



## בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

31 באוגוסט 2020

ת"א 53800-06-16 ישראל נ' טל ואח'

לפני: כבוד השופט גיא הימן

התובעת: חמדה לידיציה ישראל

נגד

הנתבעים: 1. יצחק טל  
2. עזרא אסל  
3. רשות מקרקעי ישראל  
4. עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

בשם התובעת: עו"ד דנה שמילוביץ-משה; עו"ד גיא אורן  
בשם נתבעים 1 ו-2: עו"ד משה יי קמר  
בשם נתבעות 3 ו-4: עו"ד רותם גלעדי

### פסק-דין

1. גלגולה הנוכחי של הפרשה נפתח בהגשתו, ביום 26.6.2016, של כתב-בקשה בהמרצת-פתיחה. פרק-הזמן הממושך, שחלף מאז ובו הועבר הדיון לפסים של תביעה אזרחית בסדר דין רגיל, מקורו ברצון לאפשר לתובעת למצות, מעל ומעבר, כל סיכוי להוכיח את הטענות, של עובדה ושל משפט, אשר בבסיס-תביעתה. המאמץ שנדרש בכך ביקש להתחקות על שורשים, המשתרגים עשורים רבים אל העבר. דומה כי לא הייתה לך אבן, שביקשה התביעה להרים והדבר נמנע ממנה בגדר-ניהול של הליך זה. בכל זאת, את התביעה לא נמצא לי מקום לקבל.

המקרקעין

2. רחוב נחום גולדמן, בשמו היום, נושק לשפת-הים בתל אביב-יפו. שורה של בתים מטים לפול, בני קומה אחת, עומדת בו. זה מכבר הפקיעה עיריית תל אביב-יפו את השטח הזה מבעלתו – רשות-הפיתוח (נספחים 3ב' ו-3ד' לתצהיר-התביעה). אולי, ביום מן הימים, תזכה יפו לשער-כניסה נאה יותר מצפון. אחד הבתים הללו – ברחוב גולדמן מס' 8 ומקרקעין שסביבו – בגוש 7015, חלקות 1 ו-4, הם במוקד התובענה הזו. התובעת מבקשת לשכנע את בית-המשפט כי היא בעלת-זכות להחזיק בחלק מן המקרקעין האלה כדין. זכות זו, נטען, הולכת אחר זכויותיה של אמה המנוחה במקרקעין ואותם היא שכרה, בשעתה, כדיירות מוגנת מרשות-הפיתוח, באמצעותם



## בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

31 באוגוסט 2020

ת"א 53800-06-16 ישראל נ' טל ואח'

של מנהל מקרקעי ישראל ושל "עמידר" אשר ניהלו את-המקרקעין עבור-הבעלים. לחלופין, מקורה של הזכות בהרשאה מאת הזכאים להחזיק במקרקעין כדין.

3. מבלי להקל ראש בטענתה, שאינה פשוטה כל עיקר כי יש לאפשר לה להוסיף ולהתגורר במקרקעין, דומה, אם ירדתי לסופה של כוונת-התובעת, כי עיקר רצונה הוא לקנות עדיפות לה על פניהם של נתבעים 1 ו-2 אם ישולמו, ביום מן הימים, פיצויים בגין ההפקעה. תביעתם של אלה לפיצויים תולה ועומדת, זה זמן, לפניו של בית-המשפט המחוזי בתל אביב (ה"פ 14-08-137013 טל נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו). בירורה עוכב (כבוד השופטת רחל ברקאי; 26.9.2019) עד להכרעה בתביעה שלפני. מאותו טעם עוכב (כבוד השופט חיים טובי, 16.5.2017) בירורה של בקשה בהמרצת-פתיחה, שהגישו העירייה והוועדה המקומית לתכנון ולבנייה לצו למסירתה של חזקה במקרקעין, לפי סעיף 8 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 (ה"פ 15-06-56129 עיריית תל אביב-יפו נ' טל).

השכירות המוגנת והפרתה

4. בתאריך 24.8.1966 נקשרה עמידר – כ"סוכן מוסמך של רשות הפיתוח ע"י מינהל מקרקעי ישראל" – ב"חוזה שכירות מגורים" עם הוריה המנוחים של התובעת, אברהם ולולה ישראל ז"ל. אפילו, שלפי הלשון נקבעה ההתקשרות לתקופה מוגבלת בת תשעה חודשים, אין חולק על כך שהיה זה הסכם לשכירות מוגנת, כמשמעה בדינים של הגנת-הדייר. המושכר פורט בחוזה לאמור:

"דירה בת 2.5 חדרים, מטבח לחוד [ו]חדר נוחיות לחוד, הנמצאת ביפו, רחוב 289 [בשמו הקודם] מס' 8, גוש 7015, חלקה 118" (נספח א' לתצהיר העדות הראשית מטעמן של נתבעות 3 ו-4).

הנה כי כן, ההסכם הקיף אך דירה קטנה, ללא שום קרקע בסביבתה ומטרתו של השימוש בה – מגורים בלבד. בין שהחזקתם של ההורים המנוחים במקרקעין החלה עוד קודם להסכם הזה – לשיטתה של התובעת כבר בשנת 1956 – ובין שלא, נהיר כי רק משנת 1966 הסדיר חוזה את ההחזקה הזו, והחוזה הזה התייחס לדירה אחת בלבד. ענין זה מאפשר, במידה גבוהה של ודאות, לשלול את טענתה של התובעת כאילו היו במקרקעין, כבר אז, שתי דירות וכאילו שתיהן הושכרו כדין למנוחים.



## בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

31 באוגוסט 2020

ת"א 53800-06-16 ישראל נ' טל ואח'

דא עקא, שהשוכרים לא הסתפקו בזאת. את השנים, שלאחר קשירתו של ההסכם, הם ניצלו להגדלתו של המושכר באמצעותן של תוספות-בנייה, ללא היתר ושלא על דעתה של המשכירה. השוכרים הוסיפו ותפסו החזקה בשטח-הקרקע, שעליו ניצב המבנה והחלו מנהלים במקום מסעדה, שוב ללא ידיעתה של בעלת-הקרקע וממילא שלא בהסכמתה.

5. ההחזקה והשימוש החורגים נמשכו, ללא זכות בדין ותוך צבירתו של חוב לדמי-שכירות, עד לסופה של שנת 1991. אז, והיה זה ביום 23.12.1991, פנתה אמה של התובעת (האב, למרבה הצער, נפטר בינתיים) בכתובים אל עמידר. היא ביקשה להסדיר את ההחזקה במקרקעין כדלקמן:

"... אני מבקשת להסדיר את מערכת ההתקשרות שלי אתכם כדלקמן:

א. לשלם את מלוא חוב דמי השכירות.

ב. לשלם דמי-מפתח בגין מעבר ממגורים לעסק.

ג. לשכור מכם בדמי-מפתח את החצר בשטח של 149 מטרים

רבועים" (נספח ב' לתצהירן של נתבעות 3 ו-4).

גב' ישראל הוסיפה וביקשה במכתבה זה כי יתאפשר לה להעביר מחצית מזכויותיה, לאחר שתוסדרנה ובהתאם לדיני-הגנת הדייר, לאחר. היא כיוונה בכך למר שמואל (סמ"י) טרגן, שהפעיל יחד עמה את המסעדה.

6. לבקשות הללו נעתרה עמידר. בפרוטוקול מיום 4.6.1992, שנערך לקראת אישורה של ההתקשרות המבוקשת, נכתב כי גב' ישראל החזיקה במושכר "לפי חוזה דירה בת 2.5 חדרים + מטבח ונוחיות ומרפסת שהפכה למחסן. במרוצת הזמן הפך שטח הדירה [בהיקף של] 90 מ'ר למסעדה וכן תפסה חצר פתוחה באופן לא חוקי בשטח 149 מ'ר" (נספח ג' לתצהירן של נתבעות 3 ו-4). חודשים אחדים חלפו וביום 1.3.1993 נקשר הסכם חדש של שכירות מוגנת כמבוקש. כותרתו שונתה בהתאם: "חוזה שכירות – עסקים". המושכר בו תואר: שטח בן 237 מטרים רבועים ועליהם מבנה, במספרי הגוש והחלקה שהוזכרו. מצד השוכרים נקשרו בו אמה של התובעת ומר טרגן הנזכר (נספח ד' לתצהיר). חלקו המילולי של הסכם זה, בפסקה הששית, קבע באורח, שאין מפורש ממנו, את מטרתה הבלעדית של השכירות: "השוכר מתחייב להשתמש במושכר ובכל חלק הימנו אך ורק למטרת מסעדה ולא למטרה אחרת כלשהי. האמור בסעיף זה



## בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

31 באוגוסט 2020

ת"א 53800-06-16 ישראל נ' טל ואח'

מהווה תנאי עיקרי שהפרתו תיחשב הפרה יסודית של החוזה". להסכם צורף תשריט, שערך מודד מוסמך ובו נרשם אך כי במבנה פועלת מסעדה ולה מטבח, מחסן וחצר צמודה (נספח ד'2). להתקשרות זו נלווה ההליך, הקבוע בחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972 והסדיר, תמורת תשלום למשכירה, את עשייתו של מר טרגן לדייר מוגן נוסף (נספח ה' לתצהיר).

