



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 30701-07-17 כהן נ' ברוכים

לפני כבוד השופט טל חבקין

התובע:

יניב כהן
ע"י ב"כ עו"ד אסי סגל

נגד

הנתבעים:

1. אברהם ברוכים
 2. רועי ברוכים
 3. יעקב ברוכים
- ע"י ב"כ עו"ד און צוק (מטעם הסיוע המשפטי)

פסק דין

תביעה לפינוי הנתבעים מבית צמוד קרקע, חצר ומחסנים ברחוב נס הרים 8 בתל אביב הרשום כחלקה 85 בגוש 6984 ("הנכס"). תביעה זו היא טבעת אחת בשרשרת התדיינות ארוכה שניהלו הצדדים (ועודם מנהלים) בעניינו של הנכס.

רקע עובדתי

1. הנכס רשום על שם קרן קיימת לישראל, רשות הפיתוח ומדינת ישראל, ורשומות בו הערות על הפקעת חלקים לטובת עיריית תל אביב ("העירייה"). הזכות לנהל את הנכס הייתה מסורה לעמידר, וכיום היא נתונה בידי העירייה. התובע ("יניב") ונתבעים 1 ("אברהם") ו-2 ("רועי") הם נכדי המנוחה נעימה ברוכים ז"ל ("המנוחה"). הנתבע 3 ("יעקב") הוא בן של המנוחה והאב של אברהם ורועי. המנוחה הייתה דיירת מוגנת בנכס. היא נפטרה ביום 21.4.2008. לאחר מותה התנהלו הליכים משפטיים שעניינם זכות הצדדים להמשיך להחזיק בנכס מכוח סעיף 20 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972 ("החוק"), ואלה הם בתמצית:

א. בשנת 2010 הגישה חברה בשם אוריה י. ד. ב. השקעות ונכסים בע"מ תביעה נגד יעקב ואברהם בדרישה לפנותם ממקרקעין סמוכים למקרקעין דן (חלק מהחצר של הנכס), שבהם לפי הנטען הם החזיקו שלא כדין (ת"א 15765-04-10; "תביעת היזם"). תביעה זו הסתיימה בהסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין (מיום 5.10.2011) ולפיו הסכימו הנתבעים לפנות חלק מהחצר.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 30701-07-17 כהן נ' ברוכים

ב. בשנת 2012 הגיש אברהם תביעה נגד העירייה להצהיר שהוא דייר מוגן בנכס. העירייה מצדה הגישה תביעה שכנגד נגד אברהם ונגד יניב לסילוק ידם מהנכס בטענה שאינם דיירים מוגנים בו (ת"א 18361-02-12; "התביעה הקודמת"). ביום 5.9.2019 ניתן פסק דין בתביעה הקודמת. בית המשפט קבע כי אברהם לא הוכיח שהוא התגורר בדירה משך שישה חודשים לפני מות המנוחה (כנדרש בסעיף 20(ב) לחוק), ועל כן תביעתו נדחתה. נקבע שגם יניב לא הוכיח זאת. כפועל יוצא נדחתה התביעה העיקרית (של אברהם) והתקבלה התביעה שכנגד של העירייה נגד אברהם ויניב לפינויים מהנכס ("פסק הדין הראשון").

ג. אברהם ויניב ערערו, כל אחד בנפרד, על פסק הדין הראשון (ע"א 56054-10-15 וע"א 17883-11-15). ביום 24.11.2016 דחה בית המשפט המחוזי את ערעורו של אברהם וקיבל את ערעורו של יניב בחלקו במובן זה שהדיון הושב לבית משפט השלום לצורך שמיעת ראיות נוספות ("פסק הדין בערעור").

ד. ביום 4.6.2017 נתן בית משפט השלום פסק דין משלים בתביעת העירייה נגד יניב. בית המשפט דחה את תביעת העירייה, וקבע שעלה בידי יניב להוכיח שהוא התגורר בנכס תקופה של שישה חודשים לפני מות המנוחה ועל כן הוא דייר מוגן ("פסק הדין השני"). ערעור של העירייה על פסק הדין נדחה (ע"א 48137-07-17; "פסק הדין בערעור השני").

ה. בתביעה דנן, שהוגשה ביולי 2017, עותר יניב לפנות את אברהם, את רועי ואת יעקב מהנכס בטענה שהוא ורק הוא דייר מוגן הזכאי להחזיק בו.

ו. בחודש יולי 2018 הגיש רועי תובענה נגד עיריית תל אביב להצהיר שהוא דייר מוגן בנכס ולכן אין לפנותו ממנו (ת"א 24417-07-18; "התביעה החדשה"). תביעה זו תלויה ועומדת לפניי. עיכבתי את הדיון בה עד למתן פסק דין בתובענה דנן.

ז. כמו כן התנהלו בין הצדדים הליכים לפי חוק למניעת הטרדה מאיימת, התשס"א-2001 שאין צריך לפרטם.

