקת שבפניו. עקרון זה נכון ויפה כל עוד לא ניתנה הכרעה על ידי הערכאה המוסמכת באופן מפורש בשאלת הבעלות בנכס. כאשר הערכאה המוסמכת, בית המשפט המחוזי, אמר את דברו בצורה ברורה ונחרצת, לי אין יותר מה לדון ומה להכריע, גם לא בגררא. לעניין זה, אין הדבר מעלה או מוריד כי הוגש ערעור לבית המשפט העליון. כל עוד פסק הדין של בית המשפט המחוזי שריר וקיים, הוראותיו מחייבות אותי ולא אכריע בניגוד להן. לפיכך, לא אדון ולא אכריע בשלוש טענות אלה.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 3866/06 נאצר נ' יחזקאל ואח'

ת"א 3869/06 נאצר נ' יחזקאל ואח'

בהסתמך על פסיקתו של בית המשפט המחוזי - אני דוחה את הטענות.
ככל שבית המשפט העליון יקבל את הערעור, יהפוך את פסק הדין של בית המשפט המחוזי ויקבע כי לתובע אין זכויות בדירה דנן, יחול פסק הדין של בית המשפט העליון גם על פסק דין זה.

הטענה כי משפחת הנתבעים רכשה את הדירה

בכתב ההגנה (סעיפים 5, 12 ועוד) טוענים הנתבעים כי הוריהם רכשו את הדירה מידי בעליהם.
בסיכומיהם, הנתבעים חוזרים בהם מן הטענה בנימוק כי אין ביכולתם להוכיח (סעיף 35 בעמוד 9 לסיכומי ההגנה וכן בראש עמוד 10 לסיכומים).
לאור האמור, אינני נזקקת לדון בטענה זו ואני דוחה אותה.

יחד עם זאת, ראוי להדגיש כי הנתבעים חזרו בהם מטענה זו רק בסיכומים. לפיכך, עניין זה נדון במהלך הדיונים, הנתבעים נחקרו על כך בחקירות נגדיות והתובע, אשר הגיש סיכומי קודם לכן, הוטרד לפרט את טיעונו גם לעניין זה (עמודים 14, 15 לסיכומי התביעה).
לפיכך יש מקום לשקול עניין זה בפסיקת ההוצאות.

סיכום הטענות לעניין בעלות בדירה

בית המשפט המחוזי דחה את טענות הנתבעים כי לתובע אין זכות בעלות בדירה נשוא ההליך.
ממצאיו וקביעותיו של בית המשפט המחוזי הם עבורי בבחינת "כזה ראה וקדש" ואין לי צורך לחזור ולדון באותן טענות.
פסק דין זה עומד לערעור בפני בית המשפט העליון, וככל שבית המשפט של ערעור יהפוך את פסק הדין, ישפיע הדבר על פסק דין זה, כפי שיפורט בסופו של פסק הדין.

טענת הנתבעים כאילו הבעלות בדירה שייכת להם נזנחה על ידי הנתבעים ולפיכך אני דוחה אותה.
לנתבעים אין זכות בעלות דירה. כיוון שהנתבעים חזרו בהם מן הטענה רק בסיכומים, יהיה לכך ביטוי בהוצאות.

טענות הנתבעים לעניין הדיירות המוגנת

הטענה החלופית של הנתבעים היא כי הם דיירים מוגנים בדירה דנן.
את הרקע לטענה זו, תוך שפיכת אור על משקלה הרופף, הבהיר מר סימן-טוב יחזקאל בחקירתו (ביום 9.4.08 עמוד 9 לפרוטוקול, שורה 3), כלהלן:

"ש. אז למה אתה מעלה טענה שדיירות מוגנת אם הדירה שלכם

ת. בעקבות התביעה הזו הוסבר לי שאני במצב כזה נתון ועדיף דיירות מוגנת מאשר כלום."



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 3866/06 נאצר נ' יחזקאל ואח'

ת"א 3869/06 נאצר נ' יחזקאל ואח'

שיטה זו ידועה בכינוי של "שיטת מצליח", לאמור – נעלה את הטענה לחלל האוויר ואולי מצליח בה, זאת, מתוך ידיעה ברורה כי אין בה ולא כלום. על "מעמדה המשפטי" של טענה מסוג זה, אין צורך להרחיב את הדיבור. כפי שיובהר להלן, אכן זוהי "התשתית" אשר מתחת לכל טיעוני הנתבעים. או במילים אחרות – אין כל תשתית, עובדתית או משפטית, לטענות הנתבעים.

העובדות הרלוונטיות הן כי הגב' חנה סימן-טוב היתה דיירת מוגנת בדירה. לצורך הדיון דן, אין מחלוקת לעניין זה, וזו נקודת המוצא העובדתית. הגב' חנה סימן-טוב נפטרה בשנת 1995. בהתבסס על סעיפים 20 ו-27 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972 (להלן: "החוק") טוענים הנתבעים כי הם, או מי מהם, ירשו את הדיירות המוגנות.

בטרם אכנס לגופן של טענות, אזכיר כי נטל ההוכחה לענין טענה זו מוטל על הנתבעים. הנתבעים הם אלה אשר נדרשים להרים את הנטל כי הם, או מי מהם, מחזיקים בזכויות הדיירות המוגנות. ייאמר מיד, הנתבעים לא הצליחו להרים נטל זה. בגירסאותיהם, החל מכתב ההגנה, דרך ההליכים בדיון וכלה בסיכומי ההגנה, אין משנה סדורה ועקבית של טענות אשר יכולות לבסס, ולו גם כדי ראשית ראיה, את טענתם בדבר זכויות דיירות מוגנות.

ודוק. חוק הגנת הדייר מכיר באפשרות להורשת הזכות לדיירות מוגנות רק במקרים מסויימים ורק בהתקיים התנאים המפורטים בחוק. "הריחוף" של הנתבעים מעל לגירסאותיהם השונות והעלאת טענות עובדתיות שונות וסותרות, מצביע על כך כי גירסת הנתבעים אינה אחידה, אינה עקבית ואינה אמינה. הכל כמפורט להלן.

הסעיפים הרלוונטיים בחוק הגנת הדייר ופרשנותם

סעיף 20(ב) לחוק קובע את הכללים והתנאים להורשת זכות דיירות מוגנת שלא לבן זוג, בן השון :
"באין בן-זוג כאמור בסעיף קטן (א) יהיו ילדי הדייר לדיירים, ובאין ילדים – קרוביו האחרים, כל אלה בתנאי שהיו מתגוררים בדירה יחד אתו לפחות ששה חודשים סמוך לפטירתו ולא היתה להם בזמן פטירתו דירה אחרת למגוריהם."

