

בתי המשפט
בית משפט השלום תל אביב-יפו
א 103146/00
בפני: כב' השופט דן מור
תאריך: 30/04/02
בעניין:

1 . שטקלמן משה
2 . שטקלמן אילנה
ע"י ב"כ עו"ד-סגל אהוד תובעים
-נ ג ד-

1 . שלום אליזבט
2 . שלום יוסף
ע"י ב"כ עו"ד-עינת גלוסר נתבעים

פסק דין

1. התובעים הינם בעלי דירה בת 2 חדרים בבית שברח' הירקון 282 ת"א, המסומנת מס' 8 בתשריט הבית הוא חלקה 18 בגוש 6961 (להלן – הדירה). דירה זו נרכשה ע"י התובעים על פי חוזה המכר מיום 27.5.91, מאת הבעלים הקודמים, חברת באוהאוס בע"מ (ראה החוזה נ/ 1). ביום 27.5.69 נחתם חוזה שכירות לפיו הושכרה הדירה לשני הנתבעים לתקופת השכירות החל מיום 27.5.69 ועד 27.3.71. לאחר סיום תקופת השכירות החוזית הפכו שני הנתבעים לדיירים מכוח החוק, חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב- 1972 (להלן – החוק). המשכיר על פי החוזה היה מר יעקב ניידורף אשר מכר את זכויותיו בדירה עוד ביום 13.3.91 לחב' באוהאוס בע"מ. החברה הנ"ל היתה הבעלים של הדירה הנ"ל תקופה קצרה בלבד, בשנת 1991.

2. בין יתר סעיפי חוזה השכירות נאמר, בסעיף 11, כדלקמן:

" מוסכם בין הצדדים כי המושכר מושכר לשוכר בתנאי מפורש שכל אחד מיחידי השוכר הנ"ל לא יהיה זכאי להשכיר ו/או להעביר את המושכר... לרעהו ללא נטילת הסכמה מוקדמת מהם בכתב מאת המשכיר... ו/או עזיבת המושכר על ידי כל אחד מהם תהווה הפרת החוזה ותחייב גם את השני בפינוי".

ובסעיף 10 לחוזה זה עוד נאמר כי:

" אם השוכר יפר או לא יקיים את התחייבויות הכלולות בחוזה זה... אזי בכל אחד מהמקרים הנ"ל יחשב החוזה כבטל ומבוטל, ומבלי לפגוע בזכויותיו של המשכיר לקבל כל סעד או תרופה אחרים, הוא יהיה רשאי לתבוע מיד את פינוי המושכר...".

על פי טענת התובעים עזבה הנתבעת 1, אליזבת שלום, את המושכר ועל כן מדובר בהפרת חוזה המחייבת אף את הנתבע 2 לפנותו. הרי הפרת תנאי זה בחוזה (סעיף 10 לחוזה), הפכת את החוזה לבטל והתובעים רשאים לתבוע מיד את פינוי המושכר.

3. הנתבעת 1 לא הגישה כל כתב הגנה ומזה שנים אין היא מתגוררת בדירה ואין לה כל טענה לגבי זכות כלשהיא בדירה זו. הנתבע 2 מודה בתצהירו (נ/2) כי בשנת 1983 – "זנחה אשתי את משפחתנו ועברה להתגורר בהולנד... ומאז ועד היום אנוכי חי בגפי... במהלך שנת 1985 הגישה אשתי כנגדי תביעה לגירושין וביום 25.3.85 התגרשנו". מכאן כי אין חולק שהנתבעת 1, אחד מיחיד השוכר, עזבה את המושכר עוד בשנת 1983, תוך שהיא זונחת את משפחתה ובשנת 1985 השניים אף התגרשו.

4. בסעיף 21 לחוק הנ"ל נקבע כדלקמן:

" דייר של דירה שנפרד או התגרש מבן זוגו או שבוטלו נישואיהם לאחר שהשניים היו בני זוג לפחות 6 חודשים והיו מתגוררים יחד תקופה זו, יהיה לדייר בן הזוג הבא להחזיק בדירה בתוקף פסק דין שעל פיו התגרשו או בוטלו נישואיהן, והוא אף אם חדל הדייר לפני כן להחזיק בדירה".