2. בכתב התביעה נטען כי פסק הדין השני קבע שיניב דייר מוגן בנכס ושאברהם אינו דייר מוגן בו. פסק הדין השני חלוט. אף על פי כן עשו אברהם ורועי דין לעצמם, פרצו לנכס והשתלטו על החצר. התובע נאלץ להחליף מנעולים, להתלונן במשטרה ולעתור נגדם לצו למניעת הטרדה מאיימת.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 30701-07-17 כהן נ' ברוכים

3. בכתב ההגנה נטען כי הנתבעים מתגוררים בנכס משנת 2005 לפחות. יניב מעולם לא התגורר בו, וחי כל חייו עם אמו ואביו ברחוב מניה מרידור 7 שלם. עם מות המנוחה ניסה יניב להשתלט על הנכס והם, מטבע הדברים, סירבו. או אז החל הסכסוך בין הצדדים. יניב הוא שפרץ לנכס באישון ליל והחליף את המנעול. עוד נטען כי ההכרעה בעניינו של אברהם אינה חלה על רועי ועל יעקב.

4. החקירות הראשיות הוגשו בתצהירים. מטעם יניב הוגש תצהיר שלו-עצמו. מטעם הנתבעים הוגשו תצהירים של רועי, גבי מירב קדוש (שהתגוררה סמוך לבית המנוחה והצהירה שרועי ואברהם גרו בנכס), ישראל בורוכוב (ידיד של רועי שנהג להגיע לביתו בזמן שסבתו הייתה בחיים והצהיר שרועי גר בנכס) ואבישי ראובן (ידיד של המשפחה שהיה נוהג להגיע לנכס בזמן שהמנוחה הייתה בחיים והצהיר שרועי ואברהם דרו בו). הוגש גם "תצהיר" של אברהם, אלא שתצהיר זה לא היה חתום, לא היה מאומת ולכן לאו תצהיר הוא. אף שניתנה לאברהם הזדמנות לתקן את הפגם בדיון, אברהם ביכר שלא לחתום על התצהיר. על כן הוסכם שהוא לא יעיד, שתצהירו וחקירתו בתביעה הקודמת יוגשו כמות שהם וישמשו ראיה גם בהליך זה מבלי שיש בכך כדי לפעול לחובת הנתבעים (עמ' 26, שו' 10-21).

5. להשלמת התמונה הדיונית יוער כי לכתחילה הורה בית המשפט על עיכוב ההליכים בתביעה זו עד להכרעה בתביעה החדשה שהגיש רועי. על החלטה זו הוגשה בקשת רשות ערעור. בית המשפט המחוזי קיבל את הערעור וקבע שאין מקום לעכב את ההליכים (רע"א 18-09-3684). כמצוות בית המשפט המחוזי נמשכו ההליכים, והתיק נקבע להוכחות.

6. דיון הוכחות התקיים ביום 11.3.2019. התייצבו יניב, אברהם, רועי, מר בורוכוב, ומר אלון לוי, חוקר פרטי שדוח שערך בנובמבר 2013 צורף כנספח ח' לתצהירי ההגנה. התובע ויתר על חקירתו והדוח שערך הוגש כמות שהוא. גבי קדוש ומר ראובן לא התייצבו להיחקר על תצהיריהם, והם אינם ראיה. אברהם לא העיד אף הוא.

התביעה נגד יעקב

7. אין חולק שיעקב (האב) אינו מתגורר בנכס. לכן הסעד המבוקש בעניינו מתייתר. יעקב גם לא העיד במסגרת התובענה, וממילא לא הוכח שיש לו מעמד של דייר מוגן בנכס או כל מעמד עצמאי אחר. למען הסר ספק, מובהר שיעקב אינו זכאי להחזיק בנכס ודין התביעה נגדו להתקבל.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 30701-07-17 כהן נ' ברוכים

התביעה נגד אברהם

8. במסגרת פסקי הדין שניתנו בתביעה הראשונה, שאברהם ויניב היו צד להם, נקבע שאברהם אינו דייר מוגן בנכס ושיניב דייר מוגן בו. הכרעה זו הייתה דרושה לעניין, והיא מחייבת את אברהם ואת יניב בהליך זה. בא כוח הנתבעים אישר זאת בדיון (עמ' 4, שו' 28 לפרוטוקול ישיבת 11.4.2018), אך טען שאברהם נמצא בנכס מכוח רשות שרועי נתן לו. מכאן שיש לברר את זכותו של רועי להחזיק בנכס ולתת רשות שימוש להשתמש בו לאחר (איני דן בשאלה אם הדין מאפשר לתת זכות שימוש כזו, שאלה שלא הועלתה מצד מי מהצדדים).

התביעה נגד רועי

9. עניינה של התובענה נגד רועי מתמקד בשאלה מי דייר מוגן בנכס: יניב או רועי. לשאלה זו שני היבטים: ההיבט הראשון הוא מקדמי-משפטי ועניינו בשאלה כלום ראוי לאפשר לרועי להתדיין בשאלה זו ולנסות להוכיח את מעמדו? הטעם לכך הוא שרועי ואברהם הם אחים הטוענים שניהם לזכות דיירות מוגנת בנכס והאינטרס שלהם – להראות שיניב אינו דייר מוגן בנכס – זהה. אברהם ניהל הליך משפטי ארוך ובמסגרתו מיצה את זכויותיו הדיוניות עד דק. אין חולק שרועי ידע על ההליך ולא הצטרף אליו, לטענתו בעצת בא כוחו של אברהם דאז (עמ' 3-4 לפרוטוקול ישיבת 11.4.2018). על כן יש לבחון אם מתקיימים יחסי "קרבה משפטית" בין אברהם לרועי המצדיקים להחיל על רועי את הממצאים שנקבעו בעניינו של אברהם מכוח דוקטרינת השתק פלוגתה (ראו גם דברי בית המשפט בעמ' 5 לפרוטוקול ישיבת 11.4.2018 ובהחלטה בתום הדיון).

