



בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 483/16

לפני: כבוד השופטת א' חיות
כבוד השופט ח' מלצר
כבוד השופטת ד' ברק-ארז

המערערת: חביבה יהודאי

נגד

המשיבה: חלמיש - חברה ממשלתית - עירונית לדיור שיקום
ולהתחדשות שכונות בתל אביב בע"מ

ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו
מיום 6.12.2015 בת"א 6115-01-14 שניתן על-ידי כבוד
השופט י' גייפמן

תאריך הישיבה: י"ט בכסלו התשע"ז (19.12.16)

בשם המערערת: עו"ד שמואל כהן

בשם המשיבה: עו"ד עודד רקובר

פסק-דין

השופטת ד' ברק-ארז:

1. מהן זכויותיה של המערערת, שכבר מלאו לה שמונים ושלוש, בדירה שבה היא מתגוררת זה עשרות בשנים במתכונת של דיור ציבורי, לאחר שפונתה מדירה אחרת על-ידי החברה המשכנת? זוהי, בתמצית, השאלה שעולה במסגרת הערעור שבפנינו. ואפשר להציג את השאלה גם אחרת: האם הדירה שהועמדה לרשות המערערת ומשפחתה הפכה לביתם, עד אריכות ימיה של המערערת, או שמא היא נותרה בה – גם מקץ כשלושים ושבע שנים – בגדר אורחת לרגע?

קיצור תולדות המשפחה ומגוריה

2. המערערת, חביבה יהודאי (להלן: חביבה או המערערת), ומי שלו הייתה נשואה שנים רבות עד למותו, יהודה ז"ל (להלן: יהודה, וביחד: בני הזוג), התגוררו בעבר יחד עם תשעת ילדיהם בדירות בעיר יפו – תחילה בדירת שני חדרים, והחל משנת 1969 בדירת שלושה חדרים (להלן: הנכס ב'90).

3. בני הזוג וילדיהם היו מוכרים לגורמי הרווחה. המשפחה נחשבה כבר אז לקשת יום, בין השאר בשל הצפיפות הגדולה שבה התגוררה ועל רקע בעיות בריאות של בני הזוג, ובפרט של יהודה אשר נפגע בתאונת עבודה בעת שעבד כפועל בניין וסבל ממוגבלות פיזית ונפשית. בנוסף, חלק מילדיהם היו אף הם בעלי מוגבלויות. שני בני הזוג ידעו קרוא וכתוב ברמה בסיסית בלבד, והדבר הקשה עליהם מאוד לשתף פעולה עם גורמי הרווחה ולהבין את זכויותיהם וחובותיהם, הן בכלל והן בפרט לגבי פינוי הנכס ביפו, כמפורט להלן.

4. זכויותיהם של בני הזוג בנכס ביפו היו שנויות במחלוקת. יהודה הציג חוזה שבמסגרתו הוא רכש לכאורה זכויות של דיירות מוגנת בנכס ביפו מאדם בשם יוסף בוחבוט (להלן: בוחבוט), אך הרשויות טענו כי בוחבוט לא היה בעל זכויות אלה ולכן לבני הזוג אין מעמד חוקי בנכס.

5. כך או כך, באזור שבו התגוררה משפחת יהודאי ביפו הוחל בביצוע של עבודות פינוי ושיקום, פעילות שבה הייתה מעורבת גם חלמיש, חברה ממשלתית עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב בע"מ, היא המשיבה שבפנינו (להלן: חלמיש). כדי לקדם את עבודות הפינוי ביקשה חלמיש למצוא למשפחה פתרון מגורים חלופי שייענה על צרכיה. במקביל, במהלך השנים פנו אף בני הזוג לגורמים שונים בניסיון לפתור את מצוקת הדיור שבה היו נתונים.

6. ביום 15.4.1980 נרכשה עבור בני הזוג דירה המתאימה לצורכי משפחתם ברחוב המעלות 5 חולון (להלן: הדירה). הדירה נרכשה בסכום של 2,200,000 לירות על-ידי חלמיש, ומאז היא רשומה בבעלותה.

7. המערערת מתגוררת בדירה זו מאז חודש יוני 1980 ועד היום – כ-37 שנים. עמה מתגוררים כיום מספר בני משפחה נוספים, ובהם שניים מילדיה שהם בעלי מוגבלות בשיעור של 100% נכות. דמי השכירות החודשיים שמשלמת המערערת לחלמיש עומדים כיום על סך של 1,400 שקל לחודש.

מערך החוזים בין הצדדים

8. הפינוי של משפחת יהודאי מהנכס ביפו ושיכונה בדירה היה מבוסס על חתימה על מערך של חוזים בין הצדדים, וביניהם הסכם פינוי מן הנכס ביפו (להלן: חוזה הפינוי); חוזה שכירות ביחס לדירה (להלן: חוזה השכירות); והסכם מסגרת בין חלמיש לבין הבנק הבינלאומי הראשון (להלן: הבנק) בעניין הפקדת כספים של לקוחות חלמיש בבנק (להלן: הסכם המסגרת). החתימה על החוזים טופלה על-ידי בעלי תפקידים שונים בחלמיש, אך בפועל שולבו בהם הוראות שהפכו אותם למסכת חוזית אחת.

