



בתי המשפט

השלום בתל-אביב יפו

24.9.98

69262/98

1

בפני כב' השופט א. גולדין

התובע: אברהם רוזן

ע"י ב"כ עו"ד ש.בק

- נ ג ד -

הנתבעת: רוטברד גוטרמן גיטה (חסויה)

באמצעות אפוטרופסתה

הקרן לטיפול בחסויים

ע"י ב"כ עו"ד י. אברהם ואח'

פ ס ק - ד י נ

1. התביעה

בפני תביעה לפינוי דיירת מוגנת מדיירת מגורים, המתבססת על שתי עילות פינוי: הפסקת תשלום דמי שכירות ונטישה.
נשוא התביעה היא דיירה בת שני חדרים הנמצאת בקומה ב' בבניין ברחוב החשמונאים 36 בתל אביב, הידוע כחלקה 23 בגוש 6935 (להלן: "הדיירה").

2. העובדות אשר מרביתן אינן שנויות במחלוקת

א. הצדדים

התובע הינו הבעלים הרשום של הבניין בו נמצאת הדיירה [ראה נסח טאבו:

נספח א לת/1].



בתי המשפט

בית משפט השלום בתל-אביב יפו

24.9.98

ת.א. 69262/96

2

הנתבעת, ילידת שנת 1911 (כבת 87 שנה), הינה דיירת מוגנת בדירה מכוח חוזה שכירות שנחתם עם בעלה המנוח ואיתה ביום 27.6.61 (להלן: "החוזה") [ראה העתק החוזה: נספח ב' לת/1].

הקרו לטיפול בחסויים נתמנתה כאפוטרופא על החסויה ביום 17.10.96 מכוח צו בית המשפט לענייני משפחה בת"א [ראה העתק צו המינוי: נספח א' לנ/1].

ב. מצבה הרפואי של הנתבעת

מתצהיר העובדת הסוציאלית בבית חולים "איכילוב" מיום 2.9.96 [ראה: נספח ו' לנ/1] עולה כי ביום 29.7.96 אושפזה הנתבעת לראשונה ב"איכילוב" לאחר נפילה. ב 1.8.96 שוחררה למוסד בקרית שלום לשם שיקום וטיפול ושהתה בו כשלושה שבועות. בסוף אוגוסט, שוחררה הנתבעת לביתה וביום 28.8.98 אושפזה שנית ב"איכילוב" לאחר שבתה מצאה אותה שוכבת בשלולית של שתן וצואה. עוד הוצהר, כי נכון ליום מתן התצהיר, הנתבעת מאושפזת במחלקה פנימית ח' ב"איכילוב" וממתינה לסידור במוסד לתשושי נפש מטעם משרד הבריאות. בדיקה פסיכיאטרית שהובילה להחלטה זו, הראתה כי הנתבעת אינה מתמצאת בזמן ובמקום. יודגש כאן, כי מטעם הנתבעת לא נטענה כל טענה ולא הובאה כל ראיה לכך כי מצבה של הנתבעת השתפר מאז תצהירה האמור של העובדת הסוציאלית. נהפוך הוא, ב"כ הנתבעת טען בסעיף 30 לסיכומיו מיום 17.6.98, בכוללניות ומבלי לרדת לפרטים, כי הנתבעת במצבה הנוכחי (ההדגשה במקור) זקוקה להשגחה צמודה.

ג. מקום אישפוזיה של הנתבעת וטיבו של האישפוז

אין חולק כי מאז ספטמבר 96 הנתבעת מאושפזת וכי לא חזרה ולו ליום אחד להתגורר בדירה.



בתי המשפט

בית משפט השלום בתל-אביב יפו

24.9.98

ת.א. 69262/96

3

אליבא ותובע הנתבעת הועברה לאישפוז ב"בית סובול" בפתח תקווה.
ב"כ הנתבעת אינו משיג על קביעה זו. הן בסיכומיו והן בתצהיר העדות
הראשית מטעם עובדת הקרן (נ/1) מקום אישפוז של הנתבעת וטיבו של
האישפוז (היותו קבוע/זמני) נותר לוט בערפל.

ד. מצב הדירה

עוד בחודש 4/97 פונתה הדירה בפועל מכל אדם וחפץ ע"י הקרן וזאת
במסגרת נסיונות להשגת פשרה בין הצדדים מחוץ לכותלי בית המשפט. עד
היום עומדת הדירה ריקה לחלוטין.
יתר על כן, הדירה הינה במצב תחזוקתי ירוד ביותר. איש מקצוע מטעם
הקרן העריך את התיקונים והשיפוצים המינימליים, הדרושים ע"מ להכשיר
את הדירה לשימוש סביר למגורים, בלמעלה מ - 30,000 ש"ח.