10. ההיבט השני הוא עובדתי-ראייתי: האם עלה בידי יניב או רועי להוכיח שמי מהם התגורר בנכס משך שישה חודשים לפני פטירת המנוחה. מאחר שאין חולק שרועי ויניב לא התגוררו בנכס יחד בשום שלב, שלוש אפשרויות באות בחשבון: רועי גר עם המנוחה שישה חודשים לפחות לפני מותה; יניב גר עם המנוחה שישה חודשים לפחות לפני מותה; אף אחד מהם לא גר עם המנוחה בתקופה זו.

11. אדרש לשני ההיבטים לפי סדרם.

ההיבט הראשון: מעשה בי-דין

12. אין חולק כי חל השתק עילה וממילא השתק פלוגתה בין יניב לאברהם. כדי להשתיק את רועי בהשתק פלוגתה, על יניב להראות שרועי ואברהם נמצאים ב"קרבה משפטית". "התפישה המודרנית מעניקה למונח 'קרבה משפטית' (privacy) משמעות רחבה הכוללת גם מצבים שבהם משום 'קרבת העניין' של צד זר להליך לעניינו של אחד מבעלי הדין ביחס לנושא ההתדיינות, יש





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-07-30701 כהן נ' ברוכים

להשוות את מעמדו, מטעמים שבמדיניות משפטית ומשיקולי צדק, לזה של בעל דין, לצורך החלתו של הכלל בדבר השתק פלוגתא" (ע"א 9647/05 פוליבה בע"מ נ' מדינת ישראל אגף המכס ומע"מ ומשרד המסחר, פסקה 35 (22.7.2007)). "הקרבה המשפטית נתפסת כקירבה 'עניינית' המקיימת יקשר של ממש לעניינו של בעל דין העומד מאותו צד של המתרס כנגד בעל הדין המשותף לשני ההליכים [...]. קרבה משפטית זו יכולה להיווצר, בין היתר, בזכות קשרים משפחתיים או מסחריים עם בעל הדין הקודם, מכוח נציגות, או מכוח זיקה משותפת לענין כספי משותף [...] המבחן לענין זה, נעוץ בשאלה האם מצויים שיקולי מדיניות משפטית המצדיקים השוואת מעמדו של זר למעמדו של בעל דין בהליך קודם, וקשירתו לתוצאותיו" (ע"א 8765/07 פז חברת נפט בע"מ נ' שושני, פסקה 25 (27.12.2010)).

13. פרופ' יששכר רוזן-צבי דן בארבע קטגוריות של מקרים בשאלה אם ראוי להכיר באדם זר כחליפו של בעל דין שהיה צד להתדיינות הראשונה ולהחיל עליו השתק מכוח דוקטרינת מעשה בי-דין. הקטגוריה הראשונה נוגעת למצב שבו הזר נתן הסכמה מפורשת או משתמעת להיות כבול בתוצאותיה של התדיינות אחרת. מקרים מסוג זה נדונו בפסיקה בנסיבות שבהן צד שיש לו אינטרס בתוצאות ההליך לא הצטרף אליו. בהקשר זה נקבע: "תתקיים קרבה משפטית כאשר לבעל דין בהליך הנוכחי היה ענין ממשי בנושא שנדון בהליך הקודם, והוא ידע על קיומו, והיתה לו הזדמנות להצטרף אליו, אך הוא נמנע במודע מכך. כאשר צד שיש לו עניין בתוצאות ההתדיינות מתנגד לצירופו להליך, ואף מסרב להצטרף אליו מיוזמתו, עשוי להיות בכך משום גילוי עמדה שהוא אינו חפץ להתדיין, וכי הוא מקבל את תוצאות אותה התדיינות גם אם הן נגדו" (ע"א 735/07 צמרות חברה לבניין נ' בנק מזרחי-טפחות, פסקה 28 (5.1.2011); יששכר רוזן-צבי ההליך האזרחי 606-601 (2015)).