סעיף זה קובע שני תנאים מצטברים כדי ליצור זכות של דייר מוגן לילדיו או קרוביו של דייר מוגן אשר נפטר :

התנאי הראשון – מגורים בדירה יחד עם המנוח, לפחות במשך ששת החודשים הקודמים לפטירה.

התנאי השני – כי אין לטוען לירושה דירה אחת למגורים בזמן פטירת הדייר המנוח.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 3866/06 נאצר נ' יחזקאל ואח'

ת"א 3869/06 נאצר נ' יחזקאל ואח'

סעיף 27 לחוק קובע את הכללים בהם ניתן לרשת דיירות מוגנת, לאחר שדייר אחר כבר קיבל את הזכות בירושה לפי סעיף 20, וזו הלשון:

"היה אדם לדייר לפי סעיפים 20 עד 26 נפטר או חדל להחזיק במושכר, לא יהיה אדם אחר לדייר לפי סעיפי אלה, אולם –
(1) מי שנתקיימו בו התנאים המפורטים בסעיפים 20 עד 22 יהיה לדייר אף אם היה לפניו אדם אחר לדייר לפי אותם סעיפים, ובלבד שהוסיף להתגורר בדירה ולא היתה לו דירה אחרת למגוריו בזמן שהדייר שלפניו נפטר או חדל להחזיק במושכר."

כך כתבתי בת"א 21939/08 לוי נ' לוי על הפרשנות של סעיף 27 לחוק:

"הפרשנות הנכונה של סעיף 27 היא פשוטה ועולה מתוך מילותיו של הסעיף:
לא ניתן ליצור שרשרת של הורשת זכויות דייר מוגן.
ההורשה לפי סעיף 20(ב) לחוק וסעיפים דומים לו, יכולה להתבצע פעם אחת בלבד.
אולם, במקרה בו ישנו אדם אשר מתקיימים בו התנאים של סעיף 20(ב) אולם הוא לא זוכה בירושה כיוון שיש מי שקודם לו (כגון ילד של דייר מוגן אשר זכויותיו נסוגות מפני זכותו של בן הזוג) זכות הירושה של אותו אדם נשמרת לו והוא זכאי לממשה אם וכאשר היורש שקדם לו יוצא מן התמונה."

זכות הדיירות המוגנת הניתנת להורשה היא רק הזכות של הדייר המקורי. דייר שנהיה דייר מוגן מכוח החוק אינו יכול להוריש את זכויותיו.

אולם, זכות הדיירות המוגנת המקורית, ניתנת להורשה ליותר מאדם אחד, על פי המדרג אשר נקבע בחוק – בן הזוג הראשון ולאחריו ילדי המוריש, ולאחריהם קרובי המוריש, ובתנאי שהזכות ליורש היתה קיימת בעת מותו של המוריש המקורי והיורש המשיך להתגורר בדירה. המשפט אשר ברישא לסעיף משנה (1) לאמור: "מי שנתקיימו בו התנאים המפורטים בסעיפים 20 או 22..." מתייחסים למועד פטירתו של הדייר המקורי ולא הדייר האחר היורש של הדייר המקורי. ניתן ללמוד זאת מכך שהמחוקק קבע את התנאי: "ובלבד שהוסיף להתגורר בדירה..."

לאמור, אין די בכך שהוא התגורר בדירה בעת שהדייר המקורי הלך לעולמו ואין די בכך שהוא התגורר בדירה בעת שהדייר האחר הלך לעולמו. יש צורך כי הוא עמד בתנאי סעיף 20(ב) בעת שהדייר המקורי הלך לעולמו, קרי הוא התגורר בדירה במשך חצי שנה קודם לכן ובנוסף יש צורך כי הוא המשיך להתגורר בדירה עד שהדייר האחר הלך לעולמו.

כלומר, היורש המוכר על ידי סעיף 27 לחוק הוא אינו היורש של האדם שלפניו, אלא שהוא יורש של הדייר המקורי, במקביל לאדם שלפניו.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 3866/06 נאצר נ' יחזקאל ואח'

ת"א 3869/06 נאצר נ' יחזקאל ואח'

דוגמא - אברהם הוא דייר מוגן ואיתו מתגוררים, במשך שנים, אשתו שרה ובנם יצחק. לשרה
וליצחק אין דירה אחרת למגורים. עם פטירתו של אברהם, הן שרה והן יצחק עומדים בתנאים
לזכות בירושה של הדיירות המוגנות, על פי סעיף 20(ב) לחוק, אלא שזכותה של שרה, כבת זוגו
של אברהם, קודמת ליצחק. לפיכך, שרה זוכה בדיירות המוגנות מכוח החוק, כיושרת.
יצחק ממשיך להתגורר עם אמו ואין לו דירה אחרת. לימים הולכת שרה לעולמה.
במקרה כזה הדיירות המוגנות תעבור ליצחק לא כיושרה של שרה, מפני האיסור שבדין של
סעיף 27 לחוק, אלא כיושרו של אברהם, על פי סעיף משנה (1), כיוון שהוא היה בעל זכות לרשת
את הדיירות המוגנות בעת פטירתו של אברהם, ונדחה מפני שרה.

לסיכום, החוק אינו מאפשר שרשרת של הורשה על דרך של ירושה מיורש, סעיף 27 מתמודד עם
זכויות ירושה מקבילות אפקיות ולא הנובעות זו מזו במאונך.

הסעיף נועד להגן על יורשים של דייר מוגן מקורי אשר עומדים בתנאים של סעיף 20(ב) עת מותו
של אותו דייר מוגן, אולם אינם יכולים לממש את זכותם כיוון שזו נדחת בשל יורש הקודם להם
בהררכיה."

המסקנה היא כי על הטוען לירושת דיירות מוגנות, להוכיח, בראש ובראשונה את שני התנאים של
סעיף 20 לחוק. ואם הוא טוען להיותו יורש שני, עליו להוכיח גם את התנאים שבסעיף 27.

על רקע סעיפים אלה ופרשנותם אבחן להלן את טיעוני הנתבעים.
יאמר כבר עתה כי הנתבעים נכשלים כשלון חרוץ בנסיונם להכנס בגדרם של הוראות החוק.

לנתבעים בכללם אין זכויות דיירות מוגנות

השיטה של הנתבעים 'לזרוק' לחלל האויר טענות שמא איזו מן "תתפס", מגיעה לקיצוניות של ממש
בטענה אשר בסיכומיהם (סעיף ג' בשולי עמוד 10) המנוסחת כלהלן:

"אמנם הוכח כי לבת-שבע יחזקאל ז"ל (הנתבעת 1 – מ' א') ולבעלה יבדל"א (הנתבעת 2 – מ' א')
היו 2 זירות נוספות, עם זאת הוכח כי גם כאשר גרו בדיירות אלה עדיין המשיכו תמיד מי מבני
המשפחה להתגורר בדירה ברחוב שילה (הדירה נשוא ההליך – מ' א') והמשיכו להחזיק בה
כחזקה רציפה...."

