



**בתי המשפט**

א 119775/01

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 09.12.03

בפני: כב' השופט אשר גולדין, סג"נ

**בעניין: שושנה אקרלינג**

**התובעת**

ע"י ב"כ עו"ד שלומית בק

נגד

**1. מרה בליס**

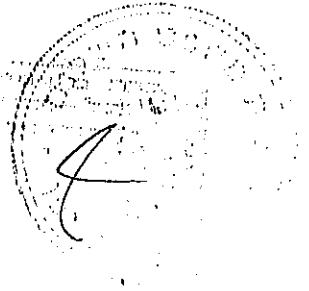
ת.ז.: 041309485

**2. נעים יצחק יהונתן**

ת.ז.: 033107699

**הנתבעים**

שניהם ע"י ב"כ עו"ד ארנון לוי



**פסק-דין**

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

**1. מהות התביעה:**

זוהי תביעה לפינוי וסילוק יד הנתבעים מחנות בקומת הקרקע בבניין הנמצא ברח' בצנלסון 38 בגבעתיים [להלן: "המושכר"], ולהחזרתה לתובעת כשהיא נקייה מכל אדם וחפץ מטעמם, וכן תביעה כספית לתשלום דמי שכירות ראויים.

**2. עיקרי המסכת העובדתית:**

א. התובעת הינה הבעלים של המושכר.

ב. התובעת הינה בתו של אליהו ברנבאום המנוח אשר השכיר את המושכר לרפאל פרלון ודוד לוי, עפ"י חוזה שכירות מיום 18.04.1950 [החוזה צורף כנספח ב' לח/1].





## בתי המשפט

א 119775/01

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 09.12.03

בפני: כב' השופט אשר גולדין, סג"נ

### טיעוני הנתבעים:

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24

א. אלמנתו של המנוח היתה במצב בריאותי קשה בתקופה שבין פטירת המנוח ועד שהלכה לעולמה, כמה חודשים מאוחר יותר.

ב. מספר חודשים לאחר פטירת המנוח, החלה הנתבעת 1, שהיא ספרית במקצועה, להפעיל את המושכר במספרה, והנתבע 2 הועסק על ידה.

ג. הנכס לא הושכר מעולם לנתבע 2.

ד. כמה חודשים לאחר פטירת המנוח ביקשה הנתבעת 1 לשלם את דמי העכירות עבור המושכר אך התובעת סירבה לקבלם.

ה. פיגור בתשלום הארנונה אינו מהווה עילת תביעה.

ו. לחילופין, הנתבעת 1 זכאית לסעד מן הצדק.

### 4. המסכת הדיונית:

בתיק הוצגו ונשמעו ראיות:

נטעם התובעת:

עת/1 גב' שושנה אקרלינג נחקרה על תצהירה ת/1.

מסמך עירייה הוגש וסומן ת/2.

עת/2 מר דן לאופר נחקר על חוות דעתו ת/3.

עת/3 מר חזי תאומים נחקר על תצהירו ת/4.

קלטות + תמלול הוגשו וסומנו ת/5.



## בתי המשפט

א 119775/01

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 09.12.03

בפני: כב' השופט אשר גולדין, סג"נ

1 עת/4 מר דוב בסידן נחקר על תצהירו ח/6.

2

3

### בוטעם הנתבעים

4

עה/1 מר דוד לבי, נחקר על תצהירו ו/1.

5

עה/2 גברת מנה בליס נחקרה על תצהירה ו/2.

6

עה/3 מר ג'ורג' פדלון נחקר על תצהירו ו/3 ו - ו/4.

7

עה/4 מר יצחק יונתן נחקר על תצהירו ו/5.

8

9

### 5. הכרעה:

10 לאחר שקראתי את כתבי הטענות, בדקתי את החומר המשפטי בתיק, בחנתי את  
11 העדויות השונות, וכן נתתי דעתי לסיכומי ב"כ הצדדים, הגעתי למסקנה כי דין  
12 החביעה להתקבל בחלקה.

13

14

להלן נימוקי למסקנה זו:

15

16

### 6. הסבת זכויות דיירות מוגנת בבית עסק:

17 לעניין הסבת זכויות דיירות מוגנת בבית עסק נאמר בספרו של כב' השופט בר  
18 אופיר:

19

20 א. "עם מות הדייר המוגן בבית עסק עוברת זכות הדיירות המוגנת לבן זוגו או  
21 לאחרים המנויים בסעיף 23 לחוק הגנת הדייר[נוסח משולב] התשל"ב-  
22 1972, בהתמלא כל התנאים האמורים שם. הזכות המוגנת אינה עוברת  
23 בירושה ליורשים עפ"י דין או עפ"י צוואה".