14. רוזן-צבי מדגיש את הזהירות המתחייבת ביישום דוקטרינה זו למען לא תיפגע זכותו של הזר לקבל את יומו בבית המשפט במקרים שבהם הייתה לו סיבה לגיטימית שלא להצטרף להתדיינות. על רקע זה הוא מציע תנאים שצריכים להתקיים כדי שיקום השתק, לרבות במקרה שזר ידע על קיומו של הליך, לא ביקש להצטרף כצד ואיש מבעלי הדין לא ביקש לצרפו. רק לעתים נדירות יהיה מקום לראות באי-ההצטרפות הסכמה משתמעת להיות כבול בתוצאות ההתדיינות, וזאת מטעם כפול: ראשית, הדבר יגרור התדיינות רבות בשאלה אם הזר ידע על ההתדיינות; שנית, כלל כזה עלול לגרור התנהגות אסטרטגית מטעם בעלי הדין, שיבחרו שלא לבקש את צירופו וינסו בדיעבד לקשור אותו להליך רק אם תוצאתו תשרת אותם במסגרת התדיינות מאוחרת. על כן סבור רוזן-צבי שהכלל צריך להיות שידעה של הזר על אודות קיומו של הליך לא תיחשב להסכמה משתמעת להיות כבול בתוצאותיו אלא אם כן התקיימו שלושה תנאים מצטברים: (1) הידיעה של



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 30701-07-17 כהן נ' ברוכים

הזר על אודות קיום ההליך היא ברורה ואינה דורשת התדיינות; (2) הזר אינו יכול לספק טעם סביר מדוע בחר שלא להצטרף אליו על אף שיש לו עניין ברור בתוצאותיו והיה ביכולתו לעשות כן; (3) בעל הדין המבקש לכבול את הזר בתוצאות ההתדיינות הראשונה לא היה מודע, במהלך אותה התדיינות, לקיומו של הזר או לעניין שיש לו בתוצאותיו ולכן לא היה יכול לבקש את צירופו (שם, בעמ' 606).

15. מבלי להכריע בשאלה אם יש מקום להחיל השתק פלוגתה גם בהתקיים תנאים פחות מחמירים מבחינת בעל הדין המבקש לקשור צד זר להליך להתדיינות שהוא לא נטל בה חלק, התנאים המחמירים שהציע רוזן-צבי חלים בעניינו, ומשתיקים את רועי בהשתק פלוגתה שמונע ממנו לטעון לדיירות מוגנת בנכס. אין חולק שרועי ידע על אודות ההתדיינות שבין אברהם ליניב, ובכלל זה לטענתו של יניב שהוא דייר מוגן בנכס, טענה שסותרת חזיתית את טענתו של רועי. לרועי היה אינטרס ברור לטעון לדיירות מוגנת ולהצטרף להליך, וכך לחסוך מיניב (ומהציבור) את הצורך להתדיין פעם נוספת באותה סוגיה עובדתית. בכך מתקיים התנאי הראשון. זולת אמירה כללית שלפיה עורך הדין שייצג את אברהם בהליך הקודם יעץ להציג את אברהם כדייר יחיד בנכס (טענה שלא הוכחה), רועי לא סיפק כל הסבר מניח את הדעת מדוע הוא לא טען יחד עם אברהם לדיירות מוגנת, ומדוע לא טען נגד גרסתו של יניב. בכך מתקיים התנאי השני. לבסוף, יניב נאלץ לנהל את ההליך הנוכחי נגד רועי משום שהוא לא ידע שרועי טוען לזכויות בנכס. הראיות שאברהם הביא היו הפוכות: אברהם והעדים מטעמו, לרבות האם, טענו שאברהם והוא בלבד התגורר בנכס לפני מות המנוחה. בנסיבות אלו ברי כי יניב לא ידע שרועי טוען לדיירות מוגנת. על כן הוא לא פעל לצרפו להתדיינות הקודמות. בכך מתקיים גם התנאי השלישי.

16. פועל יוצא מן האמור הוא שמתקיימים יחסי קרבה משפטית בין אברהם לרועי. רועי הוא חליף של אברהם, והפלוגתות שהוכרעו לחובתו של אברהם ולזכותו של יניב בפסק הדין השני מחייבות את רועי. המסקנה העולה מכך היא שיניב דייר מוגן בנכס; שרועי אינו דייר מוגן בנכס; ועל כן דין התביעה נגד רועי להתקבל.

17. אף שניתן היה לסיים את פסק הדין כאן, לא אעשה מלאכתי קלה ואדון גם בהיבט השני.

ההיבט השני: ניתוח הראיות

18. יניב נסמך בעיקרו של דבר על חומר הראיות שהוגש בתביעה הקודמת ועל קביעות בית המשפט בפסק הדין השני. הוגשו שני תצהירים של יניב בתביעה הקודמת על נספחיהם (1/1, ת/3), וכן פרוטוקול של חקירת העדים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 30701-07-17 כהן נ' ברוכים

19. תצהירו של רועי כולל ערב רב של טענות, חלקן אינו רלוונטי להגנתו וחלקן טענות משפטיות. כך למשל הוא טוען לרשלנות בניהול תביעת העירייה נגד יניב; ששטח הפינוי לא הוגדר במפורש בכתב התביעה; ששטח המושכר בהסכם השכירות אינו כולל את החצר; שנפלו פגמים בפסקי הדין בתביעה הראשונה; ועוד. מאחר שהשאלה היחידה הרלוונטית בתיק זה היא אם עלה בידו של רועי או של יניב להוכיח שהוא התגורר בדירה תקופה של שישה חודשים לפני מות המנוחה, יש להתמקד בטענות בסוגיה זו. רועי טען שהוא התגורר בנכס לפחות משנת 2007 ואחיו אברהם התגורר בו לפחות משנת 2005 (סעיף 43 לתצהיר). להוכחת טענה זו צורפו התביעה החדשה ונספחיה, מסמכים שיידונו להלן (נספח יד לתצהיר).

