|  |
| --- |
| **בית משפט השלום בתל אביב - יפו** |
|  |
| לדרברג ואח' נ' ברוך | 24 דצמ 20181732-10-17 |
|  |
| **השופטת** | כרמלה האפט |
|  |
| **התובעים** | 1. ירון לדרברג2. רות ליסון מאיר3. דניאלה נלסון ארם |
|  |
|  | **- נגד -** |  |
|  |
| **הנתבעת** | מרית מירי ברוך |

**פסק דין**

|  |
| --- |
|   |

מושכר שיועד לשמש כדירה וכחנות, הושכר בשנת 1959, בהתאם לחוזה שכירות שנחתם בין בעליו של המושכר לבין אב משפחה, אשר על אף שכבר היה נשוי באותה עת ואב לשתי בנות, חתם לבדו על חוזה זה, כשוכר.

לימים, עזבה אחת הבנות – היא הנתבעת שבפניי – את המושכר וחזרה להתגורר בו, עם אמה, רק לאחר פטירתו של האב. בת זו גרה עם האם עד פטירתה.

השאלה העיקרית העומדת בפניי הינה האם ניתן להכיר ברעייה כדיירת מוגנת מקורית במושכר, על אף העובדה שהיא עצמה לא חתמה על חוזה השכירות. מן התשובה לשאלה זו ייגזר גם מעמדה של הבת כדיירת מוגנת נגזרת, בו.

ותשובתי: יש לראות ברעייה דיירת מוגנת מקורית במושכר ובבתה, הנתבעת, דיירת נגזרת, שלה זכויות מוגנות במושכר.

רקע

1. התובעים, הינם בעלי הזכויות הרשומים בנכס המצוי ברחוב ירושלים 11 בבת ים וידוע כחלקה 23 בגוש 7145 (להלן: "התובעים", ו- "המושכר", בהתאמה) (נסח רישום מקרקעין צורף כנספח 4 לכתב התביעה).

1. הנתבעת מתגוררת במושכר (להלן: "הנתבעת").

1. ביום 1/6/1959 נכרת חוזה שכירות בין יצחק לדרברג ז"ל, הוא סבו של התובע 1 ואביהן של התובעות 2 ו- 3, לבין מר יצחק ברוך, אביה של הנתבעת (להלן: "חוזה השכירות", "מר יצחק לדרברג", "התובע", "מר ברוך" או "אבי הנתבעת", בהתאמה) (חוזה השכירות צורך כנספח 1 לכתב התביעה).

מטרת השכירות הוגדרה בחוזה השכירות כ"מגורים גלנטריה – הלבשה". בפועל, שימש המושכר במהלך כל השנים למגורים ובנוסף, במהלך שתי תקופות, בין השנים 1957 לשנות השישים ובערך 4-5 שנים עובר לפטירת מר ברוך, שימש גם כחנות (עמ' 27 לפרוטוקול הדיון מיום 15/10/2018).

1. מר וגב' ברוך עלו ארצה בשנת 1957 ובמועד בו נחתם חוזה השכירות היו נשואים והורים לשתי בנות (להלן: "הגב' ברוך" או "אם הנתבעת". ולהלן: מר ברוך והגב' ברוך יחדיו: "בני הזוג ברוך") (סעיפים 2 ו- 11 לתצהיר הנתבעת נ/2; עמ' 13 לפרוטוקול הדיון מיום 15/10/2018).

1. מר ברוך התגורר במושכר עד פטירתו בשנת 1993. רעייתו, הגב' ברוך הוסיפה להתגורר במושכר עד פטירתה בשנת 2013. הנתבעת עזבה את המושכר בשנת 1972, אך חזרה להתגורר בו עם אמה, בשנות ה-2000 ( (סעיף 5 לתצהיר הנתבעת; עמ' 23 ו- 25 לפרוטוקול הדיון מיום 15/10/2018).

עיקרי טענות הצדדים

1. התובעים טוענים כי מאחר ומר ברוך הוא היחיד החתום על חוזה השכירות הרי שהוא גם הדייר המוגן המקורי היחיד שהיה במושכר, כאשר לאחר פטירתו הפכה הגב' ברוך לדיירת נגזרת. מכאן, הם מוסיפים וטוענים כי היות שהנתבעת עברה (או שבה) להתגורר עם אמה במושכר, רק לאחר פטירתו של אביה, הרי שאין היא אוחזת בכל זכות מוגנת בו. משכך הם מבקשים מבית המשפט להורות על פינויה של הנתבעת מהמושכר ולחייבה בהוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בתוספת מע"מ כחוק.

1. התובעים סומכים טענתם זו על ההלכה הפסוקה על פיה לא ניתן להעביר או להקנות זכויות בדיירות מוגנת מכוח שליחות ומכוח חזקת השיתוף. הלכה זו מבוססת, בין היתר, על רע"א 1711/98 שפי נ' עזבון המנוחה שדז'ונסקי, פ"ד נ"ד(1) 394 (2000) (להלן: "עניין שפי").

עוד הם טוענים כי הכרעה זו מתבקשת גם נוכח הנחיית בית המשפט העליון לפיה יש לצמצם את תחולת חוק הגנת הדייר [נוסח משולב] התשל"ב – 1972 (להלן: "החוק").

1. ביתר פירוט טוענים התובעים כי הנתבעת לא הוכיחה שבעת חתימת חוזה השכירות עמדה לאמה הזכות לדיירות מוגנת מכוח חזקת השיתוף; כי לא נטען על ידי הנתבעת שהזכויות המוגנות במושכר נרכשו תוך שימוש ברכושם המשותף של בני הזוג ברוך; וכי העובדה שבעת חתימת חוזה השכירות היו בני הזוג ברוך נשואים והורים לשתי בנות, איננה מוכיחה כוונת שיתוף של הגב' ברוך בזכויות הדיירות המוגנת. בהקשר זה הם אף טוענים כי לא הובאה ראיה לכך שבני הזוג ברוך היו נשואים בעת הרלבנטית.

