



## בתי המשפט

א 008153/00

בית משפט השלום כפר-סבא

תאריך:

בפני כב' השופט דוד גדול

דדון אבנר

ע"י ב"כ ת. שטנגר ואח'

נגד

1. ישראלפוט תעשיות בע"מ

2. פלפוט בע"מ

ע"י ב"כ י. ברטלר ואח'

התובע  
בית משפט השלום כפר-סבא  
שחשוקה ה... למקור  
תאריך 23.10.11  
מוכר ראשי

הנתבעים

פסק דין

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

א. עובדות

1. בתובענה זו אני מתבקש ע"י התובע, החייב בתיק הוצל"פ בהרצליה

מס' 260530100, להכריז, כי אם וכאשר תורה כב' ראש ההוצל"פ

בהרצליה על מכירת מקרקעין השייכים לו לפרעון החוב בתיק

ההוצל"פ הנ"ל, תבוצע המכירה בכפוף לכך שהתובע יחשב כדייר מוגן

עפ"י הוראות סעי' 33 לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב] תשלי"ב - 1972.

2. המקרקעין בהם מדובר הן הדירות הרשומות בפנקס הבתים כדירות

מס' משנה 3, 2 / 256 בגוש 6428 והמצויות ברח' מאפו 4 בכפר-סבא

(להלן: "המקרקעין").

3. המחצית השניה של הזכויות רשומה על שם רעייתו של התובע ובהם

מתגוררים אף ילדיו הקטינים.



**בתי המשפט**

א 008153/00

בית משפט השלום כפר-סבא

תאריך:

בפני כב' השופט דוד גדול

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25
4. הנתבעות הן הזוכות בתיק ההוצל"פ הנ"ל, התנגדו תחילה לסמכותו של בימ"ש זה לדון, אבל קבלו עליהן את הדין לאחר מתן החלטתי בבש"א 4398/00. באותה החלטה, הצעתי לצדדים הסדר דיוני שיחסוך "זמן אולם", אך התובע סירב פעמיים ועמד על כך שיתקיים דיון בתובענה לגופה וזאת נוכח הכחשתן הגורפת של הנתבעות.
5. אשר על כן הוריתי על הופעת הצדדים לפני לישיבת קדם משפט "פעילה" בה עשיתי שימוש בסמכותי לפי תקנה 144 לתקנות סדה"א, העליתי את התובע לחקירה קצרה על דוכן העדים ומשתמה חקירתו הסכימו הפרקליטים לסכם טענותיהם המשפטיות בכת והגיעה השעה לחרוץ גורל התובענה.
- ב. הדין**
1. התובע טוען כי:
- א. שתי יחידות המשנה הרשומות בפנקס הבתים המשותפים הינן כיום למעשה יחידה אחת המשמשת לו ולבני משפחתו הסמוכים על שולחנו כדירת מגורים.
- ב. הוא חוכר לדורות, ועל כן על פי הוראות הפסיקה הרלוונטית הוא זכאי להצהרה המבוקשת.
2. הנתבעות טוענות כי:
- א. התובע מבלבל בין יחידותיו הנרכשות ולכל הפחות אחת מהן איננה דירתו אלא מחסן.



בתי המשפט

א 008153/00

בית משפט השלום כפר-סבא

תאריך :

בפני כב' השופט דוד גדול

1

2 ב. התובע אינו חוכר לדורות כמשמעות המונח בחוק המקרקעין  
3 תשכ"ט - 1969 ובחוק הגנת הדייר, באשר חוכר לדורות הוא  
4 מי שחכירתו הינה לתקופה של 25 שנה ומעלה, בעוד חכירתו  
5 של התובע תסתיים בשנת 2006, קרי התובע אינו חוכר  
6 לדורות.

7

8 3. פסה"ד המנחה והמחייב לגביו חלוקים שני הפרקליטים, הוא פסה"ד  
9 בפרשת גיל פרמינגר עו"ד נ' חוה מור ואח' ע"א 3295/94 פ"ד נ (5)  
10 עמ' 111 (להלן: "פרשת פרמינגר").

11

12 4. אם נעיין בפרשת פרמינגר הנ"ל נמצא למעשה את התשובה לשתי  
13 הטענות המזיקות הכרעה.

