



**בית משפט השלום בחיפה**

ת"א 13217-06-10 djemal נ' פרנקל

בפני כב' השופטת מעין צור

**murad djemal**

**התובע**

נגד

**ברוך פרנקל**

**הנתבע**

**פסק דין**

- 1
- 2 1. זוהי תביעה לפינוי הנתבע מדירת מגורים שהתובע זכאי להרשם כבעליה. בין הצדדים מחלוקת
- 3 בשאלה אם זכאי הנתבע להתגורר בדירה לאחר פטירת אמו, שהייתה דיירת מוגנת בה, או שמא
- 4 אין לנתבע זכויות בדירה, והוא תפס חזקה בה שלא כדין.

**הרקע העובדתי**

- 7 2. התובע זכאי להרשם כבעל הזכויות בדירת מגורים הנמצאת בבניין מגורים ברח' הקישון 1 (פינת
- 8 רח' הרצל 93) בחיפה והידועה כגוש 44, חלקה 10864, חלקת משנה 8 (להלן: "הדירה").
- 9 3. נחמה פרנקל ז"ל (להלן: "המנוחה"), אמו של הנתבע, הייתה דיירת מוגנת בדירה, והתגוררה בה
- 10 עד לפטירתה ביום 19.2.10.
- 11 4. לאחר פטירת המנוחה ביקש התובע להשיב לידי את החזקה בדירה, ואולם הנתבע סרב להשיב
- 12 את החזקה לתובע בטענה כי הינו דייר מוגן בדירה, ומכאן תביעה זו.
- 13 5. הנתבע וגרושתו, פרנקל חנה (להלן: "חנה"), הינם בעלי זכות חכירה לדורות בחלקים שווים
- 14 בדירת מגורים ברחוב כל ישראל חברים 43 בחיפה (להלן: "הדירה בכי"ח").
- 15 6. ביום 9.3.10 שינה הנתבע את כתובתו הרשומה במשרד הפנים מכתובת הדירה בכי"ח לכתובת
- 16 הדירה.

**דיון והכרעה**

- 19 7. המחלוקת המרכזית בין הצדדים הינה אם לנתבע זכות דיירות מוגנת בדירה. ואולם טרם אדון
- 20 בשאלה זו עליי להידרש לשאלה אם הוכיח התובע את זכויותיו בדירה, שכן הנתבע סבור כי
- 21 התשובה לשאלה זו הינה בשלילה ולכן דין התביעה להידחות.

22  
23

**בית משפט השלום בחיפה**

ת"א 10-06-13217-djema1 נ' פרנקל

**זכויותיו של התובע בדירה**

- 1
- 2 8. הנתבע טוען כי התובע לא הוכיח את זכויותיו בדירה, ולא הוכיח כי שלוחו, יוסף דג'מאל, הינו
- 3 שלוח כדין. דינו של טענות אלה להידחות.
- 4 9. באשר לטענה הראשונה – לתצהירו של אהרון דג'מאל (להלן: "אהרון"), שהוגש מטעם התובע,
- 5 צורפו חוזה מיום 4.3.08 (להלן: "החוזה") שעל פיו רכש התובע את הזכויות בדירה מבעליה
- 6 הקודמים (להלן: "הבעלים הקודמים"), ואישור מאת באי כוח הבעלים הקודמים על השלמת
- 7 עסקת הרכישה. כמו כן צורף נסח רישום של הדירה, שממנו עולה כי הדירה אכן רשומה על
- 8 שםם של הבעלים הקודמים. לפיכך הוכיח התובע את טענתו כי הוא זכאי להרשם כבעל הזכויות
- 9 בדירה.
- 10 10. טענתו השנייה של הנתבע הינה כי יפוי הכוח שהוגש הינו מיום 9.5.01, ותוקמו פקע לאחר עשר
- 11 שנים או עם מותו של התובע, ולא חובאה ראיה לכך שהתובע חי. אף דינה של טענה זו להידחות.
- 12 התביעה הוגשה ביום 8.6.10, דהיינו תוך פחות מעשר שנים לאחר החתימה על יפוי הכוח.
- 13 מתצהירו של אהרון עולה כי דודו התובע בחיים (ראה: סעיף 2 לת/3). אם רצה הנתבע לחלוק על
- 14 כך היה עליו להביא ראיה הסותרת דברים אלה, ולמצער לשאול את אהרון על כך בחקירתו
- 15 הנגדית, ואולם הנתבע לא עשה כן, ועל כן דברי אהרון בתצהירו לא נסתרו.
- 16 11. המסקנה היא, איפוא, כי התובע הביא די ראיות המצביעות על זכויותיו בדירה, ועל כך שיוסף
- 17 דג'מאל, אחיו, היה במועד החתימה על החוזה ובמועד הגשת התביעה שלוחו כדין.

