



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 3377-01-23 עמותת "קול יעקב" ואח' נ' לוין ואח'

לפני כבוד השופטת מיקה בנקי

1. עמותת "קול יעקב"	תובעים/נתבעים שכנגד
2. ישראל אורני	
3. תמר אורני	

נגד

1. יעקב לוין	נתבעים/תובעים שכנגד
2. רויטל אוהד	
3. ציפורה רגבי	

פסק דין

מחלוקת בשאלת מעמדו של דייר מוגן, שבינתיים נפטר: האם נטש את הדירה, האם היה בידו להעביר את זכויות הדיירות המוגנת לתובעים 2-3, האם איבד את זכויותיו כשעזב את הדירה או האם פקעו זכויות אלו עם פטירתו.

הצדדים ומסגרת המחלוקת

1. ענייננו בדירה ברחוב מסילת ישרים 8 בירושלים, הידועה כגוש 30847 חלקה 9 ת"ח 1, ואשר נמצאת בבעלות הנתבעים.
2. המנוח, מר יצחק עדס ז"ל, שהיה התובע המקורי בהליך, היה דייר מוגן בדירה ועל פי הנטען בתביעה הוא חתם על תצהיר 'דייר יוצא'.
3. התובעים 2-3, שהם בני זוג, חתמו על תצהירי 'דייר מוצע', וכעת מבוקש להכיר בזכותם לרכוש מהמנוח את זכות הדיירות המוגנת בדירה.
4. התובעת 1, שביקשה להצטרף להליך בנעלי המנוח, היא עמותת הטוענת שהיא צפויה לרשת את עזבונו של המנוח, שהיה קשיש ערירי. לא ניתן בענייננו של המנוח צו ירושה או צו קיום צוואה.
5. המנוח נפל בחודש דצמבר 2021, אושפז, ועם שחרורו מבית החולים הועבר לבית האבות 'נווה שמחה', ככל הנראה למשך חודשיים. על פי הנטען נפל המנוח שוב, לא ברור בדיוק מתי, ועם שחרורו מבית החולים - שב לבית האבות 'נווה שמחה'. הוא התנייד על כסא גלגלים ושהה במקום עד לפטירתו.
6. עד לחודש אוקטובר 2022 שולמו דמי השכירות מטעם המנוח כסדרם.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 3377-01-23 עמותת "קול יעקב" ואח' נ' לוין ואח'

7. ביום 20.11.2022 נשלחו לנתבעים תצהירי דייר יוצא ודייר מוצע בין המנוח לתובעים 2-3 (להלן: "התובעים"), אך ביום 18.12.2022 שלחו הנתבעים תשובתם וטענו שהמנוח נטש את הדירה.
8. המנוח והתובעים הגישו לפיכך תביעה זו, בהתאם [לסעיף 93 בחוק הגנת הדייר \[נוסח משולב\]](#) [תשל"ב-1972](#), כאשר לטענתם יש לקבל את תצהירי דייר יוצא/מוצע ששלחו לנתבעים ולהצהיר על מעמדם של התובעים כדיירים מוגנים בנכס, חלף המנוח.
9. הנתבעים דחו את טענות התביעה והגישו תביעה נגדית בה ביקשו להצהיר שהמנוח נטש את הדירה, שאינו כשיר לבצע את הפעולות שהתיימר לבצע בחתימת תצהיר דייר יוצא, שחדל לקיים את חיוביו שכן אינו משלם שכר דירה, שאינו זכאי למכור את זכויותיו לאחרים ושעל התובעים לסלק ידם מהדירה.
10. כשנה ו-8 חודשים לאחר פתיחת ההליך, בחודש אוגוסט 2023, ולאחר תקופה בה לא שולמו דמי השכירות כסדרם, נמסרה לנתבעים המחאה מחשבונו הפרטי של ב"כ התובעים על סך 4,812 ש"ח וזאת על חשבון דמי שכירות לחודשים נובמבר 2022 עד אוגוסט 2023. הנתבעים סירבו לפרוע את ההמחאה.
11. בחודש ינואר 2024 שוב נמסרה לנתבעים המחאה מחשבונו הפרטי של ב"כ התובעים על סך 4,812 ש"ח על חשבון דמי השכירות מאז ההמחאה הקודמת, אך גם הפעם סירבו הנתבעים לפרוע את ההמחאה.
12. ביום 18.7.2024 נפטר המנוח.
13. ביום 7.8.2024 הודיע ב"כ התובעים שהמנוח הותיר צוואה המורשה את כל עזבונו לאחיינו - יואל עדס ולפיכך תוגש בקשה לצו קיום הצוואה ועם אישורה יבוקש לצרף את יואל עדס לתיק. לאחר זמן מה, ביום 11.9.2024, הודיע ב"כ התובעים שהמנוח הותיר צוואה בה הוריש את כל עזבונו לעמותה (התובעת 1) ושלא עשה כל צוואה אחרת. העמותה ביקשה להצטרף להליך ולהיכנס בנעליו של המנוח, אף שעדיין לא ניתן צו קיום צוואה, ובקשתה התקבלה.
14. הצדדים חלוקים בטענותיהם לכל אורך הדרך והפלוגתאות לבירור נקבעו בדיון מיום 14.1.2024 ובדיון מיום 7.5.2024 בסדר כדלקמן:
 - א. האם לאחר נפילתו הראשונה חזר המנוח לגור בדירה ולמשך כמה זמן ולאחר מכן נפל שוב, אושפז, ומאז נמצא בנווה שמחה.
 - ב. האם המנוח שהה בדירה מאז הגעתו לנווה שמחה.
 - ג. האם יש לראות את המנוח כמי שנטש את הדירה ומתי – והאם היה בכוונתו או ביכולתו לחזור לדירה. לטענת התובעים השהות בנווה שמחה היא זמנית. לטענת הנתבעים השהות המתמשכת בנווה שמחה מלמדת על נטישה.
 - ד. האם התובעים 2,3 התגוררו בדירה או עשו בה שימוש.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 3377-01-23 עמותת "קול יעקב" ואח' נ' לוין ואח'

- ה. האם מישו עשה שימוש בדירה מאז דצמבר 2021.
- ו. מה שווי דמי המפתח בדירה.
- ז. האם יש מקום לסעד מן הצדק.
- ח. האם בעת חתימת תצהיר דייר יוצא היה המנוח כשיר משפטית לחתום על התצהיר.
15. לאחר פטירת המנוח, ולאור טענת התובעים שמעמדם נרכש עוד לפני פטירתו, נקבע בדיון ביום 1.12.2024 שהטענה לסילוק התביעה בשל פטירת המנוח תוכרע בפסק הדין.
16. לאור המשמעות המשפטית של פטירת המנוח, המביאה לדחיית התביעה, נדון בה תחילה.
- לאור טענותיהם הנרחבות של הצדדים בפלוגתאות שנקבעו מראש, ולשם שלמות התמונה, אדון גם בטענות אלו.

