



בתי המשפט

א 064736/01

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 27/01/03

בפני: כב' השופט דן מור

בעניין:	רוזן אברהם	
ע"י ב"כ עו"ד	בק (זיידרמן) שלומית	תובע
	נ ג ד	
1. כגן סוניה		
2. כגן שמעון		
ע"י ב"כ עו"ד	עו"ד לביא איתן	נתבעים

פסק דין

- 1
- 2
- 3 מבוא
- 4 1. התובע הינו בעלים של דירה בת שני חדרים בקומה ג' בבנין שבבעלותו ברח' עין ורד 4
- 5 ת"א, הידוע כחלקה 31 בגוש 7431 (להלן – הדירה והבנין). הנתבעת מס' 1 (להלן –
- 6 הנתבעת), ילידת שנת 1912 החזיקה בדירה כדיירת מכוח החוק, **חוק הגנת הדייר (נוסח**
- 7 **משולב)**, תשל"ב-1972. התובע מכיר בהיות הנתבעת דיירת מכוח החוק, על אף שאין בידי
- 8 הצדדים כל חוזה שכירות לענין דיירותה. הנתבע מס' 2 (להלן – הנתבע), הינו בנה של
- 9 הנתבעת, המתגורר בדירה, קודם יחד עם הנתבעת וכיום – לבדו. אין חולק, ולכך מסכים
- 10 אף ב"כ הנתבעים, אין הנתבע דייר מכוח הוראות החוק הנ"ל וכיום איננו אלא אורח של
- 11 הנתבעת בדירה וחזקתו בה הינה, לכאורה, בהסכמת אימו, הנתבעת.
- 12
- 13 2. ביום 4.6.01, עזבה הנתבעת את הדירה, עקב מצבה הגופני, ועברה להתגורר בבית הורים
- 14 "דבורה", ברח' יתזקיהו המלך 16, הרצליה, שם היא נמצאת עד היום. ב"כ התובע טוענת
- 15 כי עזיבה זו מהווה את נטישת המושכר, הדירה, ועל כן איבדה הנתבעת את הגנת החוק
- 16 והתובע, בעל הבית, זכאי להחזרת החזקה בדירה לידי. באשר לנתבע, הרי הוא לבדו חסר
- 17 כל זכות חוקית להמשיך ולהתגורר שם. ואכן, אם יוכיח התובע את עובדת הנטישה, מן
- 18 הדין כי בית המשפט יצווה על פינוי הנתבע מהדירה כאשר הנתבעת ממילא איננה
- 19 מתגוררת בדירה. הנתבעים טוענים כי הנתבעת מעולם לא התכוונה לנטוש את הדירה
- 20 ועזיבתה הינה זמנית בלבד, כשהגורם למעבר בבית החורים היה השיפוצים ותוספות



בתי המשפט

א 064736/01

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 27/01/03

בפני: כב' השופט דן מור

הבניה שבוצעו בבנין, כך שבגין גילה ומצבה הרפואי, התקשתה להמשיך ולהתגורר שם, ובקרוב, באופן הדרגתי, היא עומדת לחזור לדירתה.

העובדות

עזיבתה של הנתבעת את הדירה, ביום 4.6.01, התרחשה לאחר שביום 30.5.01 נפלה בדירה ונפגעה בראשה (ראה תיעוד הרפואי, נספח ב' לתצהיר הנתבע נ/1). זו היתה נפילתה השניה בדירה, באותה תקופה. אין לשכוח כי הנתבעת היתה אז כבת 90 שנה. השיפוצים ועבודות הבניה בבנין, שהיו הן שיפוץ הבנין הקיים והן הוספת שתי הקומות (ראה עדות התובע, עמ' 5 לפרוטוקול), החלו עוד במאי 1999. השיפוצים לא נגעו ישירות למצב הדירה בחלקיה הפנימיים, ועל כן אין כל דרך ליחס את נפילותיה ופציעותיה של הנתבעת בחודש מאי 2001 לשיפוצים ולעבודות הבניה. בכל מקרה, ניתן אף לקבל כי הפיכת הבנין לאתר בניה, יש בכך כדי לפגום בהנאת המתגוררים בבנין. אולם טענת הנתבעים כי עזיבת הדירה נבעה כל כולה ממטרד עבודות הבנין, לא תוכל להשמע. גירסה זו הנשמעת מפי הנתבע לבדו, נסתרת בעובדה כי מועד העזיבה היה כשנה לאחר תחילת העבודה ומיד לאחר נפילותיה של הנתבעת בדירה, מצב המצביע בבירור על ההתדרדרות במצבה הרפואי של הנתבעת. ענין זה אף הינו נושא שברפואה ולשם הוכחתו היה על הנתבעים להמציא חוות דעת רפואית בענין, וכל חו"ד לא הוגשה.