ה. הפסקת תשלום דמי שכירות

בין הצדדים התנהל הליך משפטי בגין אי תשלום שכר דירה. במסגרתו,
נערך הסכם פשרה, אשר ניתן לו תוקף של פסק דין ביום 29.1.96. על פי
הסכם פשרה זה, התחייבה הנתבעת לשלם לתובע שכר דירה חודשי בגובה
- 122 ש"ח החל מ - 1.1.96 ואילך. למרות האמור, לא שילמה הנתבעת את
דמי השכירות במשך שמונת החודשים שקדמו לתביעה (היינו, התקופה שמ -
1/96 ועד 9/96) [ראה: נספחים ג'-ה' לת/1].
במהלך החודשים 4-7/96 פנה התובע מספר פעמים בע"פ לנתבעת בדרישה כי
תשלם את שכר הדירה ואף הגיע אליה לדירה, אולם הנתבעת לא פתחה לו
את הדלת. ביום 24.7.96 מסר התובע לנתבעת באופן אישי מכתב דרישה
והתראה לפני נקיטת הליכים משפטיים במידה ושכר הדירה לא ישולם
[ראה: נספח ו' לת/1].



בתי המשפט

בית משפט השלום בתל-אביב יפו

24.9.98

ת.א. 69262/96

4

ב-7.9.96 הבטיחה בתה של הנתבעת לתובע, בשיחה טלפונית, כי תדאג להסדרת תשלום שכר הדירה תוך ימים ספורים. בשיחה זו, הוברר לתובע כי אכן הנתבעת מאושפזת בבית חולים [ראה: נספח ז' לת/1]. משלא קוימה הבטחת בתה של הנתבעת, הגיש התובע ביום 22.9.96 את תביעת הפינוי בתיק הנוכחי.

3. המסכת הראייתית

א. ביום 25.11.96 ניתן פסק דין של פינוי כנגד הנתבעת במעמד צד אחד. ביום 4.5.97 בוטל פסק הדין לאחר שבית המשפט שוכנע כי אין לראות במסירות ההזמנות לדיון שנעשו ע"י התובע, מסירות כדין וכחוק. בחקירתו הנגדית על תצהיר עדותו הראשית (ראה פרוטוקול ישיבת יום 22.3.98) הודה התובע כי מסר הזמנה לדיון לאחרות הראשית בבית חולים "איכילוב" עם זאת, התקשה להסביר מדוע העלים מבית המשפט את עובדת אישפוזו של הנתבעת, בעת הבקשה למתן פסק דין בהעדר הגנה (עמודים 10-11 לפרוטוקול).

ב. בהחלטתי מיום 14.12.97, קבעתי כי תצהיר עובדת "הקרן לטיפול בחסויים", הגב' ציפי זילברמן, מיום 1.1.97, שהוגש בתמיכה לבקשה לביטול פסק דין, ישמש כתב הגנה בתיק דנן. עיון מעמיק בתצהיר זה גילה כי ההגנה היחידה שהעלתה הגב' זילברמן בתצהירה היתה כי למיטב ידיעתה והבנתה, אישפוזו של הנתבעת אינו מהווה עילת פינוי (סעיף 6 לתצהיר).

ג. במועד שנקבע להוכחות, נחקר התובע על תצהירו (מוצג ת/1) וכן הוגש וסומן תצהיר עדותה הראשית של עובדת הקרן, הגב' זילברמן, מיום 17.3.98 (ראה מוצג נ/1).



בתי המשפט

בית משפט השלום בתל-אביב יפו

24.9.98

ת.א. 69262/96

5

ב"כ התובע וויתרה על חקירתה הנגדית של המצהירה.

4. לאחר שעיינתי בכתבי הטענות ובמוצגים שהוגשו, שמעתי את ראיות הצדדים וכן נתתי דעתי לסיכומי ב"כ הצדדים, הגעתי להחלטה כי יש לקבל את תביעת הפינוי. טעמי ונימוקי לקביעתי זו יובאו בהרחבה בהמשך פסק דיני.

5. מהעובדות המתוארות לעיל קמות ועולות מספר שאלות:

- א. האם קמה עילת פינוי בשל אי המשכת תשלום דמי שכירות?
- ב. האם קמה עילת פינוי בשל נטישת הדירה?
- ג. אם תאמר כי התשובה לאחת משתי השאלות הראשונות הינה בחיוב - האם יתן בית המשפט סעד מן הצדק לנתבעת?