לתימוכין הם מוסיפים בהקשר זה כי לא הובאה כל ראייה ממנה ניתן יהיה ללמוד על מערכת היחסים בין בני הזוג ברוך בעת חתימת חוזה השכירות, ובכלל כך כי לא הובאו עדים שהכירו אותם באותה עת; כי הנתבעת הייתה בעת הרלוונטית כבת חמש וכי העידה שגם בבגרותה לא הייתה מעורה בענייניהם הכספים; וכי אף העד מר טל ניסים, גיסה של הנתבעת, הצהיר שלא הכיר דבר הקשור בחיי בני הזוג ברוך עובר למועד נישואיו, כעשר שנים לאחר החתימה על חוזה השכירות (להלן: "מר ניסים").

התובעים מדגישים כי מר יצחק לדרברג ראה רק במר ברוך דייר מוגן וכי גם כל פניותיו של מר יהושע לדרברג, אביו של התובע (להלן: "מר יהושע לדרברג"), הופנו למר ברוך בלבד. עוד הם מדגישים כי חשבון הארנונה נרשם רק על שמו של מר ברוך; כי הראיות היחידות שבידי הנתבעת הן מספר מכתבים בהם צוין כי הם ממשפחת ברוך למרות שנכתבו על ידי מר ניסים, כשלושים שנים לאחר החתימה על חוזה השכירות; וכי אילו הגב' ברוך הייתה סבורה שהיא דיירת מוגנת מקורית במושכר הרי שהיא הייתה פונה לבית המשפט בתביעה לסעד הצהרתי שיכריז עליה ככזו, ולחלופין, פונה לתובעים וטוענת שהיא דיירת מוגנת מקורית.

כנגד עדותו של מר ניסים מוסיפים התובעים כי הלה לא ידע לומר מי היה רשום כעוסק מורשה בחנות, או על שם מי הוצא רישיון העסק; כי הוא ציין שרק מר ברוך הלך לרואה החשבון; וכי עדותו לגבי היקף חשבונות הבנק של בני הזוג הייתה עדות מפי שמועה.

1. כך או אחרת, טוענים התובעים כי גם אם היה מוכח שיתוף בין בני הזוג ברוך הרי שאין מקום להוסיף את דיני השליחות לדיני הגנת הדייר. בהקשר זה הם גם מפנים לסעיף 7 לחוק השליחות, התשכ"ה – 1965 וטוענים כי בענייננו, לא הוכח שבעל הבית היה מודע לשליחות או ידע על השליחות של מר ברוך החותם בשם רעייתו ולכן כי יש לראות את מר ברוך בלבד, כבעל דברו.

על האמור בהקשר זה הם מוסיפים כי מכלל הראיות עולה שמר ברוך לא היה שוביניסט בהתנהלותו וכי נהג ברעייתו, הגב' ברוך כשווה בין שווים, ומשכך כי לו היה רוצה לשתף אותה בחוזה השכירות היה דואג לרשום את שמה.

1. מכלל האמור טוענים אפוא התובעים כי הנתבעת גם איננה זכאית להיחשב כדיירת מוגנת מכוח הוראות סעיף 27(1) לחוק.

1. מנגד טוענת הנתבעת כי היא מחזיקה במושכר מכוח זכותה כדיירת מוגנת נגזרת מאחר ושני הוריה, בני הזוג ברוך, היו דיירים מקוריים מוגנים בדירה וזאת על אף שרק מר ברוך חתם מטעמם על חוזה השכירות. לטענתה היא גם עומדת בכלל התנאים הקבועים בחוק אשר יש בהם להקנות לה מעמד של דיירת מוגנת נגזרת לאחר פטירתה של אמה, הגב' ברוך.

1. לתימוכין בטענותיה, מוסיפה הנתבעת כי בעת חתימת הסכם השכירות היו הוריה, בני הזוג ברוך, זוג נשוי עם ילדים; כי הוריה ניהלו משק בית משותף ואף ניהלו את העסק שלהם במשותף; וכי הוריה גם שילמו במשותף את התמורה בגין רכישת הזכויות המוגנות במושכר ואף שילמו את דמי השכירות מחשבון בנק משותף. בהקשר זה היא גם מצרפת התכתבויות, שעניינן תשלום דמי השכירות, החתומות על ידי הגב' ברוך ו/או על ידי משפחת ברוך ומעידות שהפניות נעשו על ידי שני בני הזוג יחדיו.

1. הנתבעת מוסיפה וטוענת כי דעתו הקובעת של הרכב השופטים בעניין שפי מותירה דווקא פתח לנסיבות בהן יוכר בן הזוג החותם על חוזה השכירות, ככזה החותם גם בשם בן זוגו, תוך בחינתן של נסיבותיהם האישיות ובתוך כך, נסיבות כניסתו של בן הזוג האחר לדירה.

לטענתה יש להבחין בין הנסיבות אשר נדונו בפסקי דין בהם נדחתה הטענה לפיה בן הזוג החתום על חוזה השכירות חתם גם בשם זוגתו, לבין הנסיבות בעניינה, בהן היו הוריה, בעת חתימת החוזה, בני זוג נשואים והורים לשתי בנות, אשר נכנסו, לאחר החתימה עליו, למושכר, כמשפחה מגובשת.

1. עוד היא טוענת כי בין אם מר ברוך היה נפטר קודם לגב' ברוך כפי שאכן אירע ובין אם גב' ברוך הייתה זו שהייתה הולכת לבית עולמה קודם לכן, הרי שבכל מקרה מדובר בדור אחד בלבד, הוא דור ההורים, המעביר את זכות הדיירות המוגנת, פעם אחת בלבד, אל דור הילדים.

1. הנתבעת משיבה גם לטענת התובעים לפיה נמנעה מהבאת מסמכים רבים כי הטעם לכך נעוץ בשיהוי הניכר בהגשת התובענה, העולה כדי קרוב לחמש שנים לאחר פטירתה של הגב' ברוך ושנים ארוכות מעת חתימת חוזה השכירות עצמו.

1. לבסוף טוענת הנתבעת כי בהינתן העובדה על פיה התגוררה עם אמה, הגב' ברוך, שנים מספר, עובר לפטירתה, כמו גם העובדה כי בעת פטירתה של האם, לא הייתה לה עצמה כל דירה אחרת למגוריה, הרי שהיא עומדת בתנאי סעיף 20 לחוק, וזכאית להכרה כדיירת מוגנת במושכר. משכך היא מבקשת לדחות את התביעה ולחייב את התובעים בהוצאות ובשכ"ט עו"ד בתוספת מע"מ כחוק.