14

15 5. אין חולק בין הפרקליטים כי נכון להיום נותרו לתובע אך 5 שנים  
16 לתום החכירה. ב"כ התובע טוען כי מרשו הינו חליפו של החוכר  
17 המקורי שחכר את המקרקעין ל - 47 שנה בתנאי שטר מקורי 2774/59  
18 ב"כ הנתבעות טוען כי יש לבחון מהי התקופה הנותרת והיא ל - 5 שנים  
19 בלבד, כך שאין התובע בגדר חוכר לדורות.

20

21 6. בשלב זה יוער כי התובע נרשם כחוכר בשנת 1991 לפי שטר 14358  
22 מיום 15.9.91, קרי ביום הרישום של החוכר עמדה לזכותו יתרה של  
23 תקופת החכירה, העולה כדי 15 שנה ו - 15 יום.

24



בתי המשפט

א 008153/00

בית משפט השלום כפר-סבא

תאריך:

בפני כב' השופט דוד גדול

- 1           אם נעיין בהגדרה שבסעי' 1 לחוק הגנת הדייר, מוגדר חוכר לדורות  
2           כ"חוכר לתקופה של 25 שנה או יותר. קרי, אין לקבל את עמדתו של  
3           ב"כ הנתבעות הגורס כי עלינו לבדוק מהי יתרת תקופת החכירה.  
4           מאידך גיסא, אינני מקבל את עמדת ב"כ התובע הטוען כי מרשו חוכר  
5           ל- 47 שנה, באשר בא בנעלי החוכר המקורי. התובע חקר את שהותיר  
6           לו החוכר המקורי ו/או חליפו ו/או חליפיו לא יותר ולא פחות. קרי אף  
7           שהתובע נרשם בשנת 1991, לא עמדו לזכותו 25 שנה ויותר מיום  
8           הרישום שהוא לדעתי המועד הקובע לענין ההגנה תחת כנפי החוק.  
9
- 10           הדרישה אותה הציבה כב' השופטת שטרסברג-כהן בפסה"ד פרמינגר  
11           ברורה. על מנת לזכות בהגנת החוק, עליך להיות בעלים או חוכר  
12           לדורות רשום, מי שלא נופל לאחת מתוך שתי החלופות הנ"ל, הגנת  
13           החוק אינה פרושה עליו.  
14
- 15           .9. באשר לטענה כי המחסן אינו חלק מדירת המגורים והגנת החוק אינה  
16           חלה עליו, כטענת הנתבעות אוסיף ואומר בקצרה, כי לדברי כב'  
17           השופטת שטרסברג-כהן אין כל נפקא מינה, אם הנכס הוא דירת  
18           מגורים ואין הגבלה במספר הנכסים, העובדה שמדובר בנכסי  
19           מקרקעין רשומים בשם החייב או בחכירתו לדורות כדי להקנות לו את  
20           הגנת החוק. הפרוש שנתן ביהמ"ש הוא צר דווקני ומיוחד ולכן טענת  
21           הנתבעות בנושא המחסן נדחית.  
22           אולם, כיון שקיבלתי את טענת הנתבעות, לפיה הגנת החוק איננה חלה  
23           על המקרה דנן, הואיל והתובע לא היה מעולם חוכר לדורות, אזי אין  
24           כל חשיבות לעובדה שדחיתי את טענת הנתבעות בנושא המחסן.  
25



בתי המשפט

א 008153/00

בית משפט השלום כפר-סבא

תאריך:

בפני כב' השופט דוד גדול

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22

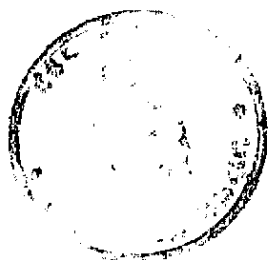
ג. לסיכום

1. העולה מן המקובץ כי דין התביעה בכללותה להדחות לגבי כל המקרקעין כהגדרתם לעיל.

2. כפועל יוצא מהתוצאה אליה הגעתי היה עלי לחייב את התובע לשלם לנתבעות הוצאות ושכ"ט עו"ד בגין תביעה זו, אולם כיוון שקיבלתי את בקשתו בבש"א 4398/00 ישא כל צד בהוצאותיו.

ניתנה היום כ"ט בניסן, תשס"א (22 באפריל 2001) בהעדר.

  
דוד גדול שופט



בית דין השלום כפר-סבא  
שחשבונית מס' 23,401  
תאריך: 22/4/01