אתייחס להלן לכל אחת מהשאלות בנפרד.

6. אי המשכת תשלום דמי השכירות כעילת פינוי

א. טענות התובע

(1) דמי השכירות לא שולמו ע"י הנתבעת החל מ - 1/96. רק ב 2/98 היינו, מעל לשנתיים מאז הפסקת התשלום, שילם ב"כ הקרן לתובע את דמי השכירות.

לאור כך, קמות לתובע שתי עילות פינוי חלופיות:

עילת פינוי סטטוטורית על פי הוראת סעיף 131(1) לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב] התשל"ב - 1972 (להלן: "החוק"). עילה זו התפרשה בפסיקה כמתגבשת אך בשל ניתוק קבוע בהמשכיות התשלומים. אליבא דתובע, בענייננו אנו, אין עוררין כי אי תשלום שכר דירה במשך למעלה משנתיים מהווה ניתוק שכזה.



בתי המשפט

בית משפט השלום בתל-אביב יפו

24.9.98

ת.א. 69262/96

6

עילת פינוי חוזית על פי הוראת סעיף 131(2) לחוק.

יוער כאן, כי סעיף א' לחוזה השכירות בין הצדדים קובע כך:
... "אי תשלום שטר אחד או תשלום אחד בזמן הקבוע בחוזה, מה
הפרת חוזה, והרשות בידי המשכיר לדרוש את פינוי הדירה מיד" ...
בהתבסס על הוראה חוזית זו, ובהסתמך על ע"א (ת"א) 272/97 יצחק
רוט נ' עמותת התאחדות בעלי הבתים (טרם פורסם) בו נקבע כי
קיימת הפרה של חוזה השכירות וקמה עילת פינוי גם במקרה של
איחורים בתשלום דמי השכירות ותשלומים "מפוזרים" שאין להם שום
קשר למועד החוזי, טוען התובע כי הוכחה בנסיבות המקרה דנא
עילת הפינוי בגין הפסקת תשלום דמי השכירות.

(2) טענת ההגנה שהעלה ב"כ הנתבעת ולפיה דמי השכירות בגין התקופה
שלאחר הגשת התביעה לא שולמו לתובע הואיל וזה סרב לקבלם, אין
לה על מה שתסמוך. סרוב התובע הובע בפני הקרן רק ב 7.7.97,
כשנה לאחר הגשת התביעה ולאחר שלקרן היו הזדמנויות רבות לשלם
את החוב.

ב. טענות ב"כ הנתבעת

(1) באשר לתקופת אי תשלום דמי השכירות עד הגשת התביעה -
הנתבעת הינה דיירת מוגנת קרוב ל 40 שנה. במשך כל השנים שילמה
דמי שכירות בהתמדה וברציפות. הבעיות בתשלום שכר הדירה החלו
עם ההרעה שחלה במצבה הנפשי והבריאותי של הנתבעת. אומנם,
הנתבעת הוכרזה כחסויה רק באוקטובר 96 אך ברור על פניו כי
ההכרזה הרשמית היא בסופו של תהליך ההידרדרות ולא בתחילתו.
אין מדובר בדיירת המסרבת במפגיע לשלם דמי שכירות אלא באישה
קשישה שמצבה מדרדר והולך.



בתי המשפט

בית משפט השלום בתל-אביב יפו

24.9.98

ת.א. 69262/96

7

(2) באשר לתקופת אי תשלום דמי השכירות שלאחר הגשת התביעה -

אין לראותה בגדר הפרה שכן עם מינוי הקרן כאפוטרופא ביקשה הקרן לברר מה גובה שכה"ד אך התובע עמד בסירובו לקבל את דמי השכירות.

הלכה מיוסדת היטב היא כי:

"כאשר בעל בית מסרב אפילו פעם אחת לקבל דמי שכירות וברור לא שינה את עמדתו, אין הדייר חייב לחזור על פעולה ריקה מתוכן ולהציג אותה כל פעם מחדש. ברור כי בעל הבית יכול לשנות את עמדתו הסרבנית, אם על ידי הודעה פשוטה המופנת לדייר ואם על ידי מעשה אחר..."

(ד. בר אופיר סוגיות בדיני הגנת הדייר, פרלשטיין-גינור בעמוד 13).

וכן:

"לנוכח סירובו של בעל הבית לקבל דמי שכירות אין על הדייר כל חובה להפקיד את דמי השכירות בבנק".

(ספרו של בר אופיר הניזכר לעיל בעמוד 14).

