



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 12-09-32134 רשף נ' דודק

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט אחסאן כנעאן

תובעים צפורה רחל רשף מס' ת.ז. 050562610

ע"י עוה"ד יובל אדלר

נגד

נתבעים עומרי דודק מס' ת.ז. 039553391

ע"י עוה"ד יחזקאל חרל"פ

### פסק דין

1

2

רקע וההליך שלפני

3

4 1. לפני תביעה לסילוק ידו של הנתבע, מדירה ברחוב בר גיורא 32 חיפה, הידועה כחלקה 342  
5 בגוש 10809 (להלן: "הדירה"). לסעד הפינוי צורף סעד כספי בגין דמי שימוש ראויים כפי  
6 שיפורט בהמשך.

7

8 2. התובעת הינה הבעלים הרשום של הדירה.

9

10 3. בשנת 1968 הושכרה הדירה בשכירות מוגנת לבני הזוג דינה ומיכאל עדן ז"ל. אין מחלוקת  
11 כי גבי דינה עדן ז"ל הלכה לעולמה לפני בן זוגה עדן מיכאל ז"ל כך שהלה נותר להתגורר  
12 כדייר מוגן במשך שנים.

13

14 4. הנתבע, יליד 1984 הינו נכדו של המנוח עדן מיכאל ז"ל.

15

16 5. המנוח עדן מיכאל ז"ל (להלן: "המנוח") הלך לעולמו ביום 26.1.2012.

17

18 6. התובעת טוענת כי ביום 31.1.2012 נשלח אליה מכתב מבא כח הנתבע בו טען כי זכות  
19 הדיירות המוגנת עברה אל הנתבע בהיותו דייר ממשיך שהתגורר עם המנוח החל משנת  
20 1998.

1 מתוך 9



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 12-09-32134 רשף נ' דודק

תיק חיצוני:

- 1  
2  
3  
4  
5  
6  
7
7. על רקע זה הוגשה התביעה המונחת לפני בה התובעת חולקת על היותו של הנתבע דייר מוגן. זהו למעשה סלע המחלוקת העיקרי בין הצדדים.
8. ביום 6.11.2014 נשמעו עדויות הצדדים כאשר מטעם התובעת העידו חוקר פרטי מטעמה, התובעת ובעלה ואילו מטעם הנתבע העיד הוא בעצמו, מר רפאל דודק וגב' מרים מיצל.

### הפלוגתאות שעומדות על המדוכה

- 9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19
9. הפלוגתאות הניצבות על המדוכה כפי שמשקף מקריאת כתבי הטענות וסיכומי הצדדים הן שלשה:
- א. האם הנתבע ירש את זכות הדיירות המוגנת מכח הוראות סעיף 20(ב) לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב – 1972 (להלן: "החוק").
- ב. במידה וייקבע כי הנתבע ירש את הזכות האם המנוח הפר את הסכם בשכירות.
- ג. במידה וייקבע כי הנתבע ירש את זכות הדיירות המוגנת האם הוא נטש את הדירה.

### דיון והכרעה

#### האם הנתבע ירש את הזכות לדיירות מוגנת

- 20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31
10. בטרם אעמוד על המסד העובדתי שהונח לפני בית המשפט אעמוד על המצב המשפטי.
11. סעיף 20 (ב) לחוק שהוא רלוונטי לענייננו קובע:
- "באין בן-זוג כאמור בסעיף קטן (א) – יהיו ילדי הדייר לדיירים, ובאין ילדים – קרוביו האחרים, כל אלה בתנאי שהיו מתגוררים בדירה יחד אתו לפחות שישה חודשים בסמוך לפטירתו, ולא הייתה להם בזמן פטירתו דירה אחרת למגוריהם."