24

[דוד בר אופיר, סוגיות בדיני הגנת הדייר, עמ' 221].



## בתי המשפט

119775/01 א

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 09.12.03

בפני: כב' השופט אשר גולדין, סג"נ

- 1 "סדר העדיפות לעניין הזכות לבוא במקום הדייר הסטוטורי המקורי של  
2 בית העסק שנפטר, נקבע בסעיף 23 לחוק הגנת הדייר  
3
- 4 [א] זכות עדיפות ראשונה מוקנית למי שהיה בן זוגו של הדייר לפחות  
5 שישה חודשים סמוך לפטירתו, ובלבד שהשניים היו מתגוררים  
6 יחד בתקופה זו.
- 7 [ב] באין בן זוג, כאמור בפסקה [א], תעבור הזכות לילדי הדייר כאשר  
8 החוק מדבר בילדים, אין כוונתו רק לילדיו הטבעיים של הדייר  
9 המקורי אלא גם לילדים המאומצים, בין אם כילדים אלה אומצו  
10 באופן פורמלי או רק למעשה [ע"א 457/63 פד"י י"ח]1[1] 659, סעיף  
11 1 לחוק הגנת הדייר].
- 12 [ג] באין ילדים תעבור הזכות לאותם יורשים עפ"י דין שעבדו עם  
13 הדייר בעסקו, לפחות 6 חודשים לפני פטירתו."  
14 (בר אופיר לעיל, עמ' 222/א).
- 15
- 16 "יש לקרוא את הוראתו של סעיף 23[ב] לחוק האמור כאילו כתוב בו הנוסח  
17 הבא:
- 18 באין בן זוג כאמור בסעיף קטן [א] שהיה לדייר יהיו ילדי הדייר לדיירים.  
19 הווה אומר כי ילדיו של המנוח יהיו לדיירים חוקיים בכל מקרה שבו לא  
20 רכשה האלמנה זכות חוקית במושכר, ואין היא מחזיקה בו או תחזיק בו  
21 לשם ניהול עסקו של המנוח. לילדיו של דייר מנוח קיימת, אם כן, זכות  
22 מותנית להיות דיירים של בית עסק לפי סעיף 23 לחוק. אך כדי שאותה  
23 זכות מותנית תיעשה לזכות ראויה, שניתן למנוש אותה על ידי תביעה  
24 משפטית, צריכים להתמלא שני תנאים מקודמים אלה:
- 25
- 26 [א] אי ניהול העסק ע"י האלמנה.  
27 [ב] כוונתם של ילדי המנוח להוסיף ולנהל במושכר את עסקיו."  
28 (בר אופיר לעיל, עמ' 225-226).



## בתי המשפט

א 119775/01

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 09.12.03

בפני: כב' השופט אשר גולדין, סג"נ

1 "אדם שרכש זכות של דיירות סטטוטורית רשאי לקבל שהות סבירה,  
2 מיום שזכותו גובשה, להחליט אם ימשיך וינהל במושכר את העסק המונח  
3 "שהות סבירה" תלוי בנסיבותיו של כל מקרה. השאלה אם בת הזוג  
4 מימשה את הזכות לנהל את העסק שניהל בן זוגה או שמא החליטה לוותר  
5 על זכות זו - שאלה זו תלויה במערכת הנסיבתית המיוחדת למקרה הנדון".  
6 [בר אופיר לעיל, עמ' 222, וראה דברי השופטת שולמית וסרקרוג ת"א  
7 [חיפה] 9218/92 אשקר נ. נמוז ואח' דינים מחוזי כרך כ"ז[3], 420].