9. חוזה הפינוי – חוזה הפינוי מן הנכס ביפו נחתם ביום 23.3.1980. חוזה הפינוי אמנם לא הוצג בהליך זה, אך אין חולק על כך שקבע, בעיקרו של דבר, כי כנגד פינויים של בני הזוג מהנכס ביפו הם זכאים לקבל פיצויים בסך של 1,050,000 לירות (להלן: דמי הפינוי).

10. חוזה השכירות – חוזה השכירות המקורי בין הצדדים נחתם ביום 24.4.1980 ונקבע בו כי יהיה בתוקף לשנה (בין הימים 1.6.1980 ל-30.5.1981). עוד נקבע בו כי ניתן יהיה להאריך את תקופת השכירות למשך שנה נוספת בהסכמת הצדדים בכתב. כבר עתה אציין כי לא הוצגה בפנינו הסכמה של הצדדים בכתב להארכת חוזה השכירות, וזאת לצד מסמכים נוספים שדומה כי אינם ניתנים עוד לאיתור. מכל מקום, אין חולק כי חביבה ומשפחתה המשיכו להתגורר בדירה מאז, וכי במשך שנים רבות שולמו על-ידם דמי שכירות (באמצעות מנגנון של ניכוי כספים מחשבון בנק שעמד לזכותם בעקבות הפינוי, כמפורט להלן).

11. חוזה השכירות הסדיר את זכויות וחובות הצדדים במהלך תקופת השכירות. לפי חוזה השכירות, תנאי למתן הדירה למשפחה הוא פינוי הנכס ביפו בהתאם לחוזה הפינוי (סעיף 7 לחוזה השכירות). זאת ועוד, בני הזוג התחייבו למסור לחלמיש את מרבית דמי הפינוי, בסך של 700,000 לירות. עוד נקבע כי חלמיש תפקיד את דמי הפינוי כפיקדון בבנק (סעיף 9(ג) לחוזה השכירות) לצורך כיסוי כל תשלום שנדרש מבני הזוג על-פי החוזה. בנוסף, החוזה קבע כי הפיקדון יופקד בתכנית חסכון מאושרת על-פי ההסכם בין חלמיש לבין הבנק כדי "לשמור על ערך דמי-הפינוי" (כפי שמצוין בסעיף 3 לנספח א(1) לחוזה השכירות). בפועל, 700,000 לירות אכן הופקדו עבור בני הזוג בתכנית חסכון שנקראה "עוז עד 120".

12. להשלמת התמונה יצוין כי בין הצדדים קיימת מחלוקת בשאלה מה עלה בגורלם של יתרת דמי הפינוי בסך של 350,000 לירות (להלן: יתרת דמי הפינוי). בעוד חלמיש טענה כי יתרת דמי הפינוי הועברה לבני הזוג לצורך הוצאות אישיות, לרבות הוצאות בגין מעבר דירה, המערערת טענה כי לא הוכח שסכום זה הגיע לידיהם. מכל מקום, אציין כבר בשלב זה כי בפועל סכום הפיקדון עמד על לפחות כשליש מהמחיר ששולם עבור רכישת הזכויות בדירה על-ידי חלמיש (700,000 לירות, וזאת בעת שעלות הרכישה עמדה על 2,200,000 לירות). למעלה מן הצורך אציין, כי כאשר מובא בחשבון הסכום של יתרת דמי הפינוי, שלטענת בני הזוג לא נמסרה להם, אזי המסקנה היא כי נשאר בידי חלמיש סכום של כמחצית מעלות הרכישה (1,050,000 לירות).

13. חוזה השכירות הוסיף וקבע כי אי-תשלום של דמי השכירות יאפשר לחלמיש להפסיק את השכירות עם בני הזוג, וכן צוין בו כי החוזה "מתבטל" במקרה של מוות של בני הזוג (סעיפים 4 ו-12 (ב) לחוזה השכירות).

14. הסכם המסגרת – ההסכמה בנושא הפיקדון הייתה מגובה בהסכם מסגרת שנכרת בין חלמיש לבין הבנק, שבו נקבע כי חלמיש תציע ללקוחותיה (בחלק מהסעיפים בהסכם המסגרת נעשה אפילו שימוש במילה "לגרום") להפקיד סכומי כסף כפיקדון בבנק. בהסכם המסגרת נקבע כי הפיקדון יצבור "רווחים, ריבית והצמדה" (המבוא להסכם המסגרת). כמו כן, הסכם המסגרת קובע כי על הבנק להעביר לידי חלמיש, לפי דרישתה, סכומי כסף מהפיקדון של הלקוחות, כי חלמיש תקבל מלקוחותיה ייפוי כוח בעניין, וכי על חלמיש לפצות את הבנק בגין כל תביעה או דרישה שתופנה אל הבנק לגבי העברת כספים מהבנק לחלמיש (סעיפים 3 ו-5 (א) להסכם המסגרת). להסכם המסגרת צורפו נספחים (שעליהם היו אמורים להיות מוחתמים בעלי הפיקדון), אשר לפיהם חלמיש והבנק היו מורשים לבצע פעולות שונות בכספי הפיקדון. כך, בנספח ב' להסכם המסגרת, שעליו הוחתמו בני הזוג, נכתב כי כספי הפיקדון משועבדים לבנק. בנספח ג' להסכם המסגרת, שגם עליו הוחתמו בני הזוג, נקבע כי חלמיש תהיה רשאית לחתום בשם בני הזוג על כל מסמך שיידרש בנוגע לפיקדון.

