



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18361-02-12 ברוכים ואח' נ' עיריית תל-אביב-יפו ואח'

לפני כבוד השופטת כרמלה האפט

**התובעת:** עיריית תל-אביב-יפו  
ע"י ב"כ עוה"ד גליה לוי ונעם ברם

נגד

**הנתבע:** יניב כהן  
ע"י ב"כ עו"ד סיגל זפט

### פסק דין

בפניי תביעה שהחלה את דרכה כתביעה למתן פסק דין הצהרתי להכרה בזכויות של דייר מוגן וכן בתביעה שכנגד לפינוי הנתבע מדירה.

ביום 5/9/15 ניתן פסק הדין בו קבעתי כי התביעה למתן פסק דין הצהרתי נדחית וכי יש לקבל את תביעת הפינוי שעה שהנתבע לא עמד בתנאים הקבועים בחוק הגנת הדייר [נוסח משולב] התשל"ב – 1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר").

על פסק הדין האמור הוגש ערעור והדיון הושב להכרעתי בשאלה האם הנתבע התגורר עם הדיירת המקורית במשך 6 חודשים עובר לפטירתה כמו גם בשאלה האם יש בחזקתו דירת מגורים נוספת.

### רקע:

1. עניינה של התובענה שבפניי בדירה בת 3 חדרים ומרפסת, המצויה בקומה הראשונה בבניין שברחוב נס הרים 8, בשכונת קריית שלום בתל אביב, הידוע גם כחלקה 85 בגוש 6984 (להלן: "הבניין" ו-"הדירה", בהתאמה).

על פי נסח הרישום, נמצא הבניין בבעלותה של קרן קיימת לישראל, רשות הפיתוח ומדינת ישראל. בעבר הייתה הדירה בניהולה של חברת עמידר (להלן: "עמידר").

2. בהתאם להסכם שכירות מיום 26/6/1968 שכרה הגב' נעימה ברוכים ז"ל את הדירה, כדיירת מוגנת (להלן: "המנוחה"). המנוחה נפטרה ביום 21/4/08 (להלן: "מועד פטירתה של המנוחה").



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18361-02-12 ברוכים ואח' נ' עיריית תל-אביב-יפו ואח'

3. התובעת היא עירייה כמשמעותה בפקודת העיריות (נוסח חדש), התשכ"ד – 1964 ולטובתה נרשמה, ביום 10/5/99, בנסח הרישום, הערת אזהרה לאחר הליכי הפקעה (להלן: "הנתבעת").
- עמידר העבירה לנתבעת את הטיפול בדירה כבעלים ואף שלחה למנוחה הודעה מפורטת בעניין ביום 27/4/06 (נספח ג' לכתב התביעה).
4. הנתבע הוא נכדה של המנוחה והוא טוען כי יש להכיר בו כדייר מוגן בדירה.

### פסק הדין מיום 5/9/15

5. ביום 5/9/15 ניתן על ידי פסק דין (להלן: "פסק הדין"), בו קבעתי כי ניתן להכיר בנכד כדייר מוגן בהתאם להוראות סעיף 20 לחוק הגנת הדייר.
6. עוד קבעתי כי בפועל התגורר הנתבע עם המנוחה בדירה החל משנת 1996 (בהיותו בן 14 שנים) ועד שחרורו משירות צבאי בשנת 2005.
7. עם זאת קבעתי כי לא הוכח להנחת דעתי כי הנתבע התגורר בדירה לאחר מועד זה ועד פטירתה של המנוחה וכפועל יוצא קבעתי כי לא עלה בידי הנתבע למלא את התנאים הקבועים בהוראת סעיף 20 לחוק הגנת הדייר (ובכללם המגורים עם הדיירת המקורית במשך 6 חודשים לפחות עובר למועד פטירתה).
8. משכך הוריתי על פינוי הנתבע מהדירה.
9. להשלמת התמונה אציין כי בהליך הקודם, הוגשה תביעה נוספת, מטעם בן דודו של הנתבע, אהרון ברוכים (להלן: "ברוכים"), כנגד שני הצדדים לתובענה שבפניי (שם היו הנתבעים), אשר הוגשה כבקשה למתן פסק דין הצהרתי שיקבע כי התובע שם מוכר כדייר מוגן בדירה.
10. תביעה זו נדחתה.