מן הפרוטוקול של עמידר ובו הוחלט לאשר את הבקשה ומהסכם-השכירות המוגנת השני, לפי כותרתו ולפי תוכנו, נהיר כי השימוש המותר במקרקעין למגורים חדל להתקיים. הוא הוחלף בשימוש לבית-עסק. "שטח הדירה הפך למסעדה"; "חוזה שכירות – עסקים"; ותשריט, שאין בו אזכור למגורים אלא אך למסעדה והנלווים לה – כל אלה מלמדים על שינויו של השימוש המוסכם. בחקירתה הנגדית נשאלה התובעת: "את לא חולקת על כך שאותה דירה חדלה להיות דירה מבחינה משפטית והפכה להיות המסעדה נכון?", והשיבה בפשטות: "לא, אני לא חולקת" (פרוטוקול, בעמ' 80, ש' 25-27). ביטוי נוסף לדבר נמצא בהחלטה שמאותו פרוטוקול, ונעשתה ביום 11.6.1992 לאמור: "חוזה שכירות יערך על כל קטע המושכר ע"ש ישראל לולה. לחייב שכירות כעסק ממועד השינוי" (נספח ג' הנ"ל. ההדגשות הוספו). דבר לא "התאדה", לשון-התובעת בפסקה ה-24 לסיכומיה, אלא נעשה לנכס חדש – בהיקף ובייעוד, שהוזכר בהסכם-חדש לשכירות מוגנת.

בתוך בין קשירתו של ההסכם הראשון לבין זה השני הוחלף, רישומית, מספרה של החלקה. הגוש שמר על מספרו – 7015 אך השטח, שעליו השתרעה בעבר חלקה מס' 118, זכה למספור חדש: עיקרו או כולו בחלקה מס' 4 ומקצתו, לכל היותר, חלקה מס' 1. בפרוטוקול-עמידר ובהסכם-השכירות המוגנת השני נרשמה כתובתם של המקרקעין ברחוב הכובשים מס' 8, תל אביב-יפו. רחוב הכובשים מצוי, למצער היום, במקום אחר בתל אביב-יפו, בגוש ובחלקות שמספרם שונה ואין הוא כתובתם של המקרקעין הנדונים כאן. סוגיה זו לא עלתה בטענות-הצדדים לפני ואינני יודע את פשרה ברם דבר זה אינו מעלה ואינו מוריד. הצדדים אינם חלוקים על זיהוים של המקרקעין וממילא אלה זוהו, מן המסמך הראשון בתיק ועד לאחרון בו, באותם מספרים חד-חד-ערכיים של גוש ושל חלקות.

להסכם-השכירות המוגנת השני, משנת 1993, צורף נספח וכותרתו: "נספח לחוזה שכירות בדבר תוספת בנייה". התובעת ביקשה ללמוד מכך כי ההסכם הזה הכיר במושכר נוסף





## בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

31 באוגוסט 2020

ת"א 53800-06-16 ישראל נ' טל ואח'

שבמקרקעין, זולת בית-העסק וממילא הכשיר את קיומו. לא מניה ולא מקצתיה. בפסקה השנייה לתוספת, ונהיר מתוכנה כי היא נוסח של נספח אחיד לחוזי-שכירות של עמידר (היא באה גם בהסכם-השכירות משנת 1993), נכתב: "השוכר מאשר כי ידוע לו שבמושכר קיימת תוספת בניה בגודל של \_\_\_\_\_ מ'ר אשר לא נתקבל לגביה היתר כדין בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. השוכר מתחייב להשיג היתר בניה לתוספת הנ'ל ולהציגו למשכירה...". מרכיב זה של ההסכם הכיר בקיומה הפיזי של בנייה, שבנו השוכרים המוגנים במקרקעין ללא היתר. הוא לא יצר נכס מוגן נוסף וממילא לא הכשיר את קיומו התכנוני. אדרבה, התוספת הוסיפה וקבעה כי "במקרה שיוצא צו הריסה לגבי תוספת הבניה הנ'ל לא יהיו לדייר כל תביעות בגין ההריסה נגד המשכיר". המושכר נותר יחיד – בית-עסק למסעדה, שלחלקו היתר-בנייה כדין וחלקו נבנה ללא היתר שכזה.

תביעות-הפינוי

7. דא עקא כי גם את ההסכם החדש הפרו השוכרים. בשנת 1997, ארבע שנים לאחר קשירתו, הגיש נגדם מנהל מקרקעי ישראל תביעת-פינוי לבית-משפט זה (ת"א (שלום תל אביב-יפו) 84123/97 מינהל מקרקעי ישראל נ' ישראל). "על-פי ההסכם", ביאר כתב-התביעה, "מטרת השכירות הינה מסעדה, אלא שהנתבעים, באמצעות פְּנָה של הנתבעת 1, שינו את ייעודו של הנכס וניהלו בו דיסקוטק. כמו כן, הנתבעים ביצעו תוספות בנייה בנכס" (הפסקאות הרביעית והחמישית לכתב-הטענות שם, נספח ו' לתצהירן של נתבעות 3 ו-4). שוב נצבר גם חוב לדמי-שכירות.

לא יבש הדיו על כתב-התביעה ההוא ולמשכירה נתברר כי המתואר בו רחוק מלמצות את הפרות-הדין. המנהל הגיש אפוא לבית-משפט זה תביעה נוספת נגד השוכרים המוגנים ובה פורט כך: "ביום 4.2.1998 התגלה לתובע כי הנתבעים ו/או מי מטעמם מבצעים עבודות בנייה בשטחים סמוכים למושכר. [הם] הסירו חלק מהגגות שהיו קיימים בנכס, הרסו קירות ובנו קירות אחרים, וכן בנו גג במקום [ש]בו לא היה קיים גג. ברשות התובע תצלום אוויר, שבו נראה בבירור המצב בנכס כפי שהיה בטרם בוצעו בו עבודות הבנייה המתוארות" (פסקאות 4 ו-6 לכתב-התביעה בת"א (שלום תל אביב-יפו) 27286/98 מינהל מקרקעי ישראל נ' ישראל; נספח ז' לתצהיר).

הסכם-הפשרה

8. חודשים אחדים נקפו, שתי התובענות תלו ועמדו לפניו של בית-משפט השלום ובין הצדדים נתגבש הסדר של פשרה. הוא הוגש לאישורו של בית-המשפט בגדרה של תביעת-הפינוי



## בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

31 באוגוסט 2020

ת"א 53800-06-16 ישראל נ' טל ואח'

הראשונה, ת"א 84123/97. העתקו של ההסכם הזה, כפי שנשלח בפקסימיליה ממשרדם של באי-כוחו של המנהל דאז ונערך ביום 26.10.1999, הונח לפני בנספח ח' לתצהירן של נתבעות 3 ו-4. ברם פסק-דין, שנתן לו תוקף, לא הוצג לי. התיק עצמו לא הונח לפני; הוא מוקדם למערכת "נט-המשפט" ובמאגרי-המשפט לא מצאתי פסק-דין אשר ניתן בו. בכל זאת, לפי הראיות שהוצגו לי, ברי כי ההסכם הזה כובד וכי הצדדים פעלו לפיו.