קשה למצוא טענה כל כך מנותקת מהוראת חוק הגנת הדייר כמו הטענה הזו.
דומה כי הנתבעים סבורים כי זכות הדיירות המוגנות היא מעין "שיעבוד צף" המרחף לו מעל הדירה
וכל עוד יש למי מהם איזו זיקה לדירה יכול "השעבוד" "להתגבש" וליצור לכל מי מהם זכויות של



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 3866/06 נאצר נ' יחזקאל ואח'

ת"א 3869/06 נאצר נ' יחזקאל ואח'

ממש בדירה וגם אין זה מעלה או מוריד אם ברשותם דירות נוספות למגורים, אותן הם יכולים להשכיר ולגרוף רווחים.

גישתם של הנתבעים נגועה בטעויות חמורות וראוי היה כי הם היו שוקלים את גירסתם קודם לכן ונמנעים מלהעלות טענות סרק חסרות שחר.

ראשית, כאשר יש בנמצא דירה אחרת לא יכולה כלל להתגבש זכות של דיירות מוגנת, גם מקום בו היורש מתגורר בדירה. קרי, די בכך שעניין זה הוכח כדי לשמוט את כל טענות הנתבעים. על כך שלנתבעים יש דירות אחרות למגורים, אין כל מחלוקת והנתבעים מודים בכך בריש גלי ובפה מלא (ראה ציטוט שלעיל משולי עמוד 10 לסיכומים).

כך הגיב מר סימן-טוב יחזקאל על קיומן של הדירות האחרות (ראה עמוד 10 שורה 8 לפרוטוקול):
"מה, אסור לבן אדם שיהיו לו כמה בתים, אם זה בבעלותו?"

לגבי דידם של הנתבעים, כפי שהדבר בא לידי ביטוי בדברים האמורים, אין זה מעלה או מוריד כמה דירות יש לאדם, עדיין הוא יכול לנסות לנשל את זכויותיו של הבעלים מדירה אחרת ולטעון לדיירות מוגנת. אולם, לצערו של מר סימן-טוב יחזקאל ולצערם של הנתבעים, אין זה הדין במדינת ישראל.

דייר מוגן, מכוח ירושה, יכול להיות רק מי שאין לו דירה אחרת למגורים. זאת, כדי שלא יישאר ללא קורת גג עם מותו של המוריש הדייר המוגן. ככל שלירש יש דירה אחרת למגורים, גוברת זכות הבעלות של הבעלים של הדירה, ועל היורש לפנותה.

עניין זה הוסבר לנתבעים עשרות פעמים על ידי, במהלך הדיונים. חלק מן המקרים תועד בפרוטוקול וחלקם לא. לצערי, הנתבעים אטמו אוזניהם ודבקו בגישתם, כפי שהיא מתוארת לעיל, הן בציטוט שלעיל מתוך הסיכומים (שולי עמוד 10) והן בדברי העד (מתוך עמוד 10 לפרוטוקול). לאור עובדה זו בדבר קיומן של דירות אחרות, כל ההליכים דנן היו מיותרים בתכלית.

שנית, זכות לרשת דיירות מוגנת יכולה להיווצר רק לאדם אחד מסויים אשר הוכיח כי הוא עומד בתנאים של חוק הגנת הדייר וכי הוא אכן מתגורר בדירה בדרך קבע. זכות לדיירות מוגנת אינה יכולה להיווצר לציבור אנשים מכוח העובדה כי מי מהם, מדי פעם ולסירוגין, שוהה באותה הדירה, כאילו מדובר באיזו קומונה חברתית בה האחד יוצר זכות לזולתו.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 3866/06 נאצר נ' יחזקאל ואח'

ת"א 3869/06 נאצר נ' יחזקאל ואח'

כפי שיובהר להלן, הנתבעים לא הצליחו להראות כי מי מהם התגורר בדירה באופן אשר יכול להקנות לו תשתית לטענה בדבר דיירות מוגנת.

בחומר יש שפע של תימוכין המעידים על כך כי הנתבעים 1 ו-2 התגוררו בדירות שונות לאחר נישואיהם: ברח' יפו 202, ברח' יהודה המכבי, דירה שהיא עד היום בבעלותם, ובבית אשר בנו במבשרת, שם הם מתגוררים עד היום (ראה עדות משה יחזקאל בעמוד 246 לפרוטוקול וכן עדותה של הגב' שרה גורפינקל בעמוד 28 לפרוטוקול).
כמו כן ברור מתוך החומר כי ילדיהם, כולם, התגוררו איתם כדרך של משפחות.

את הטענה בדבר מגורים בדירה נשוא ההליך מתארים הנתבעים כמגורים "לסירוגין" (עדות הגב' שרה גורפינקל עמוד 258 שורות 18, 21, עמוד 261 שורה 9, וכן עדות משה יחזקאל עמוד 247 שורות 13-18) או כמגורים במקביל בדירה נשוא ההליך וגם בדירה אחרת (עדות מר יחזקאל סימן-טוב בעמוד 244 לפרוטוקול, שורות 23 ו-25).
הטענה בדבר מגורים "במקביל" או "בסירוגין" מעידה, מתוך עצמה, על כך שלנתבעים יש מקומות אחרים למגורים. כבר נאמר לעיל כי די בכך שיש לנתבעים דירה אחרת למגורים כדי להשמיט לחלוטין כל אפשרות לטענה בדבר דיירות מוגנת.
יתר על כן, כדי לזכות בדיירות מוגנת יש הכרח, כאמור, כי הטוען לזכות יגור בדרך קבע בדירה נשוא הטענה ולא "לסירוגין".

להלן אביא ציטוטים ודוגמאות מתוך עדויותיהם של הנתבעים והעדים מטעמם אשר חושפים את האמת כי אין בטענות הנתבעים ולא כלום. כל אחד מהם יודע היטב כי אף אחד מבני המשפחה לא התגורר ולא מתגורר בדירה נשוא ההליך.
אני מודעת לכך כי יש בפרוטוקול אמירות הפוכות, אשר נועדות לבסס את גירסת הנתבעים כאילו הם, או חלקם, התגוררו בדירה נשוא ההליך ביחד עם הסבתא המנוחה, הגב' חנה סימן-טוב ואף לאחר לכתה. אולם, אימרות אלה הן חסרות משמעות לנוכח האימרות האחרות המשקפות מצב שונה.