8  
9 ד. האמור בסעיף 23 אינו ממצה את התנאים שאותם קבע המחוקק  
10 לצורך העברת ההגנה מן הדייר שנפטר אל חליפו. יש לקרוא את  
11 האמור בסעיף 23 יחד עם סעיף 26 לחוק, אשר קובע כהאי לישנא:

12  
13 "לא יהיה דייר לפי סעיפים 23 או 25 אלא מי שמוסיף לנהל  
14 במושכר, בין בעצמו ובין ע"י אחרים את העסק שהדייר שלפניו  
15 ניהל בו, ולא השכירו כולו או מקצתו"

16  
17 "ואולם גם סעיף 26 כשלעצמו כולל לתוכו שני תנאים אשר אליהם  
18 מצטברים האחד לרעהו: לאור הניסוח של החוק לא די בכך שבן  
19 הזוג מוסיף לנהל את העסק שהדייר שלפניו ניהל בו, אלא קיימת  
20 גם מגבילה נוספת ולפיה אין בן הזוג הופך לדייר כאמור בסעיף 23  
21 [א], אם השכיר את המושכר, כולו או מקצת; ויתכנו מקרים  
22 שבהם אמנם יקיים בן הזוג את התנאי של המשך העיסוק  
23 כמותואר, אך לא יזכה לזכויות של דייר לפי החוק בשל כך  
24 שהשכיר מקצתו של המושכר. קשה יותר לתאר נסיבות שבהן  
25 כאילו מוסיף בן הזוג לנהל את העסק במושכר, בו בזמן משכיר את  
26 כולו".

27 [בר אופיר לעיל, עמ' 230].



## בתי המשפט

א 119775/01

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 09.12.03

בפני: כב' השופט אשר גולדין, סג"נ

1 "בעל בית המבקש להשתית תביעת פינוי על אי קיום התנאי  
2 שבסעיף 26 סיפא חייב להוכיח כי הושכרה ממש. הווה אומר לא  
3 די לטעון כי ניתנה למישהו אחר רשות שימוש במושכר אלא צריך  
4 להוכיח השכרה ממש, ואם באופייה של העיסקה בקשה למושכר  
5 שהתובע לשתי פנים, לא ישיט בית המשפט סעד לדייר הבית  
6 התובע פינאי ומסמך על סעיף 26 סיפא".  
7 [בר אופיר לעיל, עמ' 231].

8

9

10

ה. סעיף 27 לחוק קובע כהאי לישנא:

11

12 "היה אדם לדייר לפי סעיפים 20 עד 26 ונפטר או חדל להחזיק  
13 במושכר, לא יהיה אדם אחר לדייר לפי סעיפים אלה; אולם -

14 [1] ...

15 [2] מי שנתקיימו בו התנאים המפורטים בסעיפים 23 או 25

16 והתנאים המפורטים בסעיף 26 יהיה לדייר אף אם היה

17 לפניו אדם אחר לדייר לפי אותם סעיפים, ובלבד שיוורשים

18 והורים כאמור שם לא יהיו לדיירים אלא אם הוסיפו

19 לעבוד באותו עסק, והעסק דרוש לקיומם;

20 [3] "...".

21

22 משמעוהו של כלל זה [כשהוא עומד לעצמו, וללא סייג] היא שאין בכוח

23 בן זוגו של הדייר המקורי "להוריש" לילדיהם את הדיירות החוקית בבית

24 העסק. אולם, המחוקק סייג את הכלל וקבע כי הגנת החוק תועבר בכל

25 זאת לילדים, גם כאשר נפטר הזוג ש"ירש" בעבר את הדיירות החוקית

26 מאת הדייר המקורי, אלא שזכותם של הילדים כדיירים מוגנים תתגבש

27 רק אם עמדו גם בחנאי סע' 26.



## בתי המשפט

א 119775/01

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 09.12.03

בפני: כב' השופט אשר גולדין, סג"נ

### 7. נטל ההוכחה:

"הקווים החייבים להנחותנו כאשר מדובר בתביעת פינוי, הבאה בעקבות פטירתו של דייר מוגן, אינם שונים מאלה החלים על הבאת הראיות כאשר בעל הבית טוען כי הדייר הפר את חוזה השכירות. אם עולה טענה כי תנאים הקבועים בחוק חדלו להתקיים, על הצד הטוען זאת לפרש את גירסתו האמורה בכתב הטענות; ונטל השכנוע ואף נטל הבאת הראיות בשלב הראשון מוטל עליו.

[בר אופיר לעיל, עמ' 231].

כלומר, נטל ההוכחה במקרה דנן הוא על התובעת.

### 8. מעמדה של הנתבעת 1 במושכר:

א. המנוח שהיה דייר מוגן במושכר שהיא מספרה, נפטר ביום 13.01.2001. אלמנתו נפטרה כמה חודשים מאוחר יותר. בתם החלה לפעול במושכר כמה חודשים לאחר פטירתו של המנוח.

