



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 34503-10-21 אמריך ואח' נ' סוטי ואח'

לפני כב' השופטת רויטל באום

התובעים
1. עידן יאיר אמריך
2. יערה עינוור אמריך
3. אלון יצחק אמריך

נגד

הנתבעים
1. באסמה סוטי
2. גון סוטי

פסק דין

לפני תביעה לפינוי הנתבעים מדירת התובעים ולתשלום דמי שכירות ראויים בסך של 145,800 ש"ח.

1. התובעים הם ילדיו ויורשיו החוקיים של מר אלי אמריך ז"ל (להלן – "המנוח"), אשר הלך לבית עולמו ביום 30.12.18 (כך עפ"י צו קיום הצוואה שצורף כנספח ב לכתב התביעה).

בהתאם להודעה שהגישו ביום 17.2.22 נרשמו התובעים ביום 10.2.22 כבעלי דירה שהייתה בבעלותו של המנוח ברח' נורדאו 27 בחיפה, הידועה כתת חלקה 15 בחלקה 17 בגוש 10862 (להלן – "הדירה").

2. ביחס לדירה זו נחתם ביום 5.9.80 בין המנוח לבין מר אדוארד סוטי ז"ל (להלן – "מר סוטי ז"ל"), בעלה המנוח של הנתבעת 1 (להלן – "הנתבעת") ואביו של הנתבע 2 (להלן – "הנתבע") חוזה שכירות מוגנת, לפיו מר סוטי ז"ל היה דייר מוגן בדירה (עותק החוזה צורף כנספח ב לראיות התובעים).

3. מר סוטי ז"ל הלך לבית עולמו ביום 21.7.12 (וראו: הצהרת ב"כ הנתבעים בעמ' 8 ש' 2), ולטענת התובעים, לאחר פטירתו נטשה הנתבעת את הדירה והנתבע עבר לגור בה במקומה, תוך שהשניים מסתירים עובדה זו מהמנוח ומהם, במטרה להוסיף ולהחזיק בדירה תמורת תשלום דמי שכירות מוגנים בסכום של כ-100 ש"ח בחודש בלבד.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 34503-10-21 אמריך ואח' נ' סוטי ואח'

הנתבעים מכחישים טענות אלה, טוענים כי הנתבעת מעולם לא נטשה את הדירה, אלא עברה באופן זמני להתגורר אצל בתה מפאת מצבה הבריאותי, וכי הנתבע התגורר עם הוריו עוד כשהיה מר סוטי ז"ל בין החיים.

מכאן התביעה.

4. ההליך

4.1 ביום 14.10.21 הוגשה התביעה, וביום 3.1.22 ניתן ע"י כב' הרשם הבכיר ב. בן סימון פסק דין בהעדר הגנה, אשר בוטל ביום 13.1.22.

4.2 ביום 5.2.22 הוריתי לתובעים לצרף נסח רישום בו הם מופיעים כבעלי הדירה, וזה הוגש כאמור ביום 17.2.22, אף הוריתי לתובעים לצרף חוות דעת שמאי בנוגע לדמי השכירות הראויים עבור הדירה, וזו הוגשה ביום 21.3.22.

לנתבעים ניתנה האפשרות להגיש חוות דעת נגדית, אך הם לא הגישו דבר.

4.3 ביום 3.7.22 הוריתי על הגשת ראיות הצדדים.

מטעם התובעים הוגש תצהירו של התובע 1 (להלן – "התובע") וכן תצהירו של מר ולדימיר קליפנובסקי (להלן – "מר קליפנובסקי") ושל מר שלמה עמית (להלן – "מר עמית"). כן הוגשה חוות דעת שמאי התובעים; מטעם הנתבעים הוגשו תצהיריהם.