המסגרת הראייתית

1. מטעם התובעים העיד התובע (תצהיר עדות ראשית מטעמו סומן ת/1) ומטעם הנתבעת העידו היא עצמה וכן מר ניסים, שהינו כאמור גיסה (נ/2, נ/1).

1. אתייחס לעדויות ולראיות שהוגשו מטעם הצדדים, במסגרת הדיון שלהלן, ככל שיידרש.

דיון

1. עיננו הרואות, אם כן, כי השאלה העיקרית אותה יש לבחון הינה שאלת מעמדה של הגב' ברוך במושכר, בין עובר לפטירתו של מר ברוך ובין לאחריה, בהינתן העובדה על פיה אין היא חתומה על חוזה השכירות. משמע, האם יש לראות בה דיירת מקורית במושכר, או שמא רק דיירת נגזרת. תשובה לשאלה זו תכריע גם בשאלת זכויותיה של הנתבעת במושכר, שכן אם הגב' ברוך תוכר כמי שהייתה דיירת מקורית במושכר, הרי שלא יוותר אלא, לבחון כעת, לאחר פטירתה, את מעמדה של הנתבעת כדיירת נגזרת לפי סעיף 20(ב) לחוק; אך אם ייקבע כי הגב' ברוך הייתה בעצמה דיירת מוגנת נגזרת, הרי שבכך תקום לתובעים עילה לפינוי הנתבעת, באשר אף היא איננה טוענת כי מתקיימים בה התנאים הנדרשים להכרתה כדיירת נדחית לפי סעיף 27(1) לחוק.

המסגרת הנורמטיבית

1. בידוע כי בהתאם לחוק יש להבחין בין שלושה סוגי דיירים מוגנים:

הדייר המקורי – בעל הזכות המקורית, לרב הוא הדייר שמחזיק בנכס לאחר תום תקופת השכירות המקורית (סעיף 19 לחוק).

הדייר הנגזר – דייר בעל זכות הנגזרת מהזכות המקורית, בהתאם להוראות סעיפים 20-26 לחוק. זהו גלגולה השני של זכות הדיירות המוגנת.

הדייר הנדחה – מי שנכנס בנעליו של הדייר הנגזר לאחר מותו או לאחר שהאחרון חדל מלהחזיק במושכר, בהתאם לסעיף 27 לחוק. זהו גלגולה השלישי של זכות הדיירות המוגנת.

1. הוראות החוק הרלבנטיות לענייננו מצויות בסעיפים 20 ו- 27(1) לחוק.

סעיף 20 קובע כדלקמן:

"(א) דייר של דירה שנפטר, יהיה בן-זוגו לדייר, ובלבד שהשנים היו בני-זוג לפחות ששה חדשים סמוך לפטירת הדייר והיו מתגוררים יחד תקופה זו.

(ב) באין בן-זוג כאמור בסעיף קטן (א) יהיו ילדי הדייר לדיירים, ובאין ילדים - קרוביו האחרים, כל אלה בתנאי שהיו מתגוררים בדירה יחד אתו לפחות ששה חדשים סמוך לפטירתו, ולא היתה להם בזמן פטירתו דירה אחרת למגוריהם."

סעיף 27(1) קובע כדלקמן:

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

(1) מי שנתקיימו בו התנאים המפורטים בסעיפים 20 או 22 יהיה לדייר אף אם היה לפניו אדם אחר לדייר לפי אותם סעיפים, ובלבד שהוסיף להתגורר בדירה ולא היתה לו דירה אחרת למגוריו בזמן שהדייר שלפניו נפטר או חדל להחזיק במושכר;"

1. אין זו הפעם הראשונה בה נדרש בית המשפט להכריע בשאלת מעמדו של בן הזוג שאיננו חתום על חוזה השכירות ולקבוע האם יש להכיר בו כדייר מקורי או אך כדייר נגזר.

1. פסק הדין המוביל בעניין זה ניתן בעניין שפי, ועסק בשאלה דומה. כבוד הנשיא א' ברק, אשר דעתו התקבלה בפסק דין זה, סבר כי לא ניתן להכיר במשיבה 1 כדיירת מקורית במושכר והוסיף כי במקרה הנדון, אין לו צורך להכריע באם הלכת השיתוף פועלת גם כלפי צד שלישי, הן מכיוון שלא הובאו ראיות לתחולתה והן מהטעם שאין זה נכון לדידו "להעמיס" את דיני השליחות על ההסדר הסטטוטורי בסעיף 20(א) לחוק. ובלשונו (שם, עמ' 408):

"עקרונית מוכן אני לשקול את הגישה שלפיה בני-זוג אשר מתקיים בהם שיתוף נכסים, משמשים שלוחים זה לזה בכל הנוגע לפעולות משפטיות שהן טבעיות ומקובלות בחיי השיתוף.

...

גישה זו משקפת לכאורה את מציאות החיים. היא מאפשרת להילכת השיתוף לפעול לא רק ביחסים בין בני-הזוג, בינם לבין עצמם, אלא גם כלפי צד שלישי. עם זאת, אין לי צורך להכריע בעניין זה – שהוא כשלעצמו סבוך .... שכן לדעתי, אין לו תחולה בפרשה שלפנינו, וזאת משני טעמים:

ראשית, לא הובאו כל ראיות בעניין תחולתה של הילכת השיתוף על בני-הזוג בפרשה שלפנינו. איני סבור כי נכון יהא, בשלב מאוחר זה, כאשר הדיון כולו לא עסק בשאלות אלה, לפתוח "חזית חדשה" בעניין זה. שנית, בכל הנוגע למעמדו של בן-הזוג האחר כדייר מקורי או כדייר נגזר יש הסדר סטטוטורי בסעיף 20(א) לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב]. מוכן אני להניח כי מבחינה פרשנית, ניתן להעמיס על הסדר סטטוטורי זה את דיני השליחות, כמוצע על-ידי חברי. איני סבור כי יהא נכון לעשות כן."