פטירת הדייר המוגן

17. המנוח נפטר כאמור ביום 18.7.2024 בטרם הוכרעה התביעה.
18. ככלל, עם פטירת הדייר המוגן פוקעת זכות הדיירות המוגנת ועל הנכס לשוב לבעליו.
- במצב שכזה אין לעיזבון זכות בחלקו התיאורטי של הדייר המוגן המנוח בדמי המפתח.
19. בפסיקה הובהר זה מכבר שקבלת פסק דין המרשה לדייר המוצע לקבל את החזקה במושכר, כאמור בסעיף 93 בחוק, היא תנאי למימוש זכותו של הדייר היוצא לחלקו בדמי המפתח (ע"א [\(מחוזי חיפה\) 5/83 עזבון אליהו פסיה ז"ל נ' הלינה סולקוביץ, תשמ"ד \(2\) 177 \(1983\)](#)).
- בהתאם לכך נקבע שלפסק הדין הנותן את ההרשאה יש אופי קונסטרוקטיבי ולא דקלרטיבי, במובן זה שרק בעקבותיו מגיעה לקיצה זכות השכירות של "הדייר היוצא" ומתחילה שכירות חדשה של "הדייר המוצע". כל עוד לא ניתנה הרשות - שרירה וקיימת זכות השכירות של הדייר המוגן בנכס בהתאם לחוק.
- לפיכך אין די בכך שהדייר המוגן פתח בהליכים לפי חוק, אלא עליו להמשיך בהם עד שקיבל את הרשאת בית המשפט להעברה. אם הדייר נפטר לפני קבלת ההרשאה – ממילא לא קנה לעצמו את הזכות לקבל דמי מפתח.
- היינו, כאשר הדייר המוגן נפטר לפני מתן הרשות - פגה זכות השכירות המוגנת, שהיא זכות אישית, ועמה פגה גם הזכות הנטענת לדמי מפתח, שטרם מומשה.
20. הפסיקה דחתה טענת עיזבונות ויורשים לפיה יש לכאורה לשמר את 'הזכות הכלכלית' בדמי מפתח גם לאחר פטירת הדייר המוגן (ע"א [\(מחוזי ירושלים\) 511/95 עזבון המנוח יעקב כהן נ' רבקה גולדמן ואח', 31.12.1995](#)):



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 3377-01-23 עמותת "קול יעקב" ואח' נ' לוין ואח'

"אוסף, כי לא נראה לי נכון לבדוד את הפן הכלכלי של דמי המפתח, מכלל הזכויות המוענקות לדייר מוגן וליוורשיו על פי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב] התשל"ב - 1972, מבלי להעמיד למולן את חסרון הכיס הנגרם לבעל בית ויוורשיו לאורך זמן על פי אותו חוק.

הזכות לדמי מפתח נולדה זמן רב לאחר שמוסד הדיירות המוגנת נוצר והחליפה מנהג שקדם לה. דמי המפתח נועדו להקל על עבירותה של זכות השכירות. ההקלה היא על דרך של הבטחת פיצוי לדייר היוצא, ומכאן גם המדרג, לפי תקופות, בחלוקתם של דמי המפתח.

מכל מקום, איני סבורה שראוי לדחות את הפסיקה עליה עמד בית משפט השלום מפני מקרה חריג, שבו נפטר דייר לאחר שהגיש בקשה להרשאה לפי החוק, כבמקרה שלפנינו.

על פי ההלכה שהשתרשה, דמי המפתח נועדו לספק לדייר, או למי שהחזיק עמו במושכר מכח הזדהות חזקה, קורת גג. מות דייר אינו עילה להעניק את דמי המפתח ליוורשים על פי חוק הירושה תשל"ה-1965 והמושכר חוזר לבעלים".

21. משמעות הדברים היא שעם פטירת המנוח נדחת התביעה והדירה חוזרת לבעליה – הנתבעים. היינו, היה על הדירה לחזור לחזקת הנתבעים עם פטירת המנוח - ועל שלושת התובעים או מי מטעמם לפנותה ולמסור את החזקה בה.

לאור ניהול ההליך וטענות הצדדים אתייחס ליתר הטענות, גם אם למעלה מהדרוש, כדלקמן:

שהות המנוח בדירה או היעדרותו ממנה והאם יש לראותו כמי שנטש אותה

22. כמותאר לעיל המנוח נפל ונחבל בשלהי חודש דצמבר 2021, אושפז בבית החולים 'שערי צדק' וביום 3.1.2022 הועבר למחלקת עצמאים בבית האבות נווה שמחה עד ליום 3.3.2022 (מכתב 'נווה שמחה' נספח יז לתצהיר האחין, עמ' 59 בקובץ מיום 22.5.2024).

הנתבעים מצביעים על כך שברישום הסיעודי שהגישו התובעים מבית החולים 'שערי צדק' מיום 29.12.2021 צוין שהמנוח 'רוצה לעבור לבית אבות' (שם, נספח כ', עמ' 81 בקובץ) – והוא אכן הועבר לינווה שמחה'.

23. העדויות בסוגיית קורותיו של המנוח בחודשים מרץ עד מאי 2022 (בין יציאתו ממחלקת עצמאים בנווה שמחה לכניסתו למחלקה הסיעודית שם – נספח יז לעיל לראיות התביעה) מלמדות שבניגוד לטענת התובעים – המנוח לא התגורר בדירתו במהלך התקופה האמורה.





בית משפט השלום בירושלים

ת"א 3377-01-23 עמותת "קול יעקב" ואח' נ' לוין ואח'

24. בסעיפים 11-12 בכתב התביעה נטען שלאחר נפילת המנוח בחודש דצמבר 2021 ושהותו בבית החולים שערי צדק ובמחלקה שיקומית בבית החולים הרצוג – הוא חזר לדירתו. היינו, על פי טענת התביעה, המנוח כלל לא שהה בנווה שמחה לאחר הנפילה הראשונה.

עוד נטען שלאחר 30 יום הוא נפל שוב, ולאחר אשפוז בבית החולים – עבר למחלקה שיקומית-סיעודית ב'נווה שמחה'.

כמפורט להלן, הראיות לא תומכות בלוח הזמנים הנטען.

25. התובע טען בתצהירו ש'מאז נפילתו' נמצא המנוח רוב זמנו בנווה שמחה (מבלי לציין את תאריך הנפילה הנטען) ו'מפעם לפעם' הוא חוזר לדירתו, לעיתים בשעות היום ולעיתים נשאר ללון.

26. אחיינו של המנוח, מר יואל עדס, הציג גרסאות שונות וסותרות, ובכל מקרה לא הוכיח מגורים רציפים בדירה באותה עת:

בתצהירו (ובניגוד לכתב התביעה) הוא טען שלאחר הנפילה הראשונה עבר המנוח לנווה שמחה, ואחר כך שב לדירתו למשך כחודש וחצי וביום 20.5.2022 נפל שוב;

בעדותו חזר בו מגרסה זו והודה שהמנוח שהה בדירה רק יום אחד(!) שכן במועד האמור (20.5.2022) הוא רק חזר מבית החולים לדירה, ולמחרת כשדפק בדלת של דייר ממול קפץ עליו כלב, הוא נפל וחזר שוב לבית החולים (עמ' 53 ש' 15 – עמ' 54 ש' 5).

האחייך גם אישר שביום 1.5.2022 הוא פגש את אחד הנתבעים שהגיע לדירה והיא הייתה ריקה מאדם, מוצפת מים וביוב מזה שבוע ימים, ולא ראוייה למגורים(!). כאשר עומת עם הסתירה לטענתו בתצהיר ביחס למגורי המנוח בדירה באותה עת, ניסה האחייך גרסה חדשה וטען שבעת שפגש את הנתבע בדירה ביום 1.5.2022 הוא אמר לו שהמנוח בבית החולים כיוון שנפל ו'אמור עוד כמה ימים לחזור הביתה'.

דא עקא – גרסה זו אינה מתיישבת עם תאריכי הנפילות להן טען עד אותה עת: לגרסתו נפילתו הראשונה של המנוח התרחשה חודשים קודם לכן – בחודש דצמבר 2021 ובעקבותיה כבר שוחרר מבית החולים וככל הנראה התגורר בנווה שמחה; ונפילתו השנייה התרחשה לגרסתו רק כשלושה שבועות לאחר מכן (עמ' 54 ש' 23 – עמ' 56 ש' 15).

היינו, בכל מקרה ברור הוא שבראשית חודש מאי לא שהה המנוח בדירה פרק זמן מהותי.