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 12-09-32134 רשף נ' דודק

תיק חיצוני:

12. צודק בא כח הנתבע כי, על פי פסיקת בית משפט העליון, הפרשנות שניתנה לסעיף זה אינה מחייבת כי בשישה החודשים לפני פטירת הדייר המקורי כי יהיו מגורים פיזיים ממש של הדייר הממשיך ובלבד שהדייר הממשיך שמר על זיקתו לדירה.
13. בע"א 167/77 חיים כהן נ. אברהם הבדלה, פ"ד (ג2) 649 (להלן: "עניין כהן") נידון מקרה בו דייר נפטר כאשר בנו בשנתיים האחרונות התגורר בארצות הברית. נקבע מהבחינה העובדתית כי מגורי הבן בארצות הברית היו זמניים שם התגורר בשכירות, ולאחר מכן התכוון לחזור לארץ. לפני שנסע לארצות הברית ובעת ששירת בצבא ולפני כן עת היה בפנימיה מעונו היה באותה דירה. בעת שהיה בארצות הברית שמר על אזרחותו הישראלית והיה רשום בקונסוליה עם ציון מגוריו באותה דירה. חפציו האישיים וציודו אף נשארו באותה דירה. בית משפט העליון אישר את הקביעה כי יש לראות בבן כמי שהתגורר בדירה על אף העדר מגורים פיזיים מאחר ושמר על זיקה עם אותה דירה.
14. כעת אפנה לניתוח חומר הראיות והמסקנות העובדתיות העולות ממנו. על פי עדותו של הנתבע הוא גדל בביתו סבו המנוח עד לגיוסו לצה"ל וסיום שירותו, זאת לאחר שיחסי הוריו עלו על שרטון. עדות זו לא נסתרה והיא נתמכת היטב בהתכתבות שנוהלה בזמנו בין המנוח לעו"ד רחל בן ארי, באת כח מורשיה של התובעת משנת 2001 בה הועלתה התנגדות לגבי מגורי הנתבע (נספחים ג – ה' לתצהיר בן זוגה ש התובעת). על פי אותה התכתבות הודיע המנוח לעו"ד בן ארי כי בנכס מתגוררים עימו שני נכדיו, ביניהם הנתבע ואידך כתבה עו"ד בן ארי כי מרשיה מתנגדים לעניין זו ואין במגורים משום להקנות להם מעמד של דייר. לאחר סיום שירותו הצבאי בשנת 2005 (עמ' 14 ש' 9) הנתבע עבד כנהג אוטובוס בצמידות ליחידות צה"ל ביהודה ושומרון (סעיף 15.6 לתצהיר עדות ראשית). עבודה זו נמשכה משנת 2006 ועד לשנת 2008 כאשר באותה תקופה במרבית הזמן הנתבע היה לן בבסיסי צה"ל ביהודה ושומרון כחלק מתנאי עבודתו. עבודה זו הייתה 6 ימים בשבוע (עמ' 14 ש' 13 – 14).
15. במהלך תקופה שבין 2006 ל-2008 הנתבע היה בדרום אמריקה לתקופה של 11 חודשים (עמ' 14 ש' 23 – 24). מתצהירו של הנתבע עולה כי יציאה זו הייתה לאחר סיום עבודתו כנהג אוטובוס (ראה 1/ ס' 15.6). לאחר מכן התקבל התובע לעבודה באל-על ועבד בפריז החל משנת 2009 ועד לשנת 2012. במהלך אותה תקופה, כעולה מתע"צ שהובא לפני, הוא הגיע לארץ למשך 23 ימים בסה"כ לא ברציפות אלא על פני תקופות שונות. הנתבע בחקירתו הנגדית טען כי בחודש אוקטובר 2012 התחיל ללמוד במכללת ספיר בשדרות והחל מאותו מועד הוא מתגורר בדירה. לטענתו הוא למד 3 ימים בשבוע והוא נסע וחזר באותו יום לחיפה.