### הליכי הערעור

11. על פסק הדין האמור הוגש ערעור מטעם ברוכים (ע"א 56054-10-15), אשר נדחה.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18361-02-12 ברוכים ואח' נ' עיריית תל-אביב-יפו ואח'

12. עוד ובנוסף, הוגש ערעור על ידי הנתבע (ע"א 15-11-17993) ובהסכמת הצדדים, אשר קיבלה תוקף של פסק דין נקבע כי:

"...בהתאם להסכמת הצדדים, התיק יוחזר לבית משפט קמא על מנת שייתן דעתו לראיות שצירף כהן (הנתבע – כ.ה) לבקשה להגשת ראיות בערעור, אף ייתן דעתו לשאלת קיומה של דירת מגורים אחרת – ויכריע בהן, לאחר שתינתן לבעלי הדין זכות הטיעון. בקשת בעלי הדין, מי מהם, ואם בכלל, להציג ראיות נוספות מעבר לאלו שבבקשה לגילוי ראיות נוספות – תיבחן על ידי בית משפט קמא ותוכרע על ידו".

(להלן: "פסק הדין של ערכאת הערעור").

13. אדון אם כן בפסק הדין שבפניי בשתי שאלות אלה בלבד.

14. בהקשר זה אזכיר את לשון סעיף 20 לחוק הגנת הדייר הקובע כי:

"(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".

15. היה והנתבע יצליח להוכיח כי הוא התגורר עם המנוחה במשך 6 חודשים עובר למועד פטירתה וכי באותה העת גם לא הייתה לו דירה אחרת למגורים, הרי שהוא יוכר כבעל זכויות של דיירות מוגנת בדירה בהיותו דייר נגזר.

16. משכך אני נדרשת פעם נוספת להכרעה עובדתית על בסיס כלל הראיות שהוגשו במסגרת הבאת ראיות הצדדים ואשר על יסודם כבר ניתן פסק דין ובתוספת הראיות המשלימות שהובאו בפניי לאחר מתן פסק הדין של ערכאת הערעור.

### טענות הצדדים בסיכומיהם בפניי

17. טוענת התובעת בסיכומיה כי הנתבע לא הוכיח כי הוא התגורר עם המנוחה בדירה החל משנת 2005 ועד מועד פטירתה וכי ככל שהוצגו על ידו ראיות הרי שהן קלושות וחסרות משקל.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18361-02-12 ברוכים ואח' נ' עיריית תל-אביב-יפו ואח'

לתימוכין בטענותיה הגישה התובעת את תיקה הרפואי של המנוחה המתעד שנות טיפול ארוכות רבות וכן מסמכים נוספים הכוללים מאות עמודים, בהם לא מוזכר הנתבע ולו פעם אחת. לטענתה עולה מן האמור גם כי הנתבע לא נכח באף ביקור רפואי, בין באלה שנערכו בדירה ובין באלה שנערכו מחוצה לה ומכאן מתבקשת המסקנה כי אין ממש בטענות הנתבע.

18. כן טוענת היא כי גם יתר בני משפחתה של המנוחה נרשמו במרשם האוכלוסין כמי שמתגוררים בדירה וכי על כן אין ברישום האמור של הנתבע או בכך שהצהיר כי ניהל את עסקיו מכתובתה של הדירה, משום ראייה בעלת משקל להוכחת טענותיו.

לתימוכין בטענה זו העידה התובעת מטעמה את דודתו של הנתבע, שושנה ברוכים (אימו של ברוכים) אשר העידה בפניי גם בהליך הקודם.

19. עוד ובנוסף טוענת התובעת בסיכומיה כי הוכח שלהוריו של הנתבע יש דירות מגורים נוספות וכי הנתבע לא הוכיח כי אין הוא יכול להתגורר באחת מהן, חרף סכסוך שיש לו עם אמו.

20. מנגד טוען הנתבע בסיכומיו כי הוא המשיך להתגורר בדירה גם לאחר שנת 2005 ולאחר שחרורו מן השירות הצבאי וזאת עד מועד פטירתה של המנוחה ואף לאחר מכן.

להוכחת טענותיו הגיש הנתבע מסמכים רבים עליהם מופיעה כתובת הדירה ככתובתו שלו, לרבות מסמכים מתקופת שירותו הצבאי; מסמכי בנק; שלטונות המס; המוסד לביטוח הלאומי, מסמכים הקשורים לעסק אותו פתח לאחר שירותו הצבאי (להלן: "העסק") ועוד.