ג. דיון ומסקנות

(1) באם הייתי בוחן אובייקטיבית, באופן המתעלם ממכלול הנסיבות המיוחדות בענייננו, אם אכן התגבשה עילת פינוי בגין אי המשכת תשלום דמי שכירות, סבורני כי הייתי קובע ללא כל ספק שקמה עילת פינוי הן לפי סעיף 181(1) לחוק והן לפי סעיף 181(2) לחוק. אין עוררין, כי הפסקת תשלום דמי שכירות לתקופה של למעלה משנתיים מהווה ניתוק של קבע בתשלומים.



בתי המשפט

בית משפט השלום בתל-אביב יפו

24.9.98

ת.א. 69262/96

8

ברם, נראית לי יותר הקביעה לפיה בנסיבות מיוחדות אלו אין מתקיימת עילת פינוי מחמת אי תשלום דמי שכירות.

התקשיתי לקבוע כי הפסקת התשלום במשך שנתיים הינה תקופת זמן הנהווה מקשה אחת. ממכלול הראיות עולה בבירור כי הפסקת התשלום עד מועד הגשת התביעה לא נבעה מהעדר נכונות לשלם, מזלזול או מהתחכמות אלא מנסיבות חיצוניות תוצאת היות הנתבעת חסרת מסוגלות פיזית ומנטלית לדאוג לענייניה.

באשר לתקופת אי התשלום לאחר הגשת התביעה, מקובלת עליי בן זו, טענת ב"כ הנתבעת. ראשית, ברור וגלוי הוא, כי הקרן נזקקה לזמן התארגנות מסוים וזאת כדי לתכנן ולהחליט מהם מהלכי הפעולה בהם מתעתדת היא לנקוט. אין לצפות כי מיד עם מינוי הקרן כאפוטרופא קרי ביום 17.10.96 יוסדר, כהרף עין, נושא תשלומי דמי השכירות.

שנית, מטיעוני ב"כ הנתבעת עולה, והדבר לא נסתר כל עיקר ע"י ב"כ התובע, כי ביום 7.7.96 סרב התובע באמצעות באת כוחו לקבל את דמי השכירות מן הקרן. אכן, החוק מטיל אומנם על הדייר חובה לדייק בתשלומים אבל, מוטלת גם חובה מכללא על בעל הבית שלא להכשיל את הדייר ולא למנוע ממנו את האפשרות למלא את חיוביו.

ההלכה הברורה היא כי:

"משסירב בעל הבית לקבל דמי שכירות פעם אחת אין הדייר חייב לשוב ולהציע את דמי השכירות כל עוד לא גילה בעל הבית ברורות את דעתו שחזר בו מסירובו והוא דורש את התשלום" (ע"א 388/64 בית שמעון בע"מ נ' מריס בע"מ, פ"ד יט(1) 281, 284).



בתי המשפט

בית משפט השלום בתל-אביב יפו

24.9.98

ת.א. 69262/96

9

במקרה הנוכחי החלה הקרן במו"מ עם ב"כ התובע עוד ביום
2.12.96, פחות מחודשיים מאז מינויה כאפוטרופא וכעבור 7
חודשים קיבלה את סרובו החד משמעי של בעל הבית, הוא התובע,
לקבלת דמי השכירות.

לאור זאת, סבורני כי אין למנות את תקופת הזמן למן סירוב
התובע לקבל דמי שכירות ועד לתשלום בפועל ביום 26.2.98,
בגדרי תקופת הזמן בה הופסקו תשלומי דמי השכירות.

המסקנה המתבקשת מכל האמור היא כי התובע לא הוכיח כי במשך
שבעת החודשים עד לסירובו המוחלט לקבל דמי שכירות לא גילתה
הקרן נכונות להגיע להסדר ולהתעדכן בנוגע לחיובי הנתבעת.

(2) סבורני, כי דברי בית משפט השלום בירושלים בת.א. 4197/95 זקבך
נ' אדרעי (חסוי) תקדין שלום 96(3) 1520, המצורף לסיכומי ב"כ
הנתבעת כנספח א' ואשר גם בו נדונה תביעת פינוי אשר הוגשה
כנגד חסוי שלא שילם שכר דירה, יפים גם לנסיבות המקרה דנן.
בקטע הרלוונטי לענייננו קובע השופט מ.גל כך:

"זכות בעל הבית לעמוד על תנאי השכירות ועל ביצוע מלא ומ
של תשלומי דמי השכירות, אינה מוטלת בספק, אולם גם היא כפופה
לנורמת תום הלב, לפי סעיף 39 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג
- 1973, אשר בתקופה הסטטוטורית נקרא ביחד עם סעיף 61(ב) לחוק
האמור. כמדומה שבנסיבות שבפנינו, כאשר מצד אחד בעל הבית נמנע
מלהתייבב לגבות את דמי השכירות, חרף נוהג ממושך לעשות כן,
ולאחר מכן חל שינוי בבעלות והאפוטרופסיות, שאינן אמונות על
טיפול בעניינים משפטיים ונדרשו לזמן מסויים כדי להתארגן



בתי המשפט

בית משפט השלום בתל-אביב יפו

ת.א. 69262/96

24.9.98

10

ולאחר את הניירות, יכול בעל הבית להמתין קמעא מבלי לעמוד על
עילת פינוי כפי שהיה מצופה בנסיבות דומות מכל בעל בית הוגן
וראוי. כל אימת שהפעולה אינה דרה בכפיפה אחת עם הנורמה
האמורה, אפשר שהזכות לא תשתכלל"...

(3) גם אם תאמר שפני הדברים אינם כך ועילת פינוי בגין אי תשלום
דמי שכירות מתגבשת בכל זאת בין מכוח הוראת סעיף 131(1) לחוק
ובין מכוח הוראת סעיף 131(2) לחוק, הרי חושבני, כי המקרה
הנוכחי היה המקרה ההולם והמתאים ביותר להעניק בו סעד מן הצדק
בגין ההפרה האמורה שכן, ברור למדי, כי לפחות בנוגע לתקופת אי
תשלום שכה"ד עד להגשת התביעה, אין המדובר באי תשלום מחמת
כוונת זדון או מזלזול בזכויות בעל הבית. מדובר בהפרה טכנית
פורמלית עקב תשישות הדעת ואובדן תחושת המציאותיות אליהם
נקלעה הנתבעת ושהובילו בסופו של דבר להכרזתה כחסויה באוקטובר
96.

(4) לאחר הגשת הסיכומים בתיק, נעניתי לבקשת ב"כ התובע, עורכת
הדין שלומית בק, לצרף לסיכומי התובע פסק דין שניתן לאחרונה
על ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב (פסק דין יצחק רוט נ'
עמותת התאחדות בעלי הבתים הניזכר לעיל). מבלי לקבוע מסמרות
ולהכריע האם ההחלטה בפסק דין זה מהווה ריכוך של ההלכה הקיימת
(דהיינו של מבחן ניתוק המשכיות התשלומים) סבורני, שהחלטתו של
פסק דין זה על נסיבותיו היוצאות הדופן של המקרה הנוכחי, תהיה
בלתי צודקת ובלתי הוגנת.



בתי המשפט

בית משפט השלום בתל-אביב יפו

24.9.98

ת.א. 69262/96

11

(5) בטיבום, על יסוד האמור לעיל, סבורני כי אין מתקיימת, בנסיבות מיוחדות אלו, עילת פינוי מחמת אי תשלום דמי השכירות.

7. נטישה כעילת פינוי

א. טענות ב"כ הנתבעת

1. על בית המשפט לפסוק האם היתה נטישה לפי המצב העובדתי בעת הגשת התביעה. אם מבקש התובע להסתמך על שאירע לאחר הגשת התביעה, שומה היה עליו לתקן את כתב התביעה על מנת שיתאפשר לנתבעת להתגונן כראוי מפני טענות אלו.

2. לא נתקיים בנתבעת היסוד הנפשי הנצרך להוכחת עילת הנטישה. כידוע, על מנת לנטוש יש צורך בכוונה. הנתבעת אינה במצב שניתן ליחס לה כוונה כלשהי והיא אינה מסוגלת עוד לנהל בעצמה את חייה.

3. בנסיבות המקרה הנוכחי, הרימה הנתבעת (הדירת) את נטל הראיה המשני המוטל עליה כדי להראות שנסיבות המקרה אינן מצדיקות את המסקנה שהיתה נטישה.

4. גם אם רשאי היה התובע להזקק לארועים שהתרחשו לאחר הגשת התביעה הרי שאין בהם כדי לבסס עילת פינוי נגד הנתבעת. התובע הוא שמנע מהנתבעת את האפשרות לחזור לדירה. בדרך זו, השמיט את הקרקע מתחת טענתו שלו כי הנתבעת נטשה את הדירה.