20. אקדים אחרית לראשית ואומר כי חומר הראיות מוליך למסקנה שיניב גר עם המנוחה שישה חודשים לפני מותה ולכן הוא דייר מוגן בנכס; ושלא עלה בידו של רועי להוכיח שהוא גר עם המנוחה בתקופה זו. להלן נימוקיי:

א. **אברהם, אמו והמצהירים מטעמו הצהירו בתביעה הקודמת שרק אברהם גר בנכס לפני מות המנוחה:** במסגרת התביעה הקודמת אברהם העיד שרועי לא גר בנכס (עמ' 46, שו' 20-25 לפרוטוקול ישיבת 29.12.2013). אמם של אברהם ורועי העידה אף היא שרועי לא גר עם המנוחה לפני פטירתה. היא העידה שבאותה עת רועי היה ילד ולא היה עצמאי (עמ' 84 לשיבת 19.1.2015, שו' 19-32; עמ' 85, שו' 1-28). רועי מצדו העיד בכלליות שאמו העידה אמת לאמיתה (עמ' 4, שו' 9 לפרוטוקול ישיבת 11.4.2018), כך שלא ברור על מה הוא מלין כעת. כדי לסבר את האוזן, רועי יליד 7.7.1991. המנוחה נפטרה ביום 21.4.2008. שישה חודשים קודם הוא יום 21.10.2007. במועד זה רועי היה בן 16 ו-3 חודשים. היה על רועי להסביר מדוע הוא עבר להתגורר אצל המנוחה, יחד עם אחיו, כשהיה כה צעיר, וזאת בניגוד לעדות אמו ויתר העדים. זאת ועוד: בתשעה תצהירים שצורפו לתמיכה בגרסתו של אברהם נכתב שאברהם התגורר בנכס "באופן בלעדי" ו"לבדו" (ראו סעיף 9 לתצהיר אהרון ברוכים, דוד של רועי ושל אברהם; סעיף 9 לתצהיר משה צדוק, דוד של המנוחה; סעיף 8 לתצהיר גב' טורן נתח, דודה של המנוחה; סעיף 3 לתצהיר מר חיים ורדי, שכן, שבו נכתב כי אברהם בלבד מתגורר בדירה; סעיף 3 לתצהירו של מר משה עדי, שכן (כנ"ל); סעיף 3 לתצהירה של גב' מירב קדוש, שכנה (כנ"ל); סעיף 6 לתצהיר דוד מלקוב, שכן (כנ"ל); סעיף 5 לתצהיר אהרון קדוש, שכן (כנ"ל); סעיף 5 לתצהיר יעקב לוי, שכן (כנ"ל)). כל העדים שהעידו בהליך הקודם מטעם אברהם – ללא יוצא מן הכלל – גרסו שהוא היה היחיד שגר בנכס לפני מות המנוחה. גרסה זו אומנם לא התקבלה, אך אין חולק שאותם עדים העידו לטובת אברהם כידידי המשפחה. רועי לא הסביר מדוע שעדים אלה יעידו עדות הנוגדת את האינטרס שלו. רועי טען שאברהם פעל כפי שפעל, ובכלל



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-07-30701 כהן נ' ברוכים

זה לא זימן את רועי לעדות, בעצת עורך הדין שייצג אותם אז. ברם אותו עורך הדין לא נתן תצהיר ולא זומן לעדות. טענה זו של רועי נותרה תלויה על בלימה, ואי-זימונו של עורך הדין לעדות פועל לחובתו של רועי.

ב. **מסמכים המעידים על מענו של רועי**: אין במסמכים שרועי הגיש לתמיכה בגרסתו כדי להוכיח שהוא התגורר עם המנוחה בתקופה הרלוונטית. תמצית ממרשם האוכלוסין שבה צוין שרועי מתגורר בנכס מאז שנולד אינה מסייעת לו. ההיפך הוא הנכון: הרי אין חולק שרועי לא התגורר בנכס כל חייו. אף לשיטתו הוא עבר לגור בו בשנת 2005 (כגרסתו בכתב ההגנה) או בשנת 2007 (כגרסתו בתצהיר). התמצית מעידה לכל היותר שמשפחתו לא הקפידה לעדכן את מרשם האוכלוסין בדבר המען הנכון. אין בה כדי להעיד מתי רועי עבר להתגורר בנכס. ביקור הבית שערך מפקדו של רועי בוצע בשנת 2011, ואינו מעיד על השנים הרלוונטיות. הפניה לטיפול שניתנה לרועי כשהיה בן 9 לערך (מיום 28.12.1999) אינה רלוונטית משום שרועי לא גר בנכס בתקופה זו. אין בדברי הדואר הספורדיים שנשלחו כולם מהבנק לכתובת הנכס כדי לסייע לרועי, הגם שחלקם מהתקופה הרלוונטית. כעולה מתמצית מרשם האוכלוסין, הכתובת הרשומה של רועי מאז ומעולם הייתה בנכס, לרבות בתקופה שהוא לא גר בו. ניתן היה ללמוד תימוכין בגרסתו של רועי מפרטי הדואר הללו אם רועי היה מוכיח שבשלב כלשהו הכתובת שהייתה רשומה בבנק הייתה אחרת, והוא שינה את מענו לנכס כשעבר אליו. כזאת לא הוכח.

