|  |
| --- |
| **בית משפט השלום בירושלים** |
|  |
| ת"א 7991-08-13 עמידרהחברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ נ' כץ | 19 ספט 20167991-08-13 |
|  |
| **השופטת** | מרים קסלסי |
|  |
| **תובעת** | עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מע"י עו"ד אייזיק סטולוב |
|  |
|  | **- נגד -** |  |
|  |
| **הנתבע** | אמיר כץע"י עו"ד דניאל ספרבי (סיוע משפטי) |

**פסק דין**

בפני תביעה לפינוי הנתבע שכונה פולש, מדירת עמידר ברמת לח"י בית שמש, בית 1152/10 (להלן: "הדירה"). בתביעה כלול גם סעד כספי על סך 5,581 ₪ בגין דמי שימוש ראויים.

**העובדות שאינן שנויות במחלוקת:**

1. אמו של הנתבע, אם חד הורית, היתה דיירת עמידר והתגוררה בדירה עם ילדיה עד למועד פטירתה ביום 17/9/05.
2. עמידר מחזיקה במכתב בכתב יד נושא תאריך 28/12/05 בו נחזה להיות חתום אמיר כץ, לפיו הוא מוותר על זכותו להתגורר בדירה לטובת אחיו אלמוג.
3. **על פי חוו"ד גרפולוגית** סימה אנקונה שמונתה על ידי בית המשפט, נקבע באופן חד משמעי כי כתב היד והחתימה אינם של אמיר כץ. היות שמכתב זה לא נחתם בפני איש (לא עו"ד ולא פקיד עמידר) והיות שהתובעת לא חלקה על ממצאי חוות הדעת, הרי שאין מחלוקת שמדובר במכתב מזויף, שנכתב ככל הנראה על ידי אחיו של הנתבע – אלמוג על מנת להשיג דבר מה.
4. על אף המכתב הנ"ל שמועד הגעתו לתובעת אינו ידוע (יתכן שאף הגיע לידיה רק בשנת 2011-2012 עפ"י השערת הנתבע ס' 8 לתצהירו), ביום 8/1/06 אישרה הועדה להקניית זכויות של עמידר את שני האחים - הנתבע ואלמוג כדיירים ממשיכים. (ראה ס' 6 לתצהיר הגב' עייש ועדותה פרו' עמ' 3 ש' 20). אותה עת אלמוג היה חייל (יליד 1986) ואמיר גדול ממנו במספר שנים.
5. **חוזה של דייר ממשיך לא נחתם עם אף אחד מהבנים, אלא שש שנים מאוחר יותר, בשנת 2012 מול אלמוג ואשתו.**
6. בינתיים משולמים דמי שכירות, איש הקשר לקבלת שוברים לתשלום ועניינים של שיפוץ או תקלות הוא הנתבע. (עמ' 3 ש' 22, עמ' 4 ש' 3-5)
7. בינתיים הספיק אלמוג להתחתן. חוזה השכירות ב-2012 נחתם מולו ומול אשתו דינה. על אף החוזה, אלמוג ואשתו בחרו לרכוש דירה אחרת ולהתגורר במקום אחר. לעמידר דווח עזיבתם בשנת 2013 ובשלב מסוים לאחר מכן עודכנה נוכחות הנתבע והוגדרה כפולש.
8. במהלך השנים שולמו דמי שכירות אך לא באופן מלא. נציגת עמידר אישרה כי דמי השכירות עמדו על 1,600-1,700 ₪ כי אלמוג לא ביקש הנחה (פרו' עמ' 4 ש' 10). החוב הגיע לכ-70,000 ₪ והוא מסולק בתשלומים חודשיים. התביעה הכספית הנוכחית שצורפה לסעד הפינוי מצטברת לסכום החוב שבהסדר. **טענות הצדדים**
9. עמידר טוענת כי על סמך ביקורים שערכה הגב' עייש בדירה במועדים שונים, אמיר לא התגורר בדירה, אולם גם לפי עמידר בין 29/5/11 ל- 10/10/12 הנתבע מעודכן במחשב כמי שמתגורר בדירה, בתצהיר צוין נספח ד' שלא צורף לפיו אלמוג עזב הדירה ב 1/5/13. כיצד המידע הגיע לעמידר, לא ברור (ראה פרו' עמ' 7 ונספחי ביקור המצורפים לתצהירה). יש לציין כי המסמכים שצורפו ע"י התובעת חלקיים ולא מלמדים על התמונה כולה ורצף האירועים. נציגת התובעת מודה כי היא לומדת על הנעשה בדירה רק בביקורה פעם בשנה ובאחד המקרים חלפה אף שנה וחצי.
