בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 5705-02-20 חמאתי ואח' נ' רשות הפיתוח

תיק חיצוני:

לפני **כבוד השופטים יהודית שבח, סג"נ, יונה אטדגי, שלומית יעקובוביץ**

מערערים
1. אנגיל חמאתי
2. חליל חמאתי
ע"י ב"כ עו"ד דוד הנדל

נגד

משיבה
רשות הפיתוח
ע"י ב"כ עו"ד אסף הורניק

פסק דין

השופט י. אטדגי:

רקע

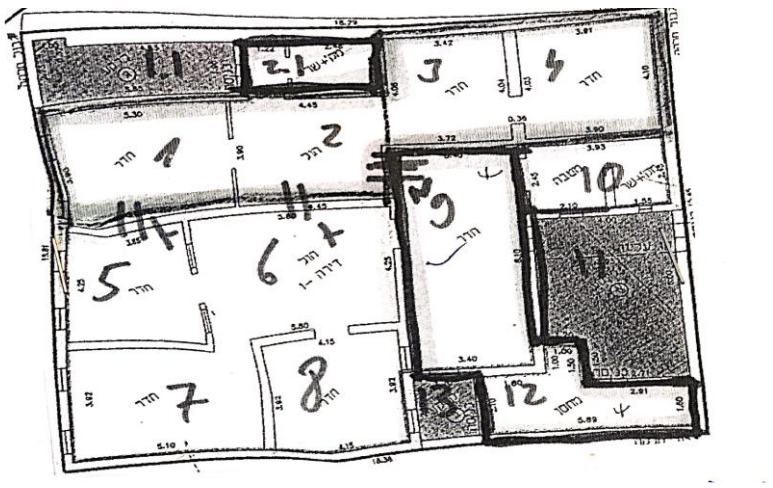
1. המשיבה היא הבעלים הרשומים של המקרקעין הידועים כחלקה 23 בגוש 9011 שברחוב התורן 8 תל-אביב – יפו (להלן – "**המקרקעין**").

המערערת 1 (להלן – "**המערערת**") היא דיירת מוגנת בדירה שבמקרקעין (להלן – "**המושכר**"), מכח זכויות הוריה המנוחים שהוכרו גם הם כדיירים מוגנים במושכר, בהתאם לחוזי שכירות שנעשו עם אביה, הראשון שבהם משנת 1950.

המערערת מתגוררת במקום מאז היותה בת שלוש שנים בשנת 1948. המערער, אחיינה של המערערת ונכדם של הוריה המנוחים, מתגורר במושכר מאז לידתו בשנת 1966.

2. המחלוקת בין הצדדים בתביעה שנדונה בבית משפט קמא ובערעור זה היתה בעיקר ביחס להיקפו של המושכר.

לשם הבנת המחלוקת אתייחס בערעור לתרשים שהוגש לבית המשפט, שסומן במ/1:



הצדדים לא חלקו על כך, שתרשים זה (להלן – "**התרשים**") משקף את המצב הפיזי של השטח הנדון, כולל החלוקה הפנימית שבתוכו (יצוין, כי התרשים הוגש לבית המשפט עם סימוני גבול צבעוניים).

3. תיאור המחלוקת להלן יהיה בהתייחס למספרי החלקים בתרשים.

אין חולק שהמערערת היא דיירת מוגנת בחלקים: 5 (חדר), 6 ("הול"/חדר), 7 (חדר), 8 (חדר), הצמורים זה לזה, וכן בחלק 10 (מטבח וחדרי שירות) שאינו צמוד אליהם.

המחלוקת היא ביחס לחלקים 9, 12, ו-2.1, שהמערערים הוסיפו בהם תוספות בנייה שונות (בחלק 9 – מרפסת סגורה, בחלק 12 – מחסן ובחלק 2.1 – חדר שירות), וכן ביחס לחלקים 1-4 (חדרים), שבהם (או בחלקם) התגוררה בעבר משפחה אחרת, משפחת אוחיון, ונתפסו על ידי המערערים לאחר פינוַיה מהם.

המשיבה טוענת כי כל החלקים הללו אינם כלולים במושכר המוגן, ולכל היותר יש למערערים זכות מעבר בחלק 9 בין דירתם (חלקים 5-8) לבין המטבח וחדרי השירות (חלק 10).

המערערים טוענים, שכל החלקים הללו נכללים במושכר, כשביחס לחלקים שבהם התגוררה בעבר משפחת אוחיון (חלקים 1-4) טענתם היא, שהם נכללו במקור במושכר, כי כפו על ההורים המנוחים לשכן בהם את אותה משפחה וכי לאחר פינוַיה הם חזרו ותפסו את החזקה בהם.

