



בתי המשפט

תא 023928/98

בית משפט השלום בירושלים

1

לפני כב' השופט יצחק שמעוני

בעניין: יוסף זיידנר

ע"י ב"כ עוה"ד

מאיר שכטר ואח'

הנתבע

הנתבע שכנגד מס' 1

המשיב בהודעת צד ג'

נגד

הפטריארכיה הארמנית של ירושלים

ע"י הפטריארך הארמני של ירושלים

ע"י ב"כ עוה"ד יוסף אבנרי ו/או צ' לרנר

הנתבע

הנתבע שכנגד

סוניה זיידנר

ע"י ב"כ עוה"ד

משה קורמן

נתבעת שכנגד מס' 2

שולחת הודעת צד ג'

פסק דין

1. התובע, אשר הינו דייר מוגן בחנות והגלריה הנמצאים ברח' שלומציון המלכה 9 ירושלים (להלן: "המושכר"), הגיש תביעה לצו עשה שיורה לנתבע, הבעלים של המושכר, להוציא קבלות עבור תשלומי דמי שכירות על שמו של התובע בלבד ולתקן את חוזה השכירות באופן שהתובע יהא הדייר המוגן הבלעדי בחנות. הנתבע דוחה את טענות התובע ובד בבד הגיש תביעה כספית שכנגד בסך 56,375 ש"ח נגד התובע ונגד גרושתו הגב' סוניה זיידנר (להלן: "הנתבעת שכנגד"). האחרונה שלחה הודעת צד ג' כנגד התובע לפיצוי ו/או שיפוי בגין סכום התביעה, אם תחוייב לשלם בתביעה שכנגד. התביעה שלפני מתמקדת בשאלה משפטית באשר לתחולתו ולאופן פירושו של סעיף 24 לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב] תשל"ב - 1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר").



בתי המשפט

תא 023928/98

בית משפט השלום בירושלים

2

לפני כב' השופט יצחק שמעוני

2. בכתב התביעה נטען כי התובע ואשתו דאז חתמו ביום 21.7.87 על חוזה שכירות מוגנת עם הנתבע. בני הזוג התגרשו בינואר 1992 וערכו ביום 28.1.92 תוספת להסכם גירושין שקיבלה תוקף של פסק דין מכח החלטה של בית הדין הרבני האיזורי בירושלים, מיום יב' אדר א' תשנ"ב. בתוספת נקבע כי לתובע תינתן זכות קדימה לרכישת חלקה של הנתבעת שכנגד בזכויות הדיירות המוגנת במושכר. לטענת התובע, ביום 8.11.93 עשה שימוש בזכותו האמורה כשערך הסכם עם הנתבעת שכנגד (נספח 4 לכתב התביעה), לפיו תועבר לתובע זכותה של הנתבעת שכנגד במושכר תמורת תשלום של \$12,000. העברת הזכות, כך נטען, נעשתה בהתאם לסעיף 24 לחוק הגנת הדייר המאפשר לתובע לקבל מעמד של דייר מוגן בלעדי במושכר. התובע פנה ב - 31.7.97 לנתבע וביקשו לתקן את חוזה השכירות באופן שהזכות תירשם על שמו בלבד. בהמשך, ולאחר שבקשת התובע נדחתה, החל הנתבע להנפיק קבלות על תשלום שכר דירה ע"ש שני בני הזוג, זאת לאחר כארבע שנים שבהן הקבלות הוצאו על שמו של התובע בלבד.
3. בכתב ההגנה נטען כי סעיף 24 לחוק הגנת הדייר לא חל במקרה זה לאור העובדה שבעקבות הסכם הגירושין היה בדעתה של הנתבעת שכנגד למכור את זכויותיה לצד שלישי ואילו התובע רק קיבל זכות קדימה לרכוש את זכויותיה. בנוסף, טוען הנתבע כי התובע רכש בפועל את חלקה של גרושתו רק כשנתיים לאחר הסכם הגירושין והוא נהג בחוסר תום לב ובכוונה להטעות בכך שלא ציין את עובדת קיומה של התמורה הכספית שנקבעה להעברת הזכויות האמורות.
4. בתביעה שכנגד דורש הנתבע לקבל מהנתבעים שכנגד סך של 56,375 ש"ח המהווים את חלקו של הבעלים בדמי המפתח בגין מכירת הזכויות במושכר, מכירה שנעשתה לטענתו מבלי ליידעו. מנגד, טוענים הנתבעים שכנגד כי אין מדובר בתשלום דמי מפתח אלא תשלום במסגרת התחשבנות ואיזון משאבים בין בני זוג בהליך גירושין, כאמור בסעיף 24 לחוק הגנת הדייר. משכך, אין כל נפקות לכוונתם המקדמית של הצדדים למכור את הזכויות לצד ג'. כמו כן, לא היתה מוטלת עליהם חובת דיווח לנתבע.