10. נטען בתצהיר ס' 10 כי הנתבע "אינו עומד בקריטריונים המקנים לו זכות כבן ממשיך בדיור הציבורי", טענה זו אינה מדויקת, שהרי הוועדה אישרה את זכאותו. עילת התביעה לפינוי מוסברת בסעיף 8 לתצהיר התובעת: "בין השנים 2007-2011, בעת ביקורי בדירה, אמיר כץ לא התגורר בדירה. לאור העובדה שאמיר כץ עזב את הדירה ולא התגורר בה במשך כ-5 שנים, הוא אינו זכאי לשכור הדירה בסטטוס של בן ממשיך".
11. הנתבע כופר מכל וכל וטוען כי לא עזב הדירה מאז היותו בכיתה ב', יחד עם אמו ואחיו. **השאלה שבמחלוקת**
12. אשר על כן, המחלוקת נשוא כתב תביעה זה היא בשאלה עובדתית אחת – האם הנתבע עזב את הדירה ולא התגורר בה במשך כ-5 שנים. לענין דמי שכירות ראויים, הרי שהתובעת זנחה תביעה זו בראיותיה, הסכום לא נזכר בתצהיר הגב' עייש ולא ברור כלל מי קבע מה הם דמי שכירות ראויים ועל סמך מה חושבו ועל כן נדחית התביעה הכספית כבר עתה. **הראיות**
13. לענין נטישת הדירה או פלישתה אליה, עמידר נסמכת על ביקורי הגב' עייש בדירה, כמפורט בנספחים שצורפו לתצהירה ובעדותה לפיהם במועד ביקוריה פגשה את אלמוג בלבד.
14. הנתבע כאמור טען כי התגורר בדירה ברציפות מאז שהיה ילד בכיתה ב'. הוא הביא לעדות שתיים משכנותיו שתמכו בהצהרתו והעידו כי הבחינו בנתבע בדירה על בסיס יומיומי. לראיות צרף הנתבע הצהרות דומות של שכנים נוספים אולם רק שתיים אלו חתמו בפני עו"ד והתייצבו לדיון. את אחיו אלמוג ביקש הנתבע לזמן ובקשתו אושרה, אך הזימון לא בוצע משום שבא כוחו סבר כי המזכירות תבצע הזימון, על אף שנכתב במפורש כי עליו לבצע הזימון במסירה אישית (בקשות מיום 23/11/15 ומיום 21/4/16 והחלטה מיום 21/4/16). לא אזקוף זאת לחובת הנתבע, מה עוד שהתובעת הסכימה עם הזיוף ומצד שני צרפה הצהרות של אלמוג מבלי לזמנו לדיון. **דיון בראיות והכרעה**
15. **לאחר ששמעתי את העדים ועיינתי בראיות, הגעתי למסקנה כי דין התביעה להידחות בשל אי הרמת נטל הראיה להוכיח במידת וודאות הנדרשת במשפט אזרחי, כי הנתבע נטש את הדירה לתקופה ארוכה ובוודאי שלא למשך 5 שנים כפי שנטען**.
16. כאמור, התובעת מסתמכת על ביקורי הגב' עייש (המכונית "ביקור מעגל") והמסמכים שמולאו על ידה. מחקירתה עולה תמונה חלקית בלבד שאינה מאפשרת הגעה למסקנה כי הנתבע לא התגורר בדירה. במה דברים אמורים, מעדותה עולה כי מידע כלשהו מוזרם למחשבי עמידר וכשהיא יוצאת לביקור היא מצטיידת בטופס מודפס ובודקת נכונות הפרטים בביקור. לטענתה מעולם לא פגשה את הנתבע בדירה, הנתבע טען כי ראה אותה בחלק מהמפגשים ובחלק אחר היה בעבודה. ביום 15/9/08 הודפס טופס ממחשבי עמידר לצורך ביקור במקום, הבירו נערך ב 25/9/08, עודכן בו מס' טל' נייד אך לא סומן X ליד התשובה לשאלה האם אלמוג ששמו מופיע מודפס מתגורר בגפו כן או לא. (עמוד 1 לנספח ג'). לא ברור גם מי נכח בדירה משום ששם הדייר עמו נערך העדכון לא מולא. (בתחתית הטופס).
17. ביום 3/5/09 נערך ביקור נוסף בו סומן X לפיו הדייר מתגורר בגפו, לא מולא שם הדייר עמו נערך העדכון ולענין התחזוקה נרשם "שמש ע"י הדיירים" (דוד שמש הותקן ע"י הדיירים ולא הדייר).
18. ביום 10/2/10 שונו הפרטים בטופס המודפס, אמנם שמו של אלמוג עדיין מופיע, אך מופיע גם טל' של הנתבע , וגב' עייש הוסיפה בכתב ידה את השם "אמיר" ושוב שם הדייר עמו נערך העדכון לא מולא. מנהל הסניף מאשר בחתימתו מבלי להשלים הפרטים החסרים. רק ב-4/5/11 נרשם שמו של אלמוג כדייר שעמו נערך העדכון וכן צויין X כן ליד "דייר עם חוזה". באותו טופס אין שאלה בענין דיירים נוספים ואין כל התייחסות לאמיר.