4.4 ביום 2.11.22 התקיימה ישיבת קדם משפט בסיומה הוריתי על מינוי שמאי מקרקעין כמומחה מטעם בית המשפט לצורך קידום מתווה של פשרה, חוות דעתו הוגשה ביום 31.1.23, אך הצעתי לצדדים לסיום הסכסוך בדרך מוסכמת בישיבת קדם המשפט שהתקיימה ביום 16.2.23 לא התקבלה.

אבהיר, כי מומחה בית המשפט לא נדרש, ולא נתן, חוות דעת ביחס לגובה דמי השכירות הראויים עבור הדירה, ואלה נקבעו רק בחוות דעת מומחה התובעים.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 34503-10-21 אמריך ואח' נ' סוטי ואח'

- 4.5 הנתבעים או בא-כוחם לא התייצבו לישיבת הוכחות שנקבעה ליום 28.5.23, ולכן רק ביום 2.1.24 נשמעו לפניי עדי הצדדים.
- בסיום הדיון הוריתי על הגשת סיכומים בכתב ואלה הוגשו.
5. לאחר שעיינתי בכתבי הטענות, בראיות שהוגשו, שמעתי את העדים וקראתי את סיכומי הצדדים באתי לכלל מסקנה כי דין התביעה לפינוי הנתבעים להתקבל, ודין הדרישה לתשלום דמי שכירות ראויים להתקבל באופן חלקי.
6. בהתאם לחוזה השכירות ולהוראות חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972 (להלן – "החוק"), רק מר סוטי ז"ל היה דייר מוגן בדירה.
- 6.1 בניגוד לטענתה של הנתבעת, עד לפטירת בעלה, מר סוטי ז"ל - היא לא הייתה דיירת מוגנת בדירה הואיל והיא לא חתומה על חוזה השכירות, והנתבעים אינם חולקים על כך שהנתבעת אינה חתומה על חוזה השכירות (הצהרת ב"כ הנתבעים בעמ' 15 ש' 8).
- 6.2 טענת ב"כ הנתבעים בפרוטוקול (עמ' 15 ש' 8 – 9), כי "החברה הערבית היא חברה שמרנית ומקובל שרק הבעל חותם על מסמכים" היא טענה עובדתית, שהיה מקום להוכיחה בראיות, ואין בהצהרת ב"כ הנתבעים כדי להוות עדות לדברים אלה.
- 6.3 לכל הפחות, היה על הנתבעת להצהיר זאת בתצהירה, אך הנתבעת טענה בסעי' 4 לתצהיר כי –
- "הריני להצהיר כי ביום 05.09.1980, התקשרתי יחד עם בעלי המנוח אדוארד סוטי ז"ל בחוזה שכירות דיירות מוגנת, המתייחס לדירה ברח' נורדאו 27 בחיפה...".
- 6.4 הגדרת 'דייר' בסעי' 1 לחוק היא –
- "לגבי בעל בית - מי שמחזיק בנכס בשכירות ראשית על פי חוזה או מכוח חוק זה".



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 34503-10-21 אמריך ואח' נ' סוטי ואח'

הנתבעים טענו, כי הזכות לדיירות מוגנת הוקנתה מכוחו של חוזה השכירות, וממילא לא טענו ולא הוכיחו, כי הזכות הוקנתה למר סוטי ז"ל או לנתבעת מכוח החוק.

מכאן, שהנתבעת לא הייתה דיירת מוגנת בדירה, ורק בעלה המנוח, מר סוטי ז"ל היה דייר כאמור.

7. בהתאם לחוק, משהלך מר סוטי ז"ל לבית עולמו בשנת 2012, הפכה הנתבעת, אשתו אשר גרה איתו שנים בדירה מאז שנת 1980, לדיירת בעצמה.

7.1 סעי' 20(א) לחוק קובע, כי –

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

7.2 אף התובעים אינם חולקים על כך כי משנפטר מר סוטי ז"ל, הפכה הנתבעת לדיירת מוגנת, ולא היה להם כל עניין להפריע לה או לחקור מי מתגורר עימה, כפי שהעיד התובע לפניי –

"מבחינתי כל עוד הנתבעת גרה שם אז אין לי עניין מי מבקר אותה, או מי גר איתה. אני לא יודע אם הוא [הנתבע – ר.ב.] גר או לא. אני לא שאלתי"
(עמ' 13 ש' 11 – 12).