1. על אף שכבוד הנשיא א' ברק לא קיבל בעניין שפי את העמדה לפיה יש להכיר במשיבה 1 כדיירת מקורית עולה מפסק דין כי ייתכן ופסיקתו הייתה שונה אילו היו מובאות ראיות בעניין תחולתה של הלכת השיתוף.

1. השופטת [כתוארה אז] ד' בייניש הצטרפה לדעתו של כבוד הנשיא ברק והוסיפה (שם, עמ' 409):

"כאמור בפסק-דינו של הנשיא, אין באמור לעיל כדי לשלול אפשרות להכיר ביחסי שליחות בין בני-זוג בנסיבות ובהקשרים משפטיים מתאימים.

מכל מקום, ואף אם תיתכנה נסיבות שבהן יהיה מקום להחלת דיני השליחות באופן המוצע על-ידי חברי השופט אנגלרד, אינני סבורה כי המקרה שבפנינו הוא המקרה המתאים. זאת, כיוון שכאמור בפסק-דינו של הנשיא, במקרה שבפנינו לא הונחה תשתית עובדתית מספקת להסקת יחסי שליחות בין המנוחה לבעלה המנוח, שיש בהם כדי לחייב את בעלי הדירה. בעיקר לא מצאתי כי הובהרו במידה מספקת נסיבות שכירת הדירה נושא המחלוקת וכניסתה של המנוחה אליה."

1. אם כן, גם השופטת [כתוארה אז] ד' בייניש סוברת כי תיתכנה נסיבות שבהן יהיה מקום להחלת דיני השליחות.

1. דעת המיעוט בעניין שפי שייכת לכבוד השופט י' אנגלרד אשר הכיר במשיבה 1 כדיירת מוגנת מקורית, מן הטעם על פיו כאשר בני זוג נכנסים לדירה בצוותא חדא, יש לראות את בן הזוג החתום על החוזה כשלוח של בת זוגו. לעניין החלת חזקת השיתוף קובע כבוד השופט י' אנגלרד כי הוא לא נזקק להלכה זו כדי לבסס את זכותה של המשיבה 1 לדיירות מוגנת מקורית. ובלשונו (שם, עמ' 406-407):

"אני גורס, כי מעמדה של בת-זוג בקשר החוזי הראשוני, אין לקובעו אך ורק על-פי החותם הרשמי על חוזה השכירות. כאשר בני-זוג נכנסים לדירה בצוותא חדא, יש לראות את בן-הזוג החותם על החוזה כשלוחה של בת-זוגו. הקדמתי את הדוגמה שבה הבעל חותם בשם אשתו, כי כך היה הנוהג החברתי המסורתי, שעדיין שלט בשנות ה-40 של המאה הזאת, עת המנוח ואשתו נכנסו לדירה. הרעיון כי בנסיבות אלה בת-הזוג מתגוררת בדירה כבת-רשות גרידא מכוח זכויותיו של בעלה, אינו מתיישב עוד עם עקרון השוויון בין המינים. עיקרון זה מצא ביטוי מובהק בהילכת שיתוף הנכסים, שפותחה על-ידי בית-משפט זה בפסיקה רבת-שנים והנוגעת במיוחד לדירת המגורים. עם זאת, איני נזקק להלכה אחרונה זו כדי לבסס את זכותה של האישה לדיירות מקורית כלפי בעל הבית. כי הרי השלכותיה של הלכה זו כלפי צדדים שלישיים מעוררות שאלות מורכבות ...

1. אני מעדיף לבסס את מעמדה של בת-הזוג כלפי בעל הבית, בסוגיה שלפנינו, על רעיון השליחות. רעיון זה חל, עקרונית, במידה שווה על שני בני-הזוג. לכן, אין לייחד את זכות הדיירות המקורית לבן או לבת-הזוג שחתמו בפועל על חוזה השכירות."

1. פסק דין העוסק בסוגיה דומה, שניתן לאחרונה בבית המשפט המחוזי, הוא ע"א (מחוזי ת"א) 26301-12-16 ליאופולד נ' מנצור (פורסם בנבו, 16/4/2018) (להלן: "עניין ליאופולד"). פסק דין זה ניתן על ידי כבוד השופטת ע' רביד אליה הצטרף גם כבוד סגן הנשיא, השופט י' שנלר, אב"ד ובניגוד לעמדתו של כבוד השופט ק' ורדי. בקשת רשות לערער שהוגשה לבית המשפט העליון, נדחתה.

1. בעניין ליאופולד נדונה שאלת הכרתה של אם המשפחה כדיירת מוגנת מקורית, לאחר שזו לא חתמה על חוזה השכירות המוגנת שנחתם הן על ידי בעלה, הוא אבי המשפחה והן על ידי הסבתא. כבוד השופטת ע' רביד קבעה כי המסקנה המסתברת היא שלא בכדי לא חתמה האם על הסכם השכירות, בהתבססה על שני נימוקים: האחד, הסבתא והאב היו חתומים על הסכם דיירות קודם מכוחו התגוררו בדירה מעל 10 שנים, קודם שנחתם הסכם הדיירות המוגנת הנדון, כך שהכנסת האם למשוואה הייתה משנה את הדיירות ולא נחשבת להמשך הדיירות הקודמת; השני, מנקודת ראות של בעל הבית הייתה חשיבות של ממש לזהות בן הזוג החותם בהתחשב בגילם (הסבתא בת 70, האב בן – 50 והאם בת – 34) וזאת לנוכח החישובים בדבר כדאיות עסקת הדיירות המוגנת.

כבוד השופטת רביד הוסיפה וקבעה כי הטענה לפיה מקובל היה שהבעל חותם בשם אשתו, איננה יכולה לעמוד בתחום דיני הקניין; כי נקבע שאין מקום להוסיף את דיני השליחות לדיני הגנת הדייר; וכי המדובר בזכות אישית שדרכי העברתה מוגבלות ומנויות בחוק.

1. יצוין, כי בעניין ליאופולד נחתם הסכם הדיירות המוגנת הנדון לאחר נישואי הזוג ולידת שלושת ילדיהם וכי המימון לדמי המפתח נעשה באמצעות כספי האם.