27. נראה שאין מחלוקת שבשלהי חודש מאי 2022 אושפז המנוח בבית החולים שערי צדק, וביום 23.5.2022 הועבר לשיקום בבית החולים הרצוג למספר ימים. לטענת האחייך בתצהירו התקשה המנוח בהליכות עקב נפילותיו אך חל שיפור בהליכה והוא 'הגיע יותר לדירתו'.

28. אין מחלוקת גם שביום 29.5.2022 נכנס המנוח למחלקה הסיעודית בנווה שמחה ושהה שם עד לפטירתו (כעולה מדרישת התשלום מנווה שמחה, נספח יח לתצהיר האחייך, עמ' 60 בקובץ).



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 3377-01-23 עמותת "קול יעקב" ואח' נ' לוין ואח'

לצד זאת טען האחין בעדותו בבית המשפט שהיו כמה תקופות שהמנוח היה בבית החולים למשך חודש חודשיים עם דלקות ריאות (עמ' 62 ש3-1) – אך לא הוצגו כל תימוכין לטענות אלו.

29. התובעים טוענים כאמור שהמנוח חזר 'מפעם לפעם' לדירתו ליום או ללילה, ובכך הם מבקשים להוכיח את שימור הרצון והזיקה שלו לשוב לדירה ולשלול את טענת הנטישה. דא עקא, העדויות השונות ביחס לתדירות הביקורים הנטענים בדירה לא נמצאו עקביות או מהימנות, כמפורט להלן.

30. האחין טען שכאשר המנוח היה מגיע לדירה 'היה לו מטפל שבה לישון איתו'.

לטענתו לעיתים היה זה התובע ולעיתים בשבתות היה האחין שולח 'שניים שלושה בחורי ישיבה' שהיו אצל המנוח בשבת, ישנו איתו, עשו איתו סעודת שבת וליוו אותו לבית הכנסת (עמ' 47 ש27-25, עמ' 48 ש26 – עמ' 49 ש2).

בחורי ישיבה אלו לא הובאו לעדות והטענה לבילוי שבתות בדירה לא מתיישבת עם עדותו שהמנוח היה מגיע לביתו 'רק ללילה' ובבוקר כבר היה מוחזר לנווה שמחה כך שלא היה צורך להשתמש בשירותים (עמ' 51 ש4-8, עמ' 57 ש19-20, עמ' 61 ש1-8).

בהמשך עדותו טען שהמנוח היה מגיע לביתו באמצעות רכב-נכים המוביל אנשים בכיסאות גלגלים ושהיה לו מטפל בשם דוד בן-שושן, כשלעיתים המטפל הוא שהעלה את המנוח מהרכב לדירה ולעיתים התובע (עמ' 60 ש26-5). גם מר בן-שושן לא הובא לעדות.

31. עדות התובע, אף שנכח באולם בעת עדות האחין, לא תאמה בפשטות את האמור.

כאשר נשאל התובע איך, מבחינה טכנית, הגיע המנוח לדירה השיב תחילה ש'אין לו מושג'.

לאחר מספר שאלות חוזרות אמר ש"כשהוא היה בדירה הייתי בא לטפל בו",

ולשאלה חוזרת נוספת השיב שלרוב אינו יודע איך המנוח היה מגיע לדירה אבל שהיו כמה פעמים **בודדות** שהוא לקח והחזיר אותו, ולשאלה נוספת הבהיר שהיה עושה זאת עם רכב-נכים – 'רכב כזה או אחר של הסעות' (הדגש לא במקור, עמ' 68 ש26-2).

32. באשר לתדירות הביקורים ואופיים השיב התובע שאלו קרו 'מפעם לפעם'; שלפעמים המנוח היה חוזר בלילות ולפעמים לביקורים של כמה שעות; וכדבריו 'גם לאחר שהוא עבר **להתגורר** בנווה שמחה, הוא היה חוזר לביקורים ולפעמים אפילו ללילות, לדירתו, זה היה משאת נפשו', ובתדירות של פעמיים בשבוע (הדגש לא במקור, עמ' 66 ש27-26, עמ' 74 ש22-9).

לדברי התובע לפעמים הוא היה מטפל בו, לפעמים אדם בשם עמיר ולפעמים 'אנשים אחרים' (עמ' 67 ש10-8).

בהמשך עדותו טען התובע שהוא עצמו היה עם המנוח בדירה פעם-פעמיים בשבוע (עמ' 91 ש22 – עמ' 92 ש1).



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 3377-01-23 עמותת "קול יעקב" ואח' נ' לוין ואח'

33. באשר לביקורים של אנשים אחרים בדירה טען התובע שאינו יודע מה היה כשהוא לא היה שם, אבל יתכן שאשתו וילדיו הגיעו פעם אחת לדירה כשהוא היה שם (עמ' 91 ש8-9).

34. התובעת הוזמנה להעיד ע"י הנתבעים. על פי הערכתה היא ביקרה לראשונה בדירה כשנתיים לפני מתן עדותה, היינו במהלך שנת 2023 (עמ' 53 ש13-16 מיום 24.4.25).

35. בעת בירור התדירות והשימוש שנעשה על ידם בדירה, ומה עשה בן זוגה בעת שהייתו שם, לא הייתה עדותה של התובעת קוהרנטית והרושם שהתקבל היה שתשובותיה מתפתחות בהתאם לשאלות ומה שסברה שמוטב לה להשיב.

בתחילה טענה ש"היה כמה פעמים שנכנסתי לשמה. שהינו שמה, אבל זה היה ממסגרת ש... שהייתי עם בעלי ובאתי לעזור לו במה שהוא עשה";

כאשר התבקשה להבהיר תשובתה, מה עשה בן זוגה התובע בדירה, השיבה שטיפל במנוח, אך כשנשאלה 'מתי' השיבה "לא יודעת, באחד הפעמים שהוא היה שם. באחד הפעמים שמר אדעס היה, גם הוא היה" (שם, ש27-31). היינו, לכאורה, פעם אחת בלבד – באחת (!) הפעמים שהמנוח היה בדירה – היה גם התובע בדירה.

מייד אחר כך נשאלה כמה פעמים היה בן זוגה עם המנוח בדירה ואז השיבה 'אני לא יודעת'. **בא-כוחה** העיר "בערך?", ואז השיבה 'זה היה כמה פעמים' (שם, ש32-35).

התובעת שוב התבקשה להבהיר בכמה פעמים מדובר, חזרה על הביטוי 'כמה פעמים' וכשהתבקשה לתת סדר גודל של יחידות עלה לפתע המספר מתשובה לתשובה – עשר, עשרים, משהו, שלושים, אך לא ארבעים (עמ' 54 ש1-9).

עם זאת, כאשר שוב התבקשה התובעת להבהיר באיזה סדר גודל מדובר – מאות, עשרות או פעמים בודדות – השיבה 'עשרות' (עמ' 54 ש10-15).

36. גם בסוגיית עיתוי הביקורים היו תשובותיה של התובעת ניידות בין כל האפשרויות:

כאשר נשאלה אם זה היה ביום או בלילה השיבה "בכל שעות היום"; כאשר נשאלה אם היו לילות שהוא היה שם השיבה שכן, וכאשר נשאלה 'כמה' ענתה "כמו שהוא אמר אתמול. הוא הודה. הוא נתן עדות, ככה, ככה אני יודעת שגם הוא עשה את זה בסופו של דבר. ... אני ידעתי, הוא ישן שמה, כאילו אני ישנתי גם לבד"; וכשהתבקשה התובעת בכל זאת להבהיר 'כמה פעמים זה היה' תשובותיה היו "היה כמה פעמים" ואחר כך "עשרות" ואחר כך "כן. עשרות. זה גם יכול להיות עשרים" (הדגש לא במקור, עמ' 54 ש19-35).