ודוק. לו באמת היו הנתבעים או חלקם מתגוררים בדירה שבמחלוקת לא היו יוצאות מפיהם אימרות אחרות סותרות.
כיוון שאימרות סותרות נאמרו במהלך העדויות והן מעידות על כך שאיש מן הנתבעים לא התגורר בדירה שבמחלוקת, אין לי אלא להסיק כי הן אלה המשקפות את האמת.
על כך הערתי, במהלך הדיונים, על דרך ההומור כי, לנוכח פליטות הפה של הנתבעים החושפות את האמת "פרויד מתגלגל מצחוק" (החלטה בעמוד 265 לפרוטוקול).



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 3866/06 נאצר נ' יחזקאל ואח'

ת"א 3869/06 נאצר נ' יחזקאל ואח'

1 ייתכן והיה קשר הדוק בין ילדיהם של הנתבעים 1 ו-2 לבין הסבא והסבתא המנוחים, שרם היו בעלי
2 זכות הדיירות המוגנת. ייתכן כי הנכדים היו מגיעים הרבה לדירה הנדונה לבקר את הסבתא והסבא.
3 יש לזכור כי הנתבעת 1 המנוחה היתה בתם היחידה של הסבא והסבתא ואך טבעי הוא שהיא ביקרה
4 שם הרבה והביאה את ילדיה איתה.
5 ייתכן והילדים גם שהו תקופות כלשהן בבית הסבא והסבתא והכירו ושיחקו עם הילדים בשכונה.
6 לא מן הנמנע כי לאחר שהסבתא, הגב' חנה סימן-טוב המנוחה, נותרה לבדה ואף חלתה, היו
7 הנתבעים מרבים לבקרה, לעזור לה ולטפל בה. ייתכן גם כי מדי פעם היה מי מהם נשאר שם ללילת
8 לילה.
9 אולם, מכאן ועד לביסוס הטענה כי הנתבעים, או מי מהם, היו מתגוררים עם הסבתא דרך קבע,
10 הדרך היא ארוכה מאוד. הנתבעים לא הצליחו לעבור דרך זו.
11
12 התוצאה היא כי הנתבעים, ככלל, לא התגוררו בדירה נשוא המחלוקת וכן יש להם דירות אחרות
13 למגורים. בשל כך, אין לנתבעים אפשרות ליצור לעצמם דיירות מוגנת בדירה דן.
14 למעלה מן הצורך אבחן להלן את הטענות של כל אחד מן הנתבעים.
15
16 הנתבעת 1 לא היתה דיירת מוגנת
17 אחת מן הטענות של הנתבעים היא, כי בתה של הגב' חנה סימן-טוב, היא הנתבעת 1 המנוחה,
18 התגוררה בדירה עם הוריה והמשיכה להתגורר שם לאחר מכן עם בעלה ועם ילדיה (סעיף 7 וסעיף 15
19 לכתב ההגנה וסעיף 39ט' לסיכומי ההגנה).
20 בכך מנסים הנתבעים לשכנעני כי הנתבעת 1 המנוחה היתה דיירת מוגנת בדירה בתור יורשת
21 הדיירות המוגנת של אמה.
22 כאמור לעיל, על פי הוראות חוק הגנת הדייר, שניים הם התנאים הנדרשים כדי לרשת את זכות
23 הדיירות המוגנת: האחד, כי הטוען לירושה התגורר עם הדייר המנוח לפחות חצי שנה בטרם
24 הפטירה. השני, כי לטוען לירושה אין דירה אחת למגורים.
25 הנתבעים לא הצליחו להוכיח כי הנתבעת 1 המנוחה עמדה באיזה מן התנאים האמורים.
26
27 בהתחשב בעובדה שהנתבעת 1 המנוחה היתה נשואה לנתבע 2 ובהתחשב בכך שהנתבעים מודים בכך
28 כי לשניים אלה "דירות נוספות" הרשומות על שמם (פסקה מודגשת בראש עמוד 25 לסיכומי ההגנה)
29 – אין די בטענה כללית שכזו כדי להרים את הנטל המוטל על הנתבעים להוכיח כי הנתבעת 1 עמדה
30 בתנאי חוק הגנת הדייר וכי לא היתה לה דירה אחרת למגורים בעת פטירת אמה המנוחה.
31 העובדה כי הנתבעת 1 היו דירות אחרות בהן יכלה להתגורר שוללת את תחולת חוק הגנת הדייר על
32 הנתבעת 1.
33



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 3866/06 נאצר נ' יחזקאל ואח'

ת"א 3869/06 נאצר נ' יחזקאל ואח'

מתוך נסיונם של הנתבעים להתמודד עם הוראות החוק, הם טוענים (חלק מודגש בראש עמוד 25 לסיכומים) כאילו הנתבעת 1 המנוחה לא התגוררה עם בעלה, הנתבע 2, בשל "עליות וירידות" במערכת היחסים ביניהם.

טענה זו ראוי היה שלא היתה נטענת והיא נסתרת בגרסאות הנתבעים עצמם.

ראשית, בכתב ההגנה (בסעיף 15), כמו גם בתצהיר ההגנה של הנתבע 2 (סעיף 23) נטענה טענה הפוכה בתכלית. שם נטען כי הנתבעת 1 התגוררה בדירה עם הוריה ולאחר שנישאה התגורר בדירה ביחד איתה גם בעלה, הנתבע 2.

אין בכתב ההגנה כל טענה כאילו היתה פרידה בין הנתבעת 1 המנוחה לבין הנתבע 2. נהפוך הוא. הנתבעים מנסים לטעון כאילו גם הנתבע 2 התגורר בדירה.

שנית, חומר הראיות שבפני מצביע על כך כי הנתבעת 1 התגוררה עם בעלה בדירות שבבעלותם, ולא התגוררה עם הוריה או אמה בדירה נשוא ההליכים.

הבן, מר סימן-טוב יחזקאל מאשר את העובדה כי הנתבעת 1 המנוחה התגוררה עם הנתבע בדירות השונות אשר היו בבעלותם מאז נישואיהם (עמוד 246 לפרוטוקול).

הבת, הגב' שרה גרפינקל מאשרת כי כאשר האם המנוחה היתה רבה עם האב, הנתבע 2, היא היתה שוהה בבית הוריה "כמה ימים" (פרוטוקול מיום 16.12.07 שולי עמוד 9 וראש עמוד 10). והכל, להבדיל מן הטענה "הרשמית" של הנתבעים כאילו האם התגוררה בדירה הנדונה.

על כך שהנתבעת 1 המנוחה לא התגוררה בבית הוריה בדרך קבע, ניתן ללמוד גם מדברי העדים אשר הביאו הנתבעים.

כך אומרת הגב' ימימה מהגר (עמוד 282 שורה 2):

"ש. בסוף לפני בערך 30 שנה, הם קנו בית במבשרת וגרו שם.