ההסכם עירב לא רק את שני ההליכים, שתלו ועמדו לפניו של בית-משפט השלום. נקשר בו גם הליך של אכיפה וגבייה, שנפתח בלשכת ההוצאה לפועל נגד גב' ישראל ונגד בנה אבנר, אחיה של התובעת, שנפטר גם הוא מאז (תיק מס' 01-25275-94-7). השניים צברו חוב כספי מרקיע שחקים לאחד, מר יהודה אלחנתי. הפרטים אינם דרושים לענייני. עיקר הוא בכך שהזוכה ההוא החזיק כדין בשטר, שסכומו המקורי היה 31,500 ש"ח אך נקבעו בו הוראות דרקוניות של רבית ושל רבית דרבית שהתפיתו את החוב, עד מהרה, לסך של מיליוני שקלים.

לשם פירעונו של החוב גובש הסכם, שעיקרו מכירת זכויותיהם של גב' ישראל ושל מר טרגן במקרקעין לנתבעים 1 ו-2 דכאן. אם ירדתי לסופם של דברים הרי שהוסכם כי למצער החלק בתמורה, שלו זכאים הדיירים המוגנים לפי הוראתו של סעיף 74 לחוק הגנת הדייר, ישמש בפרעון-החוב. לשם מימושן של הזכויות מונה בא-כוחו של הזוכה, עורך-הדין יהודה טלמון, לכונס על זכויותיה של גב' ישראל. זה המקום לשלול, מכל וכול, את טענתה של התובעת כי עורך-הדין טלמון פעל מחוץ לגדרי-סמכותו כשגיבש פשרה גם ביחס לכל חלק של המקרקעין, שאיננו המסעדה. עורך-הדין, שהוזמן לעדות מטעמה של התביעה, עמד על כך כי "אני מונית כונס נכסים על כל המתחם, במתחם הזה היה חלק שהוא מסעדה וחלק שהוא פלוש" (פרוטוקול, בעמ' 97, ש' 26-27). "חלק שהוא פלוש" משמיע, מניה וביה, את אי-קיומה של זכות בדין לפולש וממילא את אי-היכולת למכור זכות שכזו וכאמור – איננה קיימת.

העתקו של ההסכם, שגובש בהליכי ההוצאה לפועל ונדמה שנעשה בכתב ביום 2.2.1999, לא הוצג לבית-המשפט. אולם, ביטוי למוסכם בו נמצא לי בהחלטתה של ראש ההוצאה לפועל דאז, כבוד הרשמת דלית ורד, מיום 12.10.1999 (נספח 25 לתצהיר-התובעת). כך, במקובץ, נכתב בה:



## בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

31 באוגוסט 2020

ת"א 53800-06-16 ישראל נ' טל ואח'

"הזוכה [מר אלחנתי] הצהיר והתחייב שהוא מוותר על יתרת החוב בתיק הוצל"פ זה אם ימכרו זכויות השכירות של החייבת [גב' ישראל] במסעדה, ברחוב הכובשים 8 ביפו, חלקה 118, בגוש 7015 לקונים המוצעים [נתבעים 1 ו-2]. ניתן בזה אישור עקרוני [ל]מכירת זכויות השכירות המוגנת של החייבת, לולה ישראל, במסעדה לקונים המוצעים תמורת סכום של 300,000 ש"ח וכן תמורת סילוק חלקה של החייבת בחובות הקיימים בגין המסעדה לרשות הפיתוח. אישור זה ניתן לאחר שמנהל מקרקעי ישראל הסכים לעסקה זו, ונציגו הודיע כי המנהל מוכן לכך שהקונים המוצעים ישלמו סכום של 300,000 ש"ח תמורת חלקו בדמי מפתח...".

בחקירתו הנגדית בבית-המשפט הסביר נתבע 1 את ענינו של אותו זוכה, מר אלחנתי, בהגעה להסדר הזה: "יהודה אלחנתי, שהכרתי אותו דרך חבר, אמר: 'תראה, אני לא רוצה שתשלם לי [כסף]. אני מוכן להיכנס איתכם ל-25% בנכס הזה'. כלומר, ליהודה אלחנתי מגיע 25% מפיצויי [ה]הפקעה ש[נ]תקבלו" (פרוטוקול, בעמ' 108, ש' 22-26).

החלטתה של רשמת ההוצאה לפועל סללה את הדרך להסכם-הפשרה שהוצג, כאמור, לבית-המשפט בתביעת-הפינוי הראשונה. כך, בייחוד, נקבע בו:

1. "הנתבעים [גב' ישראל ומר טרגן] יגישו לתובע [מנהל מקרקעי ישראל] תצהירי דייר יוצא – דייר מוצע להעברה בדמי מפתח של הזכויות המוגנות במסעדה נשוא התביעה, הנמצאת ברח' נחום גולדמן 8 ביפו והידועה גם כחלק מגו'ח [גוש-חלקה] 7015/4, ואשר מסומנת בירוק בתשריט שצורף לכתב התביעה.
2. חלקו של התובע [המנהל] בהעברת הזכויות יהיה 300,000 ש"ח.





## בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

31 באוגוסט 2020

ת"א 53800-06-16 ישראל נ' טל ואח'

3. התובע יסכים לקבלת הדייר המוצע [נתבעים 1 ו-2 דכאן] בכפוף לכך שהדייר המוצע ישלם לתובע את חובות הנתבעים בגין המסעדה, בסך של 124,000 ש"ח.
4. בתוך 7 ימים מיום תשלום חלקו של התובע בדמי המפתח יחתמו הדייר המוצע והתובע על חוזה שכירות מוגן ביחס למסעדה...
5. ...
6. בכפוף לאישורו של ראש ההוצל"פ לכך, ייחתם תצהיר הדייר היוצא הנזכר לעיל על ידי כונס הנכסים שמונה לנתבעת 1 בתיק ההוצל"פ [עו"ד טלמון].
7. האמור בס[עיפים] 1-6 להסכם זה כפוף לאישורו של ראש ההוצאה לפועל בתיק ההוצל"פ מס' 01-25275-94-7...
8. בתוך 7 ימים לאחר מתן אישור ראש ההוצל"פ יחתמו הדייר המוצע והתובע על חוזה שכירות מוגן בגין השטח הבנוי הצמוד למסעדה, המהווה חלק מהשטח נשוא התביעה בת.א. 27286/97... מובהר בזאת, כי השטח שיושכר לדייר המוצע על פי ס[עיף] זה לא יכול שטח קרקע כלשהו.
9. ...
10. ...
11. ...
12. התובע מסכים לבקשת הדייר המוצע לחילופי בעלי-דין בת.א. 27286/97 [צריך להיות: 27286/98]. הדייר המוצע מצהיר בזאת, כי ידוע לו שבשטח הצמוד למסעדה מחזיק כיום פולש, וכי הוא [הדייר המוצע] נוטל על עצמו את הסיכון אם בסופו של דבר יקבע ביהמ"ש כי לפולש זכויות כלשהן בנכס... " (נספח ח' הנ"ל).

9. גובשה, אפוא, מערכת הסכמית כוללת שעירבה את מנהל מקרקעי ישראל; את גב' ישראל ואת מר טרגן; את הנושה מר אלחנתי באמצעותו של עורך-הדין טלמון ואת נתבעים 1 ו-2 דכאן.







## בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

31 באוגוסט 2020

ת"א 53800-06-16 ישראל נ' טל ואח'

ארבעה נדבכים היו לה, למערכת זו. ראשונה הייתה העברת-זכויותיהם של גב' ישראל ושל מר טרגן, כדיירים מוגנים במסעדה שבמקרקעין, לנתבעים 1 ו-2 ושחרורם של הראשונים מחבותם החוזית כלפי המנהל. הנדבך השני היה פירעונו של החוב למר אלחנתי מן הכסף, שנתקבל ממכירת-הזכויות. הנדבך השלישי השמיע כי תביעת-הפינוי בת"א 84123/97 באה אל סוף-דרכה. נדבך רביעי היה עשייתם של נתבעים 1 ו-2 לתובעים, במקומו של המנהל, בתביעת-הפינוי השנייה, ת"א 27286/98. השניים נטלו על עצמם להראות לבית-המשפט עילה לפינוים של גב' ישראל ושל מר טרגן מכל חלק נוסף במקרקעין שבו הם החזיקו, זולת המסעדה, בטענה לפלישה.