כשנאמר לה שהתובע העיד שמדובר היה בפעמים בשבוע השיבה "אוקי. פעמיים בשבוע במהלך תקופה מסוימת זה יכול להגיע לעשרים" ואחר כך "ממוצע פחות או יותר" (עמ' 55 ש1-3).



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 3377-01-23 עמותת "קול יעקב" ואח' נ' לוין ואח'

37. באשר לעקביות כללית של עדותה יש לציין שבתחילתה טענה שבן זוגה לא סיפר לה דבר על עדותו, שנשמעה יום קודם לכן, והם כלל לא דיברו על זה (עמ' 52 ש24-29). עם זאת, בהמשך עדותה אמרה, כמשיחה על פי תומה, "כמו שהוא אמר אתמול" (לעיל).

כאשר נשאלה על כך, ולאחר שיח חוזר, אמרה שזו הייתה טעות. עם זאת, כאשר שוב התבקשה להבהיר (ביחס לתדירות הלינה של התובע בדירה) ענתה "אני ידעתי שהוא ישן פעמיים ב... הוא ישן שמה בלילות" וכששוב נשאלה 'בשבוע. כמה לילות?' השיבה "כמה פעמים" .. עד שלבסוף טענה "לא זוכרת, לא יודעת" וגם "אז היה פעמיים בשבוע במהלך חצי שנה, לא יודעת, משהו כזה" (עמ' 55 ש1 – עמ' 56 ש7). בהמשך דבריה טענה שבן זוגה הוא איש חסד, ריחם על המנוח ורצה לעזור לו כי אף אחד לא היה איתו (עמ' 56 ש18-22).

38. בניגוד לטענת התובע, שבת-זוגו וילדיו היו בדירה פעם אחת, טענה התובעת שילדיה היו שם פעמיים שלוש, כשהיא הגיעה איתם להיות יחד עם בן זוגה ולעזור לו (עמ' 57 ש12-18).

היא עצמה הייתה בדירה, לדבריה, כעשר פעמים (עמ' 56 ש19-22). לדבריה בעת ביקוריה בדירה המנוח נח במיטתו והיא לא ראתה אותו בכסא גלגלים (עמ' 60 ש24 – עמ' 61 ש18).

כשהתבקשה להתייחס לאופי הטיפול השיבה תחילה: "בתפ... מה שהוא עשה שמה בדירה אני הייתי שמה, אני לא יודעת בדיוק מה הוא עשה..." (עמ' 53 ש18-22); אך בהמשך עדותה טענה שהתובע טיפל במנוח בכל מה שהיה צריך, ומדבריה השתמע שאף החליף לו חיתול, אך לשאלה חוזרת הבהירה שהיא "משערת שזה מה שבן אדם שעוזר לבן אדם מבוגר... זה מה שעושים" (עמ' 59 ש20 – עמ' 60 ש4).

39. לצד הטענה שהמנוח רצה כל העת לחזור לדירתו – ומכאן הטענות לביקורים דו-שבועיים לכאורה בדירה – טען האחין שהמנוח ביקש למכור את זכויותיו כי רצה להגיע לדור מוגן ברמה גבוהה.

בעדותו ביקש האחין לאחוז את המקל בשני קצותיו וליישב את הגרסאות השונות וטען שהמנוח גם מאוד רצה לחזור הביתה וגם רצה דיור מוגן ברמה גבוהה, ויישוב הדברים התבטא לדידו בחתימה על תצהיר 'דייר יוצא' ופרשנותו שכל עוד הדירה לא נמכרת – הוא רוצה לחזור הביתה (עמ' 51 ש4 – עמ' 52 ש27). דא עקא, כעולה מהעדויות, המנוח כבר עבר להתגורר בבית האבות 'נווה שמחה'.

40. ככלל, כפי שנקבע בפסיקה זה מכבר, אשפוז רפואי ושיקום כשלעצמם אינם בגדר נטישה ולא ניתן ללמוד מהם על רצונו וכוונתו של הדייר המוגן לעזוב את הדירה ולא לשוב אליה. הקושי מתעורר כאשר בתום השיקום ממשיך הדייר המוגן לשהות במסגרת חלופית ולא חוזר לדירתו.

41. טענה לנטישה יש להוכיח בשני תנאים מצטברים – פיזי ונפשי.





בית משפט השלום בירושלים

ת"א 3377-01-23 עמותת "קול יעקב" ואח' נ' לוין ואח'

התנאי הפיזי הוכח כאשר הלכה למעשה ניכר שבין הנפילה הראשונה לטענת הנפילה השנייה לא התגורר המנוח בביתו (למעט יום אחד, על פי עדות האחין לעיל), ולאחר מכן – על פי מסמכי 'נווה שמחה' ועל פי עדות התובע – המנוח עבר **להתגורר** בנווה שמחה, גם אם לעיתים "ביקר" בדירתו, כפי שנטען.

טענת התובעים שהמנוח היה ב'נווה שמחה' לסירוגין, ורק בשל הנפילה והאשפוז, אינה מתיישבת עם עדויותיהם לעיל וזאת בוודאי גם ביחס לתקופה מחודש מאי 2022 ועד לפטירתו כשנתיים לאחר מכן.

אציין בהקשר זה שטענותיהם המתפתחות של התובעים והאחין באשר לתדירות ביקוריו של המנוח בדירה הטילה צל כבד על אמינות הטוענים. הטענה שהמנוח שהה בדירה מבלי שנדרש לטפל בצרכיו היא תמוהה, בלשון המעטה. האפשרות האחרת היא שהמנוח נלקח לדירה לפרק זמן קצר דיו שלא הצריך טיפול בצרכיו, ופרק זמן קצר שכזה אינו בגדר מגורים או שהות בדירה אלא לכל היותר 'ביקור' שנועד לשמר מראית עין של קשר לדירה.

42. התנאי הנפשי של 'העדר כוונה לחזור' מורכב משני יסודות: רצון הדייר לחזור וסיכוי ממשי להתממשות החזרה. אילוץ הולך ומתמשך שהוביל לעזיבת הדירה בעבר ומונעת את השיבה אליה בהווה אינו מאפשר לקבוע שקיימת בחירה לא לגור בדירה או רצון שלא לשוב אליה ולפיכך אינו מלמד על נטישה.

ביחס לעתיד נבחנת השאלה האם הכוונה לשוב לדירה היא כוונה מעשית ועשויה להתממש בעתיד הנראה לעין. בעניין זה נקבע בפסיקה שבנסיבות בהן האילוץ הוא שמונע את השיבה לדירה, אין להתמקד בשאלה ההסתברותית בדבר שיעור סיכוי החזרה אלא יש להניח את מרכז הכובד על הסיכון שבפינוי. לעניין זה, די לכאורה בקיומו של תרחיש אפשרי שהדייר המוגן יחזור לדירה כדי לעמוד באמת המידה של "סיכוי ממשי" לחזור (רע"א 3666/16 פלונית נ' חברת הירקון 278 בע"מ, 5.9.2017).

43. הפסיקה עמדה פעם אחר פעם על כך שמטרתו של חוק הגנת הדייר היא להבטיח גג מעל ראשו של הדייר המוגן ושלא יושלך מדירתו בזמנים שהמחוקק רואה אותם כזמני חירום; אבל אם המקום חדל לשמש מקום מגורים לדייר, אין זה מן הצדק שימשיך להחזיק בדירה (שם).

44. בהקשר זה נקבע לא אחת שלא בכל מקרה שדייר קשיש עובר לבית-אבות מן הדין לראות בכך מעשה של נטישה, ונקבע שיש לבחון כל מקרה על פי נסיבותיו.

כך, לדוגמא, במקום בו קיים אילוץ המונע מהדייר לשוב - ולא עומדת לדייר אפשרות לחזור לדירה – סברה הפסיקה כי ראוי לזקוף את הסיכוי הקטן לחזרה לזכותו, ולא לזקוף את אי-החזרה לחובתו. עם זאת, כאשר למרות שמתקיים אילוץ, עולה מנסיבות המקרה כי התגבשה בחירה שלא לדור בדירה – הרי שזו נטישה (שם).