8. הוכח כי הנתבעת נטשה את הדירה לכל המוקדם בשנת 2016, וזאת הן מעדויות עדי התובעים, הן מהמסמכים שהנתבעת עצמה הגישה והן מעדותה לפניי (בעדותה טענה הנתבעת כי עזבה את הדירה לפני חמש או שש שנים "בלבד", כלומר משנת 2018 או 2019).

8.1 מר קליפנובסקי, שאינו בעל דין ואין לו עניין בתוצאות ההליך, העיד מטעם התובעים, כי –

"ש. נשאלת על תפקידך בוועד, ואני מבין שפנית בנושא לנתבע, למה לא פנית לנתבעת



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 34503-10-21 אמריך ואח' נ' סוטי ואח'

ת. כי לא ראיתי אותה הרבה זמן. פעם אחרונה שראיתי אותה בחדר
מדרגות היה לפני 4 או 5 שנים, שאלתי אותה אם היא גרה פה והיא
אמרה שקשה לה לעלות ולכן היא גרה אצל מישהו אחר, מהמשפחה,
ואז לא ביקשתי ממנה כסף, פניתי רק לנתבע"
(עמ' 9 ש' 2 – 5 ; ההדגשה שלי – ר.ב.).

8.2 בעדותו סיפר מר עמית, גם הוא עד ניטראלי ללא עניין אישי בתוצאות ההליך,
כי היה ביחסי שכנות טובה מאד עם מר סוטי ז"ל ועם הנתבעת (עמ' 9 ש' 12 –
14), וכי –

"ת. נוצר איזושהו מצב מוזר לפיו ככל שהנתבע היה מגיע יותר, הנתבעת
הייתה שם פחות. הייתי גם פוקד אותה בדירתה החדשה. אני לא יכול
לומר שהם היו בדירה הזו ביחד. זה היה קצת הנתבעת וקצת הנתבע
ש. ע"ס אתה אומר את זה
ת. ע"ס שהזמינו אותי לארוחות, הכינו לי בישולים, היא הייתה מכינה
מטעמים והייתה מבקשת ממני ומרעייתי לבוא למושבה הגרמנית או
לדירה כשהיא הייתה גרה עדיין בנורדאו.
ש. מתי היא עזבה את הדירה בנורדאו
ת. לדעתי, לפני כעשר שנים או לפני כשמונה שנים. זה לא קרה
באבחה אחת. זה תהליך שלאט לאט נבנה
ש. במשך 10 השנים שעזבה את הדירה והעתיקה את מגוריה למקום
אחר לשיטתך, הנתבע היה מתגורר בדירה
ת. כן. יותר ויותר בהתחלה, וקבוע בשנים האחרונות. זה היה תהליך.
בהתחלה הנתבעת לא הייתה תקופה מסוימת והוא היה, ואז הנתבעת
עברה למושבה הגרמנית והנתבע עבר לגור בדירה.
ש. וכשהיית מבקר אותה במושבה הגרמנית היית שואל אותה מה היא
עושה שם למה היא לא בנורדאו
ת. קשה לה לעלות את המדרגות לקומה שלישית, שאלתי אותה והיא
ענתה לי. גם לא הייתי צריך לשאול, זה בא ממנה"
(עמ' 10 ש' 15 – 32 ; ההדגשות שלי – ר.ב. ; וראו גם בעמ' 11 ש' 10).

8.3 בסעי' 7 לתצהירה טענה הנתבעת כי מפאת מצבה הרפואי נאלצה להתגורר
"בתקופה האחרונה" בבית בתה ברח' לוחמי הגיטאות; התצהיר נערך ביום
25.9.22 והמסמכים הרפואיים שצירפה הנתבעת כנספח ב לתצהיר הם משלהי
שנת 2015, כלומר מלפני כשמונה שנים.