ובסעיף 22 (א) לחוק נאמר כדלקמן:

"דייר של דירה שחדל להחזיק בה בגלל שזנח בן זוגו, יהיה בן זוגו לדייר ובלבד שהשניים היו בני זוג לפחות 6 חודשים סמוך ליום שהדייר חדל להחזיק בדירה והיו מתגוררים יחד תקופה זו".

הנתבעים לא הציגו בפני בית המשפט כל הסכם בכתב שנעשה לרגל הגירושין, אף לא הוצג בפני פסק דין שעל פיו נתגרשו השניים. כל שהוצג היה תעודת גירושין. אולם לאור הצהרת הנתבע 2, וב"כ התובעים לא חלק על דברים אלה, האישה, הנתבעת 1, גילתה בהתנהגותה בעזיבת המושכר, כי היא מתירה לנתבע מס' 2, הבעל, יחד עם ילדיהם המשותפים, להמשיך ולהחזיק לבדם בדירה. על כן ההנחה אליה חייב בית המשפט להגיע היא כי ההסכם שבבסיס הגירושין היה כי הנתבע 2 הוא המחזיק בדירה לאחר הגירושין. אולם גם אם האמור בסעיף 21 לחוק לא יחול בענייננו, בהעדר הסכם בכתב או פסק דין הדובר בנתבע 2 כמי שימשיך להחזיק בדירה לאחר הגירושין, עדיין חל בענייננו האמור בסעיף 22 (א) לחוק, המכיר בבן זוגו של הדייר, הזונח את משפחתו, כדייר על פי החוק, ובלבד שהשניים התגוררו יחד 6 חודשים עובר לעזיבה. אין חולק כי שני הנתבעים, בעל ואשתו, התגוררו יחד בדירה מאז 1969 ועד שהנתבעת 1 זנחה את משפחתה בשנת 1983.

במצב דברים זה, ענייננו בהתנגשות או יחסי גומלין בין הוראת סעיף 11 לחוזה, הקובע כי עזיבת אחד מיחידי השוכר את המושכר תחייב גם את פינויו של השני, ובין האמור בסעיף 22 (א) לחוק הקובע כי בן זוגו של הדייר הזונח את משפחתו, זכאי להגנת החוק.

5. ב"כ התובעים, הטוען לעדיפות ההתנאה שבסעיף 11 לחוזה, סומך טענותיו על האמור בע.א. 31/77, חב' גוש 6914 חלקה 6 בע"מ נ' אליהו קטרי ואח', פד"י ל"א (3) עמ' 440. באותה פרשה מדובר היה בשני שותפים לבית עסק, שאחד מהם פרש והותיר את חברו לבד במושכר. בחוזה השכירות הרלוונטי נאמר, בסע' 3 (ג) לו, כדלקמן:

" שני השוכרים יחד הם הדיירים ואין אחד מהם זכאי להעביר זכויותיו לאחר מבלי הסכמת המשכירה..."

ובסעיף 13 לחוזה השכירות שם נאמר כי:

" שני הצדדים מאשרים כי המושכר הושכר לשוכר על תנאי מפורש שכל אחד מיחידי השוכר הנ"ל, לא יהיה זכאי להשכיר ו/או להעביר את המושכר ו/או חלק ממנו לרעהו ללא נטילת הסכמה מוקדמת מאת המשכיר והעברת ו/או מסירת ו/או השכרת המושכר או חלק ממנו ללא נטילת הסכמה מוקדמת בכתב מאת המשכיר והעברת ו/או מסירת ו/או השכרת המושכר או חלק ממנו על ידי אחד מהם לרעהו ו/או עזיבת המושכר על ידי אחד מהם תהווה הפרת החוזה ותחייב גם את השני בפינוי המושכר".

(הדגשה שלי – ד.מ.)