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 3377-01-23 עמותת "קול יעקב" ואח' נ' לוי ואח'

45. בפסיקתו עמד בית המשפט העליון על כך שהנטל להוכיח את עילת הנטישה ביחס לנכס המושכר בשכירות מוגנת מוטל על בעל הנכס התובע את החזרתו לחזקתו. אלא שכאשר מביא בעל הנכס ראיות העשויות לשמש יסוד לקביעה כי השוכר נטש את הנכס (ובענייננו כמפורט לעיל – היעדרות פיזית וכוונה נפשית לעבור הלאה) – על הדייר להוכיח את העובדות שעליהן הוא מסתמך, כדי להסביר מדוע אל לו לבית המשפט להסיק מראיות בעל הנכס שהייתה נטישה (רע"א 5250/10 יצחק זיידן (משי) נ' אפרים בנדר, 29.7.2010).

46. בענייננו טענו והוכיחו הנתבעים שהמשך מגוריו של המנוח בבית אבות ללא כל פעולה המלמדת על כוונה ממשית לחזור לגור בדירה מלמדים על נטישתה, וזאת בוודאי בצירוף שימוש שנעשה בדירה על ידי אחרים, כמפורט להלן.

47. התובעים מצדם לא טענו בפה מלא לקיומו של אילוף מהותי ומתמשך המונע את חזרת המנוח לדירה, אלא רק טענו לשהות ארעית בשל הנפילה והאשפוז – "אילוף" שלכאורה לגרסתם היה ארעי וחלף – ולא הציגו כל ראיה נגדית עניינית לטענות הנתבעים.

גם לגרסת התובעים סיים המנוח את תקופת שיקומו בביה"ח הרצוג ועבר לבית האבות 'נווה שמחה', והם לא הביאו ראיות לאילוף שמונע מהמנוח לשוב לדירתו (כדוגמת מסמכים רפואיים המלמדים על מצבו). ודוק, דווקא הנתבעים הם שביקשו להוכיח בעדויות בעל פה (אותן דחו התובעים נחרצות) שהמנוח אינו במצב המאפשר לו לשוב לדירה.

48. אבהיר שאילו היו התובעים מצביעים על כוונה, רצון וסיכוי כלשהו לחזרת המנוח לגור בדירה היה הספק יכול לפעול לטובתם, אילו היה המנוח בחיים בעת מתן פסק הדין. אלא שהתובעים רק טענו בעלמא שהמנוח 'רוצה' לחזור לדירה, וכאמור אף לא טענו ולא הוכיחו קיומו של אילוף המונע זאת ממנו ואף לא הראו מהו הסיכוי התיאורטי האפשרי שהוא אכן יחזור לדירה למגורי קבע. יתרה מזאת, התובעים לא הראו כל ניסיון מינימלי לממש רצון זה בפתרון קבע.

נהפוך הוא – התובעים הראו שלאחר שהמנוח התגורר ב'נווה שמחה' הוא 'וויתר' על דירתו ונחתמו תצהירי דייר יוצא ודייר מוצע.

49. כפי שנקבע בפסיקה לעיל, אליה הפנו גם התובעים עצמם, "הטעם בבחינה "מעשית" זו, כחלק ממבחני הכוונה, הוא כי לא ראוי לאפשר לדייר להיבנות מטענה ערטילאית לפיה הוא "רוצה" לחזור לנכס, ככל שלא קיים סיכוי ממשי שאותו רצון יתממש בפועל. הכרה ב'רצון לשוב' לבדו, עלולה לפגוע יתר על המידה בזכויותיו של בעל הנכס, ללא הצדקה" (עניין פלונית לעיל).

50. נראה שהקושי של התובעים בסוגיה זו נובע מכך שהם מבקשים להוכיח דבר והיפוכו –

מחד גיסא הם מבקשים לטעון שהמנוח רצה לשוב לדירה, שאין כל מניעה לעשות זאת ושכל אימת שהגיע אליה לביקור 'אורו עיניו' – אך לא נטען, הובהר או הוכח עד תום מדוע רצון זה לא מומש ומדוע המשיך המנוח לגור ב'נווה שמחה';



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 3377-01-23 עמותת "קול יעקב" ואח' נ' לוין ואח'

מאידך גיסא טוענים התובעים שהמנוח חתם ביישוב דעת ובצלילות על תצהיר דייר יוצא כיוון שרצה לעזוב את הדירה ולעבור לדיור מוגן עם תנאים נוחים יותר.

הדברים אינם מתיישבים האחד עם השני ודווקא תומכים בטענת הנתבעים שלא המנוח הוא ש'רקס' את הניסיון להעביר את זכות הדיירות המוגנת לתובעים.

51. העובדה, כמפורט להלן, שבפועל עשו אנשים אחרים שימוש כבעלי רשות בדירה (מבלי שרשות שכזו ניתנה מטעם בעלי הנכס) מחזקת את טענת הנטישה ומביאה אף היא למסקנה שיש לדחות את התביעה ולקבל את התביעה שכנגד לסילוק יד מהדירה.

האם אחרים עשו שימוש בדירה

52. לצד הטענה שהמנוח נטש את הדירה, שכן לא היה ביכולתו או ברצונו לחזור אליה, טוענים הנתבעים שנעשה בדירה שימוש ע"י אחרים. היינו, שהמנוח (או מי מטעמו ועבורו) הוציא את רצונו מהכח אל הפועל ואיפשר לתובעים ולאחרים להיכנס לדירה, להשתמש בה ולגור בה - תוך שהמנוח נשאר לגור בנווה שמחה.

53. כאשר עומת אחיינו של המנוח עם תמונה מהדירה בה נראים משחקי ילדים (תמונה מוצג 3) טען שאלו שייכים לאחיו של המנוח, שנפטר לטענתו 4 שנים קודם לכן, ואשר היה מביא לבני משפחתו מתנות לילדים (עמ' 49 ש14-3). מדובר בתשובה תמוהה כאשר ניכר שלא מדובר במשחק חדש והוא נמצא בתוך ערימת חפצים משומשים.

באשר לתמונה בה נראות שתי מיטות נפרדות (תמונה מוצג 4) טען האחין שאלו שימשו את אותם בחורי ישיבות שטען שהביא לדירה להיות אצל המנוח בשבתות (עמ' 49 ש27-18).

54. בעדותו טען התובע שהמנוח הוא שפתח לו את הדלת כשהיה מגיע לדירה ושלפעמים האחין נתן לו את המפתח מראש. במאמר מוסגר ייאמר שהטענה שהמנוח פתח בעצמו את הדלת אינה מתיישבת עם טענת האחין שהמנוח תמיד הגיע לדירה עם מטפל (שהרי היה צריך להעלות את כסא הגלגלים לדירה).

באשר למסירת המפתח טען התובע שהדבר נעשה כאשר ביקשו ממנו 'להכין' את הדירה להגעת המנוח לאחר שהמנוח היה תקופה ארוכה בבית חולים או בנווה שמחה, ומדובר בדירה ישנה שצריך היה לסדרה ולנקותה (עמ' 76 ש9-1). טענה זו אינה מתיישבת עם הטענה שהמנוח הגיע לדירה 'פעמיים בשבוע' ולצד זאת יוזכר שלא הוצגו מסמכים רפואיים שלימדו על שהות ממושכת בבית חולים.