1. כבוד השופט י' שנלר אשר הצטרף לדעתה ולמסקנתה של כבוד השופטת ע' רביד, הדגיש, לעניין ההכרעה בין דעתה של כבוד השופטת רביד לבין דעתו של כבוד השופט ק' ורדי (עליה אעמוד להלן) כי:

"8. ההכרעה בין חבריי אינה קלה הואיל וניתן למצוא תימוכין לכל אחת מהדעות ובמיוחד בהתייחס לנסיבות הספציפיות של המקרה דנן". (פסקה 8 לפסק דינו).

בתוך כך התייחס כבוד השופט י' שנלר, בין היתר, לרקע שקדם לחתימת הסכם השכירות כמתואר, והוסיף כי אין כל הסבר ראוי מדוע האם לא חתמה עליו, הגם שכבר היה מדובר בשנת 1967 ולא בשנות ה- 40.

1. כבוד השופט ק' ורדי, שהיה בדעת מיעוט, התייחס לתוצאה הבלתי צודקת שתגרור אחריה הכרעה לפיה אין להכיר באם כדיירת מקורית. בעניין ליאופולד הוגשה התביעה על ידי מי שרכש ברבות הימים את הדירה, מושא הסכסוך, במחיר נמוך ביותר לנוכח העובדה כי בדירה קיים דייר מוגן (כך סברו המוכרים) מזה 60 שנים.

כבוד השופט ק' ורדי קובע, בין היתר, כי גם אם האֵם לא הייתה דיירת מוגנת, הרי שבנסיבות פסק הדין ניתן היה לקבוע שעקב הסכמה והתנהגות, היא הפכה לכזו. עוד הוא קובע כי במקרה זה אין צורך להיכנס לדיני השותפות והשליחות אך מוסיף:

"23. מהפסיקה הענפה שסקרה חברתי עולה שלא נשללת האפשרות להכיר בדיירות מוגנת מכוח שליחות ו/או שיתוף ושישנה אפשרות משפטית להכיר בדייר מקורי כמי שאינו חתום על הסכם השכירות ואני סבור למעלה מן הצורך (שכן במקרה דנן הוכחה זכות מקורית גם בלא להעזר בכך) המקרה הנוכחי מתאים גם לקביעה שכזו, בהתחשב בראיות שהובאו ובכוונה, כפי שנקבעה על ידי בית משפט קמא שרחל תהיה דיירת מקורית ביחד עם בעלה ובדיוק כמוהו..." (פסקה 23 לפסק דינו).

1. להשלמת התמונה, אזכיר את ע"א 2280/91 אבולוף נ' אבולוף, מז(5) 596 (1993) שם נקבע מפי כבוד השופט ג' בך כי זכות הדיירות המוגנת הינה זכות אישית שדרכי העברתה מוגבלות ובמקרה זה, המערער לא יכול להעביר לאשתו את הבעלות במחצית הזכות לדיירות מוגנת מכוח הלכת השיתוף. יוער עם זאת, כי בפסק הדין, החנות מושא הזכויות נרכשה על ידי המערער טרם החתונה, בזמן אירוסי הזוג, ומכספו בלבד והשאלה שעמדה על הפרק הייתה חלוקת התמורה ממכירת החנות מושא הזכויות המוגנות לגביה הוחלט כי תחולק שווה בשווה.
2. דעתי בסוגיה זו, כפי שהובאה בשני פסקי דין שיצאו תחת ידי בעבר, היא שניתן להכיר בזכות לדיירות מוגנת מקורית, במקרים בהם, בת הזוג, לא חתמה על חוזה השכירות.

כך בעניין תא"ח (שלום ת"א) 32471-12-12 דאובר נ' פלדמן (פורסם בנבו, 9/9/2014) (להלן: "עניין דאובר"):

"25. לכשעצמי, לא רק שאני סבורה כי צדק כב' השופט אנגלרד עת קבע כי הרעיון לפיו חתם הבעל בשם אשתו ולפיו מתגוררת האישה בדירה כבת-רשות גרידא מכוח זכויותיו של בעלה, "אינו מתיישב עוד עם עקרון השוויון בין המינים", אלא שגם הנני סבורה כי אין זה נכון להשאיר את התוצאה המשפטית בדבר קיומן או קיומן של זכויות דיירות מוגנת לדור הבא, להכרעה הנובעת למעשה מן המועד האקראי בו נפטרו ההורים. תוצאה כזו משמעה בענייננו כי לו הייתה אמו של הנתבע הולכת ראשונה לבית עולמה והוא עצמו היה עובר להתגורר עם אביו וגר עימו את ששת החודשים הדרושים, הרי שהיה רוכש את זכויותיו כדייר נגזר מוגן, בעוד שלו היה זה אביו שנפטר ראשונה והוא היה עובר לגור עם אמו כדי לתמוך בה, אבדה לו כל זכות בדירה.

1. מכל מקום בענייננו הונחה בפניי תשתית ראייתית מספקת הנוגעת ליחסי השיתוף והשליחות בין הורי הנתבע." (פסקה 25).

על פסק הדין בעניין דאובר הוגש ערעור והתיק נסגר לבסוף בפשרה.

כך גם בעניין ת"א (שלום ת"א) 57928-06-13 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' עבד (פורסם בנבו, 1/7/2016) שעסק, בין היתר, בשאלה דומה (להלן: "עניין עבד"):

"69. אוסיף על האמור כי בענייננו והגם שלא הוצגה בפניי תשתית ראייתית כלשהי הנוגעת ליחסי השיתוף בין הסב המנוח והאלמנה, הרי שאין בכך כדי להשפיע על מסקנתי האמורה, נוכח חלוף הזמן, והשיהוי בהגשת התובענה אשר בוודאי גרם נזק ראייתי לנתבעים.

1. עוד אוסיף כי בעניין זה מקובלת עלי טענת הנתבע 4 לפיה בשנות ה-50 כך היו פני הדברים. משמע כי מעמד רשמי ניתן לגברים, תוך הזנחת זכויות נשותיהם, ללא כל סיבה של ממש להפלותן. לא כל שכן בשים לב לעובדה כי הנתבעים התגוררו בדירה ביחד עם הוריהם ועם האלמנה (והסב המנוח טרם פטירתו), וכן בעובדה שהסב המנוח והאלמנה נישאו עוד לפני שהסב המנוח חתם על הסכם השכירות בשנת 1957 ובהיות האלמנה צעירה מאד בעת נישואיה..." (פסקאות 69-70).