**האם הנתבע הינו דייר מוגן בדירה?**

- 19
- 20 12. השאלה המרכזית בתביעה זו הינה אם לנתבע זכות של דיירות מוגנת בדירה. הנתבע טוען כי יש
- 21 לו זכות של דיירות מוגנת בדירה לאחר פטירת המנוחה הואיל ומתקיימים לגביו תנאי סעיף
- 22 20(ב) לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר"). ואילו התובע
- 23 טוען כי תנאי הסעיף אינם מתקיימים.
- 24 13. סעיף 20(ב) לחוק הגנת הדייר קובע כי לאחר פטירתו של דייר מוגן שאין לו בן זוג יהיו רשאים
- 25 ילדיו להמשיך להחזיק בדירה בהתקיים שני תנאים: האחד – כי התגוררו עימו לפחות שישה
- 26 חודשים סמוך לפטירתו, והשני – כי בזמן פטירתו לא הייתה להם דירה אחרת למגורים. הנתבע
- 27 הינו בנה של המנוחה והשאלה היא אם מתקיימים לגביו תנאי הסעיף.
- 28 14. בעל דין הטוען כי יש לו זכות של דיירות מוגנת בדירה במקום דייר מוגן שנפטר נושא בנטל
- 29 להוכיח את התקיימותם של התנאים המקנים לו זכות זו (ראה: ע"א (ת"א) 233/95 יעקובי נ'
- 30 חדד (7.2.95), פורסם בפדאור; ע"א 4422/97 רון נ' גייגר ואח' (20.5.98); פורסם בדינים); ד' בר
- 31 אומיר, סוגיות בדיני הגנת הדייר (הוצאת פרלשטיין-גינזברג בע"מ, מהדורה שניה – עדכון מס'
- 32 3, מרץ 2010) בעמ' 251-250.
- 33 סבורה אני כי בענייננו לא עמד הנתבע בנטל זה מן הטעמים שיפורטו להלן.
- 34

