



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 47989-09-19 זר נ' מודיאני ואח'

לפני כבוד השופט עמית יריב

התובע:

אליעזר זר

ע"י ב"כ עו"ד דוד א' קדישביץ

נגד

הנתבעים:

1. עמליה ניצה מודיאני

2. שחר אילן עץ חיים

ע"י ב"כ עו"ד תמיר מדר

פסק דין

1. לפניי תביעה לסילוק יד ובצידה תביעה כספית לתשלום דמי שימוש ראויים.

רקע עובדתי

2. התובע הוא הבעלים של דירה בת שני חדרים ברחוב יוחנן הסנדלר 9, תל אביב הידועה בחלק מחלקה 73 בגוש 6933 (להלן: "הדירה").

3. הנתבעת 1 (להלן: "הנתבעת") היא דיירת מוגנת על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב – 1972 (להלן: "החוק") של הדירה מכוח הסכם שכירות מוגנת אשר נחתם בינה לבין הבעלים הקודם של הדירה ביום 25.3.1991 (להלן: "ההסכם").

טענות התובע

4. התובע טוען כי הנתבעת נטשה את הדירה ועברה להתגורר ברחוב ירושלים 21 בנהריה, וכי אין בכוונתה לחזור לעשות שימוש בדירה, כך שבהתאם להוראות החוק, הפסיקה וסעיף 15 להסכם יש להורות על פינויה מהדירה.

5. עוד טוען התובע כי הנתבעת השכירה את הדירה ללא תמורה לנתבע 2 (להלן: "הנתבע"), המתגורר בה יחד עם בן זוגו, וזאת ומבלי לקבל את רשותו לכך ובניגוד לסעיף 5 להסכם.

6. התובע מציין כי בעבר נוהלו הליכים משפטיים במסגרת תיק 7925-05-14 (להלן: "התביעה הראשונה") אשר נדחתה בהסכמה, בה טען כי הנתבעת נטשה את המושכר, והנתבעת טענה כי היא ישנה מחוץ למושכר לכל היותר פעם – פעמיים בשבוע.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 47989-09-19 זר נ' מודיאני ואח'

7. בנוסף, טוען התובע כי בניגוד להוראות ההסכם, הנתבעים התקינו בחדר המדרגות של הבניין ארון ועשו בו שימוש לצרכיהם בלבד, וכי הנתבע הרס את גדר הבניין ללא קבלת רשות לעשות כן ובניגוד להוראות סעיף 7 להסכם.
8. לפיכך, טוען התובע כי יש להורות על פינוי הנתבעים מהדירה ולהחזיר אותה כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ השייכים להם, ולשלם לו דמי שימוש ראויים בסך 5,000 ₪ לחודש למשך שנה, קרי 60,000 ₪.

טענות הנתבעים

9. הנתבעים טוענים כי נישאו בשנת 1997, והנתבע עבר להתגורר עם הנתבעת בדירה לאחר נישואיהם. הנתבעים מציינים כי התגרשו לאחר כשנתיים, אך בשנת 2001 חידשו את הקשר והחל משנת 2013 הנתבע שב להתגורר בדירה.
10. הנתבעת טוענת כי הוריה הורישו לה דירה בנהריה והיא מושכרת. עוד טוענת הנתבעת כי היא החלה לעבוד במוזיאון שנמצא בקיבוץ לוחמי הגטאות שבגליל המערבי בימים ראשון עד רביעי ובשאר ימות השבוע היא נמצאת בדירה נשוא התובענה. הנתבעת מציינת כי מרכז חייה, חשבון הבנק שלה וקופת החולים שלה מתנהלים בתל אביב.
11. לטענת הנתבעים, הנתבע לא משלם לנתבעת דמי שכירות תמורת השימוש שלו בדירה וכי הנתבעים מקיימים משק בית משותף, כך שיש לדחות את טענת התובע כי הדירה הועברה לאחר.
12. עוד טוענים הנתבעים כי הוציאו ארון פלסטיק קטן מהדירה, שלא היה בו עוד צורך, ומיד לאחר שהביע התובע התנגדות להימצאותו בחדר המדרגות, סולק הארון. בכל הנוגע לגדר הבניין, טוענים הנתבעים כי לאורך המדרכה שבין הרחוב לבין הכניסה לבניין נמתח מוט ארוך אליו קשרו תושבי הרחוב אופניים, כך שהגדר נהרסה שלא על-ידם ולא באשמתם, ועוד לפני הגשתה של התביעה הראשונה.