ג. **עדותו של רועי ושל העד (היחיד) מטעמו**: תצהירו של רועי התמקד בתקיפת פסקי הדין שניתנו בהליכים הקודמים. הוא לא מסר גרסה מפורטת מתי עבר להתגורר בבית, מה הייתה הסיבה לכך, ומדוע שילד בן 16 יעזוב את בית הוריו ויעבור להתגורר עם אחיו הגדול ועם סבתו שהייתה במצב סיעודי. אמו של רועי, שהייתה יכולה לשפוך אור על גרסתו, לא נתנה תצהיר ולא באה להעיד, מה גם שגרסתו של רועי סותרת את עדותה בתביעה הקודמת. גם אברהם לא העיד בהליך זה, וקשה לומר שאם היה מעיד הדבר היה מסייע לרועי. הרי בהליך קודם אברהם העיד ללא כחל וסרק שהוא התגורר בנכס לבדו לפני מות המנוחה. בניגוד לאברהם, שהביא לתמיכה בגרסתו מצהירים רבים, רק חלקם העידו (וגרסתם לא התקבלה), רועי הסתפק בעדותו-שלו ובעד אחד נוסף מטעמו. מר בורוכוב העיד שהוא היה החבר הכי טוב של רועי; שהיה נמצא אצלו הרבה; שכבר משנת 2007 הוא ואברהם גרו אצל המנוחה; רועי לא הסתדר עם אמו ולכן עבר; ושהם למדו בנכס לבגרויות יחד, בין היתר מתמטיקה ואנגלית (עמ' 23-24). תצהירו של מר בורוכוב היה דל בפרטים והסתכם בשורה אינפורמטיבית אחת. הוא השיב תשובות קצרות ומגננותיות. עדותו לא שכנעה.





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 30701-07-17 כהן נ' ברוכים

ד. **עדוּתו של יניב והראיות מטעמו:** יניב הסתמך על הראיות שהציג בתביעה הקודמת, ושעל פיהן נקבע שהוא – ולא אברהם – התגורר עם המנוחה במחצית השנה שקדמה לפטירתה. עדויות אלו פורטו כדבעי בפסק הדין השני, שהחומר הראייתי ששימש בבסיסו הוגש גם במסגרת התובענה דנן, ואין לי אלא לחזור על עיקריהן: יניב פירט בתצהירו את הרקע לכך שעבר להתגורר עם סבתו בשנת 1996, לאחר שקודם לכן הוא למד בתנאי פנימייה (סעיפים 4-7 לתצהירו). הוא הגיש רשימה ארוכה של מסמכים שתמכו בטענה שהוא גר בדירה בתקופה הרלוונטית ובכלל זה כתבי התנאות המחאה, משכון ושעבוד; תעודת יושר; אישורי מע"מ על ניהול פנקסים; מכתב מהמוסד לביטוח לאומי; כתב התחייבות להימנע מעברה; הודעה על גזר דין; דרישות לתשלום קנסות; מכתב מחברת ביטוח ופוליסה; אישור פתיחת חשבון בנק; דוח למס הכנסה; בקשה לרישיון על אופנוע ועוד. יניב גם טען שאברהם פרץ לנכס לאחר פטירת המנוחה ונטל ממנו מסמכים כדי להקשות עליו להוכיח את מגוריו בדירה. בית המשפט קבע כי העובדה שמדובר בגופים רשמיים רבים ומגוונים מחזקת את המסקנה שייניב התגורר בדירה בתקופה הרלוונטית. קביעה זו מקובלת עלי, ואני קובע אותה כקביעה עצמאית במסגרת פסק דין זה. כך במיוחד בהשוואה לתשתית העובדתית הדלה שהעמיד רועי להוכחת מגוריו בנכס. בית המשפט קיבל את עדותם של שרון, עד מטעם יניב, ושל אביו של יניב. האב תמך בגרסתו והסביר מדוע אמו של יניב לא העידה מטעמו. מנגד דחה בית המשפט את העדות של אמו של אברהם בקבעו כי היא הייתה רצופת סתירות. לבסוף ציין בית המשפט כי עדותו של יניב הייתה מהימנה עליו. לאחר שהתרשמתי מרועי ומיניב באופן בלתי אמצעי, אני שותף גם לקביעה זו. עדותו של יניב נמסרה בביטחון ובקוהרנטיות ושכנעה יותר מעדותו של רועי.