לא יכול להיות חולק, כי תקופה של שמונה שנים איננה "זמנית", ומדובר
בנטישה של הדירה מצידה של הנתבעת, ומעבר מגורים לבית של בתה.

גם אם הנתבעת עברה לגור בדירת ביתה לפני חמש או שש שנים (כטענתה
בעדותה לפניי), מדובר בתקופה משמעותית ביותר, שלא ניתן לומר עליה כי
היא 'זמנית', ואשר יש בה כדי להעיד על נטישת הדירה בידי הנתבעת.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 34503-10-21 אמריך ואח' נ' סוטי ואח'

- 8.4 הנתבעת צירפה לתצהירה כנספח ד מסמך שנערך ביום 1.1.20 ולפיו כביכול קיבלה הצעת מחיר לבניית מעלית שתסייע לה לעלות לדירה.
- ב"כ התובעים התנגד, ובדין, להגשת המסמך שלא באמצעות עורכו, ומשלא ניתנה לו האפשרות לחקור את עורך המסמך (עמ' 17 ש' 3), אך רק מעיון במסמך עצמו ניתן ללמוד על חוסר הרצינות של טענות הנתבעת בעניין המעלית.
- מדובר במסמך אשר לכאורה נערך בחודש ינואר 2020. התביעה דן הוגשה באוקטובר 2021. מה מנע מהנתבעת מלפנות אל התובעים במשך קרוב לשנתיים **טרם הוגשה התביעה** בבקשה להקים מעלית בבניין?
- הימנעותה של הנתבעת מלבצע פנייה כאמור מלמדת על כך שלא הייתה כל כוונה אמיתית לבנות מעלית אשר תאפשר מגוריה של הנתבעת בדירה, וכל תכליתו של המסמך היא בהכנת תשתית כוזבת למצב בו האמת תתגלה לתובעים - כי הנתבעת עזבה את הדירה והיא אינה מתגוררת בה, והתובעים יגישו תביעת פינוי נגד הנתבעים, כפי שארע.
- 8.5 דוגמה נוספת להכנת תשתית עובדתית כוזבת בידי הנתבעים מבעוד מועד הוא אישור התובע על תשלום דמי שכירות לדירה בשנת 2014 מאת הנתבע, ולא הנתבעת (חשבונית מס 1982 מיום 23.1.14 שצורפה כחלק מנספח ג לראיות הנתבעים), לגביו העיד התובע –
- "ש. אני מציג בפניך קבלה מה – 23.1.14 שצורפה לתצהירים של הנתבעים, אתה רושם שקיבלת תשלום מהנתבע.
- ת. היות וזה חריג לכל החשבוניות או הקבלות אני זוכר את הסיטואציה שהנתבע ממש לחץ עליי לרשום במפורש את התוספת הזאת וגם באותו יום הנתבעת הייתה בדירה.
- ש. זה היה מול הנתבעת.
- ת. כן.
- ש. הנתבע ביקש ממך לכתוב את הדבר הזה.
- ת. זה היה חריג.
- ש. אז גבית ממנו תשלומי שכירות.
- ת. לא גביתי מהנתבע אלא מהנתבעת באותו מעמד. אני זוכר כי זה היה חריג. הנתבע ביקש ממני לרשום ברחל בתך הקטנה.
- ש. למה הוא ביקש ממך לרשום.
- ת. אני לא יודע למה"
- (עמ' 13 ש' 19 – 31 ; ההדגשות שלי – ר.ב.).



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 34503-10-21 אמריך ואח' נ' סוטי ואח'

עיון ביתר החשבונות שצירפה הנתבעת מלמד, כי באף אחת מהן לא נרשם כי הנתבע שילם את דמי השכירות, למרות שלטענתו התגורר בדירה עוד עם אביו המנוח.