19. שנה וחצי לאחר מכן ביום 25/10/12 הגיעה הגב' עייש עם טופס ממוחשב בו מעודכנים פרטיו של הנתבע יחד עם אחיו. הגב' עייש השיבה שאין לה מושג מתי וכיצד נודע לה שהנתבע מתגורר בדירה (פרו' עמ' 7 ש' 12-14).
20. הוסף לכך את תשובתה של הגב' עייש לשאלה ביהמ"ש, כי מיום אישור הוועדה ב-2006 ועד מועד החתמתו של אלמוג על חוזה בנפרד ב-2012, זכאי היה אמיר להתגורר בדירה (פרו' עמ' 4 ש' 19) ותגיע למסקנה כי אין לסמוך על טפסי עמידר הממולאים באופן חלקי ואשר נסמכים על בעל ענין (אלמוג). הנתבע היה מגיע למשרדים ומטפל באופן שוטף בדירה ואיש לא טרח לומר לו כי אין לו כל זכות בדירה? כל כך קשה לקבל זכות לדירה בעמידר והנה בהינף של מכתב מזויף של ילד בן 19-20 שוללים זכות של אחיו, ושניהם יתומים מאם.
21. הנתבע עשה עלי רושם אמין, אם כי ברור שהוא נלחם על קורת גג לו, לאשתו וילדו. תמיכה לא מבוטלת לטענותיו מצאתי בעדות שתי שכנותיו: הגב' יהודית קדוש והגב' סימה שמחה. אמנם תצהירן היה דל ותמציתי, אך הן הוסיפו פרטים וחזקו עדותן. מדובר בנשים מבוגרות, המכירות את משפחת הנתבע שנים רבות, הגב' קדוש העידה כי על אף שגרה בכניסה סמוכה, לא ניתן היה שלא לשמוע שהנתבע נמצא בדירה משום שהוא "ראפר" אי אפשר לא לשמוע את המוסיקה שלו" (פרו' עמ' 11 ש' 26), וכי השכנים עוזרים זה לזה וכשהיא עוברת לחניה היא חייבת לעבור מהכניסה שלו ולכן ראתה אותו יום יום. הגב' סימה שהיתה חברה של אמו העידה בהגינותה כי בתקופה ששירת הנתבע בצבא ראתה אותו בסופי שבוע אך מעולם לא נעדר תקופה ארוכה (פרו' עמ' 12) חקירתה הקצרה לא הניבה כל סתירות ואין לי אלא להאמין לכל מילה שאמרה.
22. ב"כ התובע ביקש להסתמך על תצהירי אלמוג מבלי שזימן אותו להעיד. בהסתמך על חוות הדעת החד משמעית לפיה המכתב שכתב הוא מזויף וההשערה הסבירה כי הזיוף בוצע על ידו, הרי שאיני נותנת כל משקל לאותם "תצהירים" שחתם אלמוג בפני הגב' עייש לפיהם הוא הדייר היחידי. מה היו המניעים של אלמוג לשקר, ניתן רק לשער, אך אין לכך כל חשיבות, בעת שעסקינן בזכויות חוזיות של הנתבע להמשיך ולהנות מהמעמד של "דייר ממשיך" בעמידר.
23. אם סברה התובעת כי אלמוג דיבר אמת, הרי שהיתה טורחת להביאו לבית המשפט. בכל מקרה, סביר כי גם אם היה מתייצב לא בנקל היה מודה כי זייף במטרה לקבל דבר מה במרמה, מה עוד שעומדת לו החסינות שלא להפליל עצמו בתשובותיו, כך שהעדרו, בין מטעם התובעת ובין מטעם הנתבע, רק עולה בקנה אחד עם הקביעה כי הצהרותיו לא היו אמת.
24. במצב דברים זה, קשה לבוא בתלונות לתובעת, על אף שלא הקפידה במילוי מסמכיה ובבדיקת המצב לאשורו. משהסתמכה הגב' עייש על כך שאלמוג גר לבדו, הרי לא יכלה לעמוד על ביקור נוסף כדי לפגוש את אמיר והסתפקה בנוכחותו של אלמוג ואף אם אמיר היה נוכח באחד או יותר מהביקורים, נדמה כי לא נתנה לכך כל משמעות.
25. מכל מקום, דין התביעה להידחות, אמיר כץ זכאי להיחשב "דייר ממשיך", על פי ההחלטה המקורית משנת 2006, לא הוכח כי נטש את הדירה וחזר אליה כפולש, כפי שטענה התובעת.
26. אני מחייבת את התובעת בהוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד בסך 8,000 ₪, הכוללות את ההוצאות שנשא הנתבע והסיוע המשפטי, לרבות החזר תשלום למומחית ושכר טרחת עו"ד. הסכום ישא הפרשי הצמדה וריבית מיום 1/11/16 ועד התשלום בפועל. ניתן היום, ט"ז אלול תשע"ו, 19 ספטמבר 2016, בהעדר הצדדים. 