לאחר המעבר, חלה ההתדרדרות נוספת במצבה של הנתבעת. גם לפני המעבר, היתה הנתבעת ממעטת מאוד ביציאה מהדירה. במועד מסירת עדותו של הנתבע (21.10.02), הודה הנתבע כי אימו, הנתבעת, סובלת מאלצהיימר ואף מבעיות בהליכה והיא נעה רק באמצעות כסא גלגלים והיא זקוקה להשגחה רפואית מלאה (עמ' 9-10 לפרוטוקול). הנתבע ואחותו אף הגישו לבית המשפט למשפחה בקשה מתאימה להכרזת הנתבעת כחסויה ומינויים כאפטרופוסים, והיא הוכרזה חסויה ביום 10.7.02. ב"כ הנתבעים בחר שלא לצרף לתיק מוצגיו כל תיעוד רפואי על מצב הנתבעת כיום. ברור לבית המשפט כי גם לבקשה למינוי הנתבע ואחותו כאפטרופוסים צורף תיעוד רפואי שכזה, אך הנתבע ניסה להתכחש לכך, בחקירתו הנגדית. למחדל זה משמעות רבה לחובת גירסת הנתבע לגבי האפשרות לשיפור מצבה הרפואי של הנתבעת.



בתי המשפט

א 064736/01

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 27/01/03

בפני: כב' השופט דן מור

עבודות הבניה והשיפוצים בבנין הסתיימו בסוף שנת 2001. ביום 12.2.02 הופעלה המעלית שהותקנה בבנין (ראה נספח ח' לת/1). הדירה ששופצה שמעל דירת הנתבעת בבנין, הושכרה ביום 16.12.01 (ראה העתק חוזה השכירות, נספח ז' לת/1). הבנין היה מאוכלס גם לכל אורך תקופת הבניה והשיפוצים, ולטענת התובע מדובר דווקא בדיירות מכוח החוק בדירות שכנות, שהינן נשים מבוגרות, בשנות ה-70 לחייהן. התובע אף איפשר לנתבעים להתקין מזגן חדש בדירה ואף הקצה בחצר הבית מקום לצורך הצבת המנוע וכל זאת עוד בשנת 2001. אין יותר כל מניעה מלפעיל מזגן בדירה. אולם למרות כל זאת, הנתבעת ממשיכה במגוריה בבית האבות ואינה חוזרת לדירה.