15. להשלמת התמונה ראוי לסקור בקצרה גם את מתכונת הקשר וחילופי המידע בין הצדדים לאחר החתימה על החוזים והמעבר לדירה. במהלך השנים חלמיש גבתה מכספי הפיקדון תשלומים בגין שכר דירה וחייבים שונים נוספים שבהם היו חייבים בני הזוג, כגון תשלומי ועד בית. חלמיש שלחה לבני הזוג הודעות רבות על חיוב הפיקדון (לדוגמה, ההודעות שנשלחו לבני הזוג בימים 22.1.1982 ; 29.7.1990 ; 21.1.1991 ; 9.10.1994 ; 24.9.1996 ; 28.10.1997 ; 6.7.1998 ; 30.12.1998 ; 27.9.2005 ; 29.3.2006), אולם ללא פירוט לגבי מצב הפיקדון. במקביל, חלמיש עמדה בקשר רציף עם הבנק לגבי העברת כספים מפיקדונם של בני הזוג לחשבונה שלה (לדוגמה, המכתבים שנשלחו מחלמיש לבנק בימים 21.12.1983 ; 2.8.1994 ; 11.8.2005 ; 26.2.2006).

16. יצוין, כי בשלב מסוים החלה חלמיש במשלוח מכתבים לבני הזוג באשר לכך שהם חייבים לה כספים (לדוגמה, המכתבים שנשלחו מחלמיש לבני הזוג בימים 16.6.2003 ; 14.6.2005 ; 5.9.2007).

מקץ שלושים שנה: ההליכים המשפטיים

17. התביעה בבית משפט השלום – ביום 29.4.2010, כלומר לאחר שחלפו כשלושים שנה מאז המעבר של בני הזוג לדירה, הגישה חלמיש לבית משפט השלום כתל אביב-יפו תביעה בסדר דין מקוצר נגד המערערת לתשלום דמי שכירות על סך של 69,230 שקל ולפינוי הדירה (ת"א 10-04-39940, השופט מ' סובל). לטענת חלמיש, המערערת לא עמדה בתשלומים על-פי חוזה השכירות, לרבות שכר דירה ותשלומי ועד בית, ולכן חלמיש זכאית לבטל את החוזה ולדרוש ממנה לפנות את הדירה.

18. ביום 21.11.2013 הגיעו הצדדים להסדר דיוני אשר קיבל תוקף של פסק דין (להלן: פסק הדין המותנה). במסגרת זו הוסכם כי יינתן פסק דין מותנה על סכום התביעה, אשר יעוכב עד למתן פסק דין בתביעה לסעד הצהרתי שתגיש המערערת לבית המשפט המחוזי לפיה היא הבעלים של הדירה. עוד נקבע שכל שתידחה התביעה למתן סעד הצהרתי יחודש הדיון לגבי סעד הפינוי.

19. התביעה בבית המשפט המחוזי – בהמשך לכך, ביום 5.1.2014, הגישה המערערת לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (ת"א 14-01-6115, השופט י' גייפמן) תובענה

להצהיר כי היא ויורשיו האחרים של המנוח הם הבעלים של הדירה. זו התובענה שהולידה את הערעור שבפנינו.

פסק דינו של בית המשפט המחוזי

20. בית המשפט המחוזי דחה את התובענה בקבעו כי אין למערערת וליורשיו האחרים של המנוח זכויות בעלות בדירה. פסק דינו של בית המשפט המחוזי התבסס על הראיות והעדויות שהוצגו בפניו. בית המשפט המחוזי הצביע על כך שבראש חוזה השכירות שעליו חתמו בני הזוג מתנוססת הכותרת "חוזה שכירות בלתי מוגנת", וכן על כך שבמכתבים שנשלחו לבני הזוג באותה עת נכתב כי מגוריהם בדירה יהיו בתנאי שכירות בלבד. בית המשפט המחוזי מצא את עדותו של נציג חלמיש, מר מרדכי בלנגה (להלן: בלנגה), אשר עובד בחלמיש החל משנת 1979, כמהימנה. בלנגה העיד כי הדירה ניתנה לבני הזוג בתנאי שכירות. כמו כן, בית המשפט המחוזי קבע כי הזכויות של בני הזוג בנכס ביפו היו מוטלות בספק, וכי חלמיש גבתה לאורך כל השנים את דמי השכירות עבור הדירה מכספי הפיקדון, ואף שילמה את דמי ועד הבית והוצאות ההחזקה של הרכוש המשותף בבניין שבו נמצאת הדירה. בנוסף, בית המשפט המחוזי התבסס על עדותה של המערערת, שאמרה בחקירתה כי מאז שעברו להתגורר בדירה היא ובעלה המנוח לא פעלו למען העברת זכויות הבעלות בדירה על שמם. עוד נקבע כי לא הוכח שחוזה השכירות נחתם בשל הטעיית בני הזוג או בחוסר גמירת דעת מצדם.

