

התובעת:

יהל ספיר, ת.ז. 200837490
ע"י ב"כ עוה"ד משה לין ואח'
מרחה' דרך מנחם בגין 154, תל אביב 64921
טלפון: 03-6083500 פקס: 03-6083510

- נגד -

הנתבע:

ביטון ישראל, ת.ז. 0546822091
ע"י ב"כ עו"ד ציון בהלול
מרחה' מנחם בגין 3, רמת גן
טלפון: 03-5445545 פקס: 053-7961203

כתב הגנה

הנתבע, מר ביטון ישראל (להלן: "הנתבע") מתכבד להגיש כתב הגנה מטעמו בתביעה דן

1. ייאמר מיד, כי אין זה נהוג לפתוח כך את כתב ההגנה אך אין התובעת נקיית כפיים, היא עושה שימוש לרעה בהליכי משפט והנטען בכתב התביעה הם דברי כזב.
2. הנתבע מכחיש את כל הטענות בכתב התביעה, למעט טענות בהן הודה באופן מפורש בכתב הגנה זה.
3. כל טענות הנתבע, להבדיל מהעובדות, נטענות במצטבר או לחילופין, על פי הדבק הדברים והקשרם.
4. הנתבע אינו מקבל על עצמו את עול ההוכחה ואו נטל הראיה ושום דבר האמור בכתב הגנה זה לא יתפרש בניגוד לכך.
5. כל הטענות בכתב התביעה מוכחשות, למעט אם מודה בהן הנתבע במפורש בכתב ההגנה; כל הטענות בכתב הגנה זה נטענות לחלופין או במצטבר - הכל לפי הקשר הדברים והדבקים; אין בהעלאת טענה בכתב ההגנה כדי לשנות מנטל הראיה המוטל על התובע מכוח הדין.

הקדמה

6. התובעת, אשר רכשה את הדירה בגוש 6968 חלקה 136 תת חלקה 13 (להלן: "הדירה") נשואת התביעה דן ואף את הבניין בו שוכנת הדירה בשלמותו, מנסה להציג תמונה אשר

אינה אמת ולפיה הנתבע כביכול הפר את חוזה השכירות המוגנת שלו בכך שהשכיר את דירתו בשכירות משנה ונטש אותה. יודגש כי ככל הידוע לנתבע, התובעת רכשה את הדירה ואף את הבניין בו שוכנת הדירה בשנת 2008 לערך כשהנתבע כבר התגורר בדירה.

7. הניסיון השקרי להציג את בעלת הזכויות הקודמת בדירה (הדיירת המוגנת אשר קדמה לתובע בדירה- הגב' דלורס בנצ'יק) כדיירת משנה לה הושכרה הדירה ע"י הנתבע על סמך רישומה בחברת החשמל מעידה כאלף עדים על פועלה הפסול של התובעת ברדיפתה אחר ראיות בדויות כנגד הנתבע. יודגש כי מרגע רכישת הבניין בו שוכנת הדירה אשר מושכרת בשכירות מוגנת לנתבע, עושה התובעת כל שלא ידה בכדי לסלק את הנתבע ואת שאר הדיירים המוגנים בבניין וזאת בניגוד להסכם השכירות עליו הנתבע חתום וזאת בכדי להשיא את רווחיה ולהשכיר את הדירות בשכירות שאינה מוגנת ו/או לבצע עסקאות אחרות.

8. ייאמר מיד, כתב התביעה דל וחסר, מלא בהשערות וציון עובדות שגויות. התובעת אינה טורחת להעמיד בפני בית המשפט הנכבד את מלוא העובדות הרלוונטיות לתובענה.

9. על כן, את העובדות שהחסירה התובעת ישלים הנתבע ביתר פירוט כדלקמן.

התשתית העובדתית המלאה

10. הנתבע ובעלי הדירה דאז, מר מנחם שפירא, מר יחיאל שפירא וגב' שרה לוונטל, סיכמו ביניהם את תנאי המכר עוד בחודש נובמבר 2005 כך שתמורת הדירה ישלם הנתבע סכום כולל של 186,160 ₪ (\$40,000) לבעל הדירה ולדיירת המוגנת גם יחד.