על פסק דין זה הוגש ערעור שדיון בעניינו טרם הסתיים.

מן הכלל אל הפרט

1. בענייננו, הן בני הזוג ברוך והן מר יצחק לדרברג ומר יהושע לדרברג אינם בין החיים ואין הם יכולים לשפוך אור על נסיבות כריתת חוזה השכירות או על הסיבות לכך שגב' ברוך לא חתמה עליו. כפי שעולה מעדותה של הנתבעת היא עצמה הייתה בת 5 באותה עת (פרוטוקול הדיון מיום 15/10/18, עמ' 22) ומשכך, גם ממנה לא נוכל להיתרם בעניין זה.

1. בשל חלוף השנים מעת חתימת חוזה השכירות ועד יום הגשת התביעה, נהיר גם הקושי הקיים בהבאת ראיות ממשיות.

1. עם זאת, די בראיות שהובאו בפניי כדי להסיק אודות כוונת הצדדים. בהקשר זה אציין מיד כי מן הפן העובדתי, מצאתי ליתן אימון מלא בעדויות הנתבעת ומר ניסים ומצאתי כי לא ביקשו אלא לתאר דברים כהוויתם. כך ולא אחרת.

1. מצהירה הנתבעת בתצהיר עדותה הראשי (נ/2) כך:

* "יצוין ויודגש כי אמנם הסכם הדיירות המוגנת נחתם על ידי אבי בלבד, ואולם אבי ואמי היו בעת חתימת ההסכם זוג נשוי, ואף היו להם כבר באותה העת ילדים." (סעיף 2). יצוין, כי המדובר בשתי בנות (עמ' 13 לפרוטוקול הדיון מיום 15/10/2018).

* "הוריי עלו ארצה בשנת 1957 כאשר היו להם כבר ילדים ומשק בית משותף (סעיף 11).

* "הוריי שילמו יחדיו את תשלומי השכירות מחשבונם המשותף, ולאורך כל השנים, תשלום דמי השכירות התבצע על ידי הוריי ביחד ו/או על ידי אמי בלבד." (סעיף 2).

טענותיה אלה, לא נסתרו.

הנתבעת גם מצרפת דוגמאות להתכתבויות שנשלחו על ידי בני הזוג ברוך למר יהושע לדרברג מן השנים 1989, 1988 ו- 1992. בהתכתבויות אלו צוין שהן נשלחו "מאת: משפ' ברוך", חלקן נכתבו בלשון רבים (28/3/1992, 1/7/1989, 30/9/1992, 11/10/1992, 31/12/1992, 1/7/1992) וחלקן אף בלשון נקבה: "הנני מעבירה...." (מכתבים מיום 24/6/1988, 28/9/1988, 27/3/1988). (להלן: "ההתכתבויות"). יוער, כי מר ברוך נפטר בשנת 1993 כך שההתכתבויות נעשו טרם פטירתו.

צורפה גם דוגמא למכתב מהבנק משנת 2000 המעידה כי לבני הזוג ברוך חשבון בנק משותף. (ההתכתבויות ומכתב הבנק צורפו כנספח ב' לתצהיר העדות הראשית של הנתבעת נ/2))

1. בתצהיר עדות ראשית שהוגש על ידי מר ניסים (נ/1), ואשר מחקירתו עולה כי הכיר את בני הזוג ברוך משנת 1966 בערך (לאחר שנישא לאחותה של הנתבעת) ולאחר שנחתם חוזה השכירות (עמ' 14 לפרוטוקול הדיון מיום 15/1/2018), הצהיר העד:

* "בתור מי שטיפל במשך השנים עבור הוריה המנוחים של הנתבעת בענייניהם הכספיים מול בעלי הדירה, אני יכול להעיד כי תשלומי דמי השכירות בגין הדירה בה התגוררו, שולמו על ידי שניהם, ובשם שניהם, ומעולם לא נתקלתי בכוונה מצד מי מהם לשלם כל אחד רק עבור עצמו או לייחס רק לעצמו דיירות בדירת המגורים." (סעיף 4).

* "בכל תקופת היכרותי אותם, ניהלו הוריה המנוחים של הנתבעת תא כלכלי אחד עבדו ביחד בעסק של גלנטריה". (סעיף 5). אוסיף, כי עולה שבני הזוג אף ניהלו עסק כלכלי משנת 1957 ועד לשנות השישים (עמ' 27 לפרוטוקול הדיון מיום 15/10/2018).

1. בחקירתו, הוסיף על האמור: "הם לא ידעו את העניין המשפטי אם זה היה על שמו או על שמה, הם היו גוף אחד, ניהלו את כל הדברים יחד, כל השנים היו כמו זוג יונים, הכל ניהלו יחד את חשבונם, בנק משותף היה להם, משק בית משותף." (פרוטוקול הדיון מיום 15/10/18 עמ' 17)

1. עוד בחקירתו הבהיר כי עזר לבני הזוג ברוך לכתוב את ההתכתבויות ואף הקריא להם את המכתבים שהתקבלו עבורם.

1. גם מהתכתבויות אלה, אשר כפי האמור, בחלקן נכתבו בשמם המשותף של בני הזוג ברוך ובחלקן אף בשמה של גב' ברוך בלבד, עולה כי בני הזוג ברוך ראו עצמם שותפים מלאים ובעלי מעמד זהה של דיירים מוגנים מקוריים, במושכר.

ודוק: הגם שבפועל היה זה מר ניסים שכתב בכתב ידו, בשמם של בני הזוג ברוך, את ההתכתבויות, הרי שהוא עשה כן בנוכחות בני הזוג ברוך שראו בדיוק את מעשה ידיו. אדגיש אפוא כי אינני מוצאת בעובדה זו דופי כלשהו, לא כל שכן, נפקות הגורעת מגרסת הנתבעת – מה גם שמר ניסים העיד כי בני הזוג ברוך היו אנשים עממיים ופשוטים (עמ' 15-16 ו- 18 לפרוטוקול הדיון מיום 15/10/2018) – שכן סביר בהחלט שבן משפחה יעזור למבוגרים ממנו בעניינים כספיים ואף יכתוב בשמם, תוך שיתופם המלא, מכתבים בנושאים כספיים. אין באמור כדי לגרוע מן המסקנה שעשה כן על דעתם, בידיעתם המלאה ובהסכמתם.