ת. במבשרת, קנו בית יואב ובת שבע... (הנתבעים 1 ו-2 – מ' א')."

ובהמשך (עמוד 283 שורה 5):

"האבא והאמא גרו במבשרת...."

גירסה נוספת בפי הנתבעים היא בטענה כי הנתבעת 1 שהתה בדירה הנדונה כדי לטפל באמה המנוחה בעת שזו חלתה (עדות הגב' גרפינקל ביום 16.12.07 בעמוד 11 שורה 5, וכן בעדותה ביום 13.10.10 בעמוד 258 שורה 20 ועוד).

ראשית, גירסה זו עומדת בניגוד לגרסאות האחרות בדבר מגורים רצופים של הנתבעת 1 עם הוריה.

שנית, לא מן הנמנע ואף סביר כי כאשר הסבתא, הגב' חנה סימן-טוב הפכה להיות סיעודית, הנתבעת 1 המנוחה, שהיתה בתה היחידה, שהתה אצלה זמן רב יותר. סביר להניח כי טיפלה בה, עזרה לה וכדו'.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 3866/06 נאצר נ' יחזקאל ואח'

ת"א 3869/06 נאצר נ' יחזקאל ואח'

1 אולם, כדי לשכנע כי הנתבעת 1 עברה לחלוטין להתגורר ביחד עם אמה, נדרשת ראיה פוזיטיבית של
2 ממש. ראיה שכזו לא הוצגה בפני.

3 על כך שהנתבעת 1 לא התגוררה דרך קבע בבית אמה בדירה נשוא ההליך וכי היתה לה דירה אחרת,
4 בביתה שבמבשרת, העיד מר יחזקאל סימן-טוב (עמוד 244 שורה 23):
5 "לא, אמרתי שאמי היתה גרה במבשרת וגם בנחלאות."
6

7 מעל לכל, הגירסאות השונות והסותרות של הנתבעים מעידות על כך ששלל טענותיהם אינן אלא
8 ניסיון ליצור יש מאין מתוך תקווה כי איזו מן הגירסאות אולי תצליח.
9 ניתן לומר בבטחה כי הנתבעים נכשלו בהוכחת שני התנאים של חוק הגנת הדייר.

10
11 התוצאה היא שאני דוחה את הטענה העובדתית של הנתבעים כאילו הנתבעת המנוחה 1 התגוררה
12 בבית הוריה וכאילו לא היה לה מקום מגורים אחר.

הנתבע 2 לא היה דייר מוגן

13
14 כתב ההגנה (סעיף 3ט') טוענים הנתבעים כי הנתבע 2 התגורר בדירה מאז שנישא לנתבעת 1 וכי הוא
15 מתגורר בדירה עד היום.

16
17 הנתבע 2 הצהיר (סעיף 3ט') לתצהירו) לגביו ולגבי יתר הנתבעים:

18 "אנו נמצאים בנכס בזכות ואין לתובע כל עילה לפינויינו מהנכס."
19

20 בהמשך (סעיף 3יב' לתצהירו), הוא מעיד כי:

21 "אשתי ז"ל ואני וכן הוריה של אשתי, גרנו במקום עשרות בשנים טרם שנרשמו זכויותיו
22 של התובע בלשכת רשם המקרקעין."

23
24 מאידך, בסיכומי ההגנה אין כל טענה ספציפית הקושרת את הנתבע 2 לדירה נשוא החקיק. אין כל
25 טענה ספציפית לגביו כי הוא התגורר בדירה או כי לא היתה לו דירה אחרת להתגורר בה.
26

27 נראה כי טענות הנתבעים בכתב ההגנה על כך שהנתבע 2 התגורר או מתגורר בדירה, לא היו אלא
28 טענות נוספות בשיטה הידועה כשיטת "מצליח". כאמור, מתוך ידיעה ברורה ומודעת כי אין בטענה,
29 אף לא שמץ של אמת.

30
31 אני דוחה את הטענה כאילו הנתבע 2 התגורר או מתגורר בדירה וכאילו יש לו איזו זכות בה.

32
33 הנתבע משה יחזקאל אינו דייר מוגן



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 3866/06 נאצר נ' יחזקאל ואח'

ת"א 3869/06 נאצר נ' יחזקאל ואח'

הנתבעים טוענים כי מר משה יחזקאל הינו דייר מוגן בדירת חדר, שהיא חלק מן הדירה נשוא ההליך
דנן.

לטענתם (סעיף ב' בעמוד 10 וכן ראש עמוד 11 לסיכומים), מר משה יחזקאל רכש את הדיירות
המוגנת ישירות מן הדייר המוגן שהתגורר בחדר זה, כך שהוא דייר מוגן בזכות עצמו.
הנתבעים מפנים לנספח ה' לתצהירים שהוא הסכם הרכישה.
גם בטענה זו מתגלות סתירות בגירסת הנתבעים באופן המעמיד את גירסתם באופן בלתי אמין
לחלוטין.

לעומת הגירסה שבסיכומים, הנוחה לנתבעים והמקדמת את האינטרסים שלהם, בתצהירו של מר
משה יחזקאל (סעיף 3) מצהיר הנתבע, כי הוא רכש את אותה דירת חדר בשמה של סבתו, הגב' חנה
סימן-טוב. הוא מוסיף ומפנה לחוזה (נספח ה' לתצהיר) ומדגיש כי זה נערך על ידו, בשמה של סבתו.
גירסה זו גם עולה מתצהירים אחרים של ההגנה.

עיון בחוזה הרכישה, נספח ה', מאשר גירסה זו, כי אותה דירת חדר נרכשה על ידי הסבתא, הגב' חנה
סימן-טוב המנוחה, ולא על ידי מר משה יחזקאל.

אני דוחה את טענות הנתבעים על זכותו הישירה של מר משה יחזקאל בדירת החדר.
דירת החדר הינה חלק מן הדירה נשוא ההליך ודינה כדין דירה זו.

הנתבע סימן-טוב יחזקאל אינו דייר מוגן

בניגוד לכתב ההגנה ולתצהירים, בסיכומים מנסים הנתבעים למקד את טיעוניהם בעיקר בזכויותיו
של מר סימן-טוב יחזקאל כאילו לגביו יש בידי הנתבעים להרים את נטל ההוכחה המוטל עליהם כדי
לשכנעני כי בו מתקיימים התנאים לרשת את הדיירות המוגנת.
שינוי זה בסיכומים, בניגוד לאמור בכתב ההגנה ובתצהירים נובע, ככל הנראה, מתוך שיקול של
הנתבעים כי, כיוון שמר סימן-טוב יחזקאל הינו רווק, יהיה יותר קל לטעון כי הוא התגורר ומתגורר
בדירה נשוא ההליך.

