



## בתי המשפט

א 050654/00

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 5.2.03

בפני: כב' השופט דן מור

התובעת	מרגלנדר נינה	בעניין:
	ע"י ב"כ עו"ד	
	של בק	
	נגד	
	מסרי רות	
הנתבעת	עו"ד ענניד אל לוי	ע"י ב"כ עו"ד

### פסק דין

1  
2  
3 מבוא  
4 1. התובעת הינה הבעלים של הבית ברחוב יהודה הלוי 73, ת"א, היא חלקה 27 בגוש 6939  
5 (להלן- הבית). בקומה א' של הבניין מצויה דירה בת 2 חדרים, אשר הושכרה לפני שנים  
6 רבות לשני הוריה של הנתבעת או לאחד מהם, ובדירה זו מתגוררת כיום הנתבעת, (להלן-  
7 הדירה). התביעה שבפני הינה תביעה לפינוי הנתבעת מהדירה. אין חולק כי על שכירות זו  
8 חלות הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ג – 1972, (להלן – החוק). עילות  
9 הפינוי הן שתיים. הראשונה, אי תשלום דמי שכירות, כאמור בסעיף 131 (1) לחוק,  
10 והשנייה הינה כי לאחר פטירת אימה של הנתבעת, איבדה הנתבעת כל זכות חוקית  
11 לדיירות בדירה. בנוסף, הגישה התובעת תביעה לדמי שכירות ראויים בגין השימוש  
12 בדירה, לתקופה שטרם התיישנה עובר ליום הגשת התביעה.

### העובדות

13  
14  
15 2. לאחר שאין בידי בעלות הדין העתק של חוזה השכירות, אין לדעת באם התובעת השכירה  
16 את הדירה כך ששני הוריה של הנתבעת הם הדיירים המקוריים, או שמא רק האב או  
17 האם. במצב זה, על בית המשפט להניח, לזכותה של הנתבעת, כי שני הוריה המנוחים  
18 נרשמו כשוכרים בחוזה השכירות. אין אף כל מחלוקת לגבי העובדה כי הנתבעת התגוררה  
19 בדירה יחד עם שני הוריה, עובר לפטירת האב ולאחר מכן, עד לפטירת האם, וזאת ביום  
20 5/5/90. מאז, ממשיכה הנתבעת להתגורר בדירה.

21



## בתי המשפט

א 050654/00

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 5.2.03

בפני: כב' השופט דן מור

1	ביום 3/7/99, רכשה הנתבעת יחד עם אחיה, ארז מצרי, בחלקים שווים, דירה מגורים
2	ברחוב מלצ'יט 7, ת"א. למעשה מדובר בזכות חכירה מבעלת הבנין, חברה בשם משכנות
3	מלצ'יט בע"מ. החכירה הינה לתקופה של 99 שנה, עד ליום 7/7/2047. תאריך ה- 3/7/89
4	הינו יום רישום זכויות הנתבעת ואחיה במרשם מקרקעין ויש להניח, כי מועד חתימת
5	חוזה החכירה, שאינו ידוע לביהמ"ש, קדם לתאריך הרישום. דירה זו הושכרה בשכירות
6	חודשית, שהנתבעת ואחיה נהנים מדמי שכירות המתחלקים ביניהם. תקופות השכירות
7	הינן לשנה בלבד.
8	
9	במשך כל התקופה בה החזיקה הנתבעת בדירה, שולמו דמי השכירות בעבור הדירה
10	במועד, אך מאז מחודש אפריל 1999 נפסקו התשלומים. לאחר הגשת התביעה, מיהרה
11	הנתבעת ושילמה את מלוא חוב דמי השכירות.
12	
13	3. בכתב התביעה המקורי בתיק זה, שהוגש ביום 9/5/00, לא טענה התובעת כי הנתבעת
14	אינה דיירת מכח החוק ושהנתבעת לא הפכה לדיירת לאחר פטירת אימה המנוחה, ועלת
15	הפינוי היחידה הייתה בגין אי תשלום דמי השכירות. אולם תוך זמן קצר, לאחר
16	שהתובעת, באמצעות חוקר פרטי, גילתה כי לנתבעת דירת מגורים נוספת, הוגש כתב
17	תביעה מתוקן, ובהתאם לכתב טענות זה מתנהלת התביעה בתיק זה.
18	
19	<u>דיון</u>
20	4. לטענת התובעת, עם פטירת האם המנוחה, שהיתה הדייר המקורי והחוזי, הנתבעת אינה
21	הופכת לדייר מכח החוק והיא חסרה את הגנת החוק והמשך חזקתה בדירה הינה ללא כל
22	זכות. טענה זו מתבססת על האמור בסעיף 20 (8) לחוק בו נאמר כדלקמן:
23	
24	" (א) דייר של דירה שנפטר, יהיה בן זוגו לדייר, ובלבד שהשניים היו בני זוג
25	לפחות ששה חודשים סמוך לפטירת הדייר והיו מתגוררים יחד תקופה זו.
26	(ב) באין בן זוג כאמור בסעיף-קטן (א) – יהיו ילדי הדייר לדיירים ובאין
27	ילדים קרוביו האחרים, כל אלה בתנאי שהיו מתגוררים בדירה יחד איתו
28	לפחות ששה חודשים סמוך לפטירתו, <u>ולא הייתה להם בזמן פטירתו דירה</u>
29	<u>אחרת למגוריים.</u> " (הדגשה שלי – ד.מ.).