אוסיף ואדגיש כי הגם שמר ברוך היה מוגבל מבחינה תפקודית 3-4 שנים עובר לפטירתו, הרי שהנתבעת מצהירה כי מבחינה קוגניטיבית הוא תפקד "מאה אחוז" (פרוטוקול הדיון מיום 15/10/18 עמ' 25). משכך, אין גם בעובדה זו כדי לגרוע ממסקנתי.

1. כנגד התכתבויות אלו מציגים התובעים מכתבי דרישה ממר יצחק לדרברג ומר יהושע לדרברג שהופנו אל מר ברוך בלבד בשנים 1962, 1966, 1971, 1989, 1991, 1992 (ופנייה של מר יהושע לדרברג לעיריית בת ים ומענה לו משנת 1974 המתייחסים למר ברוך בלבד (נספחים ג' –יא' לתצהיר התובע ת/1).

התנהלות זו יש לראות, יותר מכל, על רקע התקופה, בה עדיין נהוג היה לפנות אל "ראש המשפחה". אין בה כדי להצביע על כך שראו במר ברוך לבדו דייר מוגן מקורי.

אין לראות גם בשתיקת בני הזוג ברוך במענה לכך משום הסכמה למצב דברים בו מר ברוך הינו דייר מוגן מקורי לבדו, שכן לא רק שאף הם היו כפופים לרוח התקופה, אלא שהם את עמדתם הביעו בדרך התנהלותם שלהם ובכללה בהתכתבויות שיצאו מתחת ידם ולימדו על השותפות ביניהם.

1. התובעים מבקשים להיבנות גם מן העובדה על פיה מר ניסים בחקירתו לא ידע לענות לשאלות האם רישיון העסק שנוהל במושכר הוצא על שם המנוח, או האם חשבון הארנונה נרשם רק שמו; ומדוע הלך, ככל הנראה, מר ברוך לבדו אל רואה החשבון; ואף מן העובדה על פיה היה מר ניסים רק "כמעט בטוח" שלא היה לבני הזוג חשבון בנק נפרד, אולם לא יכול היה להעיד על כך בוודאות גמורה (עמ' 18-21 לפרוטוקול הדיון מיום 15/10/2018).

אולם, נוכח הצהרתו של מר ניסים כי בני הזוג ברוך עשו הכל ביחד, כי "לא היה דבר אחד שהיא לא ידעה ולא אמרה לו או הוא אמר ולא אמר לה. הם היו קול אחד"; נוכח הצהרתו הנוספת כי כשמר ברוך נפטר, גב' ברוך ביקשה את עזרתו והוא נוכח לדעת כי הכל היה רשום על שם שניהם והיא אף השיבה לו שאין לה חשבון בנק אחר (עמ' 20-21, עמ' 17 לפרוטוקול הדיון מיום 15/10/2018), אני סבורה שאין באמור כדי לפגום במסקנתי שבני הזוג ברוך תפקדו כתא כלכלי אחד, מיום עלייתם ארצה.

1. מכלל האמור עד כה ובהינתן כי בני הזוג ברוך עלו ארצה כזוג נשוי; כי בעת חתימת חוזה השכירות היו כבר הורים לשתי בנות; וכי ניהלו משק בית משותף, מסתברת יותר המסקנה כי גם את דמי המפתח שילמו מכספם המשותף.

1. מכלל האמור, אני סבורה גם כי יש להבחין בין הנסיבות שבפניי לנסיבות מושא פסקי הדין בעניין שפי ובעניין ליאופולד. שכן, בענייננו, ברורות לגמרי נסיבות כניסתה של גב' ברוך אל המושכר. זאת עשתה כשותפה מלאה לבעלה, כאם שתי בנותיהן, כמי שכבר ניהלה עמו עסק משותף וכחלק ממשפחה מגובשת שנכנסה למושכר על מנת לגור בו ולנהל בו את בית העסק המשותף שלהם. בענייננו גם לא הוכחו טעמים כלכליים אשר בגינם לא נזכרה גב' ברוך בחוזה השכירות.

1. מכלל האמור אף אינני רואה גם טעם על פיו צריכה הייתה הגב' ברוך לפנות אל בית המשפט בתביעה לסעד הצהרתי, שיכיר בה כדיירת מוגנת מקורית. בוודאי אינני נמצאת למדה כי היות שלא עשתה כן, או היות שלא פנתה אל התובעים בכל טרוניה, היא עצמה לא ראתה בעצמה דיירת מקורית במושכר. לאמיתו של דבר אינני רואה מדוע צריכה הייתה גב' ברוך לפקפק במעמדה זה במושכר, אינני סבורה כי העלתה על דעתה שאין היא במעמד זה, ואני סבורה כי דרישת התובעים שתעשה כן, מופרכת.

1. בהקשר זה אתייחס גם לטענת התובעים בעניינו של סעיף 7 לחוק השליחות הקובע כי:

"לא ידע הצד השלישי בשעת הפעולה על קיומה של השליחות, או לא ידע את זהותו של השולח, תחייב פעולת השלוח את השולח והשלוח יחד ולחוד ותזכה את השלוח בלבד; אולם יכול השולח לאמץ לעצמו זכויות השלוח כלפי הצד השלישי, זולת אם הדבר נוגד את הזכות לפי מהותה, תנאיה, או נסיבות הענין."

בענייננו אני סבורה כי הצד השלישי – הוא מר יצחק לדרברג ואחריו מר יהושע לדרברג – ידע גם ידע אודות השליחות ולכן, אין הסעיף הזה רלבנטי בענייננו. ידיעתם של מר יצחק לדרברג ומר יהושע לדרבג, נלמדת הן נוכח מצבם המשפחתי של בני הזוג בעת חתימת החוזה והן נוכח הנהוג באותם שנים בהם אב המשפחה הוא שהיה חותם בשם משפחתו.