11. ביום 20.11.2005, דאג הנתבע להוציא צ'ק בנקאי על שמה של הדיירת המוגנת לתשלום חלקה במכר.

12. ביום 4.12.2005, חתם הנתבע על הסכם לרכישת הזכות לשכירות מוגנת עפ"י חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 בדירה ושילם סך כולל של 186,160 ₪ (\$40,000 ארה"ב) תמורת הדירה. (להלן: "ההסכם").
העתק חוזה שכירות מוגנת חתום מיום 4.12.2005 מצ"ב "כנספח 1" לכתב ההגנה.

13. באותו היום, הנתבע שילם לדיירת המוגנת ששכרה את הדירה אותה העת, גב' דלורס בנצ'יק, נושאת ת.ז. 014117535, סך 113,000 ₪ בשיק בנקאי בתמורה לזכויותיה.

14. את יתרת התשלום עבור זכות השכירות המוגנת, היינו סך של 73,160 ₪ שילם הנתבע באותו היום לבעל הבניין אותה העת, מר מנחם שפירא, במזומן.

העתק השיק בנקאי לפקודת דלורס בנצ'יק מיום 20.11.2005 מצ"ב "כנספח 2" לכתב ההגנה.

15. רק בכדי לסבר את האוזן, הגב' דלורס, אשר שכרה את הדירה מספר רב של שנים עובר לנתבע הייתה אישה מבוגרת מאוד ולכן רצתה לעזוב את הדירה, שכן לא יכלה יותר לטפס במדרגות הבניין ורצתה לעבור לדירה המותאמת לצרכיה ולגילה המבוגר. לפי מיטב ידיעתו של הנתבע, הגב' דלורס הייתה רשומה בחברת החשמל ותאגיד המים, כמי שמחזיקה בנכס בפועל.

16. כמספר שבועות לאחר חתימת ההסכם, עבר הנתבע לגור בדירה וכפי שסיכם בעל פה עם בעל הנכס דאז, היה על זה האחרון, להעביר את הרישום בחברת חשמל, עיריית תל אביב ותאגיד המים העירוני על שמו של הנתבע.

17. בעל הנכס דאז, מילא באופן חלקי את הבטחתו, כאשר לא העביר מסיבה שאינה ידועה את הנתבע כמחזיק רשום בנכס בחברת חשמל. הנתבע לא גילה עניין בכך וגם לא הגברת דלורס. הנתבע שילם את כל התשלומים הדרושים לרשויות במשך השנים ובשנת 2012 העביר את שם המחזיק בנכס בחברת החשמל על שמו.

18. הנתבע יטען, כי מעולם לא השכיר את הדירה בשכירות ו/או בשכירות משנה, בתמורה ו/או שלא בתמורה. **הנתבע לא נטש את הדירה והנו חי בה ומתגורר בה**, אף שלתקופות מסוימות, נבצר ממנו לעשות כן בשל מצבו הרפואי, שהצריך התאשפוזות בבית חולים או מנוחה במקום כזה או אחר.

19. כך למעשה, במהלך השנים האחרונות, נזקק הנתבע לטיפולים רפואיים ואף לאשפוזים בביה"ח עקב מצב בריאותי לקוי, אשר הצריך את הנתבע לשהות תקופה בביה"ח ולנוח ולהתאושש שלא בביתו.

20. לנתבע אין כל נכס אחר פרט לדירה ולמעשה, הדירה היא הנכס היחיד של הנתבע ומשמשת אותו למגורים.

21. בשנת 2010 הלין הנתבע בפני תאגיד המים "מי אביבים" כי ביחס לתצרוכת המים הנמוכה שלו, נדמה כי מד המים חורג מהצריכה הריאלית. בהתאם לכך, בדקו מי אביבים את מד המים בדירתו של הנתבע.

העתק תשובת תאגיד המים מי אביבים מיום 15.7.2010 מצ"ב "כנספח 3" לכתב ההגנה.