בע.א. 446/64, פד"י י"ט (1) עמ' 496 (הלכת טיסונה) נקבע הכלל שאם שני אנשים שוכרים מושכר במשותף, נחשב כל אחד כמחזיק בכל המושכר ואם אחד מהם עוזב, אזי ממשיך השני להיות דייר מוגן, כל עוד השני ממשיך לשלם את שכר הדירה. בע.א. 31/77 איבחן כב' השופט בכור בין עובדות פרשת טיסונה ובין המקרה נשוא הערעור: -

" ... שבענין טיסונה לא היתה הוראה פוזיטיבית אשר אסרה העברת זכויות בין השותפים בינם לבין עצמם אשר עשתה הפרה זו כהפרת תנאי החוזה".

ובהמשך, תוך השוואת עובדות המקרה לפרשת ע.א. 116/65, לנציאנו ואח' נ' יפה ואח', פד"י י"ט (3), 122, אומר כב' השופט:

" השוני היחידי בין הענין הנדון לבין הענין בע.א. 116/65 הוא ששם נאסרה העברה מסוימת ונאמר שהעברה כזו תהווה הפרת החוזה וכאן רק נאסרה העברה מסוימת ולא נאמר באותו סעיף עצמו כי העברה כזו תהווה הפרת חוזה. אבל כאן כמו בע.א. 116/65 ישנו סעיף כללי האומר מה תהיה התוצאה של הפרה או אי קיום של תנאי מתנאי החוזה, והוראה זו כמעט זזה בשני המקרים. לזה יש לצרף את העובדה שכאן ישנה הוראה פוזיטיבית האוסרת את העברה

שנעשתה, בהשוואה לחוסר קיום הוראה זו בענין טיסונה. בנסיבות אלה נראה לי שהוכחה עילה זו של פינוי...".

במילים אחרות – כאשר קיימת לבעל הבית עילת פינוי בגין הפרת תנאי מתנאי החוזה וכי בתנאי החוזה נקבעה הוראה מפורשת שהפרה כזו מקנה לבעל הבית את הזכות לתבוע פינוי, הרי הילכת טיסונה, המכירה בכל אחד מיחידי השוכר כשוכר את מלוא המושכר, גם לאחר עזיבת השוכר השותף, אינה חלה. ההוראה המיוחדת שבחוזה הקובעת הפרת תנאי מתנאי החוזה כעילה המזכה את המשכיר בפינוי המושכר, גוברת על העקרון הכללי שעל פי הילכת טיסונה.

ב"כ התובעים טוען כי זהו המצב בענייננו. ואכן סעיף 11 לחוזה השכירות קובע כי עזיבת אחד מיחידי השוכר מחייבת את פינויו של השוכר הנותר וסעיף 10 לחוזה השכירות קובע כי הפרת תנאי סעיף 11 תביא לביטול החוזה והמשכיר רשאי לתבוע מיד את פינוי המושכר.

6. טענה זו אינה מקובלת עלי.

יש לאבחן בין הילכת ע.א. 31/77 הנ"ל ובין פרשתנו. שם מדובר היה בפרשנות החוזה, כאשר כאן ענייננו בהתנגשות שבין תנאי החוזה לבין הוראות החוק. שם מדובר היה בשוכר שפעל בניגוד להוראה המחייבת את פינויו מהמושכר, במידה ושותפו לשכירות עוזב את המושכר, בעוד שבפרשתנו, הנתבעת 1, אחד מיחידי השוכר, אמנם עזבה את המושכר, אך עזיבתה זו מקנה לשוכר הנוסף את זכות הדיירות מכוח החוק כאמור בסעיף 22 (א), אף אם בן הזוג, הנתבע 2, לא היה מלכתחילה הדייר החוזי, כבפרשתנו.

לטעמי, גם אם על פי הוראות החוזה אחד מיחידי השוכר הנותר במושכר מחוייב בפינוי, הרי מכוח האמור בסעיף 22 (א) לחוק, הופך הנתבע מס' 2 לדייר מכוח החוק, על אף הפרת תנאי מתנאי חוזה השכירות. במילים אחרות – בנסיבות המיוחדות של זניחת הדייר את בני משפחתו, הפעלת זכות הפינוי בהתאם לאמור בסעיף 11 לחוזה הינה התנאה אסורה על החוק.