הנתבע טוען בתצהירו כי הנתבעת אינה חוזרת להתגורר בדירה בגין חששו, כמהנדס במקצועו, כי הבנין אוכלס מבלי לקבל את האישורים הדרושים לאיכלוס וקיים חשש בטיחותי ממגורים בבנין (עמ' 10 לתצהיר נ/1). עוד הוא מוסיף (סעי' 25 (ה)) כי הוא בודק "בימים אלו ממש" (התצהיר מיום 29.8.02), העסקת אחות סיעודית שתסייע לנתבעת במגורים בדירה. אולם בחקירתו הנגדית התברר כי על אף שהוא מהנדס במקצועו ואחותו אדריכלית, אין בידיהם כל פירוט ממשי ומבוסס של הסיכונים הבטיחותיים כביכול, במצב הבנין כיום. ממילא, גם נושא זה הינו ענין שבמומחיות, והיה על הנתבעים להמציא חוות דעת מומחה בנושא כתמיכה בטענה לסיכון בטיחותי במקום (ראה תקנה 129 לתק' סדר הדין האזרחי). התובע העיד, ואין בפני כל ראיה הסותרת גירסה זו, כי העיכוב במתן טופס 4, תעודת האיכלוס, נוגעת אך ורק לשתי הקומות חנוספות, ולא לחלקו הקודם של הבנין, בו מצויה הדירה. גם לענין העסקת כוח עזר רפואי, שתאפשר את מגורי הנתבעת בדירה, הרי על פי דברי הנתבע בעדותו, לא נעשה כל מאמץ ענייני ואמיתי לשכירת אחות, ומועד "הבירורים" שנערכו, הינה כששה חודשים טרם יום העדות (21.10.02). גם עד יום הגשת סיכומי הנתבעים, בימים אלו, לא נטען כי נמצא סידור מתאים וכי הנתבעת חוזרת לדירה.

הנטישה וכוונת הנטישה

לכאורה, הביא התובע ראיות מספיקות, הן בכמותן והן במשקלן, להוכיח את נטישת הנתבעת את הדירה. הנתבעת עזבה את הדירה באמצע שנת 2001, וכיום בתחילת שנת 2003, ועל אף התביעה שהוגשה, היא עדיין מתגוררת בבית הורים. הוכח כי מצבה הרפואי קשה, כחולת אלצהיימר והמוגבלת בתנועותיה וסביר להניח כי היא אינה מסוגלת



בתי המשפט

בית משפט השלום תל אביב-יפו

א 064736/01

בפני: כב' השופט דן מור

תאריך: 27/01/03

1 להתגורר לבדה בדירה, ללא השגחה רפואית מלאה. הנימוקים לאי חזרתה לדירה,
2 ראשית, המטרד הנובע מעבודת הבניה, כבר הוסר, ושנית, הסיכון הבטיחותי מאכלוס
3 הבנין, לא הוכח כלל. במצב זה, עובר נטל הבאת הראיות על הנתבעים, להראות ולהוכיח
4 כי נטישה זו הינה עויבה זמנית בלבד, כאשר הנתבעת מעולם לא התכוונה לנטוש את
5 הדירה והיא שומרת על זיקתה לדירה כמקום מגוריה.

6
7 נראה לי כי הנתבעים לא עמדו בחובתם זו. הנתבעים נמנעו מלהציג כל חוות דעת רפואית
8 ממנה ניתן ללמוד על האפשרות, בגילה המבוגר ובמצבה הרפואי והנפשי של הנתבעת,
9 לחזור להתגורר בדירה. הנתבע אף נכשל בניסיונו להצביע על מימוש תוכנית או סיוע
10 רפואי לנתבעת, במגורים בדירה. הנתבע אף לא בירר אם ניתן להכנס לחדר המדרגות
11 בכסא גלגלים, לשם עליה באמצעות המעלית לדירה. הנתבע אף לא טרח להתקין את
12 המזגן שרכש, לכאורה, בדירה. כאמור, ממחדל הנתבעים להמציא לבית המשפט חוות
13 דעת רפואית על מצב הנתבעת, קמה החזקה כי הצגת תיעוד שכזה, עשוי לשרת דווקא את
14 גירסת התובע במחלוקת זו.

15
16 הנתבע טוען כי אימו מבקשת לשוב לדירתה והיא אף שמרה שם את כל או רוב בגדיה.
17 כידוע, השארת הבגדים, אינה יכולה ללמד על העדר נטישה, באם כל נסיבות המקרה
18 מלמדות אחרת. לענין כוונתה ורצונה של הנתבעת לחזור לדירה, הרי השאלה אינה
19 מחשבותיה של הדיירת, שממולא כחסויה וכחולת אלצהיימר, ניתן לפקפק בדברי הנתבע
20 על רצונה וכוונותיה האמיתיות, אלא באם **קיים סיכוי ממשי ומעשי לחזרת הדיירת**
21 לדירה. אין לשכוח כי כיום, לאחר שלכאורה לא קיימת כל מניעה ממשיית לחזרת הנתבעת
22 לדירה, עדיין, בפועל, היא אינה שבה לשם.