הנתבעים טוענים כי זכותו של מר סימן-טוב יחזקאל נובעת מכוח סעיפים 20 ו-27 לחוק הגנת הדייר
(ראש עמוד 20 לסיכומי ההגנה). גם לעניין זה יש ספקות רבות מתוך גירסת הנתבעים.

הטענה העיקרית של הנתבעים היא כי מר סימן-טוב יחזקאל קיבל את זכות הדיירות המוגנת מן
הנתבעת 1 (שולי עמוד 19 וראש עמוד 20 לסיכומי ההגנה ואילך) בהתבסס על סעיף 27 לחוק.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 3866/06 נאצר נ' יחזקאל ואח'

ת"א 3869/06 נאצר נ' יחזקאל ואח'

על פרשנותו של סעיף 27 לחוק עמדתו ארוכות לעיל כי הירושה לפי סעיף זה אינה "אורכית" ואינה עוברת מן היורש הקודם, אלא שהיא "רוחבית" ועוברת מן המוריש המקורי. לפיכך על הטוען לירושה מכוח סעיף 27 לעמוד, בראש ובראשונה בתנאים של סעיף 20 לחוק ולהוסיף לעמוד גם בתנאים של סעיף 27 לחוק.

הנתבעים האריכו עד מאוד בסיכומים בהבאת ציטוטים מפסקי דין שונים על שרשור זכות הדיירות המוגנת.

גם מן המובאות אשר הביאו הנתבעים עולה כי, על פי הפסיקה, כדי לזכות בדיירות מוגנת כיוורש שני של הדייר המוגן המקורי, על הטוען לירושה לעמוד בתנאים המחמירים של סעיף 27 במצטבר עם תנאי סעיף 20 לחוק הגנת הדייר.

לפיכך, על מר סימן-טוב יחזקאל להוכיח כי הוא התגורר עם סבתו המנוחה במשך 6 חודשים לפחות, לפני פטירתה וכי הוא הוסיף והתגורר בדירה עד לפטירתה של אמו, הנתבעת 1 המנוחה וכן לא היתה לו דירה אחרת למגורים, לא במועד פטירת הסבתא המנוחה ולא במועד פטירת אמו.

לא ראיתי בסיכומי הנתבעים ובטיעוניהם כל ראיה שיש בה לשכנעני כי מר סימן-טוב יחזקאל עומד בתנאי סעיפים 20 ו-27 לחוק כדי להיות יורש של זכות הדיירות המוגנת.

אומנם הנתבעים טוענים (מרכז עמוד 25 לסיכומים), כי:

"הוא התגורר בדירה ברציפות מילדותו ועוד שנים טרם שהסבתא נפטרה ועד היום."

אולם, בפועל, הנתבעים אינם מפנים לאיזו ראיה כלשהי אשר יכולה לתמוך בטענה זו. נהפוך הוא, כדרכם של הנתבעים, אין כל התאמה בין הטענות שבסיכומים לבין הראיות שבפניי.

כך טוען מר סימן-טוב יחזקאל בתצהירו (סעיף 3):

"אני התגוררתי עם הוריי במשך כל השנים (עם אמי עד לפטירתה ועם אבי עד היום)."

כאמור לעיל, האם, הנתבעת 1, לא התגוררה בדירה נשוא ההליך והנתבעים אף לא העזו לחזור בסיכומיהם על הטענה כאילו האב, הנתבע 2, התגורר או מתגורר דירה. מכאן כי גם מר סימן-טוב יחזקאל לא התגורר בדירת הסבתא.

בחקירה נגדית מפרט מר סימן-טוב יחזקאל, היכן ומתי התגורר עם הוריו (עמוד 228 שורה 16 ואילך):

"ש. ביהודה המכבי, במבשרת ציון (מיקומן של דירות הנתבעים 1 ו-2 – מ" א'), יוב הזמן

התגוררת עם ההורים?



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 3866/06 נאצר נ' יחזקאל ואח'

ת"א 3869/06 נאצר נ' יחזקאל ואח'

ת. נכון.

מר סימן-טוב יחזקאל מוסיף ומעיד כלהלן (עמוד 6 לפרוטוקול מיום 9.4.08 שורה 3):

"ש. אתה בעצמך הודעת אי פעם למשרד הפנים שהמגורים בנחלאות?

ת. לא, כל עוד זה היה נכס שלנו אני לא חושב שהייתי צריך לשנות את הכתובת או את ההליך

הזה, אני לא צריך לעשות שינוי. הכתובת שלי רשומה במבשרת כל החיים שלי מאז שאני

במבשרת. אני במבשרת משנת 82." (הדגש שלי – מ' א')

בהמשך הוא מתאר את הקשר שלו לדירה נשוא ההליך (עמוד 228 שורה 27):

"לפני שאמי חלתה קצת הייתי עוזר לה, בין אם לנהל את הבית, בין לנהל את העניינים שלה

בית בנחלאות, בכל מני דברים אחרים – בקניות, נקיונות וכל מה שצריך."

אחותו, הגב' שרה גרפינקל עוד העידה כי מר סימן-טוב יחזקאל גר בדירה במבשרת "לסירוגין" עם

הדירה נשוא המחלוקת (עמוד 258 שורה 17 וכן שורה 21 וכן בעמוד 261 שורה 9).

כבר ציינתי לעיל כי מגורים "לסירוגין" אינם יכולים להקים זכות לדיירות מוגנת הן בשל העובדה כי

הדבר מעיד על קיומה של דירה אחרת למגורים והן בשל העובדה כי הדבר מעיד על כך שריוורש אינו

מתגורר דרך קבע בדירה נשוא ההליך.

ועוד מפרט מר סימן-טוב יחזקאל (עמוד 244 שורה 25):

"אני לפעמים ישן גם במבשרת. אני עובד על טרקטור ואני מגיע עייף. רוב הפעמים אני מתקלח

בבית במבשרת אחרי שאני בא מאובק ומזיע מיום עבודה."

אחותו, הגב' שרה גרפינקל עוד מוסיפה בעדותה (עמוד 261 שורה 30) כי גם הכביסה של מר סימן-

טוב יחזקאל מתכבסת בבית במבשרת.

עדויות אלה מצביעות על כך שעיקר חייו של מר סימן-טוב יחזקאל הוא במבשרת, על אף נסיונותיו

לצמצם עובדה זו.

הנתבעים מנסים מזלם גם בטענה כאילו מר סימן-טוב יחזקאל, או מי מהם אחר, טיפל בסבתא

המנוחה והתגורר עימה (עדויות הגב' שרה גרפינקל עמוד 258 שורה 19). אולם, גם גירסה זו נסתרת

בעדויות הנתבעים עצמם.