21. בסיום פסק דינו ציין בית המשפט המחוזי – מעבר לחלק האופרטיבי שבו – כי עקב מצבם הרפואי והכלכלי ייתכן שראוי יהיה כי חלמיש תימנע לפנים משורת הדין מלפגוע בקורת הגג של המערערת ובני משפחתה, וכי טענותיה של המערערת בנוגע לפינוייה מהדירה יידונו על-ידי בית משפט השלום במסגרת תביעת הפינוי.

הערעור

22. הערעור שבפני מכוון נגד פסק דינו של בית המשפט המחוזי. לטענת המערערת, בית המשפט המחוזי שגה בכך שנמנע לקבוע כי היא בעלת הזכויות בדירה. המערערת טוענת כי היא ובעלה המנוח אשר עלו מפרס היו חסרי השכלה ואף לא ידעו קרוא וכתוב ולכן לא הבינו את החוזים שעליהם חתמו. בהמשך לכך המערערת טוענת כי היא חשבה שהדירה נמסרה לה "לכל השנים", וכך גם העידה בפני בית המשפט המחוזי. המערערת מוסיפה כי יש אינדיקציות לכך שחלמיש התכוונה להעניק לבני הזוג זכויות בעלות בדירה. לטענתה, הדירה ניתנה להם בתמורה לפינוי של הנכס ביפו שבו היו להם

זכויות של דיירות מוגנת. בהקשר זה המערערת מציגה חוזה רכישה בדמי מפתח שחתמו בני הזוג עם בוחבוט עבור זכויות בנכס ביפו. בנוסף, המערערת מפנה לחוזה השכירות ולמכתב ממנכ"ל חלמיש מיום 3.1.1980, שבו נכתב כך: "קיבלנו את הצעתכם לרכישת דירה עבורכם, חולון רח' המעלות 1". כמו כן, המערערת מפנה למזכר שכתבה עובדת קהילתית מטעם חלמיש (להלן: העובדת הקהילתית) שבו נכתב כי משפחתה נתמכה על-ידי רשויות הרווחה וכן כי בני הזוג לא יהיו מסוגלים לשלם שכר דירה.

23. בנוסף, המערערת טוענת כי נציג חלמיש רימה את יהודה, שהיה בעל מוגבלות נפשית וכאמור לא ידע קרוא וכתוב, בכך שגרם לו לחתום על דברים שלא הבין את פשרם והפציר בו שלא לשכור את שירותיו של עורך דין לעניין. בהקשר זה המערערת טוענת כי עובדי חלמיש הפעילו באותה עת "לחצים כבדים" עליה ועל בעלה המנוח כדי שיפנו את הנכס ביפו. המערערת מבקשת להסתמך על עדותה של ציונה, בתם של בני הזוג, אשר בעת חתימת החוזה הייתה כבת 20. מעדות זו עולה כי למעט משפחתם כל דיירי הרחוב שבו התגוררו ביפו "קיבלו דירה" בתמורה לפינוי.

24. עוד טוענת המערערת כי חלמיש לא הציגה כל עדות לכך שיתרת דמי הפינוי אכן שולמה לבני הזוג, וכן כי לא הוצג כל מעקב על-אודות יתרת דמי הפינוי שהופקדה בבנק או מה עלה בגורלה.

25. במישור המשפטי, נטען כי חלה במקרה זה הדוקטרינה של "לא נעשה דבר" (non est factum) בשים לב לפער הקיצוני בין המסמך שעליו חתמו בני הזוג לבין מה שהאמינו שחתמו עליו.

26. מנגד, חלמיש סומכת את ידיה על פסק דינו של בית המשפט המחוזי וטוענת כי דין הערעור להידחות בהיותו ערעור המכוון כנגד ממצאים עובדתיים וממצאי מהימנות. חלמיש טוענת כי הדירה רשומה על שמה וכי מחוזה השכירות ומסמכים נוספים שנשלחו לבני הזוג עולה בבירור כי מדובר בשכירות בלתי מוגנת – עובדות שמעידות על כך שהבעלות בדירה לא עברה לידי בני הזוג. כמו כן, חלמיש טוענת כי בלנגה, שעדותו נמצאה מהימנה על-ידי בית המשפט המחוזי, החתים באופן אישי את בני הזוג על חוזה השכירות והסביר להם על משמעותו במועד החתימה. בהקשר זה ציינה חלמיש כי עדותו של בלנגה נתמכה בראיות רבות, ובכלל זה תשלום דמי ועד הבית על-ידי חלמיש, המסמכים שנשלחו לאורך השנים לבני הזוג ושבהם צוין כי

הדירה תימסר להם בתנאי שכירות, ועצם העובדה שבני הזוג לא השיגו על כך שהם אינם הבעלים של הדירה במשך כל השנים.

27. בדיון שהתקיים בפנינו ביום 19.12.2016 התייחסו הצדדים גם לנסיבות האישיות של חביבה ומשפחתה. בא-כוחה של חביבה הצביע על קשייה כאשה מבוגרת שנדרשת לעזוב את ביתה. מנגד, בא-כוחה של חלמיש טען כי ככל שמדובר במצוקתה האישית של המערערת, חברת חלמיש נכונה למצוא לה פתרון דיור המתאים למגוריה בלבד (במתכונת של דירת שני חדרים או "הוסטל"), אך לא לצרכי ילדיה ובני משפחה אחרים המתגוררים עמה. עוד נטען כי קיימת מצוקה בדיור הציבורי וכי משפחות מרובות ילדים "ממתינות בתור" לקבלת דירה.