**בית משפט השלום בחיפה**

ת"א 13217-06-10 djemal נ' פרנקל

**התנאי הראשון: מגורים בדירה בששת החודשים הסמוכים לפטירת המנוחה:**

15. התנאי הראשון מבין שני תנאיו של סעיף 20(ב) לחוק הגנת הדייר הינו כי קרוב המשפחה התגורר עם הדייר המוגן בדירה לפחות בששת החודשים הסמוכים לפטירתו.
16. הנתבע העיד כי מאז פרידתו מבת זוגו בשנת 2008 התגורר בדירה ביחד עם המנוחה. לפני הפרידה התגורר ביחד עם בת זוגו בדירתה, וכשנפרדו עבר להתגורר עם אמו המנוחה בדירה. מטעם הנתבע העידו אף אחיו, מרדכי פרנקל (להלן: "מרדכי"), וחברו, אבנר מזרחי (להלן: "אבנר"), אשר מסרו בעדויותיהם דברים דומים. עדויות אלה, ובפרט עדויותיהם של מרדכי ושל אבנר, מהימנות עליי. התובע טוען כי מדובר בעדים בעלי עניין, עובדה הפוגעת באמינות עדותם. אין בידי לקבל טענה זו. אין מקום להטיל דופי בעד ולהניח כי הוא נכון למסור עדות שאינה אמת, על כל המשמעות שיש לכך, רק בשל היותו אח או חבר של בעל דין. מובן כי אם קיימות אינדיקציות לכך שהעדות אינה עדות אמת, מתווספת לאינדיקציות אלה העובדה כי מדובר בעד הקשור בקשרים משפחתיים או חבריים למעל הדין. ואולם אין מקום לפקפק באמינותו של עדויות אלה ולגרוע ממשקלן מטעם זה בלבד.
17. התובע מעלה בסיכומיו מספר טענות נוספות המצביעות לטענתו על כך שהנתבע לא התגורר בדירה לפני פטירת המנוחה, אלא תפס את החזקה בה רק לאחר מכן. אתייחס לטענות אלה אחת לאחת.
18. התובע מצביע על סתירות בגרסתו של מרדכי ביחס למועד שבו עבר הנתבע להתגורר עם המנוחה, וכן על סתירה בין גרסתו לבין גרסת הנתבע בנושא זה. לטענתו, בעוד שמעדות הנתבע עולה כי עבר להתגורר בדירה שבועיים שלושה לפני ראש השנה, דהיינו בספטמבר 2008, מסר האח כי היה זה שנה וחצי לפי פטירת המנוחה, דהיינו באוגוסט 2008, ובמקום אחר מסר כי היה זה בשלהי 2008. אינני מוצאת כי מדובר בסתירה הגורעת מאמינות גרסתם של הנתבע ושל מרדכי. סביר כי הנתבע, ובפרט אחיו, אינם זוכרים את היום המדויק שבו עבר הנתבע להתגורר עם המנוחה בעקבות הפרידה מבת זוגו. הן הנתבע והן מרדכי לא נקבו בעדויותיהם במועד מדויק, אלא מסרו הערכת זמנים כללית. אציין כי הערכות הזמנים של השניים היו דומות, עובדה שדווקא מחזקת את אמינות העדויות.
19. התובע מצביע על כך שהשינוי בכתובת הנתבע במשרד הפנים נעשה לאחר פטירת המנוחה. אכן החסבר שנתן התובע לכך שלא שינה את כתובתו עד לאחר פטירת המנוחה, דהיינו רצונו לקבל דואר לכתובת הדירה בכ"ח, אינו הסבר מניח את הדעת, ונראה שהשינוי במועד זה נועד לקדם פניה של תביעה. עם זאת אינני סבורה כי עובדה זו משמיטה את הקרקע מתחת לטענת הנתבע כי התגורר עם המנוחה לפני פטירתה. כתובת הדירה בכ"ח הייתה רשומה במשרד הפנים ככתובת הנתבע אף כאשר התגורר עם בת זוגו בדירתה, ומכאן שאין לחסיק מכך מסקנה בנוגע למקום מגוריו של הנתבע.
20. אני דוחה אף את הטענה כי העובדה שלא הביא ראיות נוספות לגבי מקום מגוריו נזקפת לחובתו של הנתבע. הנתבע הביא שני עדים מטעמו, בנוסף לעדותו שלו, ומשקבעתי כי עדויות אלה