במקרה דנן אין צורך לדון באלה האם הנתבעת 1 נכנסת בגדר סע' 23 לחוק כמחליפה ישירה של אביה במושכר, או בגדר סע' 27 כמחליפה של אימה שנהייתה לדיירת מוגנת לפנייה, וזאת מאחר והתנאים העיקריים להפיכתה לדיירת מוגנת במושכר מצויים סעיף 26 לחוק, וזהו עיקר המחלוקת בתיק דנן.

ב. התובעת טוענת כי הנתבעת 1 השכירה לנתבע 2 את המושכר בשכירות משנה בדמי שכירות של \$400 לחודש ולפיכך אינה עומדת בתנאי שנקבע בסיפא של סע' 26.





בתי המשפט

א 119775/01

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 09.12.03

בפני: כב' השופט אשר גולדין, סג"נ

1 לצורך הוכחת עניין זה מתבססת התובעת על חקירות שבוצעו ע"י  
2 חוקרים פרטיים אשר ביקרו במושכר כלקוחות המספרה וניהלו שיחה  
3 עם הנתבע 2.

4  
5 שוכנעתי כי אין להסתמך על הנאמר בשיחות אלה מאחר ועולה מהן  
6 כי הנתבע 2 מספר ללקוחותיו "סיפורי בדים". ככל העולה על רוחו,  
7 כגון היותו קרוב מעפחה של המנות, דבר שהתברר כחסר כל בסיס,  
8 ולעניין השכירות טען פעם אחת כי הינו שוכר בדמי מפתח, ובפעם  
9 אחרת כי הינו שוכר רגיל המשלם \$400 לחודש. לפיכך, לא הוכח לי  
10 כי הנתבעת 1 השכירה את המושכר לנתבע 2.

11  
12 מאידך, שוכנעתי כי הנתבעת 1 לא עומדת בתנאי הנמצא ברישא של  
13 סעיף 26, כלומר, שהיא מוסיפה לנהל את העסק במושכר בעצמה או  
14 על ידי אחרים, וזאת מן הטעמים הבאים:

15  
16 א. ביום 01.02.02 ביקר אחד החוקרים הפרטיים במושכר, ולאחר  
17 עסיים להסתפר הוציא הנתבע 2 חשבונית "עוסק זעיר", בה  
18 רשום מספר "העוסק המורשה" שלו, ואשר חתומה בכתב ידו.

19  
20 ב. בחקירתה של הנתבעת 1 הוחלפו הדברים הבאים:

21 "ש. מה היה הסידור איתו?"

22 ת. רצינו לעבוד איתו אחוזים. אבל בינתיים זה לא פעל כל כך

23



## בתי המשפט

א 119775/01

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 09.12.03

בפני: כב' השופט אשר גולדין, סג"נ

1 כמו שצריך.  
2 ש. הוא היה שנה בחנות מאמצע 2001 לאמצע 2002 האם בסוף  
3 קיבלתם אחוזים או לא?  
4 ת. הוא הוציא את כל ההוצאות מסביב ולא היה לו הרבה עבודה.  
5 אנו לא קיבלנו אחוזים בסוף כי לא היה מספיק".  
6 [עמ' 35 לפרוטוקול].

7  
8 ג. בחקירתו העיד הנתבע 2:  
9 "... אני שילמתי מסים, מים, ארנונה, חשמל, טלפון ולא היה שם.  
10 חומרים גם קניתי שמפו מרכז". [עמ' 41 לפרוטוקול].  
11 כלומר, הנתבע 2 שילם מכיסו את ההוצאות הפעלת העסק.

12  
13 ד. כפי שניתן לראות מתמונה א/1 אשר צורפה לת/1, השלם  
14 שתלוי מעל חלון הראווה של המושכר, נשא את שמו של  
15 הנתבע 2 בלבד.

16  
17 לסיכום: מדברים אלה עולה כי התנהל במושכר עסק עצמאי של  
18 הנתבע 2, בו הוא נשא בכל ההוצאות, הוציא חשבוניות על הכנסות,  
19 והפעיל את העסק באופן בלעדי, כאשר ההתחשבות הסופית עם  
20 הנתבעת 1 על חלוקת הכנסות או דמי עימוש לומה בערפל. לפיכך,  
21 השתכנעתי, כי הנתבעת 1 אינה מנהלת את העסק במושכר והנתבע 2  
22 אינו עושה זאת עבודה, כך שהנתבעת 1 לא היתה לדיירת מוגנת  
23 עפ"י דרישות החוק. לפיכך בהיותה חסרת זכויות במושכר על  
24 הנתבעת 1 לסלק ידה ממנו.