28. לקראת סוף הדיון הועלתה בפני הצדדים הצעת פשרה שתאפשר למערערת להישאר לגור בדירה עד אריכות ימיה, כאשר חלמיש תוותר על תביעתה בגין דמי השכירות, ואילו שאר בני המשפחה יצהירו כי הם מתחייבים לפנות את הדירה עם מותה של המערערת. ביום 25.12.2017 הגישה המערערת הודעה לפיה היא מסכימה לפשרה המוצעת. בהמשך, ביום 15.1.2017 הוגשה הודעה מטעם חלמיש לפיה היא אינה מקבלת את הפשרה, אם כי הדרך פתוחה בפני המערערת להגיש בקשה להנחה בגובה דמי השכירות לפי הנוהל המקובל.

דיון והכרעה

29. לאחר שבחנתי את המסכת העובדתית המורכבת שבפנינו אני סבורה שדין הערעור להתקבל, אם כי באופן חלקי ומוגבל, וכך אציע לחברי לעשות.

30. בתמצית, אני סבורה כי לא נמצא עיגון לטענה כי למערערת יש זכויות בעלות בדירה. אולם, כפי שאסביר להלן, אין לעצור בנקודה זו. המערערת אכן אינה הבעלים של הדירה, אבל הנסיבות הייחודיות של המקרה מובילות למסקנה כי למערערת מעמד של מי שקיבלה רישיון שאינו ניתן לביטול בימי חייה, עובדה בעלת חשיבות לצורך המשך ההתדיינות בין הצדדים.

שאלת הבעלות והטענה של "לא נעשה דבר"

31. אפתח בכך שאומר כי כמו בית המשפט המחוזי אף אני סבורה כי מכלול הממצאים העובדתיים בתיק מוביל למסקנה כי בני הזוג לא קנו מעמד של בעלים

בדירה. די בכך שאחזור ואציין כי בראשו של חוזה השכירות מתנוססת הכותרת "חוזה שכירות בלתי מוגנת", וכן בכך שאפנה לעדותו של בלנגה על נסיבות החתמתם של בני הזוג על חוזה השכירות ולהודעות החיוב ששלחה חלמיש לבני הזוג בגין תשלום שכר הדירה מכספי הפיקדון לאורך השנים.

32. בא-כוחה של המערערת הוסיף וטען כי מאחר שבני הזוג לא ידעו על מה הם חותמים, ובמידה רבה לא ידעו כמעט קרוא וכתוב, יש לראות את חוזה השכירות שעליו חתמו כבטל מכוח הדוקטרינה של "לא נעשה דבר". לא מצאתי כי מתקיימים התנאים לתחולת הדוקטרינה, וממילא אין בטענה זו כדי לסייע למערערת.

33. כידוע, התנאים לתחולתה של דוקטרינת ה"לא נעשה דבר" הם מחמירים ביותר, והשימוש בה מוגבל ל"מקרים קיצוניים" שבהם צד לחוזה נעדר רצון חופשי באופן ששולל את יכולת הבחירה שלו (ראו: ע"א 1548/96 בנק איגוד לישראל בע"מ נ' לופו, פ"ד נד(2) 559, 574-570 (2000); ע"א 36/99 יפה נ' עיזבון המנוחה חנה גלזר ז"ל, פ"ד נה(3) 272, 286-287 (2001); ע"א 8163/05 הדר חברה לביטוח בע"מ נ' פלונית, פסקאות 30-31 (6.8.2007); דנ"א 7595/07 הדר חברה לביטוח בע"מ נ' פלונית, פסקה 7 (1.4.2008)). מכל מקום, תוצאתה של דוקטרינה זו היא שאין תוקף להתקשרות בין הצדדים. אולם, במקרה שבפנינו לא לכך מכוון בא-כוחה של המערערת. אין כל טענה שאין תוקף לחוזה שנחתם בין בני הזוג לבין חלמיש, אלא רק שתוכנו הוא אחר: חוזה להעברת בעלות להבדיל מחוזה שכירות.

האם בעלות או לא כלום?

34. האם בכך אמור להסתיים הדיון שבפנינו? כבר עתה אציין כי לא נעלם מעיני שהסעד ההצהרתי בתביעתה של המערערת לבית המשפט המחוזי כוון למתן מעמד של בעלות בדירה. אף-על-פי-כן אני סבורה כי נסיבות המקרה שבפנינו מצריכות לבחון שמא למערערת זכויות אחרות שאינן מגיעות כדי בעלות אך מקנות לה מעמד אחר. כפי שכבר ציינתי אני סבורה שבנסיבות המיוחדות של המקרה רכשו חביבה ובעלה המנוח בדירה מעמד של בני רשות. אכן, כפי שקבע בית המשפט המחוזי, לא ניתנה לבני הזוג כל התחייבות או הבטחה כי יקבלו דירה שתהיה "בבעלותם". אולם, בנסיבות העניין, מכאן ועד לקביעה כי לחביבה אין כל מעמד בדירה כך שחלמיש יכולה להשליכה לעת זקנתה מביתה – הדרך רחוקה.