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 12-09-32134 רשף נ' דודק

תיק חיצוני:

- 1
- 2 16. אין מחלוקת בין הצדדים כי בתקופה של שישה חודשים לפני פטירת המנוח, ואף מעבר לכך,
- 3 במשך כשלוש שנים לא היה הנתבע פיזית בדירה.
- 4
- 5 17. לפני הונח דו"ח חקירה שהוכן ביום 25.6.2012. על פי הדו"ח נערכו 4 ביקורים בדירה ולא
- 6 היה אף אחד בה. חלק זה אינו מהווה עדות שמועה. מאידך נרשם כי תחקור שכנים העלה כי
- 7 היא לא מאוכלסת מזה תקופה ארוכה ומדובר בעדות מפי השמועה.
- 8
- 9 18. על פי נתונים שהובאו בדו"ח החקירה מעיריית חיפה, וחברת החשמל ניתן לראות כי הייתה
- 10 ירידה דרסטית בצריכת המים למחצית הראשונה של שנת 2012 (אם כי לא אפס) מה שמעיד
- 11 שהיה שימוש מופחת בצריכת המים. לא ברור אם החיובים שהיו לאותה תקופה מתייחסים
- 12 לצריכה משותפת בלבד. צריכת החשמל אף היא מעידה כי הייתה נפילה דרסטית בצריכה
- 13 במחצית הראשונה של 2012. יחד עם זאת פילוח החודשים ינואר – מרץ לעומת אפריל – יוני
- 14 2012 מראה כי ברבע הראשון הייתה צריכה הרבה יותר מהרבע השני הן של מים והן של
- 15 חשמל מה שיכול להתיישב עם טענת הנתבע לפיה מאז מות סבו הוא התגורר בדירה ולאחר
- 16 מכן בחודשים אפריל – יוני 2012 היה שוב בצרפת באופן זמני כעובד של חברת "אל-על".
- 17
- 18 19. אינני שותף לדעתו של בא כח הנתבע כי תוצרי החקירה פסולים להגשה בשים לב לכך
- 19 שהחוקר לא הציג עצמו כחוקר בפני המרואיינים למיניהם. ברע"א 7219/11 הפניקס חברה
- 20 לביטוח בע"מ נ. בויראת [פורסם בגבו] נקבע כי גם אם יונח כי החוקר מטעם המבקשת פעל
- 21 בניגוד להוראות חוק החוקרים הפרטיים בעת השגת ממצאי החקירה, אין הדבר כשלעצמו
- 22 מוביל למסקנה כי פירות החקירה פסולים מלשמש כראיה במשפט. שכן, כשרות הראיה
- 23 נבחנת בנפרד מחוקיות האופן שבו הושגה. לאמור: אין הראיה נפסלת אך משום שלצורך
- 24 השגתה הופר דבר חוק. אמנם, כלל זה אינו חזות הכל ונקבעו לו בחקיקה מספר חריגים.
- 25 אלא שבגדרו של חוק החוקרים הפרטיים, להבדיל מחוקים אחרים, אין כל הוראה
- 26 הפוסלת ראיות שהושגו שלא כדין התרופה להפרת חוק החוקרים הפרטיים אינה מצויה
- 27 במישור הראייתי, כי אם במישור המשמעותי והפלילי. לפיכך, באותו עניין לא היה מקום
- 28 להורות על פסילת הקלטת והתמליל מטעם זה, ואף לא מן הטעם כי הן הושגו תוך הפרה
- 29 לכאורה של כללי האתיקה החלים על חוקרים פרטיים.
- 30



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 12-09-32134 רשף נ' דודק

תיק חיצוני:

- 1 בענייננו לא הוכח כי פעולות החוקר והצגת עצמו כחברו של הנתבע למשל פגעו ברצונם  
2 החופשי של המרואיינים דבר אשר יכול להוביל לפסילת הראיה. לכן אני דוחה את טענות  
3 הנתבע באשר לקבילות הראיה. טענות הנתבע יש להם מקום לדעתי בכל הקשור למשקל  
4 הראיה. כך לדוגמא טוענת אמו של הנתבע, בעדותה לפני, כי התביישה למסור שהיא אינה  
5 בקשר טוב לאורך השנים עם הנתבע בפני "חברו". לכן היא מסרה אינפורמציה לא נכונה  
6 כגון שהוא עומד להגיע מצרפת והוא ישהה אצלה. טענות אלו נראות לי סבירות נוכח  
7 התרשמותי כי הקשר בין הנתבע אמו ואחיו היה במרוצת השנים קשר לא טוב ועל רקע זה  
8 הנתבע התגורר עם סבו.
- 9
- 10 20. עוד עולה מתצהיר הנתבע כי במהלך שנת 2009 שכר דירה ברחוב העצמאות בחיפה. הנתבע  
11 הודה בעובדה זו אך טען כי הדבר נועד למטרת אירוח מאחר ולא רצה להטריד את סבו  
12 באירוח נשים בדירה והעדיף שהדבר יעשה בדירה אחרת. על פי הדיווחים לעיריה השכירות  
13 שם הייתה לתקופה של כעשרה חודשים.
- 14
- 15 22. הנתבע הצהיר בתצהירו כי במהלך שהותו בחו"ל כל חפציו האישיים נשארו בדירה לרבות  
16 מחשב נייד, דיסקים, מתנות שקיבל ודברים שרכש למעט בגדיו אותם לקח לחו"ל. אציין כי  
17 טענה זו לא נסתרה.
- 18
- 19 23. יתרה מכך, בתקופה שלפני מות המנוח שקל האחרון לכנס לבית אבות. בתקופה האחרונה  
20 לפני מותו התגוררה עימו מטפלת זרה דבר המעלה שאלה היכן יכל התובע להתגורר בדירה  
21 אם אכן היה בארץ.
- 22
- 23 24. עוד מסר הנתבע בתצהירו כי את הכתובת למשלוח דואר בבנק בו התנהל חשבונו שינה  
24 לכתובת אביו בחיפה. ההסבר לכך היה כי חשש שסבו יזרוק את הדואר שהתקבל על שמו  
25 מהבנק בסוברו כי מדובר בדברי פרסומת. אולם עניין זה לא מתיישב עם עדותו לפני כי יכל  
26 לראות את המכתבים באמצעות האינטרנט. על פי תצהירו של הנתבע יחסיו עם אביו היו  
27 מנותקים עד לסיום שירותו הצבאי ולאחריו הוא חידש את הקשר אם כי היחסים נותרו  
28 רחוקים וכללו מפגשים מעת לעת בבתי קפה ולא בבית של מי משני האנשים. לכן דווקא  
29 הסבת הדואר אל אביו מחלישה את זיקתו לדירה. עוד עולה מתצהירו כי על תיבת הדואר  
30 בדירה נרשם "עדן+דודק" ולטענתו הכיתוב הינו בכתב ידו של הסב. דבר זה יכול להעיד  
31 אמנם כי ראה בדירה כתובתו הקבועה בארץ אולם אין הדבר מהווה ראיה חותכת לכך.  
32 ייתכן מאוד כי הכיתוב נכתב לפני הרבה שנים, כאשר הנתבע אינו מגלה באוזניו מתי הוא



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 12-09-32134 רשף נ' דודק

תיק חיצוני:

- 1 נכתב, והוא משקף את המצב הקודם שהיה בזמן נתון כגון בזמן שירותו הצבאי אך לא  
2 לאחר מכן.
- 3
- 4 25. המלאכה בתיק זה אינה פשוטה בשים לב לכך שהונחו לפני ראיות המצביעות על שתי  
5 אפשרויות מנוגדות באשר לזיקת הנתבע אל הדירה: הראשונה הנתבע אכן ראה בדירה  
6 ככתובתו הקבועה למגורים. האפשרות השנייה הייתה כי התובע עד שלב מסוים ובעיקר עד  
7 לסיום שירותו הצבאי ראה בדירה ככתובתו הקבועה אולם לאחר מכן עשה צעדים  
8 המצביעים על התנתקות הדרגתית ממנה כגון עבודה מחוץ לבית ביהודה ושומרון, שכירת  
9 דירה אחרת, עבודה בחו"ל למשך מספר שנים, לימודים באזור הדרום. מלאכת השיפוט  
10 במקרים כאלה הינה מלאכה מורכבת של בדיקת ראיות מדוקדקת, כאשר לא כל שבריר  
11 ראיה אמור לבוא לידי ביטוי אחרת לא יהיה סוף לדבר כל זאת תוך עריכת איזונים.  
12 **"התוצאה הכוללת צריכה לשקף אותה זהירות וקפדנות הרואה לנגד עיניה את**  
13 **גורמי הסיכון"** \_דברי בית משפט העליון בע"פ 9908/04 נעים נסראלדין נ. מדינת  
14 ישראל [פורסם בנבו].  
15
- 16 26. לאחר ששקלתי את מלוא הראיות שהונחו לפני הנני סבור כי דעתי נוטה לכיוון האפשרות  
17 השנייה. עד לסיום שירותו הצבאי ניתן לומר היה בוודאות כי הדירה הייתה מרכז חייו של  
18 הנתבע והייתה לו זיקה אליה. אמנם עבודתו של הנתבע בחו"ל ועזיבתו את הארץ לא  
19 הייתה לצמיתות אלא היה עניין זמני אולם כבר לפני כן עשה צעדים המנתקים את זיקתו  
20 לדירה. הנתבע התגורר בתקופה בה היה בצבא בבסיסם שונים ביהודה ושומרון ולא גר  
21 בדירה. לאחר שסיים את עבודות היה בחו"ל לתקופה של כעשרה חודשים בדרום אמריקה.  
22 לאחר מכן משלהי שנת 2008 ועד לקראת סוף שנת 2009 שכר דירה אחרת ברחוב העצמאות  
23 ובכך הוא מודה. קשה לי להאמין לגרסתו, לאחר שטען בעדותו כי השתכרותו בעבודה כנהג  
24 אוטובוס הייתה בסך של 9,000 – 10,000 ₪ (ראה עמ' 15 שי' 31 – 32), כי אם היה נותר  
25 בארץ ולא יוצא לצרפת היה ממשיך להתגורר עם סבו באותה דירה שמצבה הפיזי רעוע כפי  
26 שעולה מחוות דעתו של השמאי קרול מטעם התובעת (עמ' 11 והתמונות מתוך הדירה).  
27 סביר להניח כי הנתבע לאחר סיום עבודתו כנהג אוטובוס ביקש כחלק מעצמאותו האישית  
28 והכלכלית לגור בדירה אחרת מאשר דירת סבו ולא לצורכי סיפוק עניינים קונקרטיים. לכן  
29 אם היה נותר בארץ אני סבור כי היה ממשיך להתגורר בדירה אחרת כפי שעשה לפני שעזב  
30 לצרפת. לא ברור עוד כי אם הנתבע היה נשאר בארץ ולא עוזב לחו"ל כיצד היה אמור  
31 להתגורר ביחד עם סבו ששכר שירותיה של עובדת זרה שהתגוררה ביחד עימו? לכן הצעד של  
32 שכירת דירה אחרת מלמד על ניתוק הזיקה של הנתבע עם הדירה.  
33



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 12-09-32134 רשף נ' דודק

תיק חיצוני:

- 1 בכך נבדל מקרה זה מהמקרה שנידון בעניין כהן. שם הנתבע התגורר פיזית בבית אביו עד  
2 לנסיעתו לחו"ל ולא היו סימנים לפני הנסיעה שהעידו כי התכוון לנתק זיקה עם אותה  
3 דירה.  
4
- 5 28. הטענה כי הנתבע הותיר בדירה את חפציו האישיים אינה מלמדת דווקא על הישארות  
6 הקשר עם הדירה. היא יכולה להצביע כאפשרות נוספת על השארת החפצים כטובה עד  
7 לחזרתו מחו"ל כפי שביקש טובה מאביו שהדואר מהבנק יתקבל בכתובת מגוריו בחנה שנש  
8 חיפה.  
9
- 10 29. הנתבע בחקירתו העיד כי אין גז בדירה (עמ' 23 ש' 17 – 18). עדות זו חותרת תחת עדותו כי  
11 הוא מתגורר בדירה באופן שוטף. צריכת המים בחודשים אוקטובר 2012 עד ינואר 2013  
12 עמדה על קוב אחד. לכן עניין זה אף הוא מחזק את מסקנתי כי הנתבע ניתק כל זיקה עם  
13 הדירה וטענתו כי בתקופה זו בה היה סטודנט במכללת ספיר ונסע כל יום לשם מופרכת  
14 לאור צריכת המים שנמדדה ואי חיבור הדירה לגז.  
15
- 16 30. על פי חוות הדעת של מר קרול הדירה מוזנחת כאשר לדוגמא בבית השימוש אין מושב  
17 אסלה. דבר זה מחליש את טענתו כי המשיך להתגורר בדירה לאחר מות סבו. הנתבע אף לא  
18 טרח להביא ולו עד אחד שיתמוך בטענתו כי הוא התגורר בדירה לאחר שסבו הלך לעולמו.  
19 הנתבע יכל להביא לעדות מי משכניו שיתמוך בטענתו אך מסיבות השמורות עימו לא עשה  
20 כן.  
21
- 22 31. כל אלה מלמדים כי הנתבע לא רואה בדירה כמרכז מגוריו ומחזק את הקביעה הזיקה  
23 לדירה נותקה.  
24
- 25 32. לאור כל האמור לעיל אני קובע כי הנתבע לא התגורר פיזית בדירה בששה החודשים לפני  
26 מועד פטירת המנוח ולא שמר על זיקתו לדירה ולכן הוא לא עונה אחרי תנאי סעיף 20 (ב)  
27 לחוק.  
28
- 29 33. לעניין התנאי השני המופיע בסעיף 20 (ב) לפיו לנתבע לא הייתה דירה אחרת להתגורר בה,  
30 התובעת אינה יכולה לסמוך על כך כי הנתבע גר בדירה בפריז בעת פטירת המנוח. המדובר  
31 בדירה זמנית המשרתת מטרה של שהייה שמונית בחו"ל ולא ניתן לומר כי בשל כך לא  
32 התקיים התנאי.



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 12-09-32134 רשף נ' דודק

תיק חיצוני:

1

2 34. לאור המסקנה אליה הגעתי מתייטר הצורך לדון ביתר השאלות והם האם המנוח הפר את  
3 הסכם השכירות בזה שאפשר לנתבע להתגורר עמו בניגוד לאמור בהסכם. כן מתייטר הצורך  
4 לדון בשאלה האם הנתבע נטש את המושכר במידה ויקבע כי ירש את הזכות לדירות מוגנת.

5

6

7

### התביעה לדמי שימוש ראויים

8

9 35. באשר לתביעה בגין דמי שימוש ראויים המומחה מטעם התובעת לא נחקר על חוות דעתו.  
10 בתקופה מיום פטירת המנוח ועד להגשת התביעה שולם על ידי הנתבע סך של 1,288 ₪  
11 כאשר דמי השכירות החופשיים הוערכו על ידי המומחה בסך של 2,400 ₪. המומחה מטעם  
12 התובעת לא נחקר על חוות דעת ולא הובאה חוות דעת נגדית. סה"כ מגיע בגין דמי שכירות  
13 חופשיים סך של 19,200 ₪ ובניכוי מה ששולם יוצא סך של 17,192 ₪.

14

15

### התוצאה

16

17 36. לאור האמור לעיל אני מורה כדלקמן:

18

19 א. הנתבע יסלק את ידו מהדירה בתוך 60 יום מיום מתן פסק הדין כאשר הוא ימסור  
20 מפתחות הדירה לתובעת באמצעות בא כוחה כאשר היא נקיה מכל אדם או חפץ.

21

22 ב. אני מחייב את הנתבע לשלם לתובעת סך של 17,192 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה  
23 וריבית כחוק מיום הגשת התביעה ועד התשלום בפועל.

24

25 37. לפני משורת הדין אפסוק הוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד מופחתים ואני מחייב את  
26 הנתבע לשלם לתובעת סך כולל של 3,000 ₪ בתוספת מע"מ.

27

28 **מזכירות בית המשפט תמציא העתק מפסק הדין לבאי כח הצדדים.**

29

30

31 ניתן היום, ה' תמוז תשע"ה, 22 יוני 2015, בהעדר הצדדים.

32





**בית משפט השלום בחיפה**

**ת"א 32134-09-12 רשף נ' דודק**

תיק חיצוני:

אחסאן כנעאן, שופט

- 1
- 2
- 3
- 4