7. ב"כ הנתבע 2 טוענת כי יש לפרש את סעיף 11 לחוזה כך שאינו נוגע לבני זוג שנפרדו או נתגרשו. במצב זה, הדייר הנותר בדירה לאחר הגירושין, ממשיך וזוכה בהגנת החוק. בטענתה זו מסתמכת ב"כ הנתבע 2 על האמור בע.א. 4133,4100/97 רינדר ואח' נ' ויזלטיר, דרור נ' תדמור ואח', פד"י נ"ב (4) עמ' 580, בעמ' 590, ובעמ' 608.

ואכן, טענה זו – במקומה.

בפרשת ע.א. 4100/97 מדובר היה "בעימות" בין סעיף בחוזה השכירות האוסר על העברת זכויות במושכר לאחר, כולל שימוש של אחר בו לבין הוראות סעיף 20 לחוק המאפשר לרשימה מוגדרת של אנשים שהתגוררו עם הדייר בחייו, לזכות לאחר מותו בדיירות מוגנת על פי החוק, אם עמדו בתנאים הנקובים בו. אומרת כב' השופטת ט' שטרסברג כהן (עמ' 609) כדלקמן:

" לא נראה לי שראוי לנתק את פרשנות סעיף 5 לחוזה מזיקה כלשהיא לסעיף 20 לחוק. בהתחשב בכך שסעיף 5 לחוזה השכירות הוא סעיף סטנדרטי בחוזה סטנדרטי, הרי שהתעלמות מסעיף 20 לחוק בבואנו לפרש את סעיף 5, תביא למצב שבו לעולם לא יהיה בידו של בן שבגר ועומד ברשות עצמו לרכוש זכות דיירות מכוח החוק בדירת הורה שנפטר, אף על פי שסעיף 20 לחוק מקנה לו – בתנאים מסוימים – זכות כזו. נמצא איפוא, כי כאשר מדובר בבן שבגר, הופכת הוראת סעיף 20 (ב) לאות מתה. הוא הדין בכל אלה שסעיף 20 מעניק להם הגנה אחרי מות הדייר. כל אלה, אם אינם נמנים על התא המשפחתי הטבעי של הדייר, לא יוכלו למלא את התנאים שבסעיף 20 לחוק משום שמלכתחילה ייחשב הדייר שהרשה להם להתגורר עמו, כמפר חוזה. נראה, כי יש בפרשנות כזו כדי לסכל את תכלית החוק. יתרה מזו, פרשנות כזו לסעיף 20 מקנה להתניה שבסעיף 5 לחוזה אופי של התניה אסורה, אם כי עקיפה, על החוק".

ובהמשך (עמ' 612):

" ניתן לחשוב על דרך אלטרנטיבית לבדיקת הסוגיה, המביאה לתוצאה דומה: עם פטירת הדייר עומד לפנינו מי שטוען להגנה לפי סעיף 20 לחוק. בנקודת זמן זו, אנו בוחנים את הנושא כולו באספקלריה של סעיף 20 לחוק. על מנת לזכות בהגנה על מי שטוען לה להוכיח כי עמד בתנאים שמציבות בפניו הוראות סעיף 20 לחוק. נראה כי במצב דברים זה לא יעמוד לו האיסור שבסעיף 5 לחוזה לרועץ גם אם מגוריו יחד עם הדייר בחייו יכלו להחשב להפרת חוזה. בהיות שני הסעיפים הוראות עצמאיות הנעות בצירי זמן שונים ובסיטואציות שונות, יש להתייחס להוראה המתאימה לנסיבות הקונקרטיות, בענייננו, הוראת סעיף 20, ולבדוק את הסוגיה לאורו. בעימות בין סעיף 5 לחוזה לסעיף 20 לחוק לאחר מות הדייר, גובר סעיף 20, ולא תועיל לו, לבעל הבית, טענה של הפרת חוזה על ידי הדייר בחייו אם לאחר מותו עומד לפנינו מי שרכש זכויות כדין על פי סעיף 20. זוהי תכליתו של סעיף 20, זוהי תכליתה של ההגנה הניתנת לקרוביו של דייר שנפטר ואין לרוקנה מתוכן".