21. הנתבע מוסיף על האמור כי בנותיה של המנוחה טיפלו בה לאורך השנים וכי מתוך מאות המסמכים שהגישה התובעת, לרבות מסמכים רפואיים של המנוחה, רק 5 מהם רלוונטיים לתקופה שבין 2005 ועד 2008. לטענתו ממילא כלל המסמכים מוענו לדודו אשר התגורר בעבר בחצר של הדירה. עוד הוא טוען כי חלק גדול מהמסמכים מתייחסים לתקופה שאחרי שנת 2008 ואשר על כן הם אינם רלוונטיים.

22. במקביל מדגיש הנתבע כי אין לו כל דירת מגורים אחרת להתגורר בה וכי על רקע יחסיו העכורים עם אמו אין הוא יכול להתגורר באחת מן הדירות שבבעלותה.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18361-02-12 ברוכים ואח' נ' עיריית תל-אביב-יפו ואח'

### הראיות המשלימות שהוגשו על ידי הצדדים

23. מטעם התובעת העידה בפניי דודתו של הנתבע, שושנה ברוכים (להלן: "שושנה") (תצהירי עדות ראשית מטעמה סומנו ת/1 ו-ת/2).

24. מטעם הנתבע העידו הנתבע בעצמו (תצהירו סומן נ/1); אביו של הנתבע, יצחק כהן (נ/3) (להלן: "יצחק"), וחברו של הנתבע שהיה גם שותפו לפתיחת העסק, שרון עמוס בעדאש (נ/2) (להלן: "שרון").

### דיון

#### **מגוריו של הנתבע בדירה החל משנת 2005 ועד מועד פטירתה של המנוחה בשנת 2008**

25. כפי שכבר קבעתי בפסק הדין, על רקע טרגדיה שהייתה מנת חלקו בילדותו ועל רקע מערכת יחסים עכורה עם אמו, התגורר הנתבע בדירה החל מגיל 14 (שנת 1996). מטעם זה גם לא הביא את אמו לעדות.

עוד קבעתי כי הנתבע התגורר עם המנוחה בדירה עד שחרורו משירות צבאי בשנת 2005.

26. באשר למגוריו בדירה החל משנת 2005 ועד שנת 2008 ציין הנתבע בתצהירו כי:

"5. להוכחת רצף מגוריי בדירה בין השנים 2006-2008, מצורפים בזאת לתצהירי המסמכים הבאים, שהצלחתי לאתר ביחס לתקופות הרלוונטיות:

- א. כתב התנאות המחאה, משכון ושעבוד כספים וזכויות בנק דיסקונט לישראל, מתאריך 14.11.2005, המציין את כתובתי "נס הרים 8 תל אביב"...
- ב. כתב התנאות המחאה, משכון ושעבוד כספים וזכויות בנק דיסקונט לישראל, מתאריך 25.5.2007 המציין את כתובתי "נס הרים 8 תל אביב"...
- ג. תעודת יושר מיום 2.8.06
- ד. אישור מע"מ על ניהול פנקסים מיום 2.8.16 ...
- ה. אישור מע"מ על ניהול פנקסים מיום 12.2.07 ...
- ו. מכתב מהמוסד לביטוח לאומי מיום 13.12.06 ;
- ז. כתב התחייבות להמנע מעבירה, מיום 30.4.06 ...



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18361-02-12 ברוכים ואח' נ' עירית תל-אביב-יפו ואח'

- ח. הודעה על גזר הדין ...
- ט. דרישה לתשלום קנסות מהנהלת בתי המשפט, מיום 18.1.06 ...
- י. דרישה לתשלום קנס מיום 1.7.07 ;
- יא. מכתב+פוליסת ביטוח בריאות חברת כלל ...
- יב. אישור פתיחת חשבון בבנק דיסקונט מיום 14.2.08 ...
- יג. הודעה מטעם רשות המסים על ביצוע החזר מס מיום 13.11.06 ...
- יד. תעודת עוסק מורשה מיום 21.9.05 ...
- טו. דרישה לתשלום חוב בדמי ביטוח מיום 7.3.07 ...
- טז. דו"ח אגף מס הכנסה – "פרטים אישיים והצהרה על מקורות הכנסה", מיום 6.10.2005 ...
- יז. מכתב מהמשטרה בתגובה לבקשתי למחיקת רישום פלילי – מכתב מיום 5.1.06 ...
- יח. בקשה לקבלת רישיון נהיגה על אופנוע – מיום 19.9.2007
- יט. מכתב מרשות המסים..."

27. הנתבע הוסיף בתצהירו על האמור כי לאחר פטירת המנוחה, פרץ ברוכים לדירה ונטל ממנה מסמכים רבים, במטרה לבסס את טענותיו בתביעה למתן פסק דין הצהרתי אותה הגיש. על כן ומתוך כוונה לאתר מסמכים לקראת הגשת תצהירו (1/נ) פנה הוא הן לאחותו והן למספר גופים ממסדיים בבקשה לאיתור מסמכים מן התקופה הרלוונטית (סעיף 7 לנ/1).