ה. **אי-העדוּתו של רועי בתביעה של אברהם:** אברהם הגיש בתביעה הקודמת תשעה תצהירים להוכחת גרסתו. רועי לא נמנה עם המצהירים הללו. נשאלת השאלה מדוע. הרי אם רועי התגורר עם אברהם בנכס בתקופה הרלוונטית, הוא היה העד הראשון שהיה על אברהם להביא. שהרי למי יש ידיעה טובה יותר לגבי מגוריו של אברהם בנכס מאשר מי שגר עמו באותה תקופה? מהעובדה שרועי לא הובא לעדות יש להסיק אחת משתיים: שנעשה כך בכוונת מכוון, כדי לאפשר לרועי לטעון בבוא היום שלא היה לו יומו בבית המשפט ובדרך זו להאריך את שהותו של אברהם בנכס כביכול כבר רשות של רועי; או שרועי לא הובא לעדות משום שהוא לא התגורר בנכס. שתי אפשרויות אלו אינן מייטיבות עם רועי, והן נותרות מרחפות כעננה מעל גרסתו.

ו. **הטענה להפרדה בין הבית לבין החצר והמחסן:** רועי טוען שיש להפריד בין החצר לבין המחסן לעניין זכות הדיירות המוגנת. טענה זו חסרת יסוד. אין חולק שזכויותיה של המנוחה בנכס מקורן בהסכם השכירות ובו בלבד. לא הוצג כל מקור אחר. מכאן שהזכות להחזיק בחצר ובמחסנים שנתרו בה, זכות שכפופה לפסק הדין לפינוי (שבעקבותיו פונה חלק מהחצר), היא לכל היותר חלק



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 30701-07-17 כהן נ' ברוכים

מזכות הדיירות המוגנת. משנקבע שרועי לא הוכיח את תנאי סעיף 20(ב) לחוק הגנת הדייר ויניב כן הוכיח אותם, ממילא אין לרועי זכות להחזיק בנכס, לרבות בחצר או באיזה מהמחסנים, ויש ליניב זכות להחזיק בהם כחלק מן המושכר. אין לקבל את טענת הנתבעים בסיכומיהם בדבר הרחבת חזית. הנכס הוגדר בכתב התביעה כ"נכס ברחוב נס הרים 8 בתל אביב המוכר כגוש 6984 חלקה 85". נכס זה כולל, כפשוטו, את החצר והמחסן.

21. לסיכום חלק זה: עלה בידי יניב להוכיח שהוא התגורר עם המנוחה בשישה חודשים שקדמו למותה, ועל כן הוא דייר מוגן בנכס. לא עלה בידי רועי להוכיח תנאי זה, ועל כן הוא אינו דייר מוגן בנכס. דין התביעה להתקבל גם מטעם זה.

טענות הגנה נוספות

22. הנתבעים טוענים שהתובענה כולה נסמכת על פסק הדין השני שהוא לשיטתם שגוי מיסודו. דין הטענה להידחות, הן משום שפסק הדין השני הוא פסק דין חלוט ולא הונחה תשתית כלשהי לטעויות שנפלו בו; הן משום שהתובע מושתק מלכפור בו לאחר שידע עליו ולא הצטרף להליך מכוח דוקטרינת השתק פלוגתה; ובעיקר משום שפסק הדין בתובענה זו נסמך על תשתית ראייתית מפורטת ומלאה שנותחה לעיל, והקביעות העובדתיות שנקבעו בו הן קביעות העומדות לעצמן במנותק מפסק הדין השני.

23. רועי טוען שיש ליתן לו את יומו בבית המשפט במסגרת התביעה החדשה. אין מקומה של טענה זו להידון במסגרת התובענה דן, והיא תתברר במידת הצורך בגדרי התביעה החדשה.

24. הנתבעים טוענים שעיריית תל אביב לא הכירה בתובע כדייר מוגן בחצר ובמחסנים, ובלו לשמוע את עמדתה אין מקום להקנות לו זכויות בהם. אין לשמוע טענה זו מפי הנתבעים, שכאמור לא ביססו זכות משל עצמם בחצר ובמחסנים. ככל שתהיה לעירייה טענה בנושא זה, היא תוכל להעלותה בהליך המתאים, כשמובהר שאיני מביע בעניין זה כל דעה שהיא. בשלב זה, וביחסים בין הצדדים לתובענה דן, יש לקבוע כי זכות הדיירות המוגנת משתרעת גם על החצר והמחסנים. לנתבעים אין זכאות לשהות בחצר ובמחסנים, ועליהם לסלק את ידם מהם.

25. הנתבעים טוענים שהתובע נסמך אך ורק על פסק הדין השני, ושהוא לא הביא ראיות להוכחת טענותיו. אין לקבל טענה זו. התצהירים שהוגשו בהליך הקודם הוגשו גם בתובענה דן, ושימשו ראיה. הממצאים העובדתיים דלעיל נסמכו על המסכת הראייתית שהוכחה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 30701-07-17 כהן נ' ברוכים

26. הנתבעים טוענים שהתובע לא הוכיח שאין לו דירה נוספת. הטענה נדחת. העובדה שהתובע מתגורר בדירה אחרת כעת אין משמעה שיש בבעלותו דירה. התובע נדרש להוכיח עובדה שלילית: שאין לו דירה. די בטענתו כדי להעביר את נטל הבאת הראיות לסתור אל כתפי ההגנה. הנתבעים לא הוכיחו אחרת, וטענה זו של התובע לא נסתרה.