דיון והכרעה

13. השאלות הטעונות הכרעה בהליך שלפניי הן:
- א. האם הנתבעת נטשה את הדירה;
- ב. האם הנתבעת העבירה את הדירה לנתבע בניגוד להסכם;
- ג. האם הנתבעים הפרו סעיף מהוראות ההסכם, ואם כן – האם קמה עילת פינוי בהתאם לחוק הגנת הדייר.





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 19-09-47989 זר נ' מודיאני ואח'

אדון בשאלות לפי הסדר.

שאלת הנטישה

14. כידוע, עילת הנטישה היא עילת פינוי יצירת הפסיקה, שנקבעה בנוסף לעילות הפינוי המנויות בסעיף 131 לחוק הגנת הדייר. בבסיס עילה זו, עומד הרעיון כי אין הצדקה להגן על דייר מוגן שנטש את הנכס ואין לו כל כוונה לשוב אליו. וכלשונו של הנשיא שמגר בע"א 977/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' נוסייבה פ"ד מו (5) 758, 765 (1992):

"מי שננטש עבר מן הסתם להתגורר במקום אחר, כך שיש לו קורת גג או לחלופין מצא מקור פרנסה אחר. אין כל סיבה להחיל על נוטשים את הגנת החוק".

15. הנטל להוכיח נטישה הוא לעולם על הטוען, ובענייננו – התובע; ועליו להוכיח כי התמלאו שני תנאים מצטברים: הן עזיבה פיזית של הנכס, והן העדר כוונה של הדייר המוגן לשוב למושכר.

המלומד בר אופיר הדגיש את חשיבות הוכחת שני יסודות אלה (דוד בר-אופיר סוגיות בדיני הגנת הדייר (מהדורה שנייה, עדכון מס' 6, 2014) בעמוד 126).

"כבר אמרנו כי נטישה כוללת שני יסודות מצטברים, ומי שתובע פינוי נכס מדייר מוגן, בעילה של נטישה, עליו להוכיח: (1) את היסוד הפיזי-עובדתי של הנטישה, כלומר את העובדה שהדייר המוגן איננו מחזיק עוד בנכס; ו-(2) את היסוד "הנפשי", כלומר: שאין הוא מתכוון עוד לשוב ולהחזיק בנכס, ועזב אותו שלא על מנת לשוב אליו..."

16. כאמור, התובע הגיש בשנת 2014 תביעה בת"א 14-05-7925, בה העלה את עילות הפינוי הבאות:

א. הנתבעת נטשה את הדירה ועברה לגור בנהריה;

ב. הנתבעת השכירה את הדירה לנתבע;

ג. הנתבע הסיג גבול בדירה שלא כדין.

ביום 9.12.2015 התקיימה ישיבת הוכחות בתיק, בסופה הציע כב' השופט גיא היימן לתובע להסכים לדחיית התביעה (ראו פרוטוקול הדיון מוצג ת/4). התובע הסכים ובהחלטה משלימה חויב לשלם לנתבעים הוצאות משפט בסך 11,000 ₪.





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 47989-09-19 זר נ' מודיאני ואח'

17. בהליך דנן, התובע חוזר בדיוק על אותן הטענות בנוגע לנטישה שטען בתביעה הראשונה, אך התבסס גם על אירוע חדש שלא טען בתביעה הראשונה והוא מגורי הנתבע בדירה עם בן זוגו א"א (ראו סעי' 5 ו-9 לתצהיר התובע).

בתגובה לטענה זו, ציין הנתבע בתצהירו כי בתחילת שנת 2019 א"א נכנס לחייהם בתחילה כחייל שנכשל בפלילים, נשפט ונכלא, והנתבע לקח אותו תחת חסותו כדי להבטיח שישתקם וכדי לסייע לו לזכות להקלה בעונשו. בהמשך, כך נטען, התפתח קשר אינטימי מסוים בינו לבין א"א. עוד ציין הנתבע כי בעקבות הקשר בין השניים הנתבעת מיעטה לבוא לדירה, אולם היא לא נטשה אותה (ראו סעי' 12-13 לתצהיר הנתבע).