23
24 צודק ב"כ הנתבעים בטענתו כי לא בכל מקרה בו עובר דייר מבוגר לבית אבות, יש לראות
25 בכך מיד מעשה של נטישה. הכל תלוי בנסיבות הענין ויתכן והמעבר הינו זמני בלבד
26 והדברים משתנים (ראה ע.א. 604/71 חברת חלקה 43 בגוש 6944 בע"מ נ' עזבון המנוחה
27 שוורצברד, פד"י כ"ו (2) 205). בנסיבות מקרה זה, המעבר נבע ממצב רפואי וגופני,
28 ומצבה של הנתבעת עוד התדרדר ועל בית המשפט להניח כי אין כל סיכוי לשיפור ובמצב
29 זה עדיף לנתבעת להתגורר בבית הורים, תחת השגחה ראויה. במצב זה, הרצון לחזור



בתי המשפט

א 064736/01

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 27/01/03

בפני: כב' השופט דן מור

לדירה, גם אם הוא קיים אצל הנתבעת, איננו אלא רצון ערטילאי, וזאת בנסיבות שקיומן רחוק מאוד מוודאי (ראה ע.א. 608/63 ראמזאן נ' ברקיני, פד"י י"ח (2) 14).

אין לשכוח כי הגנת החוק הינה לאלה הזקוקים לדירה למגוריהם. הנתבעת, בגין מצבה, אינה יכולה יותר להתגורר בדירה והעובדות מלמדות כי על אף הסיכון למתן צו הפינוי, בגין התביעה, לא נעשה כל מאמץ ענייני לחזרתה לדירה. הנתבעת אינה יכולה להחשב כמי שמתכוונת לחזור לדירה ועל כן איבדה את הגנת החוק. גם במבחן הזמן, כראיה לכוונה לחזור ולהתגורר בדירה, הנתבעת אינה עומדת. לפחות מאז סוף שנת 2001, או פברואר 2002, מועד התקנת המעלית, ועד היום, חלפה ועברה תקופה של כ- 12 חודש, ובינתיים מצבה הרפואי של הנתבעת רק מחמיר, ולטעמי, בנסיבות אלו, ענייננו בתקופת זמן ארוכה דייה כדי להקים את החזקה על אובדן כוונה ממשית לחזור (ראה ע.א. (ת"א) 120/96 הולדר נ' ליבנר ואח', לא פורסם, צורף לסיכומי ב"כ התובע).

ב"כ הנתבעים, בסיכומיו המפליגים באריכותם, וללא כל צורך, מבקש כי בית המשפט יתעלם מכל אשר התרחש לאחר יום הגשת התביעה, ה- 12.6.01, כך שעל בית המשפט רק לבחון אם נסיבות הפרשה, לאותו מועד, מקימות את חזקת הנטישה אם לא. טענה זו אינה מקובלת עלי, באשר ברור כי התובע הזדרז והגיש את תביעתו זמן קצר לאחר עזיבת הנתבעת את הדירה, בגין המעבר לבית האבות, מתוך כוונה ברורה כי עד לבירור התובענה, מצב הדברים יתגבש סופית. בית המשפט אינו יכול להתעלם מעובדות המקרה, כפי שהדברים הוכחו בפניו ליום שמיעת הראיות בתיק זה, כאשר לנושא עבור הזמן משמעות רבה, ולמעשה - מכריעה, לענין עילת הפינוי בדבר הנטישה. בית המשפט מצווה להתעלם משינוי עובדתי שאירע לאחר יום הגשת התביעה, כאשר שינוי זה נועד ובוצע מתוך כוונה לתקן את מחדלי הנתבע או לשנות את המשמעות המשפטית שיש ליתן למצב העובדתי ביום הגשת התביעה, כמו למשל חזרה מאוחרת למושכר של הדייר שכבר נטש, על מנת לבסס טענה בדבר העדר כוונת נטישה.