על הסכם-הפשרה חתמו עורך-הדין טלמון ככונס על נכסיה של גב' ישראל וכמיופה כוח של מר טרגן; חברה לניהול נכסים, שפעלה בשמו של מנהל מקרקעי ישראל וכן נתבעים 1 ו-2. הזכות לדיירות מוגנת במסעדה הועברה לנתבעים לפי ההסדר לחילופי-דיירים – "דייר יוצא" ו"דייר מוצע", הקבוע בסעיפים 85-90 לחוק הגנת הדייר. מר טרגן חתם כבר ביום 7.11.1997 על תצהיר של דייר יוצא וענינו ב"זכויות הדיירות המוגנת בבית עסק" (נספח ט' לתצהירן של נתבעות 3 ו-4. ההדגשה הוספה). בעקבותיו הגישו נתבעים 1 ו-2, בתאריך 29.11.1997, תצהיר של דיירים מוצעים ובו הם כתבו: "אנו שוכרים את בית העסק על מנת לנהל עסק של מסעדה ו/או מסחר מכל סוג אחר" (נספח י'). נדרשו עוד כשנתיים ובתאריך 20.10.1999 חתם גם עורך-הדין טלמון על תצהיר של דייר יוצא, כנהיר בשמה של גב' ישראל ובהתייחסות מפורשת למהותו של המושכר: "מסעדה" (נספח ט' לתצהיר). השניים הציעו בתצהיריהם את נתבעים 1 ו-2 לדיירים מוגנים חדשים. בו ביום ערכו נתבעים 1 ו-2 תצהיר נוסף של דיירים מוצעים ובו הם התחייבו: "אנו שוכרים את המושכר על מנת לנהל בו עסק של מסעדה" (נספח י').

10. לפי המוסכם נקשרו נתבעים 1 ו-2 עם המנהל בשני הסכמי-שכירות שונים. בהסכם הראשון, מיום 12.10.1999 (נספח י"א לתצהירן של נתבעות 3 ו-4), שכרו הנתבעים "את בית העסק הנמצא ברחוב נחום גולדמן מספר 8 [שתיאורו]: מסעדה בשטח של 261.2 מ'ר + יציע". בהסכם שני, שנקשר ביום 17.10.1999, השכיר המנהל לנתבעים 1 ו-2, בשכירות מוגנת, "דירת 5 חדרים אמבטיה ומחסן בשטח 62 מ'ר" (נספח י"א). שלא כמו קודם להסכם הראשון, לזה השני לא קדם מהלך של החלפת-דייר יוצא בדייר מוצע. לא בכדי הייתה זו אחת האבחנות הראשונות, בחקירתו הנגדית של בא-כוחה דאז של גב' ישראל, עורך-הדין נסים שאקר, שהתבקש לעיין בהסכם הזה ומיד תהה: "כאן מה שנעדר זה הדייר היוצא. איפה הדייר היוצא במעמד הזה? צריכים להיות מוגשים תצהירים של דייר יוצא ונכנס" (פרוטוקול, בעמ' 48, ש' 21-23). גם עורך-



## בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

31 באוגוסט 2020

ת"א 53800-06-16 ישראל נ' טל ואח'

הדין טלמוון, בעדותו, עיין בחומר ומצא: "לא היה פה תצהירי דייר יוצא, דייר נכנס לגבי השטח הזה" (שם, בעמ' 100, ש' 3-4). ממילא לא נכרך באותו הסכם תשלום של תמורה כלשהי לגב' ישראל או למר טרגן; ושוב בלשונו של עורך-הדין המלומד, שהעיד מטעם-התביעה: "חסר לי בחוזה הזה את הצד של לולה, איפה ההסכם עם לולה שהקונים שילמו לה תמורה את החלק שלה בדמי מפתח?" (שם, בעמ' 49, ש' 1-2).

לעומת זאת, הותנתה ההשכרה לנתבעים 1 ו-2 בתשלומם למשכירה של דמי-הסכמה, כמותם כדמי-מפתח ראשונים. על מהותו זו של תשלום מסוג זה עמד, בעדותו, מר אבישי רביב, רכז-שטח ודמי-מפתח בעמידר, לאמור: "בדרך כלל [כש]יש תוספות בנייה בהסכמה, אנחנו לוקחים דמי הסכמה. תוספות בנייה מחוץ למושכר" (שם, בעמ' 128, ש' 9-19). ללמדך על כך שהמושכר – אותה "דירה" או תוספת של "שטח בנוי" במקרקעין – הוכר זה לראשונה בידיה של בעלת-המקרקעין, הושכר זה לראשונה בשכירות מוגנת ולא "השתרשר" מכל הסכם קודם של שכירות כזו.

התביעה לביטול-ההסכמים

11. אלא שבזאת לא תמה השתלשלות-הענינים. בתאריך 13.7.1999, בעיצומו של המאמץ לגיבושו של הסדר-הפשרה ובמקביל לו פנתה אמה של התובעת, גב' ישראל, לבית-המשפט בבקשה בהמרצת-פתיחה. היא ביקשה להצהיר כי השטר, שיצר את חובה למר אלחנתי, בטל; כי הרבית המופלגת שנקבעה בשטר הזה איננה חוקית; כי עצם עשייתו של מר אלחנתי לנושה אינה תקפה וכי – זה העיקר לעניננו – דינם של ההסכמים בינה לבין המנהל ובינה לבין נתבעים 1 ו-2 להתבטל אף הם. המרצת-הפתיחה ובקשות לסעד זמני, שהוגשו בגדרה, עברו מיני גלגולים עד שהונחו, לבסוף, על שולחנו של בית-המשפט המחוזי בתל אביב כתביעה אזרחית בת"א 1277/00 ישראל נ' אלחנתי. בתאריך 30.7.2002 ניתן (כבוד השופטת אסתר חיות) פסק-הדין. בית-המשפט המחוזי דחה את חלקן הארי של טענות התובעת שם, תוך שנקבע כי שטר-החוב הוא תקף, כי מר אלחנתי הוא נושה כדין וכי ההסכמים, שבגדרם הועברה הזכות לדיירות מוגנת במסעדה – שרירים וקיימים ועמם, אך מובן, העברת-הזכות מגב' ישראל לנתבעים 1 ו-2. השופטת חיות כתבה:



## בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

31 באוגוסט 2020

ת"א 53800-06-16 ישראל נ' טל ואח'

"לא מצאתי כל ממש בטענות שהעלתה התובעת כנגד ההסכם שנקשר בין כונס הנכסים [עו"ד טלמון] ובין הדיירים הנכנסים [נתבעים 1 ו-2 דכאן], וכן בין כונס הנכסים ובין המינהל, בהן הרחיקה התובעת לכת עד כדי טענות קנוניה והפרת אמונים, ללא כל בסיס בראיות.

הסכמים אלה, ככל שהם נוגעים לזכויות הדיירות המוגנת של התובעת, נשקלו ואושרו על ידי ר' ההוצל"פ, אשר ציינה בהחלטתה מיום 11.10.99 כי אחד השיקולים המרכזיים באישור הסכמים אלה היא העובדה שהסכום אשר ישולם על ידי הדיירים הנכנסים, ישמש לסילוק החוב בתיק ההוצל"פ, וכי הזוכה מוותר על יתרת החוב שתיוותר בהקשר זה" (שם, בפסקה 22 לפסק-הדין).

בית-המשפט המחוזי מיאן אמנם להכיר בשיעורה, המופרוז לפי קביעתו, של הרבית שבשטר-החוב ומצא מקום להפחיתה. אלא, שקביעה זו אינה רלוונטית למחלוקת אשר לפני, שכן לא היה בה לשנות מאום מן ההסכם למכירתה של הזכות לדיירות מוגנת. בסיכום דבריו הוסיף בית-המשפט המחוזי והטעים:

"אישור ר' ההוצל"פ מיום 11.10.99 מתייחס אך ורק לזכויות המוגנות של התובעת במסעדה, לגביהן מונה [עו"ד טלמון] ככונס נכסים. לפיכך, הסכם [הפשרה] מסיים אך ורק את הליך הפינוי בת.א. 84123/97, הנוגע למסעדה.

אשר לטענות שהועלו על ידי התובעת, בכל הנוגע לזכויותיה בשטחים הסמוכים למסעדה, נושא זה עומד לדיון במסגרת ת.א. 27286/97 [צריך להיות: 27286/98] התלוי ועומד בבית משפט [ה]שלום בת"א, ומן הראוי שיוכרע שם" (שם, בפסקה 23).