## בתי המשפט

א 119775/01

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 09.12.03

בפני: כב' השופט אשר גולדין, סג"נ

1

2

### 9. דמי שימוש ראויים;

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

מאחר והנתבעת 1 אינה דיירת מוגנת במושכר, עליה לשלם דמי שכירות ראויים עבור התקופה בה החזיקה במושכר. בחוות דעת המומחה, שמאי המקרקעין בן לאופר נקבע כי דמי השימוש הראויים למושכר כשאינו מוגן הינם בסך של \$585 לחודש. לאחר בחינת העובדות הנעתי למסקנה כי דמי השימוש הראויים הינם בסך של \$500.

הנתבעת 1 טוענת כי החזקה במושכר עברה לרשותה עם מותו של אביה, ולפיכך עליה לשלם את דמי השימוש החל מיום 13.01.2001. התובעת מבקשת בכתב התביעה כי דמי השכירות יהיו לתקופה שעד להחזרת החזקה במושכר לידיה.

ההלכה קובעת כי:

"שעה שמדובר בעילה מתמשכת, אין כל סיבה, מדוע לא ניתן יהיה לתבוע סעד גם בגין התקופה שמיום הגשת התביעה ועד מתן פסק הדין".  
 [ע"א 448/88 בן יאיר השרון בע"מ ואח' נ' עזבון יצחק הדסאי מורטפלד, פ"ד מ"ה(2), 36].

כלומר, דמי השימוש הראויים יהיו עד לחודש 12/2003 וסה"כ 35 חודשים.

$35 \times \$500 = \$17,500$  - שהם -77,612 ₪ ליום מתן פסק הדין.



## בתי המשפט

א 119775/01

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 09.12.03

בפני: כב' השופט אשר גולדין, סג"נ

1

2 התובעת מבקשת כי ישולם לה מע"מ על דמי השימוש, אך כיוון שהתובעת  
3 היא אדם פרטי, וכך גם הנתבעת 1, אין כל סיבה לצרף מע"מ לדמי  
4 השימוש.

5

6 **10. התביעה כנגד הנתבע 2:**

7 התובעת טוענת כי יש לחייב בחלק מדמי השימוש גם את הנתבע 2, מאחר  
8 והחזיק במושכר במשך שנה. אינוי מקבל טענה זו, שכן הנתבע 2 החזיק  
9 במושכר מתוקף רשות שקיבל מהנתבעת 1, ולא עקב פלישה עצמאית,  
10 ולכן אין לחייבו בדמי השימוש, ועל הנתבעת לשאת בחבות זו באופן בלעדי.

11

12 בעניין התביעה לסילוק ידו של הנתבע 2 מן המושכר, הואיל והנתבע 2 עזב  
13 את המושכר, והתובעת זנחה בסיכומיה סעד זה כנגדו, אני דוחה גם את עילת  
14 תביעה זו כנגדו.

15

16 **11. לאור כל האמור לעיל התוצאה היא כדלקמן:**

17 א. אני דוחה את התביעה כנגד הנתבע מס' 2.

18

19 ב. אני מחייב את הנתבעת 1 לפנות ולסלק ידה מהחנות הנמצאת בקומת  
20 הקרקע של הבניין, ברח' כצנלסון 38 בגבעתיים, ולהשיבה לתובעת  
21 כשהיא נקייה מכל אדם וחפץ מטעמה.

22



**בתי המשפט**

א 119775/01

**בית משפט השלום תל אביב-יפו**

תאריך: 09.12.03

בפני: כב' השופט אשר גולדין, סג"נ

1 ג. אני מחייב את הנחבעת 1 לשלם לתובעת סך של 77,612 ₪,   
 2 בצירוף ריבית והפרשי הצמדה מהיום ועד ליום התשלום המלא   
 3 בפועל.

4   
 5 ד. אני מחייב את הנחבעת 1 לשלם לתובעת הוצאות משפט ושכ"ט   
 6 עו"ד בתוספת מע"מ, בסך כולל של 7,000 ₪, בצירוף ריבית והפרשי   
 7 הצמדה מהיום ועד ליום התשלום בפועל.

8   
 9 ניתן היום י"ד בכסלו, תשס"ד (9 בדצמבר 2003) בהעדר הצדדים   
 10 המזכירות תמציא העתקים לב"כ הצדדים   
 11 מותר לפרסום מיום 10.12.03.

12   
 13   
 14   
 15

אשר גולדין, שופט סג"נ