בתי המשפט

תא 023928/98

3

בית משפט השלום בירושלים

לפני כב' השופט יצחק שמעוני

5. בהודעת צד ג' ששלחה הנתבעת שכנגד לתובע צויין כי בסעיף 5 להסכם מיום 8.11.93 הוסכם כי יכל תביעה לרבות מצד ג' בכל הקשור לחנות תהיה אך ורק באחריותו של הקונה". בהתחשב בתנייה הנ"ל ולאור העובדה שמהתשלום ששולם ע"י התובע לנתבעת שכנגד בגין רכישת זכויותיה כדיירת מוגנת נוכח מראש חלקו של בעל הבית (בשיעור של 40%), חייב התובע לפצותה ו/או לשפותה במקרה בו תחוייב ע"י הנתבע בתביעה שכנגד.
6. בתשובה להודעת צד ג' טוען התובע, שהוא המשיב להודעה, כי ההסכם החדש נעשה על בסיס הנחה מוסכמת, שמוצאת את ביטויה במבוא להסכם, לפיו הצדדים רשאים להעביר ביניהם את חלקו של כ"א מהם בזכויות המוגנות מבלי שהעברה זו טעונה הסכמה של הנתבע או תשלום לו. התובע ראה הנחה מוסכמת זו לנגד עיניו ועל בסיסה החליט לחתום על ההסכם ולפיכך אין המודיעה יכולה לבוא ולטעון כי עליו לשלם לנתבע את דרישתו.
7. בדיון מיום 24.5.99 הגיעו ב"כ הצדדים לעובדות מוסכמות ולהסכמה דינית באשר להליך בתיק זה כדלקמן:
- א. יוסף וסוניה זיידנר היו במשותף הדיירים המוגנים בחנות הנמצאת בשלומציון המלכה מס' 9, ירושלים.
- ב. בני הזוג התגרשו כדת משה וישראל בהסכם גירושין מיום 11.10.91.
- ג. להסכם נערכה תוספת ביום 29.1.92.
- ד. הן להסכם הגירושין והן לתוספת ניתן תוקף של פסק דין על ידי בית הדין הרבני ביום י"ח שבט תשנ"ב (1.2.92).
- ה. הסכם הגירושין והתוספת מתייחסים, בין היתר, לזכויות בני הזוג במושכר.
- ו. ביום 8.11.93 נחתם הסכם בין בני הזוג שהתגרשו, לענין העברת הזכויות בפועל במושכר.
- ז. יוסף זיידנר נשאר במושכר והמשיך לשלם את דמי השכירות לנתבע וקיבל קבלות על שמו בלבד.
- ח. מוסכם כי הבעל הודיע לנתבע ב - 13.3.94 שעל פי הסכם הגירושין, הועברו הזכויות של האשה לבעל ובהתאם לכך הוא יהיה הדייר הבלעדי.
- ט. מוסכם כי האשה קיבלה מהבעל חלקה במושכר, בסך - \$12,000 לגבי זכויותיה כדיירת מוגנת.



בתי המשפט

תא 023928/98

בית משפט השלום בירושלים

4

לפני כב' השופט יצחק שמעוני

- י. מוסכם כי כל המסמכים שצורפו על ידי ב"כ הצדדים לכתבי הטענות יהווה כחלק ממסכת הראיות בתיק זה.
- יא. הסכם הגירושין יוגש לתיק בית המשפט, בצירוף לסיכומי התובע.
- יב. הצדדים מבקשים לסכם טענותיהם בכתב, תוך שישים (60) יום כל צד, ולתת למוסכם תוקף של החלטה.