4. המשיבה תבעה את פינוַיים של המערערים מכל השטח המוחזק על ידם, כאשר ביחס לחלקים הכלולים במושכר המוגן, היא טענה לקיומה של עילת פינוי בשל תוספות הבנייה שנעשו בניגוד להסכמי השכירות שאסרו על השוכר "**להוסיף כל דבר במושכר ו/או עליו או בצמוד אליו**", וביחס ליתר החלקים בשל פלישה שלא כדין.

כן תבעה את הריסתם של תוספות הבנייה שנעשו.

כן ביקשה המשיבה היתר לפיצול סעדים על מנת שהיא תוכל להגיש תביעה לשכר ראוי.

5. בית המשפט קמא (כב' השופט נמרודי) פסק כדלקמן:

א. בהסתמך על חוזי השכירות שהוצגו, בהם תואר המושכר כדירה בת 3 חדרים, הול, מטבח וחדרי שירות, ובאחד מהם – דירה בת 4 חדרים, כולל הול, מטבח וחדרי שירות, וכן בהסתמך על דברי המערער בחקירתו: "**אנחנו מוגנים על חלקים 5-8 וכל החלקים 10, חוץ מהחדר. 1-4: לא. אנחנו לא משלמים על זה**" - כי המושכר המוגן כולל את החלקים הבאים בלבד:5-8, 10;

ב. המערערים לא הוכיחו את גרסתם ביחס לחלקים 1-4 ששימשו בעבר את משפחת אוחיון;

ג. קמה עילת פינוי לפי סעיף 131(2) ל**חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972** (להלן – "**חוק הגנת הדייר**") בשל תוספות הבנייה שנעשו בחלקים 9 ו-12, בניגוד לסעיף 6(ה) להסכם השכירות האחרון משנת 1958, שאסר להוסיף כל דבר במושכר ו/או עליו או צמוד אליו, ובהתאם לסעיף 11 לאותו

הסכם הקובע, כי במקרה בו יפר השוכר תנאי מתנאי החוזה יהיה המשכיר רשאי לתבוע את פינויו מהמושכר.

ד. עם זאת התקבלה טענת המערערים כי המשיבה ידעה על תוספות הבנייה ולא תבעה את פינויים מהמושכר ועל כן יש לראות בה כמי שויתרה על זכותה, ולפיכך נדחתה תביעתה להורות על פינויים של המערערים מהחלקים הכלולים במושכר (חלקים 5-8, 10):

ה. נקבע כי המערערים פלשו לכל יתר החלקים שאינם כלולים במושכר ונדחתה גם טענתם לרישיון בלתי הדיר, ולכן על המערערים לפנות את כל יתר החלקים (1-4, 9, 12 ו-2.1) ולהרוס את תוספות הבנייה שנבנו בהם;

יחד עם זאת, ניתנה למערערים זכות מעבר בין שני חלק המושכר דרך חלק 9.

ו. עוד נקבע כי אין להכריע כיום במעמדו של המערער **2** במושכר ושאלה זו תידון בעתיד, כשתהיה רלוונטית;

ז. ניתן היתר לפיצול סעדים לשם הגשת תביעה לתשלום שכר ראוי.

ח. המערערים חויבו בתשלום הוצאות המשיבה בסך 15,000 ₪ וכן בהוצאות לטובת אוצר המדינה (בשל חריגה משמעותית מהיקף הסיכומים שנקבע) בסך 2,500 ₪.

<u>הערעור ותמצית טענות הצדדים</u>

6. הערעור הוגש על כל חלקי פסק הדין, קביעותיו העובדתיות ומסקנותיו.

אולם, בדיון בערעור, ב"כ המערער הודה כי תשובת המערערים על שאלותיו של בית המשפט (ערכאת הערעור) ביחס לחלקים 1, 2, 1.1 ו-2.1 היא "דחוקה" (עמ' 1); השיב כי ביחס לחלקים 3 ו-4, "**אני מבין שאני עומד מול פס"ד שהוא קבע קביעות עובדתיות**"; והוסיף כי ביחס לחלקים 9 ו-12, "**צריך להבדיל בין תוספת בנייה לבין תכסית הקרקע, עליה נעשתה תוספת הבנייה. זה היה חלק אינטגרלי מהבית כולו. החצר היתה שלהם כל השנים. זו גם הכניסה ליחידה כולה**" (עמ' 2).