28. בעדותו ציין הנתבע כי הוא טיפל במנוחה חלק מהזמן אך לא יכול היה לעשות כן מתחילת מגוריו עימה עת היה בן 14 שנים וכי שתיים מבנותיה (דודותיו) טיפלו בה במסירות (עדות הנתבע בפרוטוקול הדיון מיום 27/2/17 עמ' 137).

29. עוד הוסיף כי בשל גילו הצעיר ובתוספת נכותו לא יכול היה ללוות את המנוחה לטיפולים הרפואיים (שם, עמ' 142). בהמשך ציין כי בשלב מאוחר יותר הוא אכן ליווה את המנוחה לטיפולים רפואיים, אך כי תמיד עשה כן בליווי אחת מבנותיה של המנוחה ומעולם לא עשה לבד (שם, 143).

30. במענה לשאלת בית המשפט השיב הנתבע כי רופאים הגיעו לביקורי בית בדירה פעמים רבות אך כי הוא עצמו נכח בעת ביקור רופא בדירה פעם אחת בלבד וממילא לא נרשם שמו כנוכח בביקור זה (שם, עמ' 145).

31. יצחק (אביו של הנתבע) הוסיף על האמור כי הנתבע התגורר בדירה החל מגיל 14 ועד לאחר פטירתה של המנוחה באופן רצוף (סעיף 2 לנ/3).



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18361-02-12 ברוכים ואח' נ' עיריית תל-אביב-יפו ואח'

32. בעניין זה העיד גם שרון, שציין כי הוא מכיר את הנתבע משנת 2002 וכי ידוע לו שהוא התגורר בדירה ברציפות החל מאותה שנה. שרון הוסיף וציין כי במהלך הקמת העסק הוא והנתבע נפגשו מספר פעמים בדירה וכתובתה שימשה ככתובת למשלוח דואר לעסק (סעיפים 3-5 לנ/2).

33. למול עדויות הנתבע מסרה שושנה כי במשך השנים נרשמו בני משפחה רבים כמי שגרים בכתובת הדירה (סעיף 4 לנ/1; פרוטוקול הדיון עמ' 175, 178, 181). לטענתה בנה ברוכים הוא שהתגורר בדירה החל משנת 2005 ואילך לאחר שמצבה של המנוחה החמיר (שם, עמ' 174-173).

34. בשקלול ותוך בחינת כלל הראיות שהובאו בפני מעלה עיון במסמכים אשר צרף הנתבע כי כלל המסמכים הרשמיים שנשלחו אליו בשנים הרלוונטיות (אלה שנמצאו על ידו מכורח הנסיבות וחלוף הזמן), נשלחו לכתובתה של הדירה.

העובדה שמדובר בגופים רשמיים רבים ומגוונים לרבות בנקים, רשויות המס, המרכז לגביית קנסות, אגרות והוצאות של בתי המשפט, חברת ביטוח משטרת ישראל ועוד, מחזקת את המסקנה לפיה הנתבע המשיך להתגורר בדירה.

35. ודוק: לא נעלמה מעיני טענת התובעת לפיה כלל בני המשפחה נרשמו כמי שמתגוררים בדירה וכי אין במסמכים הרשמיים אשר נשלחו לדירה כדי לבסס את טענתו של הנתבע.

עם זאת, לעדות הנתבע נמצא חיזוק נוסף בעדותו של שרון אשר ציין כי בשנים 2007-2008 הוא נפגש עם הנתבע בדירה על מנת לממש ולהקים את העסק, תוך רישום כתובת הדירה ככתובתו של העסק לצורך משלוח דואר.

ממילא לא נשמעו בפניי עדויותיהם של יתר בני המשפחה (למעט עדותה של שושנה) ולא הוכח בפניי כי הם התגוררו בדירה או כי השתמשו בכתובת הדירה ככתובת מגוריהם לצרכיהם היומיומיים, בכל מקום אליו פנו (בנקים, צבא הגנה לישראל וכו') ולא רק ככתובת הרשומה בלשכת רישום האוכלוסין.