## בתי המשפט

א 050654/00

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 5.2.03

בפני: כב' השופט דן מור

1  
2 על פי הטענה, רכשה הנתבעת דירת מגורים אחרת, עוד טרם פטירת האם, כך שביום  
3 הפטירה, ה- 5/5/90, היתה לנתבעת, ילדת הדיירת המקורית, דירה אחרת למגורים.  
4 ואכן, עובדות אלו הוכחו כנדרש ולמעשה הנתבעת אינה מתכחשת לרכישתה, יחד עם  
5 אחיה, את הדירה ברחוב מלצ'ט 7 ת"א.

6  
7 במצב דברים זה הייתה לנתבעת דירת מגורים אחרת במועד פטירת הדיירת, האם, ואין  
8 היא הופכת לדיירת. אין דבר המונע ממנה להתגורר שם. אולם לטענת ב"כ הנתבעת, יש  
9 לפרש את האמור בסיפא לסעיף 20 (ב) הנ"ל, דהיינו- "דירה אחרת למגורים", בדירה  
10 הזמינה למגוריה של הנתבעת, או בדירה היכולה לשמש בפועל למגורים. את פרשנותו זו  
11 סמוך ב"כ הנתבעת על פסה"ד שבר.ע.א. 2225/91 אחי נאמנות בע"מ נ' אברהם בן חמו,  
12 פד"י מה' (4) 14. אולם באותו מקרה דירת המגורים האחרת, שהייתה לילדו של הדייר  
13 שנפטר, הפכה לבית עסק, מינימרקט, לאחר שינויים מבניים רבים ולא הייתה כל דרך  
14 להתגורר באותה דירה ואין היא חלופה למגורים. לא כך המצב בפרשתנו. הדירה ברחוב  
15 מלצ'ט הינה דירת מגורים לכל דבר ועניין והיא מושכרת בשכירות חופשית למגורים,  
16 ומיד עם תום תקופת השכירות, הדירה ריקה ופנויה ומוכנה למגוריה של הנתבעת.

17  
18 גם העובדה, כי לנתבעת רק מחצית מהזכויות בדירה, אין בה כדי למנוע מדירה זו  
19 להיחשב "דירה אחרת למגורים", ולמעשה ב"כ הנתבעת אף לא טען כך. דירה אחרת  
20 למגורים אינה אלא מקום היכול לשמש קורת גג חלופית לילדו של הדייר. גם חדר בדירת  
21 הורים, ממלא אחר דרישות סעיף חוק זה. (ראה ע"א 712/76 צ'רני נגד מורד, פד"י ל"א(2)  
22 99). ממלא האח, ארז מצרי, לא מתגורר בפועל בדירה ברחוב מלצ'ט ואף לא בדירה  
23 נשוא תביעה זו.