8.6 בעדותה לפניי, הודתה הנתבעת כי עברה לגור בדירת בתה ברח' לוחמי הגטאות –

"ש. הדירה שאת גרה בלוחמי הגטאות היא של הבת שלך נכון.
ת. כן.
ש. היא גרה לידך הבת.
ת. הבת שלי גרה בלוחמי הגטאות. אנחנו גרות ביחד בדירה אחת, הדירה שלה.
ש. את אוהבת לגור שם.
ת. לא. אני מקללת את השעה הזו אבל הייתי חייבת לגור שם כי אני אישה חולה. נורדאו זה בדם שלי.
ש. לבימ"ש: ממתי את גרה אצל הבת שלך בלוחמי הגטאות.
ת. לפני חמש שנים בערך הייתי צריכה לעשות ניתוח בברך, זה הניתוח השלישי.
ש. לבימ"ש: ומאז את שם בלוחמי הגטאות.
ת. כן. כשאני מרגישה יותר טוב אני עולה לנורדאו ויושבת במרפסת בדירה שם. אני אוהבת את הדירה הזאת. את הבית שקנינו אותו ב – 500 אלף לירות"
(עמ' 17 ש' 22 – 33; ההדגשות שלי – ר.ב.; וראו גם בעמ' 18 ש' 16 – 17, עמ' 19 ש' 1 – 2, ש' 11 – 12).

מדברי הנתבעת נראה כי היא 'אוהבת' את הדירה מאחר ושילמה עליה כסף; איזכור התשלום, מבלי שהנושא עלה, ולו ברמז בשאלות ביהמ"ש, מלמד כי מה שמניע את הנתבעים הוא הכסף, ולא בהכרח האמת.

בהקשר זה אציין, כי בשונה מהנתבעים, המניע של התובעים להגשת תביעה זו אינו בצע כסף, אלא תחושת עלבון ובגידה שחשו לאחר שגילו כי הנתבעים הוליכו אותם שולל במשך מספר שנים.

ניכר היה הן מעדותו של התובע והן מעדותו של מר עמית מטעמו, כי התובעים רכשו כבוד רב ואף חיבה למר סוטי ז"ל ולנתבעת (וראו: עדות התובע בעמ' 16 ש' 1 – 3 ועדות מר עמית בעמ' 9 ש' 12 – 14, עמ' 11 ש' 2 – 6). הגילוי כי הנתבעת עזבה את הדירה והנתבע נכנס לגור בה במקומה, תוך שהנתבעים מציגים – כמובא לעיל – מציגים כוזבים בפני התובעים, הביאו לשבר ביחסים, ולאבדן האמון.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 34503-10-21 אמריך ואח' נ' סוטי ואח'

אני קובעת כי הנתבעת נטשה את הדירה, ועל כן איבדה את זכותה להיות דיירת מוגנת בה.

משנטשה הנתבעת את הדירה, והיא אינה מחזיקה בה עוד, יש מקום להורות על פינויה ועל איסור חזרתה לדירה, אך אין מקום לחייבה בתשלום דמי שכירות ראויים עבור דירה שהיא לא גרה בה עוד.

9. לטענת הנתבעים, הנתבע גר בדירה יחד עם אביו המנוח, מר סוטי ז"ל, ומשכך הוא זכאי להפוך לדייר מוגן אחריו.

9.1 סעי' 20(א) לחוק קובע כאמור לעיל, כי מי שהפכה לדיירת מוגנת בדירה אחרי לכתו של מר סוטי ז"ל, הייתה הנתבעת.

9.2 סעי' 27(1) לחוק קובע –

"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".

סעי' 20(ב) לחוק קובע, כי -

"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**".

במילים אחרות, כדי שהנתבע יוכר כ"דייר ממשיך" (כהגדרת הנתבעים בכתבי הטענות מטעמם), אחרי אמו שהפכה ל"דיירת ממשיכה" אחרי בעלה המנוח (מר סוטי ז"ל), על הנתבע להוכיח כי התגורר עם אביו המנוח בדירה לפחות ששה חודשים סמוך לפטירתו, ולא הייתה לו דירה אחרת למגוריו בזמן הפטירה (סעי' 20(ב) לחוק) או לאחר שהנתבעת חדלה מלהחזיק בדירה (סעי' 27 לחוק).