המשיבה תמכה את טענותיה בממצאיו ובמסקנותיו של בית המשפט קמא והפנתה לראיות נוספות המחזקות אותם.

7. בסופו של הדיון הודיע ב"כ המערערים עו"ד הנדל: "**אנו מבקשים לנהל מו"מ עם עמידר** [המייצגת את המשיבה], **ושיאפשרו לנו לרכוש את החלקים המוגנים (5, 6, 7, 8 ו-10) וגם את חלק 9 ו-11, ואנו נפנה את יתר החלקים**".

ב"כ המשיבה, עו"ד הורניק, השיב: "**אני מניח שחברי מכוון למושכר המוגן + 9, 11, 12 ו-13** [חלקים 11 ו-13 צמודים לחלקים 9 ו-12]. **אני יכול להעביר את זה להליך מכר. זה שהסכמנו ב-2001 לא אומר שאנו מסכימים גם היום, הגישות משתנות. חלקים 1, 2, 3, 4, 1.1 ו-2.1 בכלל לא שאלה, חייבים לפנות**" (עמ' 4).

הדברים הללו נאמרו על רקע זה, שבעבר התנהלו מגעים בין הצדדים לשם רכישת החלקים שהוזכרו על ידי ב"כ המשיבה, שלא צלחו.

עוד יצוין, כי הוסכם, מתוך רצון טוב, שמתוך העירבון שהפקידו המערערים בערעור, יועבר סך של 15,000 ₪ למשיבה כתשלום עבור ההוצאות שנפסקו לזכותה בבית המשפט קמא.

למרבה הצער, ולמרות מספר ארכות שניתנו, הודיעו ב"כ הצדדים כי הניסיון להגיע להסכם נכשל.

<u>דיון והכרעה</u>

8. לא מצאתי כי נפלה טעות כלשהי בממצאיו ובמסקנותיו של בית המשפט ביחס לחלקים 1, 2, 3, 4 ו- 1.1 – 2.1. הממצאים והמסקנות מבוססים על הראיות שהוצגו, ולפיהן, החלקים הללו לא היו כלולים ואינם יכולים להיות כלולים במושכר וכן על הודאתו של המערער כי הם אינם כלולים במושכר. המערערים לא הוכיחו כל זכות על החלקים הללו.

ממילא, כאמור, ב"כ המערערים לא עמד בדיון לפנינו על קבלת הערעור ביחס לחלקים הללו (הגם שלא ויתר על כך במפורש).

לפיכך אני סבור שיש להותיר את צו הפינוי ביחס לחלקים הללו (וכן ביחס לחלקים 11, ו-13, שהמערערים לא טענו להם) בתוקפו.

יחד עם זאת אני סבור כי נדרשת התערבות במסקנתו של בית המשפט קמא ביחס לחלקים 9 ו-12, מן הנימוקים שיפורטו.

9. אין חולק שחלקים 9 -12 היו חלק מהחצר שהיתה צמודה לחלקי המושכר, וכי המעבר בין שני חלקי המושכר: החדרים (כולל ההול) – חלקים 5-8 ובין המטבח וחדר השירות – חלק 10, נעשה דרכם. כן נקבע בפסק הדין של בית המשפט קמא (בסעיף 17): "**אין מחלוקת כי המנוח ו/או מי מטעמו בנו בחצר את יחידות 9 ו-12**".

גם התרשים "**הישן נושן**" שצירפה המשיבה לתצהירה בבית המשפט קמא, ואליו היא הפנתה גם בעיקרי הטיעון שלה (בסעיף 13(ב)), מראה כי חלקים 9 ו-12 (וכן גם חלקים 11 ו-13) היו "**חצר**".

10. סעיף 2 ל**חוק הגנת הדייר** קובע: "**חוק זה חל על שכירות של בניין או חלק מבניין ושל חצר או גינה המשמשות את מטרת השכירות**".