18. יש לומר, כי בין בני זוג אפשר שיהיו משברים במהלך מערכת היחסים. משברים כאלה אפשר בהחלט שיכללו ניהול מערכת יחסים מחוץ למערכת היחסים הזוגית, ולעניין זה – אין כל חשיבות לשאלה אם הנתבע ניהל מערכת יחסים עם אישה אחרת או עם גבר אחר. יש לומר, כי כך בדיוק התייחסה הנתבעת למערכת היחסים של הנתבע עם א"א, ולא הובאה כל ראיה של ממש לסתור את טענותיה אלה של הנתבעת.

19. בכל הנוגע לעילת הנטישה, חזר התובע על הטענות שעלו כבר בתביעה הראשונה, שנדחתה בהסכמה. מאחר שהתביעה הקודמת נדחתה, רשאי היה התובע לחזור ולהגיש תביעה ביחס לשינויים שחלו ושאיננו לאחר דחיית התביעה הראשונה. דומה כי ההבדל היחיד בעובדות נעוץ באותה מערכת יחסים שבין הנתבע ובין א"א, מערכת יחסים שוודאי אינה מלמדת כי הנתבעים אינם מנהלים עוד חיים משותפים, או כי הנתבעת נטשה את המושכר. פרט לכך, לא הובאה כל ראיה להוכחת הנטישה שלא הייתה לפני בית המשפט בתביעה הראשונה. יש לקבוע, כי התובע לא הביא כל ראיה המאפשרת לקבוע מתי מתגוררת הנתבעת בדירה ומתי היא מתגוררת בנהריה, ודאי לא ראיה שלא הייתה לפני בית המשפט בתביעה הראשונה.

20. מכל האמור עולה כי התובע לא הוכיח על ידי ראיה חדשה כי הנתבעת חדלה לשהות בדירה. כאמור, כדי לקבוע כי התגבשה עילת הנטישה, נדרש כי הדייר המוגן יעזוב את הנכס באופן **פיזי** וכלל לא יחזיק בו. בענייננו, גם אם הנתבעת ישנה מחוץ לדירה פעמים רבות, אין בכך כדי ללמוד כי היא נטשה אותה באופן מוחלט וכלל לא משתמש בה (ראו עמדת כב' השופט אריה רומנוב בע"א 26870-03-11 **רבן נ' אמניאן** (16.2.2012)).

21. כפי שצוין, על הטוען לעילת הנטישה להוכיח שני תנאים מצטברים, האחד הוא נטישה פיזית של המושכר והשני הוא כי אין לדייר כל כוונה לשוב אליו. משלא הוכחה נטישה פיזית של הדירה - התייתר הדיון בשאלה האם הנתבעת התכוונה לשוב אליה, כך שלא התגבשה נטישה של המושכר במשמעותה המשפטית, ואין מקום להורות על פינוי הנתבעת מן המושכר בגין טענה זו.





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 19-09-47989 זר נ' מודיאני ואח'

העברת הדירה לנתבע

22. גם טענה זו, לפיה הנתבעת העבירה את הדירה לנתבע וכי הוא מסיג גבול בה - נטענה מכבר בתביעה הראשונה. כלומר, מגוריו של הנתבע בדירה הייתה עובדה ידועה בעת ניהולה של התביעה הקודמת ונמצא שאין פסול בהימצאותו של הנתבע בדירה, כך שכל טענותיו של התובע בעניין זה נבחנו ונדחו. על כן, התובע מושתק מלשוב ולהעלות טענה זו בתביעה הנוכחית, ודינה להידחות.

23. למעלה מן הצורך, נוסף כי הנתבעת המשיכה לשלם את דמי השכירות בדירה ואת תשלומי החובה של הדירה, והתובע לא הוכיח כי הנתבע משלם לתובעת דמי שכירות בשיעור כלשהו בגין מגוריו בדירה. על כן, ומהעדויות שהובאו לפניי, סביר יותר שהנתבעים מנהלים מערכת יחסים זוגית, שבמסגרתה הם מנהלים משק בית משותף, לרבות בדירה, ואין כאן כל הפרה של הסכם השכירות.