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 34503-10-21 אמריך ואח' נ' סוטי ואח'

9.3 הואיל והנתבע טוען כי הפך לדייר מוגן אחרי הנתבעת, הנטל מוטל עליו להוכיח כי קיים את תנאי סעי' 20 ו-27 לחוק (ראו: רע"א 9909/16 פלוני נ' פלוני ואח', מיום 22.12.16, פורסם במאגרים).

9.4 הנתבע לא טען, וממילא לא הוכיח, דבר בנוגע לקיומה או העדרה של דירה אחרת; הפכתי וחיפשתי בתצהירו ולא מצאתי ולו ברמז אפילו הצהרה כי אין בבעלותו דירה נוספת או כי אין לו דירה אחרת למגוריו.

9.5 בנוסף, מהראיות שהובאו עלה כי הנתבע עבר לגור בדירה רק לאחר שמר סוטי ז"ל נפטר, ולא לפני כן.

9.5.1 מעדותו של מר קליפנובסקי, אשר התגורר בבניין בשנים הרלוונטיות, עלה כי עד לפטירתו, גרו בדירה מר סוטי ז"ל והנתבעת בלבד, ורק לאחר שמר סוטי ז"ל נפטר, עבר הנתבע לגור בדירה עם הנתבעת –

ש. לבימ"ש: **כשהיית בתוך הדירה – מי ראית שגר שם**
 ת. **הנתבעת ובעלה המנוח**, ולפעמים אני פגשתי משפחה שלהם שבאו לבקר. אם ביהמ"ש מבקש שאתייחס למי שגר בדירה –
 אני בטוח שגרו שם הנתבעת ובעלה המנוח.
 ש. לבימ"ש: לא ראית שהנתבע גר בדירה
 ת. **אני לא ראיתי סימנים שעוד מישוהו גר בדירה חוץ מהנתבעת ובעלה המנוח**
 ש. לבימ"ש: היית בדירה אחרי שהמנוח נפטר
 ת. כן

ש. לבימ"ש: מי ראית שגר שם אז
 ת. **אחרי שהמנוח נפטר, ראיתי שגרים שם הנתבעים ביחד**
 ש. מה זה סימנים שהתייחס אליהם קודם
 ת. סימנים פשוטים, למשל, שאתה פוגש בן אדם בחצר או בחדר מדרגות, שאתה רואה אותו עם קניות או עם זבל, ועם בגדים ונעליים שהולכים בחוץ, ולא עם בגדים ונעליים שהולכים בבית. הרבה אנשים באים כאורחים. איך אתה יודע מי אורח ומי גר שם? לפי הסימנים האלה
 ש. הנתבע התגורר עם הנתבעת מאז שהמנוח נפטר
 ת. לפי דעתי, כן
 ש. לבימ"ש: לפני שהמנוח נפטר, הוא לא גר שם
 ת. אני פגשתי אותו, אבל כמו שאמרתי אני לא ראיתי סימנים שהוא גר שם, אני חשבתי שהוא בא לבקר אותם כמו משפחה רגילה
 (עמ' 6 ש' 16 – 33; ההדגשות שלי – ר.ב.; וראו גם בעמ' 8 ש' 4).



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 34503-10-21 אמריך ואח' נ' סוטי ואח'

כפי שציינתי לעיל, מר קליפנובסקי הוא עד ניטראלי, אין לו עניין
בתוצאות ההליך, ועדותו מקובלת עליי.