24  
25 בפני ב"כ הנתבעת טענה נוספת והיא כי הנתבעת, שידעה, כביכול, על קיומה של דירת  
26 המגורים אחרת לנתבעת, הסכימה לראות בנתבעת כדיירת "מוגנת" בדירה ומכאן  
27 שהכירה בזכות הדיירות של הנתבעת והיא מנועה מלחזור בה מהכרה זו, המהווה ויתור  
28 על כל טענה בניגוד לכך. גם טענה זו אינה במקומה ויש לדחותה.



## בתי המשפט

א 050654/00

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 5.2.03

בפני: כב' השופט דן מור

1 גם אם נכונה עדות הנתבעת והאח ארז, על כך שסיפרו לתובעת על הדירה הנוספת עוד  
2 כשזו נרכשה, הרי ספק אם התובעת, ילידת שנת 1907 ושהיתה אז בת 84 שנה, הבינה  
3 את המשמעות הדברים לעניין הזכויות שעל פי החוק ואף ידעה להעביר מידע זה לבנה או  
4 לעורך דינה, אם היה לה אז יעוץ משפטי כל שהוא. עדיין לא הוכח כי אין בפנינו אלא  
5 טעות בעובדה או טעות שבחוק, שהתבררה לבנה של התובעת, מי שמטפל בשמה בבניין,  
6 זמן מה טרם הגשת כתב התביעה המתוקן. כך או כך, הנתבעת אינה יכולה להישמע  
7 בטענתה כי התובעת מנועה מלדרוש את קיום הוראות החוק בכל הנוגע לזכויות הנתבעת  
8 בדירה או למעשה - העדר זכויות שכאלה.

9  
10 בפרשה נשוא ע.א. 459/70 וילמה (מרים) צינמרי נ' יהודית הלוי, פד"י כ"ה (2) 400,  
11 סברה בעלת בית כי המחזיקה בדירתה הינה דיירת "מוגנת". היא אף פנתה בדרישה  
12 למחזיקה, כמו בפרשתנו, להשתתף בהוצאות תיקונים בבניין, חובה הקיימת מכח  
13 הוראות החוק. מאוחר יותר התברר לבעלת הבית על טעותה, כאשר המחזיקה אינה  
14 עומדת בתנאי סעיף 20 יחד עם סעיף 27 לחוק, והוגשה תביעת הפינוי. גם בפרשה זו נטען  
15 למניעות, ובית משפט דחה טענה זו, באשר אמונתה של בעל הבית, כי המחזיקה הינה  
16 דיירת "מוגנת", היתה מוטעית.

17  
18 אומר כב' הש' לנדוי (עמ' 405), כדלקמן:

19  
20 " ספק בעיני כיצד יש לסווג את טענתם של המשיבים : אם היתה זו טעות של  
21 חוק או של עובדה, או אולי היתה כאן טעות בדבר התוצאות המשפטיות  
22 הנובעות ממצב עובדתי מסויים..."  
23 אך יהיה דבר זה אשר יהיה, כלומר גם אם נגרוס שהייתה כאן טעות ביחס  
24 לעובדות קיימות העשויה לבסס טענת מניעות, ואם תמצוי לומר - מעין-מניעות  
25 בהתנהגות המשיבים, מפני שאלה היו מוכנים לראות במערערת דיירת על פי  
26 חוק, גם כך לא תיבנה המערערת. הטעם לדבר הוא, שחסר יסוד הכרחי לטענת  
27 המניעות או מעין-מניעות כזאת. כפי ציין בית משפט המחוזי: המערערת לא  
28 הראתה שנגרם לה נזק עקב הנצג של המשיבים... אדרבא, היא גרה בינתיים  
29 במשך שנה בשכר דירה מוגבל, וגם אם נוסף לזה הסכום של 100 ל"י,  
30 שהספיקה לשלם על חשבון דמי השתתפות בהוצאות התיקונים של הבית, יש



## בתי המשפט

א 050654/00

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 5.2.03

בפני: כב' השופט דן מור

1 להניח כי עדיין לא יצאה בחסרון כיס לעומת שכר הדירה שהיה עליה לשלם  
2 במשך אותה תקופה עבור דירה בלתי מוגנת, אלא להפך. אף לא הוכח שיגרם  
3 לה נזק בגלל העובדה שיהיה עליה למצוא לעצמה דירה אחרת רק עכשיו, ולא  
4 מיד אחרי פטירת בעלה, שהיה הדייר של הדירה".