שאלת-זכויותיה של התובעת

12. נותר, אם כן, לשאול: מה קבע בית-משפט השלום בתביעת-הפינוי שנתרה – ת"א 27286/98 והתייחסה להחזקה בחלקי-המקרקעין, שאינם המסעדה? לשווא ביקשתי לתור אחר





## בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

31 באוגוסט 2020

ת"א 53800-06-16 ישראל נ' טל ואח'

מענה לשאלה הזו אשר הצדדים, שכנדמה גם הם לא מצאו לה תשובה, הותירו נעלמה ונעדרת כל התייחסות. גם התיק ההוא לא ניתן עוד לעיון. במערכת "נט-המשפט" נרשם כי הוא נסגר בחודש אפריל 2000, ענין שאינו עולה בקנה אחד עם קביעתה של כבוד השופטת חיות בפסק-דינה שמשנת 2002. פסק-דין או החלטה מסיימת אחרת, ולמען-הדיוק כל החלטה שהיא בת"א 27286/98, לא הניח לפני איש.

עיקר הוא בכך, שאיש מן הצדדים כאן לא טען לקיומה של הכרעה חלוטה בתובענה ההיא, אף לא למעשה של בית-דין ויש בו לייתר את הבירור הנדרש. אדרבה, בטיעוניהם לפני וכן בעמדותיהם בשני ההליכים, התלויים ועומדים כאמור בבית-המשפט המחוזי, גילו בעלי-הדין את דעתם המפורשת כי שאלת-זכויותיה של התובעת – אילו זכויות שהן, באיזה חלק שהוא מן המקרקעין הנדונים – מונחת להכרעתו של בית-משפט זה בהליך דנן.

מן הפירוט העובדתי שלעיל ועוד מן הניתוח המשפטי אשר יובא להלן קמה, לשיטתי, מסקנה ברורה אחת: לתובעת אין כל זכות שכזו.

### המנוחה מכרה את זכותה לדיירות מוגנת במקרקעין

13. כל ממש אין בטענה כאילו, במקביל להעברתה של הזכות לשכירות מוגנת במסעדה, הותירה בידיה גב' ישראל זכות של דיירת מוגנת, למגורים או בכלל, בחלק אחר של המקרקעין. ההליך, שאותו יזמה המנוחה בשנת 1991 היה חד וברור: זכותה לשכירות מוגנת בדירת-מגורים קטנה שבמקרקעין הומרה בזכות לשכירות מוגנת של בית-עסק – במבנה רחב-ידיים ובמקרקעין שעליהם הוא עמד. גב' ישראל, במכתבה הנזכר למנהל, היא שביקשה לשלם דמי-מפתח בגין "מעבר ממגורים לעסק". היא שביקשה לשלם דמי-מפתח לשכירתה של "חצר" – לא בית, לא דירה, לא מבנה למגורים. ענין זה הלך אחר העובדה, ולה ביטוי במסמכיו של המנהל והובאו גם הם לעיל, כי הדיירים המוגנים שלראשית הגדילו את שטחו של מבנה-המגורים שהושכר להם, שינו את השימוש בו לבית-אוכל ותפסו את החצר שסביבו. נדרשת מידה ממשית של עזות-מצח לטעון היום, לאחר שהמנהל נכון למחול על הפרות הממשיות אשר נכרכו בפעולתם של הדיירים המוגנים תחת שישליכם מן המקרקעין כי בניגוד מוחלט למצגים, לכתובים ולבקשה שהוגשה, לא ויתרה גב' ישראל על השכירות למגורים.





## בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

31 באוגוסט 2020

ת"א 53800-06-16 ישראל נ' טל ואח'

לא פלא הוא כי שכירות מוגנת למגורים, של גב' ישראל, לא הוזכרה כלל בגלגולה השני של הפרשה. בגלגול השני שוב נכון המנהל לצעוד כברת-דרך ממשית לקראתה של גב' ישראל ולאפשר לה, תחת עמידה על העתירה להפקעת-זכותה, להשתמש בזכות הזו כנכס ולו שווי כספי ממשי. אלמלא אותה זכות, אפילו לפי פסק-דינה המקל של כבוד השופטת חיות, מוצאת הייתה עצמה המנוחה, כך נדמה לי, נטולת-אמצעים לסילוקו של חוב, שאליו קלע אותה בנה המנוח ורביץ כמשקולת, הולכת ומכבידה, על צווארה.

הכרעה משפטית חלוטה, שאיש לא ערער עליה, קבעה כי העברתה של הזכות המוגנת הייתה לפי הסכמים שרירים ותקפים בדין. מעת, שכך נקבע, נחה על מקומה המערכת ההסכמית הזו ובה הועברה זכותה של המנוחה – זכות יחידה לשכירות מוגנת של מסעדה וחצר – לאחרים תחתיה.

14. שום ראיה שהיא לא הניחה לפני התובעת – כי אין ראיה כזו – לכך שלאחר העברת-הזכויות של שנת 1999 הוסיפה גב' ישראל לקיים קשר חוזי עם בעלת-המקרקעין; כי היא שילמה דמי-מפתח עבור רכישתה של זכות חלופית או כי היא שילמה ולו שקל אחד לדמים של שכירות מוגנת. שתי החשבוניות/הקבלות, שצורפו בנספח השמיני לתצהירה (ואינן, כנטען, הרחבה של החזית; ראו פסקה 12 לכתב-הטענות הפותח) בדבר תשלומם, כנקוב בן, של "דמי-מפתח" לעמידד מאת המנוחה, נושאות תאריכי-פירעון של יום 27.12.1992 ושל יום 7.1.1993. ברי אפוא, ובא-כוחן המלומד של נתבעות 3 ו-4 עמד על כך בכל הכבוד היטב בפסקה 33 לסיכומיו, כי הן התייחסו לשתיים: הראשונה כנגד אותו הסכם-שכירות לעסק, שנקשר עם המנוחה בעקבות בקשתה משנת 1991 וכזכור הקיפה גם עתירה לתשלומם של דמי-מפתח מתאימים לשטח הנוסף ולייעוד המבוקש; והשנייה בגין צירופו של מר טרגן אל הדיירות המוגנת, ענין שנכרך בתשלום בגין הזכות שהוקנתה לו. גם עֵד-התביעה, עורך-הדין שאקד, העלה בעדותו הערכה דומה: "אני רוצה להגיד לך שיכול להיות, זה ב-91, יכול להיות שקבלות דמי מפתח כאן קשורות לזה [להסבתה של הדיירות המוגנת ממגורים למסעדה]. אני לא יודע, אני רק אומר שיכול להיות כן [בשנת 92] (פרוטוקול, בעמ' 63, ש' 10-13). לקביעתי, אין החשבוניות הללו קשורות – לא מעט, לא "ככל הנראה", לא ב"אין לשלול" ולא ב"לא מן הנמנע" – רוח שחזרה ונשבה בסיכומי-התובעת כאילו די באפשרות תיאורטית להחליף הוכחה – לדמי-מפתח בגין נכס נוסף במקרקעין והוא דירה.



## בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

31 באוגוסט 2020

ת"א 53800-06-16 ישראל נ' טל ואח'

אמת, דבר לא קשר עוד את אמה של התובעת אל רשות מקרקעי ישראל, מן הטעם הפשוט כי יחסים של משכיר ושוכרת עברו מן העולם ושוב לא התקיימו בין השתיים. מי ששילמו, תחת זאת, דמי-מפתח ודמי-שכירות במקרקעין הללו – ואסמכתאות לכך צורפו לתצהירו של נתבע 1 (נספחים י"ד וט"ו לתצהיר) – היו נתבעים 1 ו-2, שאליהם עברה זכותה שלעבר של גב' ישראל, והם בלבד.