האחות, הגב' שרה גרפינקל, מעידה כי דווקא היא זו אשר היתה מעורבת בטיפול בסבתא החולה,

הגב' חנה סימן-טוב המנוחה (עמוד 261 שורה 3), כיוון ש"האחרים היו פחות מעורבים."



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 3866/06 נאצר נ' יחזקאל ואח'

ת"א 3869/06 נאצר נ' יחזקאל ואח'

- 1 עדות זו נתמכת בעדותו של מר פרל, מטעם התביעה שהיה נשוי לאחות המנוחה של מר סימן-טוב
2 יחזקאל ואחיו, בעדותו (עמוד 189 שורה 12), הוא אומר:
3 **"...מי שטיפל בה (בסבתא המנוחה – מ' מ' א') במאה על מאה זה היה שרה, טיפלה בה בצורה**
4 **מסורה מאוד..."**
5
6 הנה כי כן, גם הטענה בדבר מגורים לצורך טיפול בסבתא, אינה מחזיקה מים ונמוגה ביחד עם יתרת
7 טענות הנתבעים.
8
9 בשולי הדברים ראוי להזכיר כי גם צריכת המים של הדירה נשוא ההליך מצביעה על כך כי איש אינו
10 מתגורר בה בדרך קבע. למר סימן-טוב יחזקאל אין תשובה של ממש לכך (עמוד 6 בפרוטוקול מיום
11 9.4.08, שורה 14).
12 כמו כן מר סימן-טוב יחזקאל לא הצליח להראות כי יש בידו סממנים אחרים המעידים על מגוריו
13 בדירה דן. אין לו תו חניה באיזור הדירה (פרוטוקול מיום 9.4.08 עמוד 3 שורה 21) כתובת מגוריו
14 במשרד הפנים אינה בדירה דן (שם, עמוד 6 שורה 3).
15
16 הנתבעים מוסיפים ונשענים על עדויותיהם של עדים שונים כדי להוכיח את טענתם כי מר סימן-טוב
17 יחזקאל התגורר ומתגורר בדירה דן.
18 לעיל הראיתי כי לעדויות אלה אין משקל רב.
19 כיוון שחלק מן העדים מתייחסים ספציפית למר סימן-טוב יחזקאל, אוסיף ואציין כי עדויות אלה
20 דווקא מערערות את גירסת הנתבעים על כך שמר סימן-טוב יחזקאל התגורר בדירה מאז ומתמיד.
21 העדה, הגב' ימימה מהגר מציינת (עמוד 280 שורה 8):
22 **"עכשיו סימן-טוב גר שמה".**
23
24 ובהמשך (עמוד 282 שורה 6) היא מפרטת ואומרת:
25 **"אחרי שסבתא נפטרה, סימן טוב גר שם".**
26
27 עדות זו זהה לעדותו של מר מאיר מוזרחי מטעם הנתבעים (עמוד 285 שורה 5):
28 **"שנים גרו שמה, עד שהסבתא נפטרה ואז אחר כך בא סימן-טוב לגור שמה. סימן טוב בשנים**
29 **האחרונות אני רואה אותו שם בבית."**
30
31 המסקנה היא כי בסמוך לאחר פטירת הסבתא עבר סימן-טוב יחזקאל להתגורר בדירה נשוא ההליך
32 כדי לתפוס בה חזקה וליצור לעצמו זכויות.
33



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 3866/06 נאצר נ' יחזקאל ואח'

ת"א 3869/06 נאצר נ' יחזקאל ואח'

1 כך, נופלת גירסת מר סימן-טוב יחזקאל כאילו הוא התגורר או מתגורר בדירה נשוא ההליך.
2 לאור כל האמור, מסקנתי היא כי מר סימן-טוב יחזקאל התגורר עם הוריו, כפי שהצהיר בתצהירו,
3 באיזו מן הדירות של הוריו ולא בדירה נשוא ההליך.
4 מר סימן טוב יחזקאל היה מגיע לבית סבתו, כמו אחיו ואמו, מדי פעם, לסירוגין, כדי לטפל בה
5 ולבקר אותה.
6 רק לאחר פטירתה הוא מיהר לתפוס את הדירה כדי ליצור לעצמו זכויות בה אולם בפועל הוא אינו
7 עושה בה שימוש של קבע.

8
9 סיכום לעניין הדיירות המוגנת
10 מן האמור לעיל עולה בצורה ברורה כי לאיש מן הנתבעים אין כל זכות בדירה נשוא ההליך וכי איש
11 מהם אינו דייר מוגן בה.
12 לנתבעים שתי דירות אחרות העומדות לרשותם ואיש מהם לא התגורר עם הסבתא המנוחה, הדיירת
13 המוגנת המקורית. כך, איש מן הנתבעים אינו עומד בדרישות חוק הגנת הדייר כדי לקבל את זכות
14 הדיירות המוגנת.

15
16 אני דוחה את טענות הנתבעים לעניין זה.
17 כאן המקום להפנות לפרוטוקול הדיון בו הזהרתי את הנתבעים שוב ושוב כי טענותיהם קלושות
18 ובלתי סבירות וכי ראוי להם שישקלו את הגנתם.
19 דברים אלה ודומים להם נאמרו על ידי עשרות פעמים במהלך הדיונים, חלקם תועד והם מפורזים
20 בתוך למעלה מ-300 עמודי הפרוטוקול וחלקם לא תועד בפרוטוקול.

21
22 אני מפנה להחלטה שבאחת הישיבות המקדמיות הראשונות בתיק (עמוד 13 בפרוטוקול מיום
23 16.12.07), שם כתבתי:

24 "הפניתי את תשומת לבו של עו"ד ננר לסעיף 20 לחוק הגנת הדייר, על פיו הזכות לרשת זכויות
25 דיירות מוגנת, קיימת רק למי שאין לו דירה אחרת, ולפיכך על פני הדברים נראה כי הגב' בת
26 שבע המנוחה לא יכולה היתה לרשת את זכות הוריה בדירה נשוא הליך זה ומכאן שגם היא אינה
27 יכולה להוריש את הדבר למי מילדיה."

28
29 כמו כן, ראה לענין זה החלטה מיום 9.4.08 (עמוד 9 לפרוטוקול), שם הזהרתי את הנתבעים כי הם
30 עלולים למצוא את עצמם חשופים לפסיקת הוצאות לטובת אוצר המדינה בגין בזבוז זמנו של בית
31 המשפט בטענות סרק. כך קבעתי שם:

32 "לנוכח דברי העד בכל הנוגע לטענה שהועלתה לדיירות מוגנת אשר ממנה ניתן להבין כי בטענה
33 זו אין ולא כלום מבחינה עובדתית – חזרתי ועצרתי את הדיון, כפי שעשיתי בדיון הקודם



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 3866/06 נאצר נ' יחזקאל ואח'

ת"א 3869/06 נאצר נ' יחזקאל ואח'

והבהרתי לעו"ד ננר כי אם הליך זה יימשך בטענות כפי שהן נטענות עתה ואם בסופו של הליך תדחנה טענות אלה כפי שעל פניו נראה כרגע כי ראוי לעשות זאת, יהיה לכך ביטוי בהוצאות לטובת אוצר המדינה בגין בזבוז זמנו של בית המשפט. אני חוזרת ומבקשת מב"ב הנתבעים לשקול את טענת הדיירות המוגנת הן לנוכח העובדות אשר התבררו בחקירה בדיון הקודם והן לנוכח תשובותיו של העד דנן בפני היום."