5  
6 גם בפרשתנו, המצג, הנובע מהתנהגות התובעת שהאמינה כי הנתבעת הינה דיירת מוגנת  
7 על פי החוק, לא גרם לכל נזק לנתבעת ולא לכל הרעה במצבה. התובעת קיבלה דמי  
8 שכירות נמוכים מאלה שיכלה היתה לקבל בעבור דירה פנויה. הנתבעת רק נהנתה  
9 מהטעות, פרט לנושא השתתפותה בתיקוני הבית.

10  
11 בנוסף לכך, אין כל מקום לטענה כי הנתבעת הופכת לדיירת "מוגנת" רק מכח הודאה של  
12 התובעת. הזכויות נקבעות בחוק והוראות החוק אינן ניתנות להתנאה. "דייר" הינו,  
13 כאמור בסעיף 1 לחוק, רק מי ש"מחזיק בנכס בשכירות ראשית על פי חוזה או מכח  
14 החוק". הנתבעת אינה עומדת בתנאים אלו. הנתבעת לא שכרה את הדירה והוראות החוק  
15 אינן מקימות לה הגנה. (ראה ע.א. נצרת 40/95 חנה הירש נ' מאפיית נהמא בע"מ, לא  
16 פורסם – צורף לסיכומי התובעת).

17  
18 גם לגבי עצם "ההודאה" בדיירותה על פי חוק של הנתבעת, הרי כדי "שהודאה" תמנע  
19 מבעלי דין להסתמך בעובדות כהוות, יש צורך להוכיח כי ההודאה לא נעשתה -  
20 "בלי משים ולתכלית אחרת", ו- "אין הודאה בעובדות מועילה אלא אם ניתנה מדעת..."  
21 (ע.א. 185/75 דוד אוחיין נ' משה משה חיון, פד"י ל"א (2) 820, 824, וע.א. 497/66 מקורות  
22 חברת מים בע"מ נ' זכריש ואח' פד"י ט"ו 1657, 1676).

23  
24 כאמור, גם עדות הנתבעת והאח ארז אין בהם כדי לבסס את הטענה כי הנתבעת, אישה  
25 כבת 84 שנה, הבינה כי קיומה של דירה נוספת לנתבעת, שוללת מהנתבעת את הזכות  
26 לדיירות על פי החוק, וכי עובדה זו נמסרה לבי"כ התובעת, במועד בו נדרשה ההשתתפות  
27 בתיקונים או במעמד הגשת כתב התביעה המקורי.

28



## בתי המשפט

א 050654/00

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 5.2.03

בפני: כב' השופט דן מור

1 הנתבעת רק נהנתה מטעותה של התובעת. לא נגרם לה כל נזק והיא המשיכה להתגורר  
2 בדירה, ללא הפרעה. דמי השכירות ששילמה מוגבלים ונמוכים מדמי שכירות  
3 "חופשיים". מצב דברים זה, אין בו כדי לשלול מהתובעת את זכותה לדרוש את השבת  
4 החזקה בדירה לידיה. הנתבעת לא תהפוך לדיירת רק בגין טעותה ואמונתה השגויה של  
5 התובעת.

6  
7 על כן, אין לנתבעת כל זכות להמשיך להחזיק בדירה.