בתי המשפט

בית משפט השלום בתל-אביב יפו

24.9.98

ת.א. 69262/96

12

ב. טענות ב"כ התובע

1. נטישה נקבעת לפי נסיבותיו העובדתיות של כל ענין. מכלול הנסיבות במקרה הנוכחי מעיד כי אין הנתבעת מחזיקה בדירה וגרה בה בפועל ממש מזה תקופה של למעלה משנתיים.

2. מספר אינדקטורים חיצוניים מצביעים על כך שהנתבעת נטשה את הדירה לחלוטין, על מנת שלא לשוב אליה עוד: אורך הזמן שבו אין הנתבעת מחזיקה במושכר, תעודות עובד ציבור המאשרות כי חשבונות המים וצריכת החשמל מעידים על צריכה אפסית (תעודות עובד הציבור הוגשו וסומנו ת/3, ת/4) ניתוק קו הטלפון שהיה בדירה, העובדה שהדירה פונתה מכל אדם וחפץ השייך לנתבעת עוד באפריל 97.

ג. ההבט המשפטי

כידוע עילת הנטישה היא עילה מכוח הפסיקה ולא מכוח הוראות חוק הגנת הדייר. החוק בא לתת הגנה לדייר שחוזרו תם ומאריכו מכוח החוק ע"מ לאפשר לאותו דייר להמשיך ולגור בדירה. אולם בעקרון אין החוק מגן על מי שאינו "דייר" יותר בדירה ובלשון אחרת על מי "שנטש" אותה. נטל השכנוע לקיומה של הנטישה מוטל על שכמו של בעל הבית מתחילת הדיון ועד סופו. בעל הבית הטוען כי הדייר נטש את המושכר צריך להוכיח את שני יסודות העילה:

1. יסוד פיסי/עובדתי: הדייר עזב את המושכר.

2. יסוד נפשי: העדר כוונה מצד הדייר לחזור אל המושכר.

הכוונה לחזור מורכבת משני יסודות מצטברים: הרצון לחזור, והסיכוי הממשי לחזור רוצה לומר, לא די ברצון ערטילאי לחזור לנכס ביום מן הימים אלא יש צורך ברצון ממשי המלווה במעשים



בתי המשפט

בית משפט השלום בתל-אביב יפו

24.9.98

69262/96 .н.п

13

גלויים (ראה: ע"א 977/91 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' נוסייבה, פ"ד מו(5) 767).

בית המשפט צריך להיות משוכנע בכך שאותו דייר לא רק ש"נטש" פיזית את הדירה אלא גם ובעיקר שהוא "נטש" אותה "נפשית" כמקום מגוריו. אותה "כוונה" איננה כוונה לחזור על מנת לעשות הון מזכות הדיירות המוגנת שתועבר לאחר אלא רק אם אותה חזרה היא בבחינת חזרה "הביתה" לביתו של הדייר (בבחינת HOME).

(ע"א 236/54 לוין נ' חברון הכשרת הישוב, פ"ד ט' 263; ע"א 417/79 מרכוס נ' המר, פ"ד לז (2) 337).

השאלה מה היא סוג הכוונה הדרושה כדי שלא תהיה נטישה היא שאלה של חוק ולא של עובדה, להבדיל מהשאלה אם היתה כוונה כזאת.

(ע"א (ת"א) 737/79 יצחק עזריהו נ' ויקטור חגי'ג' פ"מ תש"מ(ב)
(344). הכוונה לחזור צריכה להיות מלווה בסימן חיצוני כלשהו
לקיום כוונה כזאת (ע"א 434/65 רזן נ' גויטיין, פ"ד כ(2)
(317).

ד. יישום ההלכה הפסוקה במקרה דנן

חושבני, כי במקרה דנא, מכלול הנסיבות מעיד כי עילת הנטישה הוכחה כדבעי.

1. אין חולק כי היסוד העובדתי בעילת הנטישה התקיים במקרה דנא. הנתבעת עזבה את הדירה בספטמבר 96 ומאז היא מאושפזת במוסד שזהותו אינה ברורה.