22. הנתבע יטען, כי למיטב ידיעתו, בשנת 2008 רכשה התובעת את כל הבניין בו מצויה הדירה ברחוב הירקון בתל אביב במהלך כלכלי גרידא מתוך מטרה ברורה להשיא את הווחיה.
23. מכיוון והנתבע הינו דייר מוגן, הרי שזכותו המוגנת עומדת לרועץ בעיני הנתבעת ובשל כך, לא מהססת הנתבעת להשתמש בכל אמצעי בכדי לנסות לסלק את הנתבע מביתו.
24. הנתבע יטען, כי בשנתיים האחרונות פנה מספר רב של פעמים אל נציג התובעת בשם אלי, המטפל בבניין וביקש ממנו לתקן נזילות חמורות בתקרת הדירה ובקירות החיצוניים בדירה.
25. אותו אלי, הבטיח לתובע כי ליקויים אלו יתוקנו, אך הבטחות לחוד ומציאות לחוד; אלי לא רק שלא קיים אף אחת מהבטחותיו, אלא התעמר והתעלל בנתבע, מתוך ניסיון ברור להתיש את הנתבע, כך שזה יוותר על זכותו כדייר מוגן בדירה. כך למשל, כל אימת שהיה נתקל אלי בנתבע, היה אלי מתעמר בנתבע ואף צועק על דרך הסתם כי הנתבע "נטש את הדירה" דבר מוזר לומר כאשר אלי היה נתקל בנתבע בשטח הבניין בו מצויה הדירה או בסביבתו...
- תמונות הרטיביות בדירה מצ"ב לכתב ההגנה "כנספח 4" לכתב ההגנה.**
26. הנתבע יוסיף ויטען, כי ברדיפתה אחר ניסיון כושל לאיסוף ראיות לכאורה בגין הפרת חוזה השכירות המוגנת של הנתבע, ומתוך ניסיון נואש למצוא פרצות בהסכם, שכרה התובעת חוקר אשר מצא "אקדח מעשן" בדמות "דיירת משנה" הלא היא הדיירת הקודמת לנתבע בדירה אך אין המדובר ב"אקדח מעשן" אלא בטענות סרק בלבד מטעם התובעת.
27. זאת ועוד, הנתבע זוכר כי זמן מה לפני הגשת התביעה דן, התקשר אליו אדם שזיהה עצמו כמתווך והציע לו להשכיר את דירתו לשלוש שנים. הנתבע לא הבין כיצד אותו אדם הגיע אליו, אך ציין בפניו כי הוא שוכר מוגן אשר מתגורר בדירה ומשכך אינו יכול (ואף אינו רוצה) להשכיר את דירתו.
28. התובעת מנסה לדוג דגים במים עכורים ומתוך בדלי ראיות שקריות להכריז על הנתבע כמי שמשכיר את הדירה. התובעת אף טוענת טענות סותרות בסעיפים 8 ו-9 לכתב התביעה, עת נטען בסעיף 8, כי דיירי הבניין טוענים כי המקום נטוש כבר תקופה ארוכה, בעוד מייד לאחר מכן, בסעיף 9 נטען, כי מעת לעת הוא גם עשה שכירות משנה. אזי ששתי הטענות אינן יכולות להתיישב יחד, אך אלו לא מפריעות לתובעת בניסיונותיה לסלק את הנתבע מדירתו אשר שכר כדין את הדירה בשכירות מוגנת.