35. אכן, הלכה ידועה היא שככלל לא יינתן סעד אשר לא התבקש בבית המשפט. אולם, הפסיקה עמדה על חריגים לכלל זה. בין השאר, נקבע כי בהתקיים שלושה תנאים רשאי בית המשפט לפסוק סעד שלא נתבקש באופן מפורש: הסעד דרוש לשם הכרעה בשאלות המהותיות שבמחלוקת או לשם עשיית צדק; הסעד נובע ישירות מהסעד שהתבקש בכתב התביעה; כל העובדות הדרושות להענקתו של הסעד התבררו ובידי בית המשפט עומדות הראיות הדרושות לצורך מתן הסעד ללא צורך בהתדיינות נוספת (ראו: ע"א 10576/06 בזק בינלאומי בע"מ נ' תדיראן בע"מ, פסקה 8 (12.8.2009); ע"א 8596/07 בנק ירושלים בע"מ נ' גלברט, פסקה 4 (15.3.2010); ע"א 2976/12 בר אל נ' קאופמן, פסקה 17 (23.11.2014); יששכר רוזן-צבי ההליך האזרחי 390 (2015)).

36. אני סבורה כי תנאים אלה מתקיימים בענייננו. ראשית, לשיטתי, המקרה שבפנינו מחייב דיון במעמדה של חביבה בדירה על מנת לעשות צדק, שכן שאלת בעלותה היא רק חלק צר מקשת השאלות שמעלים החוזים בין הצדדים. בנוסף, הצהרה על המערערת כבת-רשות בדירה מתיישבת עם מטרתה של התביעה – הבהרת זכויותיה של המערערת בדירה על מנת שאלה ישמשו בסיס להמשך ההתדיינות בין הצדדים במסגרת תביעת הפינוי המתקיימת בבית משפט השלום. לבסוף, אני סבורה כי מסכת העובדות והראיות שנפרשה בפני בית המשפט המחוזי מאפשרת לדון בשאלה זו. מסקנה זו נכונה גם מבחינת שיקולים שעניינם יעילות דיונית, וזאת על מנת לחסוך התדיינויות נוספות בין הצדדים (לדיון בסוגיה של העלאת טענות של בר-רשות בתביעת פינוי מקום שבו הושלמו הליכי תכנון, ראו והשוו לרע"א 3094/11 אבו אלקיעאן נ' מדינת ישראל, פסקאות 9-10 לחוות דעתי (5.5.2015) (להלן: עניין אלקיעאן)).

התנאים לרכישת מעמד של בר-רשות

37. על מנת לבחון את השאלה שמא למערערת זכויות אחרות בדירה, אבקש להציג את התנאים למתן רישיון כפי שאלה עוצבו בפסיקתו של בית משפט זה. בהמשך לכך, אבדוק האם בענייננו מתקיימים תנאים אלה תוך פירוט של המאפיינים המיוחדים של המערך החוזי שבפנינו, ודיון בפרשנותם של החוזים בין הצדדים בהתאם למאפיינים אלה, כמו גם בהתאם להתנהלות הצדדים במהלך השנים מאז נחתמו החוזים ביניהם.

38. המונח "רישיון במקרקעין" מתייחס להענקת זכות להחזקה ושימוש במקרקעין בתמורה או ללא תמורה, במפורש או מכללא. הרישיון אינו חלק מהזכויות המנויות בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, אולם פסיקתו של בית משפט זה הכירה בו כמוסד

המבוסס על שיקולים של צדק ומתאים למקרים מסוימים שבהם לא רכש המחזיק זכות קניינית במקרקעין לכל דבר ועניין. ככלל, רישיון במקרקעין הוא הדיר וניתן לביטול, אך ישנם מקרים שבהם הצדק דורש למנוע מנותן הרישיון לבטלו. במקרים שבהם בעל הזכויות במקרקעין הציג בפני אדם מצג בנוגע לשימוש במקרקעין – אף ללא הסכם מפורש – יש מצבים שבהם ניתן להכיר בקיומו של רישיון "מכוח השתק" לשם עשיית צדק בין הצדדים. לצורך כך, נבחנו בפסיקה, בין השאר, כוונת הצדדים, הציפייה שיצר בעל המקרקעין אצל בעל הרישיון, מידת הסתמכותו של האחרון על הרישיון והנזק שנגרם לו עקב כך, משך השימוש במקרקעין, ועוד. כמו כן, נקבע כי לבתי המשפט נתון שיקול דעת רחב אף בקביעת הסעדים מכוחו של הרישיון – החל ממתן פיצוי כספי בגין ביטול הרישיון וכלה בקביעה כי הרשות בלתי הדירה ואינה ניתנת לביטול – והכל על-פי נסיבות המקרה הקונקרטי (ראו: ע"א 346/62 דכטר נ' מנהל מס עזבון, ירושלים, פ"ד יז 701, 710 (1963); ע"א 515/76 לוי נ' ויימן, פ"ד לא(2) 127 (1977); ע"א 32/77 טבוליצקי נ' בית-כנסת ובית-מדרש החסידים, פ"ד לא(3) 210, 214 (1977); רע"א 2701/95 כנעאן נ' גזארי, פ"ד נג(3) 151, 170 (1999); ע"א 7139/99 אלוני נ' ארד, פ"ד נח(4) 27, 42 (2004); ע"א 633/08 מינהל מקרקעי ישראל נ' חיתמן, פסקאות כ"ג-כ"ד (9.1.2014); עניין אלקיעאן, בפסקה 6 לחוות דעתי; ע"א 6757/13 אביטס נחום נ' מדינת ישראל – רשות הפיתוח, פסקה 22 (19.8.2015) (להלן: עניין נחום); בע"ם 1894/16 פלוני נ' פלונית, פסקה 11 (10.5.2017); מיגל דויטש קניין כרך ב 416 (1999); נינה זלצמן "רישיון במקרקעין" הפרקליט מב 24, 30 (1995); נינה זלצמן "רשות חינוך במקרקעין כ'השאלת מקרקעין" עיוני משפט לה 265, 270-271 (2012); יהושע ויסמן דיני קניין: החזקה ושימוש 487-488 (2005)).