**בית משפט השלום בחיפה**

ת"א 13217-06-10 djemal נ' פרנקל

- 1 מהימנות עליו קיים בסיס ראייתי מספק לקבוע כי הנתבע התגורר עם המנוחה במשך למעלה
- 2 משישה חודשים לפני פטירתה.
- 3 21. נותר לבחון אם יש בראיות שהביא התובע ראיות הסותרות את ראיות הנתבע, ומטילות ספק
- 4 בראיות אלה עד כדי מסקנה כי הנתבע לא עמד בנטל המוטל עליו להוכיח מגורים בדירה כנדרש.
- 5 סבורה אני כי יש להשיב בשלילה על שאלה זו.
- 6 22. התובע מסתמך על עדותו של איתמר שלמה (להלן: "שלמה"), מתמחה במשרד חקירות שביצע
- 7 חקירה בעניין, ועל עדותו של אהרון, אשר מנהל עבור התובע, ביחד עם אביו, את עסקיו
- 8 בישראל.
- 9 23. שלמה מסר בעדותו, כי העלה בחקירתו, שנערכה בחודש יוני 2010, ממצאים המצביעים על כך
- 10 שאיש אינו גר בדירה. דא עקא כי חלק ממצאים אלה נסתרו בראיות אחרות, ובחלקם האחר
- 11 אין כדי לשלול את גרסת הנתבע.
- 12 שלמה מסר בתצהירו כי בדירה לא הייתה צריכת חשמל, וכמעט ולא הייתה צריכת מים. ואולם
- 13 הנתבע צרף לתצהירו חשבונות חשמל המעידים על צריכת חשמל רצופה מחודש אפריל 2009 עד
- 14 חודש יולי 2010. כמו כן הוגשו חשבונות מים המעידים על צריכת מים רצופה מחודש אוגוסט
- 15 2009 עד חודש יולי 2010.
- 16 שלמה ציין עוד כי בין התאריכים 9.6.10 עד 20.6.10 ביקר בבניין שבו מצויה הדירה בשעות
- 17 שונות, דפק בדלת אך לא נענה. ואולם אי הימצאותו של התובע בדירה אינה מצביעה על כך
- 18 שאינו מתגורר בה, כפרט שהביקורים במקום היו בימי אמצע השבוע בשעות 11:30 – 18:00
- 19 (ראה עדותו בעמ' 12 ש' 23 – עמ' 13 ש' 1), כך שאין לתמוה על כך שאדם עובד אינו נמצא
- 20 בשעות אלה בבית.
- 21 בנוסף ציין שלמה כי ביקר בדירה בכ"ח ומצא בה את הנתבע. ואולם אף עובדה זו אינה מצביעה
- 22 על כך שהתובע מתגורר בדירה בכ"ח, שכן היא מתיישבת גם עם ביקור של התובע את בני
- 23 משפחתו המתגוררים במקום.
- 24 אוסיף כי התרשמתי שמדובר בחקירה שלא נוהלה במקצועיות. כך, למשל, לא ידע העד לצלם
- 25 את השלט על דלת הדירה; לא פנה לשאול שכנים לגבי המגורים בדירה; ולא בדק במה עוסק
- 26 התובע על מנת להתאים את שעות ההגעה שלו לשעות שבהן צפוי התובע להימצא בדירה אם
- 27 הוא אכן מתגורר בה. בנוסף התעלם שלמה ממצאים המצביעים, לכאורה, על נוכחות אדם
- 28 בדירה, כגון פתיחת תריס וסגירתו, והדלקת אור וכיבוי, דבר היוצר רושם כי החקירה נוהלה
- 29 בצורה מגמתית ומוכוונת מטרה.
- 30 24. התובע מבסס טיעונו אף על עדותו של אהרון, אשר מסר כי מאז שנת 2008 ביקר בדירה פעמים
- 31 רבות, ובכל ביקוריו, למעט באחד מהם, מצא את המנוחה בדירה בגפה. דא עקא כי אף דברים
- 32 אלה אינם מצביעים בהכרח על כך שהנתבע לא התגורר במקום, ואינם שקולים לעדויותיהם של
- 33 שני עדים שהעידו כי הנתבע התגורר במקום, מה גם שעד זה הינו בעל עניין בתוצאת החליף
- 34 הרבה יותר מאשר שני העדים מטעם הנתבע.