55. כשהתובע נשאל אם יש חפצים שלו בדירה השיב בתחילה בשלילה,

רגע אח"כ טען "לא חפצים מהותיים" ולשאלה הבאה כבר השיב "אולי חבילה, זאת אומרת אין לי..". וטען שחפצי המנוח נמצאים בדירה ושלו לא.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 3377-01-23 עמותת "קול יעקב" ואח' נ' לוין ואח'

בהמשך שוב חזר לביטוי "לא חפצים משמעותיים, אולי איזה חבילה, אולי איזה שקית, אולי איזה מזוודה קטנה, שוב, שאולי ביקשתי רשות ממר יצחק עדס והוא נתן לי את האישור להניח שם..."

וכן "ייתכן שאולי הנחתי שם איזושהי מזוודה לתקופת מה, אבל לא, חד משמעית לא, חפצים של יצחק עד היום נמצאים בדירה" (הדגש לא במקור, עמ' 76 ש14 – עמ' 77 ש9).

56. בתום עדות התובע, אותה שמע האחין, הוא ביקש לציין ש"כל פעם שהייתי מסכם עם מישהו לטפל הייתי נותן לו את המפתח ובתום הטיפול היה מחזיר אליי את המפתח. לאף אחד אין מפתח מלבדי" (עמ' 93 ש18-20).

אין אלא לתהות מדוע טענה מובהקת שכזו לא הוצגה, לא פורטה, ולא נאמרה מלכתחילה.
57. מר נדב אוהד, בנה של הנתבעת 2, העיד שבעת שגר בירושלים ועבר ברחוב מסילת ישרים הוא בדק האם מישהו מלבד המנוח עושה שימוש בדירה.

על פי עדותו, ביום 8.6.2023 בשעת הצהריים הוא עבר ברחוב ושמע קולות זמרה. הוא ניגש ודפק על דלת הדירה ואז פתח את הדלת אדם כבן חמישים, שאינו התובע. נדב שאל את האיש כיצד ניתן ליצור קשר עם משפחת עדס והלה השיב לו שאינו יודע אך שהוא נמצא בדירה ברשות (עמ' 36-45 מיום 24.4.2025). העדות גובתה בסרטון בו אכן נראה אדם זר בדירה.

58. עדות נוספת ביחס לשימוש שנעשה בדירה שלא ע"י המנוח נשמעה ממר אריאל כהן, הבעלים של דירות בבניין והמשמש כוועד הבית, אף שאינו גר במקום.

על פי עדותו הוא נמצא בבניין פעמיים-שלוש בשבוע ובמהלך ביקוריו שם פגש בתובע שעל פי השערות נכנס לדירה בסוף שנת 2023 (תצהירו ועדותו מיום 25.5.2025 עמ' 68 ש20-25).

הוא העיד שמי שהפנתה את תשומת ליבו לדבר הייתה הדיירת שלו, המתגוררת בדירה מול דירת המנוח, והוא אף ראה שפונו חפצים לחצר הנמצאת בין שתי הדירות, אף כי אינו יודע של מי הם (עמ' 68 ש26 – עמ' 69 ש7).

59. עוד העיד שדיירת שמתגוררת מעל דירת המנוח כתבה לו ביום 6.6.2023 שיש מי שגר בדירה מתחתיה וציינה שנשמעה שירה מהדירה (עמ' 69 ש32-8).

60. מר כהן העיד שמעבר לדברי הדיירת שלו והשכנה, על שירה מהדירה, הוא עצמן שמע שירה של אדם צעיר (עמ' 70 ש19-4). במאמר מוסגר אציין ש'הצעת' ב"כ התובעים, שאולי אחיינו של המנוח הוא ששר, היא טענה שלא נשמעה אפילו מפיו של האחין – שלא טען ששהה בדירה ולא טען שאי פעם שר בה.

61. סיכום העדויות מלמד שאכן נעשה בדירה שימוש ע"י אחרים שאינם המנוח.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 3377-01-23 עמותת "קול יעקב" ואח' נ' לוין ואח'

שימוש שכזה, שלא הוכחה תכליתו הלגיטימית ע"י התובעים, מחזק את טענת הנטישה במובן זה שהמנוח עזב את הדירה, עבר להתגורר ב'נווה שמחה', וניתנה רשות לאחרים להשתמש בדירה לצרכים שונים.

האם היה המנוח כשיר לחתום על תצהיר דייר יוצא

62. הנתבעים טענו כבר בכתב הגנתם שהמנוח לא היה כשיר בעת שחתם על תצהיר דייר יוצא ומטעם זה אף לא היה בידו לייפות את כוחו של ב"כ התובעים לנהל עבורו את ההליך דנן.

63. התובעים מצדם טענו תחילה שלא היה כל פגם בצלילות המנוח.

64. התובעים ביקשו להפנות ל'אישור החתימה' של המנוח בפני עו"ד מצגר מיום 4.11.2022 ואף טענו שיש לזקוף לחובת הנתבעים את חזרתם מהבקשה לזמן את עו"ד מצגר ועדים נוספים שהיו אמנם 'מצדו של המנוח', אך יכלו להעיד בסוגיית צלילות המנוח (כגון עורכי דין שהמנוח חתם בפניהם על מסמכים, קרוב משפחה של המנוח, ומתווך בעסקה בין המנוח לתובעים).

65. עוד ביקשו התובעים להסתמך על הגעת המנוח לבית המשפט, בעת שביקשו הנתבעים לגבות ממנו עדות מוקדמת מפאת גילו ומצבו הרפואי. התובעים ביקשו ללמוד ממעמד זה שהמנוח אישר שאכן חתם על תצהיר דייר יוצא. דא עקא, בעת שהלה הגיע לבית המשפט הוא לא הצליח לענות לשאלות באופן עצמאי וברור, לא ניתן היה להתרשם שהוא מבין את הסובב אותו ולאחר מספר שאלות הוא נרדם. הניסיון של אחיינו לדבר בשמו אינו יכול להתקבל.

66. אחיינו של המנוח והתובע 2 טענו בתצהיריהם שהמנוח היה צלול לחלוטין.

עם זאת, בשיחה מוקלטת שהתקיימה כבר ביום 27.4.2023 בין האחייני ובין הנתבע 1 ובן זוגה של הנתבעת 2 אישר האחייני ש"יש שעות שהוא צלול מאוד, יש שעות שהוא פחות צלול" (נספח 10 לראיות הנתבעים, עמ' 43 בקובץ).

67. לאור זאת ביקשו התובעים להסתמך גם על דברי האחייני וגם על עמדת הנתבעים, שהמנוח "לא תמיד צלול" וש"יש לבדוק את כשירותו", כראיה לכך ש"מרבית הזמן" הוא כן צלול ודי בכך.

68. בחקירתו הנגדית של מר אוהד (בן זוגה של הנתבעת 2) אף טענו כלפיו הנתבעים (הדגש לא במקור): "אתה שמעת וגם זה מופיע בשתיים שלוש מקומות בתמלילים שיואל אמר לכם יש זמנים שבאמת יש איזושהי בעיה בצלילות שלו, יש לו זמנים שהוא צלול לחלוטין אבל יכול לקרות לו, היה מקרה חולשה, ירידה, עייפות, לא משנה מה, שמעתם ממנו גם כן. עכשיו, עם ההנחה הזאת שהוא אמר אבל יש לו זמנים, יש לו שעות שהוא כן צלול, אז יש לך תשובה לזה?"

ובהמשך טענו (הדגש לא במקור): "אז אמר יואל ומחר יגיד את זה גם טלבי שבהחלט שבחר שהיה לו זמנים טובים, אמנם יש לכם טענות לא צלול ולא צלול אבל היה לו את החצי שעה שלו שהוא כן ידע איפה הוא נמצא ומה שקורה" (עמ' 126 ש 1 – עמ' 127 ש 13).