אם נאמץ עקרונות אלו לפרשתנו, הרי ניתן לומר, בלשון כב' השופטת, את הדברים הבאים: ראשית, יש לפרש את סעיף 11 לחוזה תוך זיקה לסעיף 22 (א) לחוק. אחרת, במצב של דייר הזונח את משפחתו, תהפוך הוראת סעיף 11 לחוזה את הוראת סעיף 22 (א) לחוק לאות מתה. הרי פרשנות החוזה המתעלמת מן ההגנה שמקבל בן זוגו של דייר שזנח משפחתו, תביא להתנייה אסורה אם כי עקיפה על החוק. זאת אף אם בן זוגו של דייר שזנח את משפחתו, לא היה דייר מלכתחילה בחוזה השכירות. תוצאה כזו אף זועקת מבחינת הרגשת הצדק. אין ענייננו בשוכרים במשותף כשאחד מהם עוזב את המושכר מטעמים כלכליים כלשהם, תוך פגיעה בהוראות החוזה שבינו ובין המשכיר. ענייננו בבן זוג הנוטש את משפחתו, ולכאורה, במעשה זה הוא גורם למשפחתו לאבד את קורת הגג שמעל ראשם.

שנית, קיימת האפשרות להתייחס לכל אחת משתי ההוראות, סעיף 11 לחוזה וסעיף 22(א) לחוק, בשני צירי זמן שונים ובשתי סיטואציות שונות. בשנת 1983, עת זנחה הנתבעת 1 את משפחתה, יש לבחון את הגנת החוק על הנתבע מס' 2 בהתאם לאמור בסעיף 22 (א) לחוק. במצב זה, זוכה הנתבע 2 בזכות הדיירות על פי החוק, על אף האמור בסעיף 11 לחוזה, שנבחן בסיטואציה ובנסיבות של מועד הגשת התביעה.

לטעמי, כפי שכבר קבעתי בהחלטתי בתיק זה מיום 15.6.01, הפרשנות הנכונה לסעיף 11 לחוזה השכירות, ההתניה כי עזיבת כל אחד מיחיד המושכר, השוכרים במשותף, מהווה הפרת חוזה ומחייבת את פינוי השוכר הנוטר, הוראה זו אינה חלה על מי שזכאי להגנת החוק, כאמור בסעיף 22 (א) לחוק, ובתנאי כי הוא ממלא את שאר תנאי סעיף זה בחוק. על כן, הנתבע 2 אשר התגורר עם הנתבעת 1 בדירה שנים רבות, עובר לזניחתה את משפחתם, גם בהיותו אחד מיחיד השוכר על פי הסכם השכירות, זוכה בהגנת החוק והפוך לדייר, גם בחלקה של הנתבעת 1 בזכות הדיירות.

אשר על כן, דין התביעה להדחות.

בנסיבות אלה מתייטר הצורך לבחון את טענת ב"כ הנתבע 2 לידיעת המשכיר על זניחת הנתבעת 1 את משפחתה, ללא כל מחאה או טענה לענין זכות הנתבע 2 כדייר מכוח החוק, ומכאן להסכמה.

8. אשר על כן, התביעה נדחית.

הנני מחייב את התובעים, יחד ולחוד, לשלם לנתבע 2 את הוצאות המשפט וכן שכ"ט עו"ד בסך של 7,000 ₪ + מע"מ, כשסכום זה צמוד ונושא ריבית החל מהיום ועד התשלום בפועל.

התביעה כנגד הנתבעת 1 מתקבלת, והיא תיחשב כמי שנטשה את המושכר ואיבדה כל זכות דיירות בקשר לדירה הנ"ל.

בכל האמור לנתבעת 1, אין כל חיוב בהוצאות.

ניתן היום: _____ בנוכחות:

_____ ב"כ התובעים:

_____ ב"כ הנתבע 2:

דן מור, שופט