אין בליבי ספק, כי גם היסוד הנפשי בעילת הנטישה הוכח כנדרש במקרה דנן. אכן, כשמדובר בנטישה לא רצונית, כמו בעניננו אנו, ההנחה לכאורה בדבר נטישה העולה כאשר פלוני מתגורר מספר שנים במקום אחר נחלשת ומדלדלת רבות ואולם, גם בנסיבות בהן נעדר



בתי המשפט

בית משפט השלום בתל-אביב יפו

69262/96 .N.П

24.9.98

14

דייר מדידתו שלא מרצונו ניתן להוכיח את קיומו של היסוד הנפשי בעילת הנטישה וזאת בעזרת קיומם של סממנים היצוניים מספיקים וגלויים לעין המעידים כמאה עדים על כך שהדייר אכן ניתק את זיקתו לדירה. במקרה הנוכחי, הסממנים היצוניים כפי שהוצגו ע"י התובע בתצהירו ובסיכומי באת כוחו, היינו, העובדה כי למעלה משנתיים אין הנתבעת מחזיקה בדירה, פינוי הדירה ע"י הקרן מכל אדם וחפץ השייכים לנתבעת, ניתוק הטלפון, הצגתם של חשבונות מים וחשמל המראים על צריכה אפסית, מובילים בכוחם המצטבר למסקנה שאין לנתבעת כוונה לחזור לדירה.

2. סבורני, כי התובע הרים את הנטל הראשוני שהוטל עליו משהביא ראיות המצביעות לכאורה על כך שהנתבעת נטשה את הדירה לעומת זאת, לא עלה בידי ב"כ הנתבעת להראות כי יש בכוונתה לשוב ולהתגורר בדירה. בתצהיר עדותה הראשית של עובדת הקרן (נ/1) נטען רק כי:

"הנתבעת יכולה לבקר בדירה עם מלווה".

ב"כ הנתבעת בסיכומיו ניסה ליצור את הרושם כי קיים הסבר המתישב עם קיומו של רצון לחזור לדירה מצד הנתבעת. הוא ציין כי הנתבעת מאושפזת בבית חולים ולא בבית אבות. אין היא נמצאת שם מכוח חוזה אלא אך בשל מחלתה ועל כן, ניתן להסיק כי שהייתה שם זמנית, לא ודאית וכי לא נעשתה בכוונה שלא לחזור. אין בידי לקבל טענה זו.

ראשית, ב"כ הנתבעת לא הביא כל ראיה על מקום אישפוז הנוכחי של הנתבעת, ועל מצבה הנוכחי הן הפיזי והן הנפשי.



בתי המשפט

בית משפט השלום בתל-אביב יפו

69262/96 .N.П

24.9.98

15

שנית, ממסכת הראיות שכן הוצגה בפני, נראה לי כי מצבה של הנתבעת נותר בכי רע: היא זקוקה להשגחה צמודה, היא נטולת כושר שיפוט עצמי וספק רב אם היא בכלל יודעת ומבינה איפה היא נמצאת.

אשר על כן נראה לי כי אישפוזזה, יהא מקומו אשר יהא, דומה יותר לשהייה בבית אבות ולא לטיפול ממושך לצורך שיקום שמטיבו, טומן בחובו אלמנטים זמניים.

בסיכום, לא מצאתי בחומר שהוצג בפני ראיות כשלחן התומכות בכוונה מעשית/ריאלית מצד הנתבעת לחזור לדירה. בנסיבות הענין, יש לדעתי חשיבות רבה לעצם עבור הזמן הרב שבו עומדת הדירה ללא שימוש כמקום מגורים, וזאת כשהמערער מתגוררת/מאושפזת במקום אחר, ואין כל סימן, נכון להיום, לשינוי העומד לחול במצבה הנוכחי. בהתבסס על הנטען לעיל מסקנתי היא כי עילת הנטישה השתכללה בנסיבות תיק זה.

ה. התייחסות לשתי טענות מרכזים שהעלתה ב"כ הנתבעת

1. תקופת הזמן בה נבחנת עילת הנטישה

לטענת ב"כ הנתבעת, המועד הקובע לבדיקת שאלת הנטישה הינו מועד הגשת התביעה. תימוכין לקביעתו זו מוצא ב"כ הנתבעת בע"א 705/70 שמעוני נ' גרשון, פ"ד כה(2) 717.

ברם, הלכה זו אובחנה בפסיקה מאוחרת יותר.

ברור הוא, כי אקט העזיבה קרי: היסוד העובדתי שבעילת הנטישה, נבחן נוכח הנסיבות הקימות בעת מועד הגשת התביעה ואולם, לענין היסוד הנפשי שבעילת הנטישה אין הקביעה הנ"ל נכונה בהכרח.