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 3377-01-23 עמותת "קול יעקב" ואח' נ' לוין ואח'

69. סבורני שאמירות אלו לא יכולות לשרת את עניינם של התובעים, גם אם שני הצדדים טוענים שהמנוח היה 'לעיתים צלול ולעיתים לא'. הודאה זו מטעם התובעים מלמדת שגם לטענתם לא היה המנוח תמיד צלול. אין די ב"חצי שעה" שבה "הוא כן יודע איפה הוא נמצא ומה קורה" כדי להכשיר את חתימתו על מסמכים משפטיים מחייבים.

70. רצון התובעים להסתמך על טענות הנתבעים כמלמדות על כך ש"די לו למנוח במעט זמן של צלילות" אינה יכולה להתקבל כראיה לצלילותו ולתוקף תצהיר דייר יוצא עליו חתם.

אם אין חולק שהמנוח היה "לעיתים צלול ולעיתים לא" – אין לדעת מה היה מצבו בעת חתימת תצהיר 'דייר יוצא' ויש בהחלט לבחון האם עוד היה כשיר לחתום על מסמכים ולהתחייב בפעולות משפטיות בעת שחתם על אותו תצהיר.

בירור שכזה יכול להיעשות, לכל הפחות, עם עורך הדין שהחתים את המנוח על התצהיר ויש לברר עמו האם היה מודע להעדר הצלילות 'מפעם לפעם' והאם בחן בכלים שהוא מחויב בהם את מידת צלילות המנוח והבנתו את המסמך שהוא חותם עליו בפניו.

71. במצב דברים זה, כאשר אין לדעת מתי היה המנוח צלול ומתי לא, יש קושי עם קבלת מסמכים משפטיים שהמנוח הוחתם עליהם מבלי שצורף להם אישור רפואי צמוד ממועד החתימה ובו אישר רופא שבדק אותו באותו מעמד שאכן הוא צלול, כשיר, ומבין את משמעות המסמך שהוא חותם עליו.

ודוק, בתשובתו לאמירה הראשונה, הפנה מר אוהד להקלטת שיחתו עם אחות מ'נווה שמחה', שסיפרה לו שהמנוח אמר לה ש'גונבים לו את הדירה' – כאשר לדידו יש לראות במנוח כצלול בעת אמירה זו (עמ' 126 ש12-1).

72. בע"א 2599/13 התייחס בית המשפט לחובתו של עו"ד, המחזיק קשיש על מסמך משפטי, לבחון את "סימני ההתראה" הנגלים לפניו ולפעול להסרת החשד שהם מעלים – בטרם יאשר את חתימת הקשיש על המסמך (ע"א 2599/13 עו"ד משה הרמן נ' רון עלדור, 3.9.2015).

בענייננו לא נבחנת כמובן הסוגיה מנקודת מבטו של עורך הדין שאישר את חתימת המנוח על תצהיר דייר יוצא, אך משמעותם של 'סימני ההתראה' עומדת בעינה כאשר התובעים מבקשים להסתמך על תצהיר זה. כמפורט לעיל, התצהיר נחתם כשנה לאחר נפילתו הראשונה של המנוח ולאחר שכבר שהה למעלה מחצי שנה במחלקה הסיעודית ב'נווה שמחה'.

לפיכך, **כאשר גם לגרסת התובעים היו ספקות ברורים מתי היה המנוח כשיר/צלול ומתי לא – עבר אליהם הנטל להוכיח שהמנוח אכן היה כשיר בעת חתימתו על תצהיר הדייר היוצא.**

73. בפסיקה מצויות לא מעט דוגמאות המיישמות את ע"א 2599/13 במקרים מעין אלו, וכולן מצביעות על חובתו המקצועית של עורך הדין לבדוק את הקשיש החותם בפניו.

כך, לדוגמא, מקום בו קשישה שאושפזה במחלקה סיעודית בעקבות התדרדרות במצבה מעניקה במתנה את ביתה לזרים - נקבע שחובה על עורך הדין המחזיק אותה על מסמך לבדוק



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 3377-01-23 עמותת "קול יעקב" ואח' נ' לוין ואח'

בקפדנות אם הבינה את משמעות המעשה, האם הוצגו בפניה ההשלכות והאלטרנטיבות למעשה, והאם מניעה הושפעה מאחרים (ה"פ (מחוזי נצ') 41901-11-15 **איריס בת אור נ' נוי צור**, 29.11.2016).

בת"א (מחוזי חי') 34121-06-23 **דיוויד עטר נ' חנה קרסו** (14.4.2025) נקבע שבנסיבות בהן המנוחה הייתה במצב סעודי מורכב, מן הראוי היה כי עורכי הדין יבקשו אישור רופאי בנוגע למצבה הקוגניטיבי.

בעמ"ש (מחוזי תל אביב-יפו) 44530-05-21 **פלוני נ' אלמוני** (נבו) 13.2.2022 נקבע שהיה על עורך הדין לתעד באסמכתא כלשהי את מצבה הרפואי של המנוחה באותה עת, שעה שמדובר באישה הנמצאת במיטתה וסובלת מכאבים.

ובע"א 3391/22 **בנק לאומי לישראל בע"מ נ' דוד קונפניו** (נבו) 3.12.2023 הוזכרה שוב הקביעה לפיה יש לבחון האם בפני עורכי הדין עמדו 'סימני התראה' שצריכים היו לעורר את חשדם.

74. אבהיר שאומנם בענייננו אין טענה להענקת הבית במתנה לזרים, אך גם על רקע טענות התובעים עצמם אודות השתוקקות המנוח לשוב לביתו – נדרשת וודאות ברורה של צלילות המנוח בעת שחתם על תצהיר דייר יוצא; ובעקבותיה נדרש יישוב הטענות בין השתוקקות זו ובין הטענה שרצה לעזוב את דירתו ולעבור למקום אחר. זאת בפרט על רקע הטענה שהניסיון למכירת הזכויות נרקם ע"י אחרים ולא על פי רצון המנוח.

75. הנתבעים בעדויותיהם הבהירו שהתפלאו לקבל תצהירי דייר יוצא / דייר מוצע באמצעות ב"כ התובעים שכן לאורך שנים ארוכות היה המנוח עצמו בקשר ישיר עימם.

על פי עדות מר לוין, הנתבע 1, היה המנוח מתקשר אליו ביוזמתו מדי שנה בענייני הדירה והתשלום בגינה. על כן, לדידו, אם היה המנוח רוצה להעביר את זכות הדיירות המוגנת לאחר – סביר היה שהמנוח היה מתקשר אליו, כפי שדיבר אתו בעבר על ענייני הדיירות המוגנת.

לפיכך, כשהתקבל המכתב בדבר חתימת תצהירי דייר יוצא/מוצע, החליטו הנתבעים לפנות במישרין למנוח על מנת לוודא האם הפנייה היא בשמו (עמ' 151 ש5 – עמ' 152 ש7).

דא עקא, כאשר הגיעו לבקר את המנוח מצאו, כדברי הנתבע 1, ש"האיש לא מחובר למציאות, האיש שוכח המון דברים, האיש לא מזהה את האנשים שהוא מדבר איתם, האיש טוען שגנבים לו את הבית, שאנשים עושים לו בכוח כל מיני דברים שהוא מתנגד להם, זה פחות או יותר תקציר של הרשמים שלי" (עמ' 150 ש6-3).

76. הנתבעים קיבלו לבקשתם אפשרות לעיין במסמכי הרפואיים של המנוח במועדים הרלוונטיים, ומר אוהד, בן זוגה של הנתבעת 2, עמד בחקירתו על כך שבדוחות הרפואיים השוטפים במהלך



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 3377-01-23 עמותת "קול יעקב" ואח' נ' לוין ואח'

שנת 2022 צוין שהתמצאותו של המנוח בזמן ובמקום לקויה ושישנה ירידה קוגניטיבית (התייחסות לחודש יולי 2022 - עמ' 102 לכל אורכו).