כמו כן ראה החלטה מאותו תאריך (עמוד 10 לפרוטוקול) וכן החלטה מיום 30.11.09 (עמוד 105 לפרוטוקול) וכן הערתי מאותו מועד (עמוד 20 לפרוטוקול) ועוד לרבות הערות רבות שלא באו לביטוי בפרוטוקול.

לצערי הרב, הנתבעים לא שעו להערותי, על אף שעו"ד ננר הסביר להם את הדברים אשר נאמרו על ידי.

לאור האמור, במקרה דנן אין לי אלא לפעול על פי החלטתי שלעיל ולפסוק לנתבעים הוצאות לטובת אוצר המדינה בגין בזבוז משווע של זמן שיפוטי יקר.

דמי שכירות וארנונה

לאור התוצאה אליה הגעתי, כי הנתבעים אינם דיירים מוגנים בדירה נשוא ההליך ובכפוף לפסיקת בית המשפט העליון לעניין בעלות התובע בדירה – הרי שהתובע זכאי לתשלום דמי שכירות ריאלית בגין התקופה בה הנתבעים מחזיקים בדירה ואינם מחזירים אותה לתובע. הספק היחיד לעניין זה, הוא גובה דמי השכירות אשר יש להטיל על הנתבעים. התובע העמיד את דמי השכירות על סך של \$600 לכל חודש שכירות. קביעה זו נשענת על חוות דעת של מתווך.

הנתבעים טוענים כי המתווך טעה באומדן דמי השכירות וכי נפלו פגמים בחוות דעתו. קראתי את טיעוני הצדדים לעניין זה וכן את חקירתו של המתווך ואני סבורה כי יש להעמיד את דמי השכירות על סך של 2,000 ₪ לכל חודש שכירות. אומדן סכום זה נעשה, בהתחשב, מצד אחד, בעובדה שאיזור נחלאות הוא איזור נחשק, כפי שקבע המומחה אולם, מן הצד האחר, בעובדה שמדובר בדירה ישנה ובלתי משופצת. יש גם לזכור כי האיזור נחשק יותר לעניין רכישה ופיתוח מאשר לשכירות.

כמו כן תובע התובע החזר עבור חובות ארנונה על הנכס, בסך של 7,031 ₪. אני מקבלת תביעה זו.

סיכום



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 3866/06 נאצר נ' יחזקאל ואח'

ת"א 3869/06 נאצר נ' יחזקאל ואח'

זכויות הנתבעים בדירה ופינוי הדירה

לנתבעים אין כל זכות בדירה נשוא ההליך.
הם אינם בעלים שלה ואין למי מהם זכות של דיירות מוגנת.
לפיכך, אני מורה לנתבעים לפנות את הדירה מכל חפץ ואדם ולהשאירה שלמה ובמצב תקין – עד ליום 30.1.13.

התביעה הכספית

הנתבעים ישלמו לתובע סך של 2,000 ₪ עבור כל חודש שכירות, החל מחודש אפריל 1999, שבע שנים לפני הגשת התביעה) ועד ליום הפינוי. סה"כ 154 חודשים.
סה"כ ישלמו הנתבעים לתובע עבור דמי שכירות סך של 308,000 ₪. הסכום ישא הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד ליום התשלום בפועל. כיוון שסכום דמי השכירות מוערך נכון להיום, איני רואה מקום להוסיף עליו הפרשי הצמדה וריבית עבור תקופה שעברה.
כמו כן ישלמו הנתבעים לתובע סך של 7,031 ₪ עבור הארנונה בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום הגשת התביעה ועד ליום התשלום בפועל.
בנוסף ישלמו הנתבעים את כל חוב הארנונה, על פי רישומי העירייה, עד ליום הפינוי בפועל.

הוצאות

לאור האמור לעיל, על כך שהנתבעים התעקשו להמשיך ולנהל הליך סרק מבלי שיש להם איזה שמץ של בסיס עובדתי לטענתם בדבר דיירות מוגנת, כמו כן לאור האמור לעיל על כך שהנתבעים טענו לזכות בעלות בדירה למרות שידעו כי אין לטענה זו כל בסיס וחזרו בהם ממנה רק בסיכומים – אני פוסקת הוצאות ריאליות בסך של 50,000 ₪ אותם ישלמו הנתבעים לתובע בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד ליום התשלום בפועל.
על פי החלטתי מיום 9.4.08, הנתבעים יוסיפו וישלמו לטובת אוצר המדינה בגין בזבוז משאביו של זמן שיפוטי יקר, סך של 10,000 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד ליום התשלום בפועל.

זכויות התובע בדירה

עניין זה הוכרע בבית המשפט המחוזי וקביעותיו הן בבחינת "כזה ראה וקדש" בעבורי.
כיון שתלוי ועומד ערעור בבית המשפט העליון, אני קובעת כלהלן:
אם יתקבל הערעור ויקבע כי לתובע אין זכויות בדירה נשוא ההליך, יהיו הנתבעים פטורים מלשלם לתובע את דמי השכירות.
על הנתבעים יהיה להחזיר לתובע את הארנונה אשר שולמה על ידו, כאמור לעיל.
לעניין ההוצאות, בשל העלאת טענות סרק אותן נאלץ התובע להתמודד, ישלמו הנתבעים לתובע מחצית מסכום ההוצאות שנקבע לעיל.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 3866/06 נאצר נ' יחזקאל ואח'

ת"א 3869/06 נאצר נ' יחזקאל ואח'

1 לא יהיה שינוי בהוצאות לטובת אומר המדינה.
2 לענין פסק הפינוי, כיוון שלנתבעים ממילא אין כל זכויות בדירה, יעמוד פסק הדין של הפינוי
3 בתוקפו, זולת אם יחליט בית המשפט העליון אחרת.

4
5
6
7

ניתן היום, ה' טבת תשע"ג, 18 דצמבר 2012, בהעדר הצדדים.

אביב מלכה, שופטת

8
9
10
11
12
13
14

בית דין
למשפט
בירושלים
19/12/12
כ"ט