15. אפשר היה, אמנם, לשאול כיצד זה כבהרף-עין של ניסוח במנהל מקרקעי ישראל הפך "שטח בנוי צמוד" למסעדה, נושאה של תביעת-הפינוי השנייה, ל"דירה בת 5 חדרים" שהושכרה לנתבעים 1 ו-2. אך ממה נפשך? אפילו אימצתי – ואינני מאמץ – גרסה ולפיה קודם להסכם-הפשרה עם גב' ישראל עמדה לזו זכותה, כדיירת מוגנת, להשתמש במקרקעין הן למסעדה והן למגורים, הרי שעם קשירתם של הסכמי-השכירות עם נתבעים 1 ו-2 ניתנה הזכות הזו בידיהם. אמת, קביעה זו עונה גם על טענתה של התובעת כי הסכם-השכירות השני, שנקשר עם נתבעים 1 ו-2, חזר ודיבר בדמי-שכירות, שהתחייב בהם "השוכר הקודם" של המקרקעין (סעיף 3(ב) להסכם-השכירות מיום 17.10.1999). כלשעצמי, קריאתו של המכלול הוליכתני למסקנה כי הכוונה הייתה לגב' ישראל ולמר טרגן, שנותרו חבים דמי-שכירות מוגנת בגין זכותם שלעבר במקרקעין ולא לכך שהם שכרו, במקביל למסעדה, עוד דירה למגוריהם. אך, שוב, אפילו קיבלתי – ואינני מקבל – את הפירוש שמבקשת התובעת ללמד על הלשון הזו, מה מפורש יותר מהתיבה: "הקודם", לאמור כי שוכר קודם חדל להיות שוכר וזכויותיו הועברו אל השוכר הנוכחי, הם נתבעים 1 ו-2?

שום ראיה שהיא אין, אך מובן, להעברה אשר העבירו הדיירים המוגנים החדשים את הזכות, שהם קנו במקרקעין, חזרה לידיה של גב' ישראל או לידי בתה, התובעת. ממילא, אין דיני הגנת-הדייר מזכים את הנתבעים הללו בזכות להעביר את הדיירות המוגנת לאחרים, אלא בהליך מסודר כמו זה, שבו הם עצמם רכשו את הזכות. לא זו בלבד שהנתבעים שללו בעדותם, מכל וכול, העברה שכזו, אלא שגם ברשות מקרקעי ישראל אין שום עקבות להליך נוסף שכזה.

16. זה המקום לומר כי אינני מקבל כקביעה משפטית ואין אחריה דבר, מעשה של בית-דין, את ההחלטה שהניחה לפני התובעת ויצאה תחת ידו של בית-המשפט העליון (כבוד השופטת דליה דורנד) בערעור אחת מבקשות-הביניים שהוגשו בת"א 1277/00, עוד קודם שניתן בו פסק-דין של כבוד השופטת חיות. בראשית-גלגולו של ההליך ההוא הוגשה בו בקשה לעיכובם של הליכי-האכיפה והגבייה. לאחר שבית-המשפט המחוזי (בש"א 57720; כבוד השופטת הניה



## בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

31 באוגוסט 2020

ת"א 53800-06-16 ישראל נ' טל ואח'

שטיין ז"ל) מיאן לתתו, פנתה גב' ישראל לבית-המשפט העליון בבקשה להרשות ערעור (רע"א 7788/99 לולה נ' אלחנתי). כך, בין היתר, כתבה כבוד השופטת דורנר:

"עם הגשת התובענה [ת"א 1277/00 בבית-המשפט המחוזי] ביקשה המבקשת [גב' ישראל] לעכב את הליכי ההוצאה לפועל עד למתן החלטה בתובענה. בית-המשפט המחוזי דחה את הבקשה. דין הערעור להתקבל. המבקשת הינה אשה מבוגרת, אלמנה, בעלת זכויות של דיירות מוגנת בדירת-מגוריה, ובמסעדה אותה היא מנהלת. אם תימכרנה זכויותיה אלו בהליכי ההוצאה-לפועל, עלולה המבקשת להיוותר חסרת כל..." (שם, החלטה מיום 14.12.1999).

מבלי למעט, חלילה, מאום אומר, ראשית, כי נתבעים 1 ו-2 לא היו חלק מן ההליך ההוא; הם לא זכו להשמיע את עמדתם בקשר לקביעות הללו וממילא ספק אם הוא מחייבם כמעשה של בית-דין. לענין זה אין הדבר מעלה או מוריד, לפי דין, כי מדובר בהכרעתה של הערכאה הגבוהה ביותר להבדיל, למשל, מזו של בית-משפט השלום. יתרה מכך, וזה העיקר, לפי טיבו של ההליך בבית-המשפט העליון ולפי מה שנתבקש שם, ברי כי בית-המשפט העליון לא ניהל הליך לשמיעתן של ראיות וכי שאלת-היקפה של הזכות המוגנת לא בוררה בו לגופה. הדיון יחד לסעד הזמני שנתבקש ובאספקלריה הזו ניתנה ההחלטה כפי שניתנה. במלוא-הכבוד, לא אוכל לדעת אם בית-המשפט העליון דק בהחלטתו פורתא או שלא עשה כן. ברם ענין אחד נהיר לי היטב והוא כי הליך כמו זה, שהתקיים בתובענה דכאן, לבירור-היקפה של הזכות המוגנת, לא ננקט ולא יכל להינקט בהחלטת-ביניים בבקשה להרשות ערעור.

אמת, הכרעה חלוטה ומחייבת ולפיה קודם ליישומו של הסכם-הפשרה החזיקה גב' ישראל גם בזכות לשכירות מוגנת בדירת-מגורים, אינני קורא בהחלטתה של כבוד השופטת דורנר. ברם אפילו כך, אפשר היה לטעון כי די באותה החלטה לסמן כי אינדיקציה ממשית הונחה לפניו של בית-המשפט העליון לזכות מוגנת גם בדירת-מגורים. אינני מתעלם מן הדבר הזה ובתתי את דעתי לחומר המלא, המונח היום הזה לפני, ברור לי מקורה של אותה אינדיקציה. כל זאת



## בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

31 באוגוסט 2020

ת"א 53800-06-16 ישראל נ' טל ואח'

ולאחר בירור מקיף, בתביעה זו שלסעד עיקרי והקיפה הליך מעמיק לגילוי מסמכים, הצגה של ראיות ושמיעתן של חקירות נגדיות יסודיות, המסקנה הסופית היא שונה.

17. בכל הנוגע לזכות של דיירות מוגנת ניתן היה, דומני, לעצור כבר כאן. ברם הדיון לא יימצא חסר אם אוסיף ואטעים כי, ממילא, לא עלה בידיה של התובעת להוכיח עוד ענין אחד: את קיומה של חוליה מקשרת בין זכותה הנטענת (ולקביעתה, לא התקיימה) של אמה המנוחה לבין זכותה-היא. חוששני כי אם הנחילה האם לבתה דבר-מה הרי הוא, כנדמה, שימוש אסור במקרקעין; שלא לפי מטרתה המוסכמת של השכירות; תוך הפרה חוזרת ונשנית של הסכם-השכירות ותוך זלזול מוחלט בדיני הגנת-הדייר ובדיני התכנון והבנייה. "הנחילה", כתבתי, שכן לרעיון של ירושה וגם בו נאחזה התובעת בטיעוניה ממילא אין תוחלת כשמדברים אנו בזכותו של דייר מוגן. זו, אם היא עוברת לאחור, אין זה מכוח הורשה אלא אך מכוחם של הסדרים פרטניים בחוק הגנת-הדייר, שלדיני-הירושה אין עמם דבר וחצי דבר. לעניננו רלוונטי ההסדר שבסעיף 20 לחוק הגנת הדייר:

20. דייר של (א) דייר של דירה שנפטר, יהיה בן-זוגו לדייר...  
דירה שנפטר (ב) באין בן-זוג יהיו ילדי הדייר לדיירים, בתנאי שהיו מתגוררים בדירה יחד אתו לפחות ששה חדשים סמוך לפטירתו, ולא היתה להם בזמן פטירתו דירה אחרת למגוריהם."

הזכות להיעשות דייר מוגן, שזכותו נגזרת מזכותו של הדייר המקורי, אינה משוחררת מתנאים. הרציונאל איננו זה של חירות האדם לעשות ברכושו, בחייו או לאחר פטירתו, כרצונו כי אם של הכרה בענינם של אלה, הסמוכים על שולחנו או חוסים תחת קורת-הגג שהעמיד (ע"א 440/82 זהר נ' סרוג'י, פ"ד לח(4) 744, 748 (1985)). על כן חייב הדייר הנגזר להראות כי הוא עומד בתנאי-הזכאות להמשכה של השכירות: העובדה שחלק עם המנוח קורת-גג במשך די זמן קודם לפטירתו של הלה והיעדרו של מקום אחר למגורים. הנטל להוכיח יסודות אלה הוא על הטוען כי הזכות עברה אליו. אמת, כל שחר אין לטענה כי הנטל נדרש לעבור אל כתפיהם של נתבעים 1 ו-2. כאן, התובעת אפילו לא ניסתה להוכיח כי התקיימו בה התנאים הללו וכל ראייה לאלה – אין לפני.







## בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

31 באוגוסט 2020

ת"א 53800-06-16 ישראל נ' טל ואח'

זכות אחרת – אין

18. נתבעים 1 ו-2 אינם מתכחשים לכך שהם הרשו לגב' ישראל, אמה של התובעת, להוסיף ולהתגורר במקרקעין עד לפטירתה. לשיטתם היה זה מטעמים של חסד בלבד. ממילא, הם לא רכשו את הזכויות במקרקעין, המיועדים לפיתוח, לשימוש למגורים ואף לא השתמשו באלה להפעלתה של המסעדה, שעמדה סגורה בשל בעיות של רישוי. אין ראייה לכך, שההרשאה ניתנה לגב' ישראל בהסכמה מפורשת של רשות-הפיתוח, בעלת-המקרקעין. הסכמי-השכירות, שנעשו עם נתבעים 1 ו-2, אסרו עליהם להעביר את ההחזקה או לחלוק בה עם אחרים ללא הסכמתה של המשכירה (סעיפים 7(א) להסכם-השכירות למסעדה מיום 12.10.1999 ולהסכם-השכירות לדירת-מגורים מיום 17.10.1999). בכל זאת, השלימו נתבעות 3 ו-4, אם לא בכוח כי אז בפועל, עם ההחזקה הזו. אפילו ניתן היה להכיר, ודאי שבדיעבד, בהרשאה שכזו לא הייתה היא אלא רשות להחזקה זמנית בחלק מן המקרקעין. לא זו בלבד, שאין כל ראייה לסתור את עדותו של נתבע 1 כי הייתה זו הרשאה מוגבלת – לגב' ישראל בלבד ולמשך-חייה בלבד; ולא זו בלבד שאין כל ראייה לסתור את טענתו כי איש מן הנתבעים לא התיר מעולם לתובעת עצמה להתגורר במקרקעין, אלא שהנתבעים – במעמדם כשוכרים מוגנים, הא ותו לא – לא היו מצוידים כלל בזכות המשפטית ליתן רשות-עד, בלתי הדירה בלשון משפטית, להחזקה במקרקעין תוך העברתה מאם לבתה.

19. ממילא, וכמעט מעבר לנדרש, נהיר כי בעלת-המקרקעין רשאית הייתה לחזור בה מכל הרשאה, ולו במחדל, שבה ניתן היה להכיר. קביעה זו אחוזה בשני יסודות איתנים. ראשון שבהם הוא טבעו המשפטי של רעיון-ההרשאה, או ה"רישיון", להחזיק במקרקעין. זוהי, במקרה הטוב, זכות חלשה למדי, בייחוד כשהיא מוקנית באקלים המשפטי שלאחר חקיקתו של חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969. משנה-תוקף יש לקביעה הזו כשמדובר בהרשאה "מכללא", היינו בהרשאה שלא באה עליה התנגדות אך גם לא הסכמה מפורשת. היסוד השני הוא מהותם של המקרקעין כמקרקעי-ציבור. באלה, פסק בית-המשפט העליון, קשה עד מאד, אלא בנסיבות חריגות שבחריגות, להכיר בהרשאה להחזיק ועוד פחות מכך בהרשאה שאיננה ניתנת לביטול. על כל אלה עמד, לפני שנים לא רבות, כבוד השופט מני מזוז בדבריו הבאים:

"ספק רב בעיני אם לאחר חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 יש עדיין מקום להכיר במוסד ה'רישיון' בכלל, וב'רישיון מכללא' בפרט. מוסד זה נקלט בשעתו במשפט הישראלי מן המשפט המקובל



## בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

31 באוגוסט 2020

ת"א 53800-06-16 ישראל נ' טל ואח'

האנגלי ומדיני ההשתק שביושר של המשפט האנגלי, אשר לכאורה אינם עולים בקנה אחד עם הוראות ועקרונות חוק המקרקעין. זכות במקרקעין מסוג 'רישיון' אינה בין הזכויות במקרקעין המנויות בחוק המקרקעין, וככל הידוע, אין גם הוראת חוק אחרת המכירה בזכות במקרקעין מסוג 'רישיון'.

...

מכל מקום, בין כך ובין אחרת, כאשר מדובר בפלישה למקרקעי ציבור, אין לדעתי בסיס ענייני ולא צידוק חוקי להכיר בקיומו של 'רישיון מכללא' המבוסס אך על כך שהרשות הציבורית לא נקטה בהליכי פינוי נגד הפולש... מוסד הרישיון מבוסס על דיני ההשתק שביושר, היינו על קיומה של הסכמה מדעת של בעל הזכות במקרקעין לכך שאחר יחזיק או יעשה שימוש במקרקעין. ממחדלו המודע של בעל הזכות במקרקעין להביע התנגדותו ולפעול לסילוק הפולש מוסקת הסכמתו להחזקה או השימוש במקרקעיו. כל ההנחות האלה אין להן תוקף כאשר מדובר בפולש למקרקעי ציבור. אין בסיס – לא במציאות ולא בדין – לייחס לרשות ציבורית הסכמה מכללא להעניק הרשאה לפולש להחזיק או להשתמש במקרקעי ציבור, וזאת מעצם העובדה שהיא לא פעלה נגד הפלישה" (ע"א 3846/13 מינהל מקרקעי ישראל נ' היפר-חלף, בפסקאות 2-3 לפסק-דינו (פורסם באתר הרשות השופטת, 21.7.2015)).

דברים אלה הם יפים, בבחינתו של קל וחומר, למקרה שלפנינו ובו לא נגעה פעולתה של הרשות, לכתחילה, במחדל שבשתיקה. אדרבה, הרשות הגישה שתי תביעות לפינוי; ומקורה של אי-האכיפה בידיה הוא העברתה של האחריות לכך, כחלק מפשרה, אל הדיירים המוצעים. את עורם – לא שינו המקרקעין בעקבותיהם של חילופי-הדיירים. טענתה של התובעת בסיכומיה כי עם השכרתם של המקרקעין לנתבעים 1 ו-2 הם "הוצאו מרשות הציבור" היא טענה חסרת שחר. אלה היו, ונותרו, מקרקעי-ציבור, ממש כמו הקרקע בפרשת היפר חלף הנזכרת וממש כמו זו



## בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

31 באוגוסט 2020

ת"א 53800-06-16 ישראל נ' טל ואח'

שבפרשה נוספת ובה הוסיף בית-המשפט העליון, מפיו של כבוד השופט צבי זילברטל, ועמד על מהותם המיוחדת של מקרקעי-ציבור לאמור:

"כאשר עסקינן ברשות מכללא במקרקעי ציבור, שנוצרה עקב מחדלן של הרשויות מלפעול לסילוקן של מסיג גבול במקרקעין, אין מקום לקביעה כי זכותו של בר-הרשות התגבשה לכדי רשות בלתי הדירה. רשות שכזו לא תתגבש לכדי רשות בלתי-הדירה, וזאת נוכח האינטרס הציבורי בדבר השמירה על רכוש הציבור והרצון שלא לתמרץ פולשים על-ידי הקניית רישיון שאינו ניתן לביטול ויצירת זכות מעין צמיתה בנכס" (ע"א 6757/13 נחום נ' מדינת ישראל – רשות הפיתוח, בפסקה 22 לפסק-דינו (פורסם באתר הרשות השופטת, 19.8.2015)).