התייחסות פרטנית לסעיפי כתב התביעה

29. האמור בסעיף 1 לכתב התביעה אינו מוכחש.
30. מוכחש סעיף 2 לכתב התביעה. הנתבע יוסיף ויטען ביחס לנספח 2 לכתב התביעה, כי מחוזה השכירות שצורף "נעלמו" באורח פלא סכומים אשר מצוינים בחוזה ונכתבו ע"י הצדדים בטרם חתימתו ואף תאריך החתימה על ההסכם אשר צורף מטעם התובעת הינו שגוי. המדובר בהסכם שגוי ובדוי המוצג לבית המשפט הנכבד והנתבע מתכבד לצרף לבית המשפט הנכבד את הסכם השכירות האמיתי והמלא.
- העתק מחוזה שכירות מיום 4.12.2005 צורף "כנספח 1" לכתב ההגנה.**
31. מוכחש סעיף 3 לכתב התביעה על שלל טענותיו. הנתבע יטען, כי אכן שילם ועודנו משלם את שכר הדירה למשכירה במועדים. המשכירה ו/או מי מטעמה היו יכולים ואף ראוי היה, כי תבקר בנכס שרכשה. הנתבע לא נטש את הדירה ולא השכיר אותה כפי שנטען בהרחבה לעיל. התובעת לא מפרטת כיצד הסיקה מסקנה שגויה זו כתוצאה מטיפול בנזילה לשכנים. הנתבע יוסיף ויטען, כי טענת התובעת לפיה השכיר את הדירה לגבי דולורס- הלא היא הדיירת שגרה בדירה עובר לרכישתה ממנה ע"י הנתבע כפי שפורט בסעיפים 15-18 לעיל, הינה טענה מגוחכת אשר שומטת את הקרקע מתחת לבסיס התביעה.
32. התובעת מודה בסעיף 3 בכתב התביעה, כי "מאז רכשה את הדירה היא קיבלה באופן רצוף שכר דירה מהשוכר". הנתבע יטען, כי עובדות אלו מקימות עילת השתק ו/או מניעות ו/או ויתור ביחס לטענת הנטישה. בע"א 805/75 יצחק בן שלמה נ' צופיה קובדלו, פ"ד (3) 238 נקבע; בעל הבית רשאי לוותר על עילת הפינוי, והמשכת קבלת דמי השכירות במשך תקופה ניכרת ללא הסתייגות, תשמש בדרך כלל הוכחה מספקת על ויתור כזה. עצם קבלת דמי השכירות לאורך תקופה, יוצר הסכמה מכללא לחזקה בדירה ודחיית עילת הנטישה. ומן הכלל אל הפרט; לאורך כל תקופת השכירות התובעת דרשה ועודנה דורשת מן הנתבע דמי שכירות, המשולמים לתובעת ובגינם מפיקה התובעת אישורי תשלום על שם הנתבע. לא זו אף זו, התובעת שלחה לנתבע בכל שנה דרישה להעלאת דמי השכירות ועומדת על זכותה לקבל כל הפרש זעום בדמי השכירות.
- העתקים ממכתבי הדרישה לשכ"ד, קבלות בגין תשלום שכ"ד, ונספחי קבלות הפקדת שכר הדירה מצ"ב לכתב ההגנה "כנספח 5".**
33. מוכחשים סעיפים 4-5 לכתב התביעה. הנתבע יטען, כי בעבר התגורר בבת ים ופעמים רבות אף פוקד את דירת חמיו ז"ל בה מתגוררים אשתו ושני ילדיו, לביקורים ולאיסוף דואר שכן הוא חי בנפרד מאשתו וילדיו משנת 2005. מטעמי נוחות, בחר הנתבע שלא לעדכן את כתובתו בתעודת הזהות, בכדי להמשיך ולקבל דברי דואר אל דירת חמיו בבת

ים כיוון ששרות הדואר בבניין התובעת אינו אמין ותיבות הדואר פרוצות. על תיבת הדואר בדירה בבת ים מצוין שם משפחתו בשל סיבה זו ובשל אשתו וילדיו אשר גרים בדירת חמיו ז"ל. בנוסף, יטען הנתבע, כי טופל ע"י רופא משפחה קבוע אליו משויך בקופ"ח בבת ים והעדיף שלא לשנות את כתובת מגוריו גם בשל עובדה זו.