1. תוצאת האמור, אני סבורה כי בנסיבותיו של העניין שבפניי יש להכיר בגב' ברוך כדיירת מוגנת מקורית במושכר, לכל הפחות מכוח חזקת השיתוף ויחסי השליחות ולראות במר ברוך כמי שנקשר בחוזה השכירות הן בשמו והן בשם הגב' ברוך.

1. בנסיבות מתבקש כי אדגיש: ודוק: אני ערה למגמה שתכליתה לפרש את חוק הגנת הדייר בצמצום ולהגביל את תחולתו, לאור השינוי במציאות החברתית והכלכלית בארץ.

יפים בהקשר זה דברי כבוד השופט א' רובינשטיין ברע"א 4664/06 צארום נ' פרלמוטר (פורסם בנבו, 17/9/2016) לפיהם:

"(4) אגב אורחא אעיר, כי חוק הגנת הדייר נחקק כחוק סוציאלי. התכלית שעמדה בבסיס החוק הייתה להעניק הגנה לשוכר דירה חסר קורת גג אחרת וחסר אמצעים להשיג כזו. ברבות הימים נשתנתה המציאות הכלכלית והחברתית, ו"הדייר המוגן לא תמיד היה חסר כל הראוי להגנה, ובעל הנכס לא תמיד היה הַגְבִיר שראוי לפגוע בקניינו לטובת הדייר. על רקע זה הסתמנה מגמה להגבלה ולצמצום של תחולת החוק..." (פסקה ד(4)).

כאמור, אני ערה גם לדברי כבוד הנשיא א' ברק בעניין שפי, בעמ' 408 לפיהם:

"ביסוד גישתי זו מונחת ההשקפה כי אין זה ראוי להעמיס על גבו של בעל הבית דור נוסף של דיירים, וכל זאת במשיכת קולמוס שיפוטית. נראה לי, כי לאור המדיניות המשפטית המונחת ביסוד חוק הגנת הדייר [נוסח משולב] מזה, ולאור האיפוק השיפוטי הנדרש בתחום דיני הקניין מזה, אין זה ראוי כי לעת הזו נרחיב באופן כה משמעותי את היקף ההגנה הסטטוטורית הניתנת לדיירים על-פי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב]."

עם זאת, בענייננו אין אנו "מעמיסים" דור נוסף של דיירים על בעל הבית. לא רק זאת אלא שכפי שכבר הבעתי דעתי, בכך נמנעת גם תוצאה משפטית אקראית שאיננה אלא תולדה של סדר פטירת הדור הראשון. כך בענייננו, אלו הייתה האם הולכת ראשונה לבית עולמה והנתבעת הייתה עוברת להתגורר עם אביה בששת החודשים האחרונים לחייו, אזי לא היו הצדדים חלוקים בדבר זכותה לדיירות מוגנת נגזרת.

1. ועוד אשוב ואדגיש כי לא ניתן כיום, בשלהי שנת 2018 שלא להכיר בשוויון בין המינים בסוגיה זו, שעה ששוויון בין המינים, הפך, כמתחייב זה מכבר, לנורמה המקובלת בתחומים רבים ונוספים בחיינו. למעשה אני תמהה כיצד עודנו דנים במה שאמור היה להיות זה מכבר המובן מאליו.

הנתבעת כדיירת נגזרת לפי סעיף 20(ב) לחוק הגנת הדייר

1. על ילדיו של דייר מוגן, הטוענים לזכות דיירות מוגנת, הנטל להוכיח כי עמדו בתנאי סעיף 20(ב) לחוק (עניין ליאופולד, פסקה 38 לפסק דינה של כבוד השופטת ע' רביד).

1. על מנת שהתבעת תוכר כדיירת נגזרת לפי סעיף 20(ב) לחוק הגנת הדייר, עליה להוכיח שניים: כי התגוררה בדירה עם הגב' ברוך לפחות שישה חודשים עובר לפטירתה וכי לא הייתה לה דירה אחרת בעת פטירתה של הגב' ברוך.

1. לעניין התנאי הראשון, הצהירה הנתבעת בתצהיר העדות הראשית שהוגש מטעמה כי עברה להתגורר עם אמה במושכר מספר רב של שנים עובר לפטירתה (סעיף 4 ל- נ/2). טענה זו לא נסתרה על ידי התובעים. אציין כי לנסיבות חזרתה של הנתבעת למושכר – בין על מנת לסעוד את אמה ובין משום שלא הייתה לה קורת גג אחרת מעל ראשה – אין משום נפקות לענייננו. מכאן שהתנאי הראשון הוכח.

1. לעניין התנאי השני, מצהירה הנתבעת כי הגם שבעבר הייתה ברשותה דירה, הרי שזו נמכרה כבר בשנת 1991 (סעיף 5 לתצהירה נ/2; חוזה המכר צורף כנספח ג' ל- נ/2). עוד עולה כי כלל התמורה ממכירת הדירה שימשה לתשלום חובות (עמ' 24 לפרוטוקול הדיון מיום 15/10/2018). מכאן שגם תנאי זה, הוכח.

1. הוכח אפוא כי הנתבעת עומדת בדרישות סעיף 20(ב) לחוק. משכך יש להכיר בה כדיירת מוגנת נגזרת במושכר.

סוף דבר

1. נוכח חזקת השיתוף ומכוח יחסי השליחות, יש לראות בגב' ברוך כמי שהייתה, ביחד עם בעלה, מר ברוך, דיירת מוגנת מקורית במושכר.

1. הנתבעת הוכיחה כי התגוררה עם אמה, הגב' ברוך, שישה חודשים עובר לפטירתה וכי באותה עת, לא הייתה ברשותה דירה אחרת למגוריה.

1. משכך, יש להכיר בנתבעת כדיירת מוגנת נגזרת במושכר.

1. תוצאת האמור התביעה לפינוייה, נדחית.

1. התובעים ישלמו לנתבעת הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 30,00 ₪. סך זה ישולם בתוך 45 ימים החל מהיום, שאם לא כן יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק, מהיום ועד מועד התשלום המלא בפועל.

מזכירות בית המשפט תמציא לצדדים את העתק פסק דין כחוק.5129371

ניתן היום, ט"ז טבת תשע"ט, 24 דצמבר 2018, בהעדר הצדדים.