9.5.2 בנוסף, ולתמיכה בעדותו של מר קליפנובסקי, העיד מר עמית דברים
דומים –

"ש. עם הנתבע [העד נשאל ביחס למרקם היחסים עם
הנתבעים – ר.ב.]
ת. פחות, כי לא ראיתי אותו בבניין בשנים שאנחנו מדברים
ש. באיזה שנים אלה
ת. אחרי שאביו נפטר. לפני שהאבא נפטר ראיתי אותו מעט
מאד. התחלתי לראות אותו בבניין אחרי שהאבא נפטר
ש. מידי כמה זמן היית רואה אותו לפני שהאבא נפטר
ת. אחת לחודש, אבל לא על קוצו של יוד. יכול להיות גם פעם
בשלושה שבועות"
(עמ' 9 ש' 18 – 24, וכן בעמ' 10 ש' 8 – 9, ש' 15 – 33 שצוטטו
לעיל, עמ' 11 ש' 25 – 26).

כפי שציינתי לעיל, למר עמית רגשות חמים כלפי הנתבעת, עובדה שיש בה
ללמד על אמינותו –

"ש. לבימ"ש: ניראה שאתה מאד מחבב את הנתבעת
ת. אני באתי הבוקר לפה בתור עד, אתה לא מכירים אותי, האמת זה
הדבר שהכי חשוב לי, ובאתי ללחוץ את ידי הצד השני, החל מהבן ואז
את האמא ואף אחד מהם לא רצה ללחוץ לי את היד, ואני נפגעת כי
שכנות טובה זה עד הסוף. אני פגוע, כי הצד שביקש ממני להעיד את
האמת – זה יוצא נגד המשפחה"
(עמ' 11 ש' 2 – 6).

9.6 תוך כדי חקירתו הנגדית של התובע, ביקש ב"כ הנתבעים להציג תמצית רישום
ממשרד הפנים ביחס לנתבע, מסמך שלא צורף לראיות הנתבעים, ועל כן ב"כ
התובעים התנגד, ובדין, להגשתו.

ב"כ הנתבעים הקריא מתוך המסמך, אך – וכפי שציינתי לעיל בהקשר אחר –
ב"כ הנתבעים אינו יכול להעיד במקומם של העדים שהובאו או להכניס ראיה
לתיק בדרך זו; קיומו של המסמך בידי הנתבעים והימנעות הנתבעים מלהגישו
כראיה מטעמים פועלים לחובתם –



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 34503-10-21 אמריך ואח' נ' סוטי ואח'

"הימנעות מהבאת ראיה... מקימה למעשה לחובתו של הנמנע חזקה שבעובדה, הנעוצה בהיגיון ובניסיון החיים, לפיה: דין ההימנעות כדין הודאה בכך שאילו הובאה אותה ראיה הייתה פועלת לחובת הנמנע" (קדמי, "על הראיות" תש"ע - 2009, חלק ד' בעמ' 1891).

"כידוע, כלל נקוט בידי בתי המשפט ימים ימימה, שמעמידים בעל-דין בחזקתו, שלא ימנע מבית המשפט ראיה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראיה רלבנטית שהיא בהישג ידו ואין לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראיה הייתה פועלת נגדו" (ע"א 2275/90 לימה חברה ישראלית לתעשיות כימיות בע"מ נ' פרץ רוזנברג ואח', פד"י מז(2) 605, 616).

מכל המפורט לעיל, אני קובעת כי הנתבע לא הוכיח שהתגורר עם מר סוטי ז"ל ששה חודשים לפני פטירתו, אלא כי הוכח לפניי שהנתבע עבר לגור בדירה לאחר פטירתו של אביו, באופן שאינו מקנה לו זכויות של 'דייר ממשיך' אחרי שאמו, הנתבעת, חדלה מלהחזיק בדירה.

10. סעי' 132(א) לחוק קובע, כי -

"על אף קיומה של עילת פינוי רשאי בית המשפט לסרב לתת פסק דין של פינוי אם שוכנע שבנסיבות הענין לא יהיה זה צודק לתתו".