39. במאמר מוסגר יצוין כי דיני הרישיון סויגו ביחס למקרים שבהם מקורה של החזקה במקרקעין הוא בפלישה (לגישות בעניין זה, ראו: ע"א 3846/13 מדינת ישראל מינהל מקרקעי ישראל נ' היפר-חלף, פסקה ל"א לפסק דינו של השופט א' רובינשטיין ופסקה 4 לפסק דינו של השופט מ' מזוז (21.7.2015); עניין נחום, בפסקה 20). אולם, בענייננו, סוגיה זו אינה מתעוררת, שכן אין חולק על כך שמקורה של החזקה בדירה הוא במסירתה לידי המערערת ומשפחתה על-ידי חלמיש.

מהכלל אל הפרט: האם המערערת בת-רשות בדירה?

40. החלת העקרונות שעליהם עמדתי לעיל, בנסיבות הייחודיות של המקרה שבפנינו, מובילה למסקנה כי במקרה זה רכשה חביבה מעמד של בת-רשות בדירה עד אריכות ימיה, וכי חלמיש אינה רשאית לבטל את הרישיון. מסקנתי זו מבוססת על

פרשנות המערך החוזי שעליו חתמו הצדדים בהתאם למאפייניו החריגים, ובכלל זה הרקע לחתימה על החוזים בין חלמיש למשפחת יהודאי, מחד גיסא, ואופן הקיום של ההתחייבויות החוזיות על-ידי הצדדים, מאידך גיסא. כפי שאראה להלן, פרשנות המערך החוזי והתנהלותה של חלמיש במהלך השנים יצרו אצל בני הזוג ציפייה והסתמכות כי הדירה תשמש כ"ביתם" עד לאריכות ימיהם.

הנדבך הפרשני – המאפיינים של המערך החוזי שבפנינו: על ארבעה לא אשיבנו

41. על מנת להבין את מערך ההסכמות שבין הצדדים ובפרט את השאלה האם ניתן ללמוד ממנו על מתן מעמד של בני רשות לחביבה ובעלה, אקדים ואגדיר את מאפייניו של המערך החוזי שבפנינו, שהם ארבעה במספר: היותו מורכב ממארג של חוזים; היותו מאופיין בפערי כוחות בין הצדדים; אפיונו כ"חוזה יחס"; ולבסוף כפיפותו גם למשפט הציבורי מכוח עקרון הדואליות הנורמטיבית. להלן אבחן כל אחד ממאפיינים אלה, תוך התייחסות למשמעותו לצורך הדיון בפרשנותו של מערך ההסכמות בין הצדדים.

42. מארג של חוזים – כפי שצוין לעיל לא חוזה אחד בפנינו, אלא כמה חוזים הקשורים זה בזה – חוזה השכירות; הסכם המסגרת; וחוזה הפינוי. יש לפרש חוזים אלה כמסגרת אינטגרטיבית אחת באופן שמקריין על הבנת תכליתה של ההתקשרות כולה (אהרן ברק פרשנות במשפט כרך ד' – פרשנות החוזה 318-319, 321 (2001) (להלן: ברק, פרשנות החוזה)).

43. פערי הכוחות בין הצדדים – החוזים שבפנינו מאופיינים בכך שנעשו בין צד מיומן ורגיל בכריתת חוזים, פעילות שהיא חלק בלתי נפרד מעסקו, לבין צד מוחלש, חסר ניסיון וידע. בנוסף, עיון בחוזה השכירות והנספח לו בעניין הפיקדון מלמד כי אלה הם טפסים מוכנים מראש (במונחי אותם ימים "סטנסילים") שבהם הושארו מקומות ריקים למילוי הפרטים הרלוונטיים להתקשרות הקונקרטית (כדוגמת שמות השוכרים, פרטי הדירה וגובהו של סכום הפיקדון). דומה כי לבני הזוג לא הייתה יכולת של ממש להתמקח על תנאיו של החוזה שעל פני הדברים נחזה להיות חוזה אחיד (חוזה "שתנאיו, כולם או מקצתם, נקבעו מראש... כדי שישמשו תנאים לחוזים רבים בינו לבין אנשים בלתי מסויימים במספרם או בזהותם", בהתאם להגדרה של חוק החוזים האחידים, התשכ"ד-1964, ולמעשה אף לפי זו הנוהגת כיום). מקדמת דנא עמדתו הפרשנית של בית משפט זה ביחס לפרשנותם של חוזים מסוג זה צידדה בהחלתו של כלל הפרשנות נגד המנסח במקרים המתאימים (ראו למשל: ע"א 732/72 דינרי נ' חתמי

ללוידיס לונדון, פ"ד כח(1) 589, 595 (1974); ע"א 177/77 בנק ישראל נ' תוסייה-כהן, פ"ד לב(1) 524, 528 (1978); ע"א 435/81 זנזורי נ' מהצרי, פ"ד לו(2) 561, 567 (1982), והדברים יפים גם בענייננו.