דוד בר אופיר, **סוגיות בדיני הגנת הדייר**, מהדורה שניה (להלן – " **בר-אופיר**"), עמ' 318:

"בסעיף 2 לחוק הגנת הדייר נקבע כי החוק חל על שכירות של בנין או של חלק מבניין ושל חצר או גינה המשמשות את מטרת השכירות. כלומר: חצר או גינה המשמשות את מטרת השכירות, ייחשבו כחלק מהשכירות המוגנת – אם נזכרו בחוזי הרכישה ו/או השכירות ואף אם לא נזכרו במפורש באותם חוזים – בבחינת 'טפל ההולך אחר העיקר'. יתרה מכך: ההלכה הפסוקה, משנות השישים של המאה

שעברה, מורה לנו כי 'לעניין שכירות, כולל 'בית' כל מה שדרוש לשימוש נוח בו ושבאופן רגיל הולך יחד עמו, לרבות מבני עזר, חצר, גינה, גן פרי וכיוצא בזה הצמודים לו. ולאחר שהשכיר בעל הבית את הבית כולו לדיירים, הוא השכיר להם כל מה שמשמש את הבית ונלווה אליו, גם אם הדבר לא פורש בחוזה השכירות. וכך זכאים הדיירים במשותף לעשות שימוש רגיל ונאות בכל מה שכלול בחוזה השכירות למטרה שלה נועד. לבעל הבית עצמו לא נותר מאומה מהחזקה ומזכות השימוש בחלקים הכלולים במושכר. כדי לשמור לעצמו זכות כזאת עליו להתנות על כך במפורש בחוזה השכירות או להראות כי מתוך הוראות החוזה בכללותו, ומתוך כל הנסיבות האחרות, מתגלה כוונת הצדדים להשאיר בידי המשכיר זכות מסוימת מהזכויות הנ"ל בנכס או במה שהולך אתו. בלעדי זאת לא נותר מאומה מזכויות אלו בידי בעל הבית (ע"א 398/63 לאה ליבוביץ ואח' נגד משה כץ ואח', פ"ד יח(1) 384, 390). נקודת המוצא היא, אם כן, כי המושכר כולל את מבנה המגורים והנלווה אליו, לרבות חצר הנכס".

11. בענייננו אין מחלוקת, כאמור, שחלקים 9 ו-12 הינם החצר של הבית, וכי המעבר בין שני חלקי המושכר נעשה דרכם.

עד המשיבה אבישי רביב אישר בעדותו (עמ' 8 לפרוטוקול בית המשפט קמא) כי כל השטח הנדון מוקף בגדר וכי קיימת אליו כניסה אחת בלבד. משמע, לא ניתן להגיע לחלקים 9 ו-12, אלא דרך הכניסה של המושכר עצמו.

התרשים "הישן נושן" אליו הפנתה המשיבה (מוצג י' למוצגיה) הינו משנת 1950, משמע: החלקים הללו משמשים כחצר הבית מזה כ-70 שנים, מבלי שהמשיבה דרשה מהמערערים להתפנות מהם (וראו: **בר-אופיר**, עמ' 318(1) – 320, והפסיקה של בתי המשפט המחוזיים הנזכרת בהם, המתייחסת למצבים דומים).

המערערת עצמה מתגוררת, כאמור, במושכר מאז שנת 1948, מעת היותה בת 3 שנים, והמערער מתגורר בו מאז היוולדו בשנת 1966, תוך שהם עושים שימוש בחלקים הללו כחצר וכמעבר בין שני חלקי המושכר.

על כן, המסקנה צריכה להיות, לדעתי, כי חלקים 9 ו-12 הינם חלק מהמושכר המוגן, גם אם הם אינם מוזכרים במפורש בחוזי השכירות שנעשו.

12. בית המשפט קמא דן בטענה זו של המערערים (בסעיף 14 לפסק הדין), אך נראה כי דחה אותה משני טעמים:

הראשון – כי טענה זו נטענה לראשונה בסיכומיהם, והשניה – כי נכון הוא שבהתאם לפסק הדין בעניין **ליבוביץ**, השוכרים רשאים לעשות שימוש רגיל ונאות גם במה שמשמש את הבית ונלווה אליו, גם אם

הדבר לא פורש בחוזה השכירות, "**אלא שבכך אין להקנות לנתבעים זכויות לבנות בחצר – בנייה שאינה בגדר שימוש נאות ורגיל**".

אני סבור ששני הנימוקים הללו אינם יכולים להצדיק את דחיית טענת המערערים.

ביחס לנימוק הראשון, נראה כי נפלה שגגה בדברי בית המשפט קמא, שכן "טענת החצר" נטענה במפורש בסעיף 2 לכתב הגנתם:

"**הנתבעים מודים באמור בסעיף 2 לכתב התביעה, למעט העובדה כי התסריט והחוזה אינם משקפים נכונה את המצב של הדירה המוגנת כאשר הדירה מיום רכישתה כללה גם חצר גדולה כאשר הדירה על כל מרכיביה וגם החצר היתה מותחמת בגדר והגישה אליה בלעדית של הנתבעים**".