ממילא יש להוסיף על האמור כי כבר בפסק הדין קבעתי, בהתייחס לעדותה של שושנה כי "עדות זו הייתה רצופת סתירות בעיקר בכל הנוגע לשאלה מי התגורר בדירה במשך השנים" וכן כי: "מעדותה עולה תמונה של אם המנסה לעזור בכל כוחה לבנה (ברוכים – כ.ה) לקבל לידי זכויות בדירה, גם אם המשמעות היא לתת תצהירים סותרים בהליכים שונים בבית המשפט..." (סעיף 35 לפסק הדין).

לא למותר להוסיף בהקשר זה כי רושם זה התחזק לאין שיעור במסגרת הבאת הראיות המשלימות.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18361-02-12 ברוכים ואח' נ' עיריית תל-אביב-יפו ואח'

36. מעל כל אלה עומדת העובדה הפשוטה לפיה לאחר שניתנה לנתבע ההזדמנות להביא את יתרת ראיותיו בפני, מצאתי ליתן אמון מלא בעדותו שהותירה בי רושם מהימן ביותר.

37. תוצאת האמור הינה כי אני קובעת כממצא עובדתי, נוכח כל אשר הונח בפניי, כי הנתבע התגורר בדירה לאחר שנת 2005 ועד מועד פטירתה של המנוחה בשנת 2008.

### דירה נוספת למגורים

38. בעדותו ציין הנתבע כי אין ולא הייתה לו דירה נוספת למגורים.

39. טענה זו לא נסתרה על ידי התובעת.

40. באשר לטענת התובעת לפיה הוא יכול להשתמש באחת מדירות המגורים שנרשמה אשר בבעלותה של אמו אבהיר כי טענה זו אינה מקובלת עלי.

41. בעדותו ציין הנתבע כי לא ידועות לו זכויותיה של אמו בדירות מגורים נוספות (שם, עמ' 149-147) וכי ממילא אין הוא יכול להתגורר בדירת מגורים המצויה בבעלות אמו שעה שהם אינם נמצאים כלל בקשר (שם, עמ' 150).

42. יצחק, אביו של הנתבע, הוסיף על האמור כי בשל מערכת היחסים העכורה בין הנתבע לאמו (שהיא אשתו – וראו בעניין זה פרוטוקול הדיון מיום 27/2/17 עמ' 163), ומשום שספק אם הייתה נענית לבקשה, לא התבקשה האם לבוא ולמסור את עדותה בפני (שם, עמ' 162).

בהקשר זה הוסיף יצחק כי למיטב ידיעתו אין לאמו של הנתבע דירת מגורים נוספת בבעלותה (שם, עמ' 161).

43. בנסיבות אלה ומשלא הובאה כל ראיה לסתור טענה זו של הנתבע, אני מוצאת לקבלה וקובעת כי במועד פטירת המנוחה, כמו גם במועד היום, אין לנתבע ולא הייתה לנתבע דירה אחרת למגוריו.

44. בהקשר זה לא למותר לציין כי טענה זו של הנתבע כבר נטענה בהליך הקודם.





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18361-02-12 ברוכים ואח' נ' עיריית תל-אביב-יפו ואח'

הדעת נותנת כי לו חשבה התובעת שיש שמץ של אמת בטענה זו ושאמו של הנתבע יכולה הייתה לאפשר לו להתגורר באחת מדירות המגורים אשר בבעלותה, היה עליה להגיש בקשה מתאימה לזמנה לעדות, בין במסגרת הדיון בערעור ובין במסגרת הדיון שהתקיים בפניי לאחר פסק הדין של ערכאת הערעור.

משלא עשתה כן, אני סבורה כי הדבר פועל לחובתה.

### סוף דבר

45. התביעה לפינוי הנתבע מהדירה הנמצאת בבניין שרחוב נס הרים 8, בשכונת קריית שלום בתל אביב, הידוע כחלקה 85 בגוש 6984 – נדחית.


46. הנתבע הינו דייר מוגן בדירה, לאחר שעלה בידו להוכיח כי התגורר עם המנוחה לפחות 6 חודשים עובר לפטירתה (והלכה למעשה שנים רבות קודם למועד זה) וכן כי במועד פטירתה, כמו גם במועד היום, אין לו ולא הייתה לו דירה אחרת למגורים.

47. התובעת תשלם לנתבע הוצאות ההליך ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 15,000 ₪.

48. הסכום האמור ישולם לנתבע בתוך 45 יום מהיום שאם לא כן יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד יום התשלום המלא בפועל.

### מזכירות בית המשפט תמציא לצדדים את העתק פסק דין זה

ניתן היום, י' סיוון תשע"ז, 04 יוני 2017, בהעדר הצדדים.

  
כרמלה האפט, שופטת