בע"א 683/82 דוב דויטש נ' עזבון פרל, פ"ד לח(2) 729 נקבע כך:



בתי המשפט

בית משפט השלום בתל-אביב יפו

24.9.98

69262/96 .н.п

16

"...פלוני הדייר, שעזב את דירתו בתאריך פלוני, מתוך הכוונה שלא לשוב עוד אליה, עשה, ללא ספק פעולה חד פעמית של נטישה, אך מכאן ואילך פלוני הוא "דייר נעדר" וקיים מצב נטישה ההולך ומתמשך; אכן מבחינה זו נטישה הינה מצב העשוי להתפרש לאורך זמן רב; מאידך גיטא, קיימים מצבים, ואלו הם הרוב, שבהם עוזב אלמוני הדייר את דירתו שבכוונתו לחזור אליה, מעין עזיבה על תנאי, אך במשך הזמן הולכת כוונה זו ונמוגה עד שברגע נתון כבר ניתן לקבוע שאין היא קיימת עוד; נוכל להגיד במקרה כזה, כי הנטישה בוצעה שלבים שלבים, ונוכל להגיד שגם כאן קיים רגע תיאורטי, שבו הנטישה הושלמה, בסופו של התהליך האמור..."

מסקנתי המתבקשת הינה כי היה מקום להזקק לארועים שהתרחשו לאחר הגשת התביעה לצורך הוכחת היסוד הנפשי שבעילת הנטישה (השוה גם ע"א (ת"א) 120/96 שרה (הידידי) הולצר נ' ליבנר (לא פורסם) בו מתיחס סגן הנשיא לויט לנסיבות החיצוניות המעידות על נטישה במועד פסק הדין בבית המשפט קמא).

2. אין בידי לקבל את טענת ב"כ הנתבעת לפיה הנתבעת אינה מתגוררת בדירה בשל היות הדירה מוזנחת וזקוקה לשיפוצים. טענה זו הועלתה רק בסיכומים בלא שהובאו אליה ראיות במהלך המשפט על כן, שומה עלי להתעלם ממנה.

8. סעד מן הצדק לענין עילת הנטישה

א. על פי הוראת סעיף 132(א) לחוק, רשאי בית המשפט לסרב לתת צו פינוי על אף קיומה של עילת פינוי, אם שוכנע שבנסיבות הענין לא יהיה זה צודק לתתו.



בתי המשפט

בית משפט השלום בתל-אביב יפו
ת.א. 69262/96

24.9.98

17

סעד מן הצדק הוא צו אקוויטבילי הנגזר מדיני היושר, ובתור שכזה הוא מסור לשיקול דעתו של בית המשפט.

ב. איני סבור כי נסיבות ענין זה מצדיקות שימוש בתרופה של מתן סעד מן הצדק. סעד מן הצדק אינו ניתן לכל דורש, ומי שמבקש אותו חייב להראות כי הוא ראוי לו.

בהעמידי על כפות המאזנים את טובת הדיירת (הנתבעת) שנמצאה נגדה עילת פינוי ראויה ואת קובת בעל הבית, חושבני כי יש לבכר את האינטרס הכלכלי של בעל הבית. העדרות הנתבעת מן הדירה במשך תקופה ממושכת, ללא ראייה מתי תחזור או אם תחזור בכלל - דייה כדי לשלול מן הנתבעת את הזכות למתן סעד מן הצדק.

(ראה: ע"א (ת"א) 120/96 הנזכר לעיל בעמ' 6 וכן ע"א 403/58 רוזין נ' אייזלר פ"ד יג 2420).

ג. לענין התנהגותו של התובע, הוא בעל הבית, אציין בזאת כי לא מצאתי בהתנהגותו פסול חריף המהווה הצדקה למתן סעד מן הצדק. אמנם, בשלב הדיון בבקשה למתן פסק דין בהעדר הגנה נהג התובע בחוסר תום לב מסוים אך אין פגם זה פוגע בהתרשמותי הכללית והחיובית ממנה.

9. אשר על כן אני קובע כדלקמן

1. אני מחייב את הנתבעת לפנות ולסלק ידה מהדירה הנמצאת בקומה ב' בבנין ברח' החשמונאים 36 בת"א, הידוע כחלקה 23 בגוש 6935, ולהחזירה לתובע שהיא פנויה מכל אדם וחפץ השייכים לנתבעת.



בתי המשפט

בית משפט השלום בתל-אביב יפו

69262/96 .N.П

24.9.98

18

2. אני מחייב את הנתבעת לשלם לתובע הוצאות ושכ"ט עו"ד בתוספת מע"מ בסך כולל של 7,000 ש"ח בתוספת ריבית והפרשי הצמדה כחוק מהיום ועד ליום התשלום המלא בפועל.

ניתן והודע היום 24.9.98 בפומבי

בנוכחות: ב"כ התובע, עו"ד _____

ב"כ הנתבעת, עו"ד _____

אשר גולדין, שופט

מותר לפרסום מהיום.