גם בכל שאר טענותיו של ב"כ הנתבעים, לא מצאתי כל ממש.



בתי המשפט

בית משפט השלום תל אביב-יפו

א 064736/01

בפני: כב' השופט דן מור

תאריך: 27/01/03

על כן, לטעמי, הוכיח התובע את עילת הפינוי הנטענת, נטישת הדירה. במצב זה, איבד אף איבד הנתבע את זכותו להמשיך ולהחזיק בדירה.

סעד מן הצדק

עתירה להמנע ממתן צו פינוי, כאשר הנסיבות אינן מצדיקות זאת, נועדה לאפשר לדייר להמשיך בדיירותו, תוך פיצוי בעל הבית בגין אי מתן צו הפינוי, לפני משורת הדין. כך אם נראה לבית המשפט כי דייר הפר את הוראות חוזה השכירות וקמה לבעל הבית עילת פינוי, אך הדייר זקוק למושכר, למגורים או לפרנסתו, והנזק לבעל הבית אינו קשה וכואב, יצווה בית המשפט על מתן סעד מן הצדק. אפשרות זו קיימת אף במצב של "נטישה", כאשר קיימות נסיבות מיוחדות שתוצאתן לדייר קשה, המצדיקות את מתן הסעד המבוקש. אולם בפרשתנו, ברור כי הנתבעת איבדה את זיקתה לדירה כמקום מגוריה. הנתבע, הבן, שאינו הדייר, הוא הזקוק לדירה, אך החוק אינו מאפשר מתן סעד מן הצדק למי שאינו הדייר החוקי. גם רצונו של הנתבע, לקבל את חלקה של אימו בדמי המפתח, אינה טעם ההופך את מתן צו הפינוי לבלתי צודק (ראה פרשת הולצר נ' ליבנר הני"ל, עמ' 7).

הנזק שנגרם לנתבע הינו שיאלץ לשכור לעצמו דירה אחרת, תוך שהוא נושא, יחד עם אחותו, בעלות הטיפול שמקבלת הנתבעת בבית האבות. אולם נזק זה אינו שווה לנזק התובע הזכאי כי קניינו ישוב אליו. וכאמור, הנתבע כלל אינו הדייר. בית המשפט תמכה מדוע לא ביקשו הנתבעים להכניס "דייר מוצע" לדירה, תוך קבלת חלקם בדמי המפתח, כבר במועד בו בוצעו השיפוצים בבנין. ככל הנראה ביקש הנתבע להמשיך ולהחזיק בדירה, אולם בכך נכשל במעשיו. זכות הנתבעת לבקש את חלקה בדמי המפתח עומד לה כל עוד לא השתכללה עילת הנטישה, בהתאם לכל נסיבות המקרה.

במצב זה, הבקשה לסעד מן הצדק – נדחית. כאן אף יש להוסיף כי בכתב ההגנה נמנעו הנתבעים מלעתור לסעד מן הצדק, ואף בקשה לתיקון כתב ההגנה בענין זה – לא הוגשה, ולמרות זאת טען ב"כ הנתבעים לסעד מן הצדק בסיכומיו.



בתי המשפט

א 064736/01

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 27/01/03

בפני: כב' השופט דן מור

סוף דבר

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20

7. התביעה מתקבלת. הנני מצווה על הנתבעים, יחד ולחוד, לפנות את הדירה, כמפורט בסעי' 1 לפסק הדין, ולהשיב את החזקה בה לתובע, כשהדירה נקיה מכל אדם או חפץ שלהם, וזאת לא יאוחר מ- 90 יום מהיום.

הנתבעים ישלמו לתובע את הוצאות המשפט וכן שכ"ט עו"ד בסך של 5,000 ₪ + מע"מ, כשסכום זה צמוד ונושא ריבית כחוק החל מהיום.

ניתן היום: 27/1/03 בנוכחות:

ב"כ התובע: צ"ל ק

ב"כ הנתבעים: צ"ל אק"י

דן מור שופט