34. סעיף 6 לכתב התביעה מוכחש מכל וכל. כפי שנטען לעיל, הנתבע התגורר בעבר בדירה בבת ים ועודנו פוקד אותה לעיתים תקופות וייתכן, שמכאן הסיקו בעלי החנויות, (אשר שמם ומענם לא צוין בתצהיר מסיבות השמורות לחוקר) כי הנתבע עודנו מתגורר בבניין. הנתבע יטען, כי אף בשנים בהן גר בדירה בבת ים, לא יצר אינטראקציות מרובות עם שכניו - משפחת בנאי ואף לא עם בעלי החנויות, כך שאל להם לדעת מהו מקום מגוריו ומשקל עדותם הינו כקליפת השום.

35. הנתבע יפנה אל סעיפים 24-25 הנ"ל ויוסיף, כי טענות אלו נטענו ע"י הנתבעת על רקע בקשותיו של הנתבע מנציג התובעת בשם אלי את הרטיבויות בדירתו. אותו אלי בחר להתעמר בנתבע, לא לתקן את הרטיבויות בדירתו ובכלל, להתעלל בו ולגרום לו לוותר על זכותו בדירה כמפורט לעיל.

36. מוכחש סעיף 7 לכתב התביעה, ראה גם סעיף 27 לכתב ההגנה לעניין זה.

37. מוכחש סעיף 8 לכתב התביעה. התובעת לא מפרטת מי השכנים שהעידו ובפני מי העידו ומתי. הנתבע יוסיף ויטען, כי מיום רכישת הבניין ע"י התובעת, נפוצה שמועה בין דיירי הבניין, כי ברצון התובעת לפנותם כדיירים מוגנים ובשל כך, הפכו אלו לחשדנים ומסוגרים כל אחד בדירתו, כך שאף אם מי מהם העיד את הנתבע, הרי שעדותו נגועה באינטרסים.

38. מוכחש כל האמור בסעיף 9 לכתב התביעה. כפי שפורט לעיל, הנתבע לא נטש את הדירה ולא השכיר אותה לצדדי ג'.

39. מוכחש כל האמור בסעיף 10 לכתב התביעה. ראה לאותו עניין גם סעיפים 31-33 לכתב ההגנה.

40. מוכחש האמור בסעיפים 11-14 לכתב התביעה. הנתבע יחזור ויטען, כי אינו מתגורר בבת ים. התובעת לא מפרטת מתי לטענתה כן התגורר בדירה המוגנת ביחס לאמירה בסעיף 14 לכתב התביעה " ואין לו שום כוונה לחזור לדירה המוגנת" (הדגשות שלי, הח"מ) ולא מפרטת מהי "תקופת הנטישה" לה היא טוענת בעלמא.

41. מוכחש גם סעיף 15 לכתב התביעה. לעניין זה יפנה הנתבע אל סעיפים 16-18, 31 לעיל. "שוכרת המשנה" ממנה מסיקה התובעת באופן שיקרי ומניפולטיבי על השכרת משנה, היא הדיירת ובעלת הזכויות בדירה, אשר מונה החשמל בדירה היה רשום על שמה עובר לרכישת הזכויות בדירה ע"י הנתבע.

42. מוכחשים סעיפים 16-19 לכתב התביעה. הנתבע לא השכיר את הדירה, לא הפיק רווחים מהשכרת הדירה, לא נטש את הדירה ולפיכך, לא הפר את חוזה השכירות. ראה גם כל האמור לעיל בכתב ההגנה.

סוף דבר

43. מכל האמור לעיל עולה תמונה של תביעת שווא אשר הוגשה כנגד הנתבע אך ורק בשל רצונה של התובעת לפנותו שלא כדין מהדירה אשר שוכר בשכירות מוגנת ולהרוויח מהדירה שלמונים רבים.

44. התובעת עצמה מודה בכתב תביעתה כי הנתבע שילם לאורך כל השנים את דמי השכירות לפי החוזה בין הצדדים כסדרם ולא הביאה כל הוכחה לכך כי הנתבע השכיר את הדירה בשכירות משנה.

45. משכך, מתבקש בית המשפט הנכבד לדחות את התביעה ולחייב את התובעת בהוצאות משפט, וכן בשכ"ט עו"ד בתוספת מע"מ כחוק.

ציון בהלוקה עו"ד
בא – כוח הנתבע