עוד אעיר, כי התובע לא הביא כל ראיה המאפשרת להגיע לממצא עובדתי, כאילו א"א עבר להתגורר בדירה דרך קבע, להבדיל ממגורים זמניים כאורח. על כן, גם אם אניח כי א"א התארח בדירה מעת לעת, במסגרת הקשר שלו עם התובע, לא היה בכך כדי להקים עילת פינוי נגד הנתבעת.

24. הנתבעים טענו בסיכומיהם, כי הנתבע הוא בעל זכות עצמאית של דייר מוגן, שאותן רכש בתקופה שבה היה בן-זוגה של התובעת. טענה זו לא הועלתה בכתב ההגנה, וכבר מטעם זה יש לדחותה. אוסיף עוד, כי זכות דיירות מוגנת אינה נכס הכפוף לחזקת השיתוף בין בני זוג (רע"א 1711/98 דוד שפי נ' עיזבון המנוחה שושנה שדז'נסקי ז"ל פ"ד נד (1) 394 (2000)), כך שהעובדה שהנתבע יושב בדירה מכוח זכויותיה של הנתבעת אינה מקנה לו כל זכות עצמאית בדירה בשלב זה. אינני נדרש כאן למעמדו הפוטנציאלי של הנתבע לפי הוראות סעיף 20 לחוק הגנת הדייר, שכן הנתבעת – ברוך השם – עודנה בריאה ושלמה.

הפרות הנוספות שנטענו

25. התובע העלה בכתב התביעה שתי טענות נוספות להפרת ההסכם – הצבת ארון מחוץ לדירה ופירוק גדר בבניין.

26. בכל הנוגע לארון - הרי שהנתבעים הצהירו כבר בכתב ההגנה מטעמם כי הארון הוצב מחוץ לדירה לימים ספורים ונזרק לבקשתו של התובע. מכל מקום – התובע זנח בסיכומיו את הטענה, כך שדינה להידחות.

27. בכל הנוגע לפירוק הגדר – הנתבעים טענו כי מדובר בצינור חלוד ובירכו על הסרתו אך הכחישו שהם הסירו אותו. לא הובאה כל ראיה לכך שהנתבעים הם שהסירו את הגדר או





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 19-09-47989 זר נ' מודיאני ואח'

חלק ממנה, ודי בכך כדי לדחות את הטענה. מכל מקום, התובע זנח טענה זו בסיכומיו כך שדינה להידחות.

28. נוסף, כי התובע הצהיר בסעיף 23 לתצהירו כי הנתבעים סירבו לאפשר את תיקון הנזקים שנגרמו לדירה שמתחתם. מדובר בטענה שלא עלתה בכתב התביעה, כך שמדובר בהרחבת חזית פסולה והתובע אף זנח בסיכומיו טענה זו כך שדינה להידחות.

29. ממילא, משנדחו הטענות לקיומה של עילת פינוי כלשהי – לא קמה הזכות לדמי שימוש ראויים.

סיכום

30. התובע לא הרים את הנטל להוכיח איזו מעילות הפינוי שטען בכתב תביעתו. **התביעה נדחית אפוא במלואה.**

31. בפסיקת הוצאות ההליך יש להזכיר, כי זהו ההליך השני המוגש נגד הנתבעים, בניסיון לפנותם מן המושכר, עוד יש להזכיר, כי לא חל שום שינוי של ממש בנסיבות העובדתיות, ולא הובאה כל ראיה חדשה שיש בה כדי לחזק את טענת התובע לנטישה או לאיזו מן העילות האחרות שנטענו. מדובר אפוא בתביעה משוללת יסוד, שאין בה אלא ניסיון להטריד את הנתבעים ולהציק להם. שיעור ההוצאות שייפסק צריך לשקף אפוא עובדה זו.

התובע יישא בהוצאות הנתבעים בסך 10,000 ₪ וכן בשכר טרחת עו"ד בסך 40,000 ₪. סכומים אלה יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד לתשלום המלא בפועל.

ניתן היום, י"ב אדר תשפ"א, 24 פברואר 2021, בהעדר הצדדים.


עמית יריב, שופט