77. הצדדים ביקשו לצטט מסמכים רפואיים (שלא הוגשו לתיק) ממועדים שונים לאורך התקופה, ואולם אני סבורה שבהעדר אישור ספציפי למועד החתימה אין בידי בית המשפט לנתח תרשומות שונות ממועדים שונים (שאף לא הוגשו לתיק) וללמוד מהן על כשירות או אי-צלילות. על הצד שעליו מוטל הנטל בעניין זה היה להגיש חוות דעת מומחה מתאימה – אלא שחוות דעת כאמור לא הוגשה. הנתבעים טענו שהתובעים התנגדו לבקשתם להעמיד את המנוח לבדיקה קוגניטיבית, ועל כן אין להלין על הנתבעים שלא הציגו חוות דעת (עמ' 116-117).

78. לסיכום סוגיה זו, מכיוון שגם התובעים טוענים שהמנוח היה 'לעיתים צלול ולעיתים לא' – עבר אליהם הנטל להוכיח את צלילות המנוח בעת חתימת התצהיר, ובנטל זה הם לא עמדו. במצב דברים זה מוכרעת הפלוגתא כטענת הנתבעים – היינו, לא הוכח שהמנוח היה צלול וכשיר בעת חתימת תצהיר דייר יוצא ועל כן אין לקבל מסמך זה כתקף.

טענות נוספות

79. יתר טענות הצדדים אינן מצריכות הכרעה מפורטת, וזאת בוודאי על רקע הקביעות לעיל.
80. טענות הנתבעים לאי תשלום שכר דירה ודמי ועד בית לא מטות את הכף כאשר אין חולק שהיה ניסיון לשלם, גם אם ניסיון מאוחר.
- סירוב הנתבעים לפרוע שיק רובץ לפתחם וטענה שהכספים משולמים מחשבונו הפרטי של ב"כ התובעים אינה שוללת את האפשרות שמי מטעמו של הדייר מטפל בענייניו ופועל לביצוע התשלום.
81. השאלה מה שווי דמי המפתח מתייתרת כאשר נקבע שבכל מקרה לא היה בידי המנוח להעביר את זכות הדיירות המוגנת, הן משום שעזב את הדירה וניתנה רשות לאחרים להשתמש בה והן משום שלא הוכחה כשירותו לחתום על תצהיר דייר יוצא.
- הדבר בוודאי מתחדד עם פטירת המנוח, שאז – גם אם היה נקבע שעוד יש לו זכות כאמור – היא פקעה עם פטירתו, ולפיכך הדירה חוזרת לבעליה ללא תשלום.
- בשולי הדברים יצוין שהנתבעים צירפו לכתב טענותיהם "דוח שמאי" שלטענתם נמסר להם מהתובעים. התובעים כפרו בדוח שמאי זה (אף שצוין בו שהנכס הוצג לשמאי ע"י מי מטעם מר עדס). מכל מקום – לא הוגשה כל ראיה לשווי דמי המפתח הנתבעים.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 3377-01-23 עמותת "קול יעקב" ואח' נ' לוין ואח'

סעד מן הצדק

82. בסיכומיהם ביקשו התובעים, לחילופין, ליתן סעד מן הצדק במסגרתו יקבל יורשו של המנוח, שזהותו לא ידועה, את הסכום שהיה מקבל המנוח אילו מכר את זכות הדיירות המוגנת כדין.

83. דא עקא, בפסיקה נקבע מלכתחילה ש'סעד מן הצדק' (הן רגיל והן 'הפוך') הוא בבחינת 'תרופה יוצאת דופן' שתינתן רק במקרים מיוחדים ומשיקולים מיוחדים, ובתי המשפט הונחו להעניק סעד זה בצמצום רב, על מנת למנוע מצב שבו החריג יהפוך לכלל וירוקן מתוכן את עילות הפינוי (רע"א 8334/07 דאלי (מיסודה של אבנעל) בע"מ נ' גיורא בירמן, 12.11.2007).

84. בשל אופיו החריג נקבע שכדי להפעיל את הגנת הסעד מן הצדק נדרשת הצטברות של נסיבות חריגות ויוצאות דופן המצדיקות סטייה משורת הדין, כאשר יישום דווקני של עילות הפינוי יוביל לתוצאה בלתי צודקת בעליל. בתי המשפט נדרשו לזהירות יתרה תוך דגש על צמצום הפגיעה בזכות הקניין ולאור המגמה לצמצם את תחולת חוק הגנת הדייר ואת זכויות הדיירים המוגנים (רע"א 9064/11 עוזי קיסלביץ' נ' הנסי פרופרטיס לימיטד (חברה זרה), 19.2.2013).

85. עניינו של סעד זה, פשוטו כמשמעו, הוא עשיית צדק עם הדייר כדי שלא ימצא עצמו מחוסר דיור.

במקרה ה'קלאסי' כללה אותה הגנה אי-פינוי למרות קביעתה של עילת פינוי. בחלוף השנים מצאו בתי המשפט דרך 'לרכך' את הפינוי על ידי פתרונות כלכליים, אך עדיין נקבע שסעד מן הצדק "הפוך", שיקנה לדייר תשלום כספי, הוא סעד ייחודי וחריג אף יותר.

86. בענייננו, כמפורט בהרחבה לעיל, עבר המנוח לגור בבית אבות ואף ניתנה רשות שימוש בדירה לזרים, מבלי שבעלי הבית הסכימו לכך ועל אף שטענו מפורשות שלדידם נטש הדייר המוגן את הדירה. נסיבות שכאלו אינן בגדר 'חריג' ובוודאי שלא כזה הפועל לזכות הדייר המוגן.

87. יתרה מזאת, משנפטר המנוח אין עוד למי 'להושיט סעד', ובוודאי לא 'סעד מן הצדק' שנועד להבטיח קורת גג מעל ראשו של הדייר המוגן.

כפי שנקבע זה מכבר, עזבון אינו יכול לבקש סעד מן הצדק וממילא אי אפשר להעניק סעד מן הצדק לרכוש. את הצדק יש לעשות לטובת אדם ולא לטובת רכוש (ע"א 88/81 וודאד אלסחורי נ' יוסף מזרחי, לז(3) 309 (1983)).

סוף דבר

88. בהינתן המפורט לעיל בפסק הדין נדחית התביעה להעברת זכות הדיירות המוגנת מהמנוח לתובעים 2-3. כמו כן נדחית הבקשה לסעד מן הצדק, לרבות בדמות קבלת תשלום מהנתבעים לטובת מן-דהוא שיוכר בעתיד כיורשו של המנוח.

89. זכות הדיירות המוגנת של המנוח פקעה ועל הדירה לשוב לבעליה.





בית משפט השלום בירושלים

ת"א 3377-01-23 עמותת "קול יעקב" ואח' נ' לוין ואח'

90. בהתאם לאמור מתקבלת התביעה שכנגד – על התובעים לפנות את הדירה ברחוב מסילת ישרים 8 (גוש 30847 חלקה 9 ת"ח 1) מכל אדם וחפץ, וזאת בתוך 30 יום. לגרסת התובעים מדובר בדירה שאיש לא מתגורר בה ועל כן יש לצפות שפינויה יושלם בהקדם.

91. לאור ניהול ההליך במלואו, אף לאחר פטירת המנוח, יישאו התובעים ביחד ולחוד בהוצאות הנתבעים/התובעים שכנגד בסך 5,000 ₪ ובשכר טרחת בא-כוחם בסך של 55,000 ₪.

ככל שלא יודיעו התובעים אחרת בתוך 7 ימים – יועבר הפקדון שהפקידה התובעת 1 בקופת בית המשפט לידי הנתבעים באמצעות בא-כוחם, על חשבון ההוצאות שנפסקו.

ניתן היום, כ"ו טבת תשפ"ו, 15 ינואר 2026, בהעדר הצדדים.


מיקה בנקי, שופטת