**בית משפט השלום בחיפה**

ת"א 13217-06-10 djemal נ' פרנקל

- 1 25. מסקנתי היא כי הנתבע עמד בנטל ההוכחה המוטל עליו, והוכיח במידת ההוכחה הנדרשת
- 2 בהליך אזרחי, היא מאזן החסתרברויות, כי התגורר בדירה עם המנוחה במשך למעלה משישה
- 3 חודשים טרם פטירתה.
- 4
- 5 **התנאי השני: היעדר דירה אחרת למגורים:**
- 6 26. התנאי השני שעל הנתבע להוכיח כדי לזכות בזכות של דיירות מוגנת בהתאם לסעיף 20(ב) לחוק
- 7 הגנת הדייר הוא כי בזמן פטירת המנוחה לא הייתה לו דירה אחרת למגוריו.
- 8 27. אין חולק כי הנתבע וגרושתו הינם בעלי זכות חכירה לדורות בדירה בכ"ח בחלקים שונים. אלא
- 9 שלטענתו מתגוררים בדירה בכ"ח בנותיו ונכדו, והוא אינו רשאי להתגורר בדירה זו בהתאם
- 10 להסכם בינו לבין גרושתו. אביא דבריו בתצהירו בעניין זה כלשונם:
- 11 "22. אציין כי רשומות על שמי, באופן פורמלי בלבד, מחצית מהזכויות בדירה
- 12 המצויה ברחוב כל ישראל חברים בחיפה, כאשר המחצית השניה רשומה על שם
- 13 גרושתי, אולם מדובר בדירה שהועברה על ידי ועל ידי גרושתי לילדינו המשותפים,
- 14 לפני שנים רבות.
- 15 23. בדירה מתגוררים בנותיי ונכדי, מזה שנים רבות ועד עצם היום הזה. אינני
- 16 מתגורר ואינני רשאי להתגורר בדירה החיא שהועברה כאמור, על פי ההסכם ביני ובין
- 17 גרושתי".
- 18 בחקירתו הגדית נשאל נתבע אם הדירה בכ"ח מאוזכרת בהסכם הגירושין משנת 1989 והשיב
- 19 בחיוב. הוא מסר כי ההסכם אושר בבית הדין הרבני, ומשנשאל היכן ההסכם השיב: "לא יודע,
- 20 ניסיתי לחפש אותו. לא התבקשתי לצרף אותו" (עמ' 28 שו' 10).
- 21 28. פרט לעדותו לא הביא הנתבע כל ראיה התומכת בטענתו כי הוא אינו רשאי להתגורר בדירה
- 22 בכ"ח: הוא לא הזמין לעדות את גרושתו ואף לא את בנותיו, ולא הגיש את ההסכם שמכוחו,
- 23 לטענתו, הוא מנוע מלהתגורר שם, בין שמדובר בהסכם הגירושין ובין שמדובר בהסכם אחר.
- 24 ההימנעות מהבאת ראיות אלה פועלת לחובתו של הנתבע.
- 25 29. יתירה מכך, אף בגרסתו של הנתבע עצמו רב הנסתר על הגלוי: הנתבע השתמש במילים "הדירה
- 26 הועברה" מילים אלה אינן מגלות דבר לגבי מהות הזכויות שהועברו: האם הועברה זכות
- 27 השימוש בדירה? האם מדובר בזכות החכירה לדורות? הנתבע וגרושתו עדיין רשומים כבעלי
- 28 הזכויות בדירה, ומכאן שזכות החכירה לדורות לא הועברה, ולכל היותר הייתה התחייבות
- 29 להעבירה, והואיל והתחייבות כזו היא התחייבות לעשות עסקה במקרקעין היא טעונה מסמך
- 30 בכתב, וכזה לא הוגש לי. הנתבע אף לא הבחיר באיזה הסכם עם גרושתו מדובר: אם בהסכם
- 31 הגירושין, אשר נערך בשנת 1989 עת היו בנותיו של הנתבע המתגוררות כיום בדירה בעת 14
- 32 (ראה עדותו בעמ' 26 שו' 25-27, שלפיה כיום גיל הבנות 36); או שמא מדובר בהסכם מאוחר
- 33 יותר. לא ברור אם מדובר בהסכם בכתב או בעל פה, ולא ברור מהו תוכנו המדויק של ההסכם,
- 34 והיינו מהו טיבה של המניעה הנטענת למגוריו של הנתבע בדירה בכ"ח.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 13217-06-10 djemal נ' פרנקל