הנתבעים לא טענו להגנה מן הצדק, ולא מצאתי בנסיבות העניין כי יהיה צודק לאפשר להם להוסיף ולהחזיק בדירה, בשים לב להתנהלותם חסרת תום הלב, כמפורט לעיל, והולכת התובעים שולל במשך מספר שנים.

עם זאת, ומאחר ומדובר בדירת מגוריו הנוכחית של הנתבע, אני מוצאת לעכב ביצועו של פסק הדין לפינויו עד ליום 30.6.24, כדי שהנתבע יוכל למצוא לעצמו דיור חלופי למגוריו.

11. דמי שכירות ראויים

11.1 בהתאם לחוות דעת שמאי מקרקעין מטעם התובעים, אשר כאמור לא נסתרה בחוות דעת נגדית מטעם הנתבעים ואשר הנתבעים ויתרו על חקירתו (וראו: דברי ב"כ הנתבעים בעמ' 5 ש' 14 - 15), גובה דמי השכירות הראויים עבור הדירה הוא הסכום של 2,300 ש"ח לחודש.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 34503-10-21 אמריך ואח' נ' סוטי ואח'

- 11.2 בנסיבות העניין, אני סבורה שיש מקום לחיוב הנתבע בלבד בתשלום דמי השכירות הראויים; כפי שציינתי לעיל, משנטשה הנתבעת את הדירה, אין מקום לחיובה בכל תשלום בגינה.
- 11.3 מהראיות שהובאו כמפורט לעיל עלה כי הנתבע עבר לגור בדירה מגורי קבע לאחר שהנתבעת עברה לגור עם בתה.
- בהעדר ראיות ברורות בעניין זה מטעמים של התובעים, ובשים לב להודאתה של הנתבעת לפניי - אני קובעת כי החל משנת 2020 גר הנתבע, שלא כדין, בדירה, ועל כן ממועד זה ועד לסילוק ידו בפועל מהדירה, עליו לשלם דמי שכירות ראויים לתובעים; כלומר - על הנתבע לשלם לתובעים סכום של 124,200 ש"ח (2,300 ש"ח לחודש * 54 חודשים; מינואר 2020 ועד 30.6.24).
- מסכום זה יש להפחית את דמי השכירות המוגנים ששולמו וישולמו בסכום של כ-100 ש"ח לחודש, ובסך הכל 5,400 ש"ח, באופן שמתקבל הסך של 118,000 ש"ח (במעוגל).
12. התוצאה
- 12.1 אשר על כן, ועל יסוד כל המפורט לעיל, אני מורה על פינויים של הנתבעים מהדירה, באופן שעל הנתבעת נאסר לשוב ולהחזיק בה ועל הנתבע לסלק ידו ממנה עד ליום 30.6.24, ונאסר עליו לשוב ולהחזיק בה לאחר מכן.
- 12.2 אני מחייבת את הנתבע בתשלום דמי השכירות הראויים לתובעים בסכום של 118,000 ש"ח.
- ככל שהנתבע יפנה את הדירה קודם למועד שננקב לעיל, יופחת חיובו בהתאם (2,300 ש"ח לכל חודש).
- 12.3 לאור התוצאה אליה הגעתי, אני מחייבת את הנתבעים, ביחד ולחוד, בהוצאות התובעים (אגרות ושכר בטלת עדים) בסכום של 6,000 ש"ח ובשכ"ט עו"ד התובעים בסכום של 14,000 ש"ח.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 34503-10-21 אמריך ואח' נ' סוטי ואח'

12.4 כל הסכומים הנקובים לעיל ישולמו עד ליום 30.6.24 שאם לא כן יישאו הפרשי
הצמדה וריבית חוקית מהיום ועד התשלום המלא בפועל.

3

4

זכות ערעור לבית המשפט המחוזי בתוך 60 יום.

5

6

ניתן היום, ד' אדר ב' תשפ"ד, 14 מרץ 2024, בהעדר הצדדים.

7

8

רויטל באום, שופטת

9