ההסכמות הנ"ל קיבלו תוקף של החלטה וב"כ הצדדים נצטוו להגיש סיכומיהם בכתב וזאת ללא צורך בהגשת תצהירי עדות ראשית ושמיעת עדותם של הצדדים ועדים מטעמם.

8. התובע בסיכומיו טוען שהצדדים צפו אפשרות שהנכס לא ימכר לצד שלישי מיד לאחר הגט ולכן הסכימו שאם לא ימכר הנכס תוך שנה מהגט כי אז יקבע המחיר ע"י ב"כ שני הצדדים (ראה ס' 2 להסכם גירושין). כמו כן ציין כי במשך כשנה וחצי לאחר עריכת התוספת ניסו בני הזוג לקבל הצעות מצד ג' על מנת לאפשר להם לקבוע את המחיר שלפיו יקבל התובע את חלקה של הנתבעת שכנגד בזכויות הדיירות המוגנת, כאשר בסופו של דבר הגיעו להסכם מיום 8.11.93 המממש את פירוק השיתוף ביניהם בזכויות האמורות על-פי המוסכם בהסכם הגירושין ובתוספת לו. ב"כ התובע טוען שהצדדים היו רשאים להסכים ביניהם על עדכון והתאמה של המוסכם ביניהם בנושא מימוש הזכויות במושכר. זאת עשו כשערכו את התוספת להסכם הגירושין ואת ההסכם המאוחר. על-כן אין בעדכון והשלמה זו כדי לשנות את העובדה שכל המסמכים עוסקים בהסדרת מימוש זכויות הדיירות המוגנת במושכר עקב גירושיהם של השניים. ב"כ התובע מפנה ללשון החוק לפיה אין הגבלת זמן לגבי התקופה שבה יכולים בני הזוג לערוך הסכם אלא נדרש שיעשה לרגל האקט הנ"ל. החוק דורש קיומו של קשר סיבתי בין הגירושין לפירוק השיתוף ואין הגבלה בחוק שתשלול תמורה כספית עבור הזכות המוגנת. החוק מכיר במצב בו בני זוג המתגרשים מאזנים את רכושם תוך תשלומי איזון המשולמים בין הצדדים לבין עצמם. לפיכך, תוך בחינת הרציו של החוק כמגן של יחידה כלכלית של בני זוג מתגרשים, אין לנתבע להיתלות בסכומים המצויינים בהסכם, שכן הוא מהווה תשלום איזון בין בני הזוג ואינו בבחינת דמי מפתח.

9. הנתבע בסיכומיו, בהתייחסו להסכם הגירושין ולתוספת לו, טוען כי בני - הזוג קבעו שהנכס יימכר לצד שלישי ולא יוחזק על ידי אחד מהם וכי חלקם של הדיירים יחולק



בתי המשפט

תא 023928/98

בית משפט השלום בירושלים

5

לפני כב' השופט יצחק שמעוני

בין בני הזוג. מכאן עולה שבני הזוג הכירו בזכאותו של הנתבע לקבלת דמי המפתח ואף העמידו אותו על 40% משווי הנכס. הנתבע מוסיף וטוען שגם ההסדר בתוספת אינו נוגע להעברת זכותה של הנתבעת שכנגד לתובע, אלא למכירת הזכות לצד ג', כאשר אפשרות המכירה לתובע מובאת כאפשרות משנית. מכאן, שמתוקף ההסכם שנכרת בין בני הזוג לרגל הגירושין אין כלל "בן זוג הבא להחזיק בנכס". ב"כ הנתבע טוען שהסכם הגירושין והתוספת הם בלבד נכרתו 'לרגל הגירושין', וההסכם החדש נכרת בעקבות כשלון הסכמתם הקודמת של הצדדים ואינו עומד בדרישת סעיף 24 לחוק, המחייב עריכת 'הסכם בכתב לרגל הגירושין', מפני שאינו מקיים את הקשר הסיבתי הנדרש. לחיזוק טענתו מציין ב"כ הנתבע שבהסכם הגירושין ובתוספת לו לא מוזכר סעיף 24 לחוק כלל. בני הזוג ידעו שהמסמך משנת 1993 אינו נופל לגדר סעיף 24 לחוק וניסו להסתיר עובדה זו מבעל הבית, וטענתם שההסכם נעשה לרגל הגירושין הינה היתממות בוטה וחסרת תוס לב. כטענה חלופית גורס ב"כ הנתבע שלאור תכלית החוק ולאור מגמות הפסיקה, יש לפרש את חוק הגנת הדייר באופן מצמצם שלא יאפשר קריאתו של ההסכם החדש כהסכם שנעשה לרגל גירושין.