ביחס לנימוק השני, השאלה שנדרשה להכרעה לא היתה זכותם של המערערים לבנות בחצר, **שאין חולק שלא היתה להם זכות כזו, אלא זכותם להחזיק בה ולהשתמש בה כחצר.**

13. וכן אני סבור, כי הנימוקים שהביאו למסקנתו של בית המשפט, לפיה, המשיבה ויתרה על זכותה לתבוע את פינויים של המערערים מהמושכר בשל תוספות הבנייה שנעשו, חלקם (לכל הפחות) יפים גם להגעה למסקנה, לפיה, היא ויתרה גם על זכותה לתבוע מהם את הריסת תוספות הבנייה שנעשו בחצר (כלומר, בחלקים 9 ו-12).

בית המשפט קבע (בסעיף 23) כי "**מחומר הראיות עולה כי התובעת היתה מודעת לעצם קיומן של תוספות הבנייה על ידי המנוח או מי מטעמו, שנים רבות קודם להגשת התביעה**", ומסקנתו זו נסמכה, בין היתר, על כך שמ"**טופס פרטי דירה ומחזיק**" משנת 1975 שצורף לתצהיר המשיבה, עולה, כי המרפסת הסגורה (בחלק 9) והמחסן (בחלק 12) היו קיימים כבר באותה עת.

עוד מצא בית המשפט (בסעיף 23(ב) לפסק הדין), כי "**בשנת 2001 הכירה התובעת במנוחה** [אמה של המערערת] **כדיירת מוגנת (נספח ו' לתצהיר התובעת), ללא התניית המשך ההחזקה בחלק המוגן בהריסת תוספות הבנייה וללא עמידה על עילת הפינוי**".

למעשה, על פי האמור בפסק הדין (בסעיף 23(ג)), רק ביום 2.2.2012 דרשה עמידר לראשונה מהמערערת להרוס את תוספות הבנייה.

על כך ניתן להוסיף, כי תוספות הבנייה המדוברות, למרות שהן נבנו ללא רשותה של המשיבה ובניגוד להסכם השכירות, אינן תוספות מאסיביות כהוספת יחידת דיור נוספת או אפילו חדר נוסף, אלא תוספות מינוריות יחסית: סגירת מרפסת ובניית מחסן.

לפיכך אני סבור, שאין להורות על הריסת תוספות הבנייה שנעשו בחלקים 9 ו-12. למען הבהר ספק, ביטול החיוב בהריסה אין פירושו מתן זכויות בשטחי 9 ו-12 מעבר לזכות שימוש גרידא בחצר, ובהתרחש נסיבות של פינוי/פיצוי, חלקים 9 ו-12 יוערכו כחצר פנויה בלבד.

14. אינני סבור כי בית המשפט קמא שגה בהחלטתו להתיר למשיבה פיצול סעדים כדי לתבוע שכר ראוי עבור החלקים האחרים שהמערערים פלשו אליהם, כן בהחלטתו על הטלת הוצאות, וכן ביתר החלטותיו.

15. אשר על כן אני סבור כי יש לבטל את ההוראות שנכללו בפסק הדין של בית המשפט קמא, בדבר פינויים של החלקים 9 ו-12 שבתרשים מב/1 ובדבר הריסת תוספות הבניה שנעשו עליהם, ולדחות את הערעור ביחס ליתר חלקי פסק הדין.

כן אמליץ, לאור תוצאה זו, שלא להטיל הוצאות בקשר לערעור.

יונה אטדגי, שופט

<u>השופטת י. שבח</u>:

אני מסכימה.

יהודית שבח, שופטת, סג"נ

<u>השופטת ש. יעקובוביץ</u>:

אני מסכימה.

שלומית יעקובוביץ, שופטת

<u>התוצאה</u>

הערעור מתקבל באופן חלקי, על דרך ביטול ההוראות בפסק הדין של בית המשפט קמא, בדבר פינויים של החלקים 9 ו-12 שבתרשים מב/1 והריסת תוספות הבניה שעליהם, ובכפוף להערה שבסעיף 13 לפסק דיננו.

הערעור ביחס ליתר חלקי פסק הדין נדחה.

בהליך הערעור - כל צד יישא בהוצאותיו.

ניתן היום, כ"ו חשוון תשפ"ב, 01 נובמבר 2021, בהעדר הצדדים.

יהודית שבח, שופטת, סג"נ	**יונה אטדגי, שופט**	**שלומית יעקובוביץ, שופטת**
אב"ד		