### 9 אי תשלום דמי שכירות

10 6. הדיון בעילת פינוי נוספת זו, של אי תשלום דמי שכירות במועד, החל מאפריל 99 ועד יום  
11 הגשת התביעה, מתייטר, לאחר שקבעתי כי הנתבעת אינה דיירת. אולם נראה לבית  
12 המשפט כי עילת פינוי זו לא הייתה מתקבלת, לאחר ששוכנעתי כי נוצר הסדר קבוע וחדש  
13 בין התובעת לבין הנתבעת, לגביית דמי שכירות בפנייה ישירה אל הנתבעת בדירתה. נוהג  
14 זה נפסק, ולא הוכח בפני כדרוש, כי נמסר והודע לנתבעת על שיטה או דרך אחרת בה  
15 מבקשים ממנה את התשלום. אף הוכח בפני כי עקב מצבה הנפשי המעורער של הנתבעת,  
16 היה קושי רב ליצור עימה קשר וחלק מהזמן אף לא הייתה בדירה, אולם אין בכך כדי  
17 לשנות את ההסדר שהשתרש. עובדה היא כי מיד עם הגשת התביעה, כאשר היתה  
18 לנתבעת כתובת לתשלום, שולם מלוא חוב דמי השכירות. בנוסף לכך, בנסיבות המקרה,  
19 בית המשפט ממילא היה נמנע מליתן צו פינוי והיה מורה על סעד מן הצדק, אף אם היתה  
20 עילת פינוי זו מוכחת כדרוש.

### 22 דמי שכירות ראויים

23 7. גם תביעה נוספת זו, גורלה להדחות.

24  
25 כל עוד החזיקה הנתבעת בדירה, תוך שהתובעת דורשת ממנה תשלום דמי שכירות  
26 מוגבלים על פי החוק, ואף תובעת ממנה השתתפות בתיקוני הבית, חובה מכח החוק,  
27 יכולה היתה הנתבעת להאמין כי התובעת רואה בה דיירת "מוגנת", ובגין מצג דברים זה,  
28 היא המשיכה במגוריה בדירה. לא הוכח בפני כי הנתבעת ידעה על טעותה של התובעת. גם  
29 מבחינתה של הנתבעת, קשה לסווג את הטעות כטעות בעובדה או כטעות שבחוק או



## בתי המשפט

א 050654/00

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 5.2.03

בפני: כב' השופט דן מור

1 טעות בתוצאות המשפטיות של מצב הדברים העובדתי. הנתבעת היתה יכולה להאמין,  
2 בתום לב, כי לאחר פטירת אימה, הפכה לדיירת מכח החוק. על כן, הדרישה לתשלום דמי  
3 שכירות ראויים, בדיעבד, לתקופה הקודמת ליום הגשת התביעה, פוגעת בנתבעת ומשנה  
4 מצבה לרעה. אם היתה התובעת מודיעה לנתבעת כי עליה לשלם דמי שכירות ראויים,  
5 לאחר שאינה דיירת על פי חוק, והנתבעת היתה בוחרת להמשיך בחזקתה, רק אז הייתה  
6 קמה לתובעת הזכות לתבוע את דמי השכירות הראויים לתקופה שלאחר ההודעה. גם על  
7 פי האמור בכתב התביעה, לא נשלח אל הנתבעת כל מכתב דרישה. ההודעה הראשונה על  
8 תיקון הטעות הינה בהגשת כתב התביעה.

9  
10 8. כאשר הנתבעת אינה דיירת, אין היא זכאית להישמע בעתירה לסעד מן הצדק.

11  
12 9. לאור כל זאת, הנני קובע כדלקמן:

13  
14 א. הנני מחייב את הנתבעת לפנות את הדירה בקומה א' בבית ברחוב יהודה הלוי 73,  
15 ת"א (גוש 6939 חלקה 22) ולהשיב את החזקה בה לתובעת, כשהדירה נקיה מכל  
16 אדם או חפץ שלה, וזאת תוך 60 יום מהיום.  
17 ב. הנני מחייב את הנתבעת לשלם לתובעת את הוצאות המשפט וכן שכ"ט עו"ד  
18 בסך של 5000 ₪ + מע"מ, כשסכום זה צמוד ונושא ריבית החל מהיום ועד  
19 לתשלום בפועל.

20  
21  
22 ניתן היום 5.2.03 בנוכחות:

23 ב"כ התובעת: אורי ז' קר

24 ב"כ הנתבעת: אריק א' מ' / א' / א'

25  
26  
דן מור, שופט