10. בסיכומי הנתבעת שכנגד נטען כי יש לפרש את סעיף 24 כפשוטו. בני הזוג נכחו לדעת כי אין קונה צד ג' לזכויות בנכס וערכו את התוספת שמכוחה ניתנה לתובע זכות קדימה לזכותה של בת זוגו בזכויות במושכר, אותה זכות שנועד ההסכם החדש לממש. מכאן שההסכם מהווה חלק בלתי נפרד מהליכי הגירושין וחלוקת הרכוש שבין בני הזוג ואין לראותו או לפרשו במנותק מהליכים אלו. אשר על כן, ההסכם עונה על התנאי הקבוע בסעיף 24 לחוק ואכן מהווה הסכם שנעשה בין בני הזוג לרגל הפירוד או הגירושין. גם העובדה שההסכם נכרת לאחר 21 חודשים אין בה כדי לנתק את הקשר הסיבתי הקיים, שכן ההסכם מהווה יישום מדוייק של מה שהוסכם במסגרת התוספת. המחוקק הפריד במפורש בין הסדר העברת זכויות במושכר מוגן מכח פסק דין לגירושין, לבין הסדר, כאמור, מכח הסכם בכתב שנכרת בין בני זוג מתגרשים לאור המציאות הקיימת שלפיה בד"כ לא ניתן להסדיר את ענייני הרכוש בין בני זוג מתגרשים במסגרת פסק דין לגירושין, אלא הסדרת עניינים אלו יתכן ותארך זמן ממושך גם לאחר מתן הגט. הנתבעת שכנגד מתנגדת לדרך הפרשנות המצומצמת שמציע הנתבע וטוענת שהפרשנות תגרום לייתורו של ס' 24 לחוק ולהפיכתו לאות מתה בספר החוקים, שאז יהיה על בני זוג מתגרשים להחליט עובר לגירושיהם על העברת זכויותיו של אחד מהם, בעוד שהחוק מאפשר להם לדחות ההחלטה גם לאחר הגירושין. פרשנות מצומצמת זו נוגדת גם את המציאות בה



בתי המשפט

תא 023928/98

בית משפט השלום בירושלים

6

לפני כב' השופט יצחק שמעוני

מימוש זכויות דיירות מוגנת מתמשך לרוב על פרק זמן רב. על כן חיובה לשלם תשלום כלשהו לבעל הבית יביא לתוצאה שאין הדעת טובלתה, לפיה היא לוקה פעמיים; פעם אחת - בכך שקיבלה מהתובע, עפ"י ההסכם אך 60% משווי מחצית הזכות המוגנת בנכס. פעם שנייה - כאשר תחוייב בתשלום חלקו של בעל הבית בדמי המפתח.

11. כאמור, המחלוקת המשפטית בענייננו מתמקדת בשאלה האם העברת הזכויות מהנתבעת שכנגד לתובע על פי ההסכם החדש נופלת לגדר סעיף 24 לחוק הגנת הדייר.

לאחר עיון בכתבי הטענות וכן בסיכומי ב"כ הצדדים, הגעתי לכלל מסקנה כי דין התביעה העיקרית להתקבל וכי דין התביעה שכנגד והודעת צד ג' להידחות וזאת מהטעמים שיפורטו בהמשך.

12. סעיף 24 לחוק הגנת הדייר קובע וזה לשונו:

"דייר של בית עסק שנפרד או שנתגרש מבן-זוגו או שבוטלו נישואיהם לאחר שהשניים היו בני-זוג לפחות ששה חודשים והיו מתגוררים יחד תקופה זו, יהיה לדייר בן-זוגו הבא להחזיק בבית העסק בתוקף הסכם בכתב שנעשה בין בני-הזוג לרגל הפירוד או הגירושין, או בתוקף פסק דין שעל פיו נפרדו או נתגרשו או בוטלו נישואיהם."