27. רועי טוען שיש ברשותו ראיות ועדים נוספים שבכוונתו להביא בתביעה החדשה (סעיף 90 לסיכומיו). אין לקבל טענה זו ככל שהיא באה לסייע לו בתובענה זו. היה עליו להביא את כל העדים והראיות מטעמו כאן, ולא ברור מדוע הוא לא עשה כן. לא הובא טעם לכך שהעדים הרלוונטיים לא נתנו תצהירים ולא זומנו לעדות (אם אין לרועי שליטה עליהם), ולכך שמסמכים שנמצאים בידיו לא צורפו לתצהירים. אדרבה: אי-זימונם של עדים רלוונטיים ואי-צירוף ראיות שהיו יכולות לסייע לרועי פועלים לחובתו במישור הראייתי. עצם הטענה שיש בידיו ראיות נוספות שלא הוצגו ללא סיבה מניחה את הדעת, ושיש לתת לו הזדמנות נוספת (למעשה שלישית) להביא ראיות היא כשעצמה התנהלות דיונית חסרת תום לב. התנהלות שכזו אינה מייחסת משקל הולם לאינטרס הציבור בניצול יעיל של משאבי השיפוט, ויש לדחותה גם מטעם זה.

28. לא מצאתי ממש בטענות שהעלה רועי בעניין חוסר מהימנותו של יניב. הסתירות השוליות בעניין מועד פינויו של יניב מהנכס נוגעת לסוגיה פריפריאלית וצדית, ואין לזקוף אותן לחובתו לאחר שחלפו שנים כה רבות (בין השנים 2010-2011 עד היום). כך גם לגבי המועד המדויק של הטיול בחו"ל ביחס למועד שחרורו מצה"ל. הנתבעים טוענים שהתובע לא אמר אמת בעניין מקום מגוריו, כשהעיד שהוא מתגורר אצל אחותו, ושיש בידיהם מסמכים ורישומי ארנונה שמוכיחים שהאחות עברה לגור שם רק בשנת 2014 (סעיף 99 לסיכומים). לא ברור מדוע ראיות אלו לא הוצגו בהליך זה, ומדוע רועי "שמר את הגשתן" לתביעה החדשה. סתירות נוספות שההגנה מייחסת לתובע נוגעות לעניינים שאינם בליבת המחלוקת, ולבטח אינן נוגעות לסוגיה מהותית ומרכזית שעמדה לבירור. ממילא אין מקום להחיל עליה את חזקת השקר שנדונה בחוות דעתו של השופט א' שטיין ברע"א 765/18 חיון נ' חיון (1.5.2019).

29. ההגנה טוענת שלפי ההלכה, המועד הנכון להגיש תביעה להכיר בזכויותיו של רועי כדייר מוגן הוא אחרי שהוגשה נגדו תביעת פינוי. לא בכדי לא הוצגה אסמכתה התומכת בהלכה נטענת זו, אך גם בהנחה (לצורך הדיון) שהיא נכונה, המועד הנכון להגיש תביעה כזו הוא מיד לאחר שמוגשת תביעת פינוי, באופן שאפשר לאחד את הדיון בשתי התביעות כשהן מתבררות באותו בית משפט. מקום שהתביעה להכיר בזכויותיו של רועי הוגשה זמן רב לאחר תביעת הפינוי, ואיחוד הדיון בהן יעכב את בירור התביעה המוקדמת, אין מקום לאחד את הדיון בתביעות. כך בדיוק קבעה ערכאת





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 30701-07-17 כהן נ' ברוכים

הערעור בענייננו. מקום שיניב ורועי טוענים שניהם לאותה זכות, הכרעה בזכויותיו של יניב גוררת מנייה וביה הכרעה בזכויותיו של רועי. על כן היה על האחרון להביא את כל ראיותיו כדי להוכיח את זכותו במסגרת תובענה זו. אם הוא לא עשה כן, אין לו אלא להלין על עצמו.

סוף דבר

30. מכל המקובץ לעיל, התביעה מתקבלת. ניתן בזאת פסק דין המורה לנתבעים לפנות את הנכס כהגדרתו לעיל, לרבות החצר והמחסנים, ולהשיבם לתובע כשהם פנויים מכל אדם וחפץ. כדי ליתן לנתבעים שהות סבירה להתארגן, הם יפנו את הנכס עד ליום 6.6.2019 בשעה 13:00.

רועי ואברהם יישאו בשכר טרחת בא כוח התובע ובהוצאותיו בסך כולל של 30,000 ש"ח. סכום זה מביא בחשבון את התנהלות הנתבעים 1 ו-2 כפי שפורטה לעיל. הסכום ישולם תוך 30 יום שאם לא כן יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום פסק הדין ועד התשלום בפועל.

זכות ערעור לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו תוך 45 יום ממועד המצאת פסק הדין.

המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים ותפריד את התיקים שאוחדו.

ניתן היום, ט"ו באייר התשע"ט, 20 במאי 2019, בהעדר הצדדים.


טל חבקין, שופט