20. הפסיקה הוסיפה והקנתה משקל להסתמכותו של מי, שהורשה להחזיק במקרקעין, על היעדרה של התנגדות להחזקתו ובייחוד על הִחֲזָקָה שנמשכה, בלא מפריע, שנים ארוכות (ראו בייחוד שם, שם). נהיר בעיני כי יש ממש ברעיון-ההסתמכות ובהתחשבות בזו. אילו טענה אמה של התובעת להסתמכות שכזו, אפשר – ואינני קובע שום מסמר – כי היה מקום לכל הפחות להטות אוזן לטענתה. ברם הטוענת להסתמכות, היום הזה, היא התובעת ומקור להסתמכותה של זו לא אוכל למצוא. לתובעת לא הרשה איש מן הנתבעים להחזיק במקרקעין לצמיתות. אם היא גמרה בדעתה לשוב ולהתגורר במ בתקופת-חייה האחרונה של אמה, והטעמים לכך חשובים הם פחות, הרי שהתובעת עשתה זאת על דעתה ועל אחריותה. העובדה כי, לאחר שנתברר לנתבעים כי היא שם, הם השלימו עם הדבר הזה, אין פירושה אלא שהנתבעים לא ראו בדבר סיכון כלשהו של זכויותיהם הנטענות בקשר למקרקעין. אם נהנו הנתבעים מכך, שהתובעת החזיקה במקרקעין באורח זמני – ובענין זה אין לי אלא את דבריו של נתבע 1 בפסקה ה-26 לתצהירו – הרי שהיא עצמה נהנתה, בה בעת, מן הרשות להתגורר שם ללא תשלום לדיירים המוגנים או לבעלת-הקרקע. אין כל יסוד לקביעה כי היא זכאית לתמורה נוספת. המחשבה, שלפיה התובעת רשאית הייתה להסתמך על כך שיונח לה להחזיק במקרקעין עוד, ובייחוד לצמיתות כפי שהיא מבקשת כעת, היא חסרת יסוד.



## בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

31 באוגוסט 2020

ת"א 53800-06-16 ישראל נ' טל ואח'

21. גם בטענה, שלפיה יש לזקוף לחובתם של הנתבעים ישיבה "באפס מעשה" (פסקה 28 לסיכומי-התובעת) במשך שני עשורים, אין מאום. התובעת, כזכור, היא שיזמה את ההליך דכאן. גם היא, קודם לו ולאיזה מן המקבילים לו בערכאת המחוזי, ישיבה באותו אפס מעשה בדיוק. הנתבעים, כולם אגב, העלו את עמדתם כשנדרשו לכך, בתשובתם לדריסת-הרגל שיזמה התובעת בזכויותיהם במקרקעין, כמבוטא בהליכים שאליהם הפנית. הם לא ויתרו על עמדתם ולא ישנו על זכויותיהם וודאי שאין לראות במועד, שבו הם העלו את טענותיהם לפניהן של הערכאות, השלמה עם החזקה צמיתה של התובעת במקרקעיהם.

22. תרשומת של עיריית תל אביב-יפו ולפיה מצויה גב' ישראל ברשימה של חייבי-הארנונה בקשר למקרקעין הללו (נספח 11 לתצהיר-התובעת), מעבר לעובדה שהיא מוכיחה כי התובעת לא היססה לערום לפניו של בית-המשפט את כל המסמכים שנמצאו לה בקשר למקרקעין, בין שהיו קשורים לעמדתה ובין שלא, אלא שלגופה אין בה אלא להחליש את עמדת-התביעה. לא זו בלבד, שחיוב בארנונה הולך אחר החזקה ושימוש ואין לו דבר עם זכויות במקרקעין (ע"פ (מחוזי חיפה) 2079/02 חלבי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רכס הכרמל, בפסקה השמינית לפסק-דינו של כבוד השופט שמואל ברלינר (פורסם במאגרים, 9.5.02); ע"פ (מחוזי תל אביב) 304/97 קינדרמן נ' מדינת ישראל, בפסקה הששית לפסק-דינם של כבוד השופטים יוסי גולדברג, אדמונד א' לוי ז"ל ואשר גרוניס (פורסם במאגרים, 10.9.97)), אלא שמה, שעלה בידיה של התובעת להציג הוא אך תרשומת בעניי-ארנונה מחודש יולי 1998, מועד שקדם להחלפתם של הדיירים המוגנים כמתואר לעיל.

23. בנספח העשירי לתצהירה הוסיפה התובעת וצירפה מכתב, ששיגרה העירייה לאמה ביום 25.3.2002 ובו התראה על היותו של המבנה ברחוב נחום גולדמן 8 – מסוכן. "ההודעה הנ"ל", נכתב שם, "נשלחה אליך רק היום לאחר שאיתרנו אותך – כבעלי המבנה / כבעלי דירה / כדייר [דמי מפתח] / מנהל הבית (גובה שכר דירה)" (הכול – במקור). אינני סבור כי מן המכתב הזה ניתן ללמוד על כך, שגב' ישראל נותרה בעלת-זכות במקרקעין האמורים, ובייחוד בעלת-זכות מאחד משלושת הסוגים האמורים במכתב (הסוג הרביעי: "מנהל הבית" ממילא עסק בהחזקה בלבד). למכתב עצמו, כך ברור, אין תוקף קונסטטוטיובי. אין הוא מכונן זכויות במקרקעין. הוא נכתב שנים ארוכות קודם לפרסומה, בשנת 2008, של הודעת-ההפקעה של חלקה 4 ביד-העירייה. המכתב הזה ייחד את עצמו לסוגיה של מבנה מסוכן ולה עצמה אין דבר וחצי דבר עם קביעתן של זכויות במקרקעין. בהעדר אסמכתה כלשהי, שעליה יכלה העירייה להסתמך בראייתה של גב'





## בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

31 באוגוסט 2020

ת"א 53800-06-16 ישראל נ' טל ואח'

ישראל בעלת-זכות במקרקעין, המסקנה היחידה המתחייבת היא כי המכתב הזה הלך אחר עצם-ההחזקה במבנה שבמקרקעין או בחלקו. לא הוכח לפני, אגב, כי מכתב שכזה לא נשלח גם לאתרים זולת גב' ישראל. לשיטתי אין, אפוא, מקום לסמוך על המכתב ממצאים בקשר להקצאתן של הזכויות במקרקעין.

התובעת, במלים פשוטות, לא יכלה להצביע לפני על שום מקור של רשות אשר ניתנה, לה עצמה, להחזיק במקרקעין, ודאי לא מעת שהושמעה עמדתם, המתנגדת לכך, של הדיירים המוגנים ושל בעלת-המקרקעין. בכך נשמט, לדעתי, האדן השני לתביעתה – חלופה לרעיון הדיירות המוגנת, שכשל.

סיכומם של דברים

24. כל זכות, שהייתה לגב' ישראל במקרקעין הנדונים – ושאותה היא סיכנה בהפרות חוזרות ונשנות של ההסכמים עם מנהל מקרקעי ישראל – הומרה, בפשרה שהיא הייתה צד לה, בערך כספי אשר היה שקול לחובותיה בהליכים של אכיפה וגבייה. מכלול-ההליכים הותיר אותה ללא חוב אך גם ללא זכויות במקרקעין. ממילא היא לא יכלה להעביר זכות כזו, שלא נותרה בידיה, לבתה התובעת בשום אפיק מוכר בדין. מקור אחר לזכותה הנטענת של התובעת במקרקעין – אין. התובעת לא קיבלה זכות מאמה. היא לא קיבלה זכות מהמנהל. היא לא קיבלה כל זכות שהיא מן השוכרים המוגנים של המקרקעין ובאו בנעליה של אמה. המסקנה המתחייבת מכל האמור היא כי אם החזיקה התובעת במקרקעין הנדונים, או שעודה מחזיקה באיזה חלק שלהם, היא עשתה והיא עושה זאת שלא כדין.

25. התביעה נדחית. לקביעתי אין לתובעת זכות כלשהי, מוכרת בדין, באיזה חלק שהוא מן המקרקעין נושא-התובענה וממילא אין היא זכאית לפסק-דין המצהיר אחרת. אני מחייב את התובעת לשלם לכל אחת מקבוצות-הנתבעים – נתבעים 1 ו-2 מזה ונתבעות 3 ו-4 מזה – שכר-טרחה של עורכי-דין בסך, כולל מע"מ, של 53 אלף ש"ח. בקביעתו של סכום זה נלקחו בחשבון פרק-הזמן הממושך, שבו נדרשו הנתבעים לפרשה זו; העבודה המשפטית המקיפה, שהיה עליהם להעמיד; קיומם של לא פחות מששה דיונים, מהם שניים לשמיעתן של ראיות ומאמץ ממשי, בהיקף לא רגיל ובייחוד מצדן של נתבעות 3 ו-4, להעמיד לעיונה של התובעת מסמכים ובני-מסמכים.





## בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

31 באוגוסט 2020

ת"א 53800-06-16 ישראל נ' טל ואח'

ניתן היום, י"א באלול התש"ף, 31 באוגוסט 2020, שלא במעמד-הצדדים.

גיא הימון, שופט