תכליתו של הסעיף להגן על בני-זוג מתגרשים בהיותם בעלי עסק משותף המבקשים לפרק את השיתוף בעסק לאור הגירושין, באופן שרק אחד מבני-הזוג יחזיק בו. ההגנה מתאפיינת בהעברת זכות דיירות מוגנת מבן-זוג אחד למשנהו ללא כל תשלום לבעל הבית, שכן הפירוק הוא פנימי בין בני הזוג בשונה מהמצב הרגיל בהעברת זכויות של דיירות מוגנת מדייר יוצא לדייר מוצע. ההסדר המיוחד יחול על יסוד הסכם בכתב בין בני-הזוג שנעשה לרגל הגירושין, בו מועברת הזכות לאחד מבני הזוג. בכדי לברר אם כך הדבר בענייננו, יש צורך לבדוק את מערכת ההסכמים הכוללת שבין הצדדים.

כפי שצויין לעיל, ערכו בני הזוג, אשר התגרשו ביום 11.10.91 שלושה הסכמים:

א. הסכם גירושין מיום 10.10.91. בו נקבע כי החנות תמכר והתמורה שתתקבל כתוצאה מהמכירה תחולק ביניהם בחלקים שווים, זאת לאחר התשלום המגיע לבעל הבית - הנתבע.

ת. פ. 10.10.91



בתי המשפט

תא 023928/98

בית משפט השלום בירושלים

7

לפני כב' השופט יצחק שמעוני

ב. תוספת להסכם הגירושין שנערכה ביום 28.1.92, בה הוסכם כי לבעל - התובע, תהא זכות קדימה ברכישת חלקה של האישה-הנתבעת שכנגד, בזכויות הדיירות המוגנת במושכר. במקרה זה, תקבל האישה מחצית מחלקם של הצדדים בדמי המפתח, שעשויים לקבל מקונה זר ולאחר ניכוי חלקו של בעל הבית - הנתבע.

ג. לאחר שהצדדים לא הצליחו למכור את המושכר לקונה זר, ערכו הסכם נוסף מיום 8.11.93, שכל כולו מתייחס להעברת הזכויות במושכר. בהתאם להסכם זה, ולאחר שנקבע בו כי על פי סעיף 24 לחוק הגנת הדייר, רשאי הם להעביר ביניהם את חלקו של כל אחד לאחר מבלי שהעברה זו טעונה הסכמה של בעל הבית, תקבל האישה-הנתבעת שכנגד סך של \$12,000 בשקלים, חלקה בזכויות המוגנות במושכר.

עיון מעמיק בהסכמים אלה מביא למסקנה כי יש לקרוא את שלושם כמקשה אחת שכן הם נערכו במסגרת פירוק השיתוף בין בני הזוג כתוצאה מהגירושין. אין חולק שבני הזוג היו דיירים מוגנים במשותף במושכר עפ"י חוזה שכירות מיום 21.7.87, והחזיקו במשותף במושכר לפחות שישה חודשים לפני הגירושין. ברור, איפוא, כי במקרה שלפנינו הגירושין הם אשר הביאו לפירוק השיתוף והעברת הזכויות מאחד למשנהו וכי הגירושין יצרו את הצורך להסדיר את נושא הזכויות בהסכם נוסף.

לא נסתרה הטענה לפיה בני הזוג ניסו למכור את הזכויות לקונה זר וכי הדבר לא עלה בידם. כמו כן, לא הוכח כי בני-הזוג פעלו שלא בתום לב. אני מקבל, איפוא, את טענות ב"כ התובע ובי"כ הנתבעת שכנגד כפי שבאו לידי ביטוי בסיכומיהם בכתב. גם אני בדעה כי סעיף 24 לחוק הגנת הדייר אינו מגביל את בני הזוג בתקופה כלשהי לערוך הסכם בהתייחס למושכר, גם לאחר אקט הגירושין. העובדה שבני-הזוג התכוונו למכור את זכותם לקונה זר, אין בה לכשעצמה, כדי לפגוע בזכותם למימוש, כאמור בסעיף 24 לחוק.