30. משנותרו הדברים סתומים לא אוכל לקבוע כי הנתבע עמד בנטל המוטל עליו להוכיח כי בזמן פטירת המנוחה לא הייתה לו זכות חוקית להתגורר בדירה בכ"ח.
31. המבחן שנקבע בהלכה הפסוקה לבחינה אם לאדם "דירה אחרת" הוא מבחן הזכות החוקית, שלפיו אם לאדם זכות חוקית לגור בדירה אחרת אין הוא מקיים את התנאי השני שבסעיף 20(ב) לחוק הגנת הדייר. מבחן זה נקבע בע"א 712/76 צ'רני נ' מורד, פ"ד לא(2) 99 (1977), ויושם אף בפסיקה מאוחרת של בית המשפט העליון ברע"א 2225/91 אחי נאמנות בע"מ נ' בן חמו, פ"ד מה(4) 14 (1991) וברע"א 4015/08 דוד כהן נ' שרה מזרחי (2.9.08) (להלן: "עניין כהן").
32. נסיבותיו של המקרה שנדון בעניין כהן דומות לנסיבותיו של מקרה זה. באותו עניין התגוררה אמו המנוחה של המבקש בדירה כדיירת מוגנת. המבקש ואשתו היו בעלים במשותף של דירת מגורים, אך המבקש נפרד מאשתו ועבר להתגורר עם אמו, ואשתו המשיכה לגור בדירתם המשותפת עם ילדיהם. לאחר פטירתה של אמו טען המבקש כי יש לו זכות של דיירות מוגנת בדירה, שכן מתקיימים לגבי תנאי סעיף 20(ב) לחוק הגנת הדייר. בית המשפט דחה את טענתו וקבע כי אומנם הוכיח המבקש את התנאי הראשון של הסעיף, שכן התגורר בדירה עם המנוחה במשך שישה חודשים לפחות לפני פטירתה, אלא שהתנאי השני של הסעיף אינו מתקיים לגביו. בחלטתו לדחות את בקשת רשות הערעור שהגיש המבקש קבע השופט דנציגר כדלקמן:
- "באשר להתקיימותו של התנאי השני, בעניין צ'רני הנוכח לעיל נקבע כי על מנת שניתן יהיה לומר כי יש לאדם "דירה אחרת" למגורים, כאמור בסעיף 20(ב) לחוק הגנת הדייר, נדרש כי תעמוד לו זכות חוקית לגור בדירה אחרת. כפי שציין בית המשפט המחוזי, בית משפט זה יישם מבחן זה בעניין בן חמו הנ"ל ולא מצאתי כי יש מקום להתערב בכך. מסכים אני עם קביעתו של בית המשפט המחוזי לפיה פרשנות זו של סעיף 20(ב) לחוק הגנת הדייר עולה בקנה אחד עם הכרתה של זכות הקניין כזכות חוקתית במסגרת חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו ועם העדרה של מצוקת דיור ששררה בישראל בעת חקיקתו של חוק הגנת הדייר.
- לאור העובדה כי המבקש הינו הבעלים של מחצית הזכויות בדירה במבשרת ציון, מסכים אני עם קביעתו של בית המשפט המחוזי לפיה לא מתקיים התנאי השני הקבוע בסעיף 20(ב) לחוק הגנת הדייר ומשכך, אין להכיר בו כדייר מוגן" (סעיפים 10-11 להחלטה).
33. דברים אלה יפים אף לענייננו. הנתבע הינו בעליהן החוקי של מחצית הזכויות בדירה בכ"ח. טענתו כי קיימת מניעה שיתגורר בדירה זו לא פורטה ונותרה סתומה, והנתבע נמנע מלהביא ראיות אובייקטיביות בדמותם של מסמכים להוכחתה, ואף מלהביא ראיות כלשהן פרט לעדותו הכללית והמעורפלת. בעידן שבו הרצינו לחקיקתו של חוק הגנת הדייר, דחינו קיומה של מצוקת דיור חריפה, חלף מן העולם, ואילו זכות הקניין הוכרה כזכות יסוד חוקתית, אין די בכך כדי לקבוע כי מתקיים לגבי הנתבע התנאי השני שבסעיף 20(ב) לחוק הגנת הדייר, ועל כן אין הוא זכאי להיות דייר מוגן בדירה.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 13217-06-10 djemal נ' פרנקל

סוף דבר

34. אשר על כן הנני מקבלת את התביעה, ומצווה על הנתבע לפנות את הדירה הנמצאת בבניין מגורים ברח' הקישון 1 (פינת רח' הרצל 93) בחיפה והידועה כגוש 44, חלקה 10864, חלקת משנה 8, ולהשיבה לתובע כשהיא פנויה מכל אדם או רכוש.  
35. הנתבע ישלם לתובע שכ"ט עו"ד בסכום של 10,000 ₪ תוך 30 יום מהיום אחרת ישא הסכום הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד התשלום המלא בפועל, וישיב לו את האגרה ששילם.  
36. זכות ערעור כחוק.

ניתן היום, ד' כסלו תשע"ב, 30 נובמבר 2011, בהעדר הצדדים.

  
מעין צור, שופטת