אני סבור כי בהעדר הגבלה בחוק, הרי רשאים בני-הזוג, גם לאחר שהתגרשו, לערוך הסכם שכל כולו נוגע ליחסי הממון בהתייחס למושכר עצמו גם אם חלפו במקרה זה כשנתיים, כפי שנטען. לפיכך, אין כל נפקות לתשלום ששילם התובע לנתבעת שכנגד שכן יש לראות בתשלום זה כחלק אינטגרלי מהליך הגירושין, תוך איזון כלכלי הנובע מיחסי הממון בין בני הזוג.



בתי המשפט

תא 023928/98

בית משפט השלום בירושלים

8

לפני כב' השופט יצחק שמעוני

אני דוחה את טענות ב"כ הנתבע לפיה פעלו בני-הזוג בחוסר תום לב, שכן דעתו היא כי סעיף 24 אינו מונע מהם להגיע להסדר כפי שנעשה בהסכם מיום 8.11.93. הרציונל העומד מאחורי סעיף 24 לחוק הוא שבמקרה של גירושין, מוסדרים יחסי הממון בין בני הזוג ויש לאפשר להם לעשות כן, בעת הגירושין וגם לאחריהם. ידוע הוא, כי בשל נסיבות מיוחדות מתארך פרק הזמן בו מוסדרים יחסים אלו, וככל הנראה המחוקק היה ער לעובדה זו ולא הגביל את בני הזוג לערוך הסכם בתקופה מוגדרת. לפיכך, אני דוחה את הנסיון של ב"כ הנתבע לתת לסעיף 24 פרשנות מצמצמת. ההפניות אל פסק הדין בע"א 3295/94 וכן לספרו של כב' השופט בר-אופיר אינן נוגעות לעניין שלפנינו באופן ישיר.

בספרו סוגיות בדיני הגנת הדייר, עמ' 212 כותב המחבר:

"אין לפרש את החוק בדרך המבטלת את הוראותיו ומסכלת את מטרתו שכן זה עניין למחוקק לענות בו, הן בביטול הוראות מסויימות והן בהגבלתן... פרשנות גורפת חדישה, אשר נראית דרושה לעיתים בשל שינוי הנסיבות, עלולה להביא עוול במקרים מסויימים".

דברים אלה יפים למקרה שלפנינו ולפיכך פרשנות מצמצמת אשר תגביל את זכותם של בני הזוג, תגרום עוול לא לבעל הבית אלא לבני הזוג עצמם. מן הראוי לציין, כי ב"כ הצדדים לא הפנו לכל פסיקה בעניין סעיף 24 וגם אני לא מצאתי התייחסות לא בפסיקה ולא בספרות בנוגע לסעיף זה. ניתן להניח, איפוא, כי לא הועלתה כל הגבלה בעבר למימוש זכותם של בני-הזוג בהתאם לסעיף 24, וגם במקרה זה יש לקבוע כי בני-הזוג אינם מוגבלים במימוש זכותם להעברת חלקו של אחד למשנהו, לאחר הגירושין וזאת מבלי לשלם סכום כלשהו לבעל הבית.

13. **סיכומו של דבר** - נוכח כל האמור לעיל, אני מקבל את התביעה העיקרית במלואה ומורה לנתבע להנפיק קבלות על תשלום דמי השכירות על שם התובע בלבד, שכן התובע הינו דייר מוגן בלעדי במושכר. לאור התוצאה אליה הגעתי נדחית התביעה שכנגד וכן ההודעה לצד ג'. אשר להוצאות - אני מחייב את הנתבע לשלם לתובע ולנתבעת שכנגד הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך 3,000 ש"ח לכל אחד מהם, בצירוף מע"מ. באשר להודעת צד ג', אין צו להוצאות.

ניתן היום י"ח בתמוז תש"ס, 21 ביולי 2000 בהעדר הצדדים.

המוזכרות תמציא העתק לב"כ הצדדים. **בית משפט השלום בירושלים**

יצחק שמעוני, שופט

אני מודיע
שהעתק זה נכון ומתאים למקור
תאריך 28
מוזכיר ראשי