44. חוזה יחס – זאת ועוד, בפנינו לא חוזה רגיל אלא חוזה יחס, המאופיין בכך שהוא נועד להסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים למשך תקופה ארוכת טווח. אין חולק כי החוזה שנחתם עם בני הזוג אמור היה להסדיר את מגוריהם בדירה למשך שנים ארוכות. על כן, פרשנותו ויישומו אמורים לתת מענה לנסיבות עתידיות שלא הוסדרו במפורש בחוזה (ראו: רע"א 1185/97 יורשי ומנהלי עיזבון מילגרום הינדה ז"ל נ' מרכז משען, פ"ד נב(4) 145, 160 (1998) (להלן: עניין מילגרום); ע"א 9946/01 ארדט חברה לביטוח בע"מ נ' המוסד לביטוח לאומי, פ"ד נח(1) 103, 115 (2003)). בבואו לפרש חוזים מסוג זה על בית המשפט להעניק משקל לערכים כמו אמון, סולידריות והדדיות (ברק, פרשנות החוזה, בעמ' 101-102).

45. דואליות נורמטיבית – על כל אלה יש להוסיף כי החוזה שבפנינו נשלט על-ידי מערכת נורמטיבית כפולה של המשפט הפרטי והמשפט הציבורי. חלמיש אמנם אינה רשות מינהלית במובן הצר, אולם היא גוף דו-מהותי בהיותה חברה שאינה מצויה רק בבעלות משותפת של הממשלה ועיריית תל אביב-יפו, אשר גם עוסקת בתחום ציבורי מובהק: פינוי ובינוי מחדש של אזורי מגורים מוחלשים ומתן פתרונות דיור לתושבים שהתקשו בכך (ראו: בג"ץ 731/86 מיקרו דף נ' חברת החשמל לישראל בע"מ, פ"ד מא(2) 449, 462-463 (1987); עע"ם 6101/13 ימית א.בטחון (1998) בע"מ נ' הסוכנות היהודית לארץ ישראל, פסקה י"ז (23.2.2014)). בתוקף מעמדה כגוף דו-מהותי חלה על חלמיש חובת הגינות שאותה היא נושאת גם בהתקשרויותיה חוזיות (ראו עוד: דפנה ברק-ארוז משפט מינהלי כרך ג' – משפט מינהלי כלכלי 297-303 (2013) (להלן: משפט מינהלי כלכלי)). חובת הגינות זו חלה ביתר שאת בממשקים של הרשות עם אוכלוסייה מוחלשת המתקשה למצות את זכויותיה ולמצוא את דרכה בנבכי הביורוקרטיה (ראו: איל פלג אתגר העוני של המשפט המינהלי 141 (2013)), ועל כן מצופה מן הרשות כי זו תסייע לה בהנגשת זכויותיה (כפי שפירטתי בחוות דעתי בעע"ם 5017/12 אמזלג נ' עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (29.1.2013) (בעיקר בפסקה 12) (להלן: עניין אמזלג), בעע"ם 6147/11 גורובץ נ' משרד הפנים – מינהל האוכלוסין (3.3.2013), ובעע"ם 2732/14 שניידר נ' משרד הבינוי והשיכון (28.1.2015) (בעיקר בפסקאות 7 ו-13)).

46. בשלב זה אפנה לפרשנות של מערך החוזים בין הצדדים תוך התייחסות לארבעת המאפיינים שמניתי לעיל ולנסיבות הייחודיות והחריגות של המקרה. אדגיש כי בעשיתי כן אינני משנה מן הממצאים העובדתיים של בית המשפט המחוזי, אלא רק נדרשת למסקנות המשפטיות הנובעות מהן.

47. מארג החוזים בכללותו כבסיס להגדרת התכלית החוזית – מה הייתה אפוא תכליתו של המערך החוזי בין הצדדים? מן המסמכים שעליהם חתמו בני הזוג, ואף מן ההתכתבויות שלהם עם רשויות המדינה, עולה כי תכליתה של ההתקשרות הייתה מתן פתרון ארוך טווח למצוקת המגורים שאליה נקלעה המשפחה. אני סבורה שפרשנותו הראויה של חוזה השכירות שנחתם בין הצדדים, כפי שיושם ביניהם במהלך השנים הרבות שבהן המשפחה התגוררה בדירה וכפי שעולה מהתכלית הסוציאלית העומדת בבסיס הרעיון של פינוי שכונות עוני, מובילה למסקנה כי הייתה גלומה בו – בנסיבות המיוחדות של משפחת יהודאי – התחייבות לכך שבני הזוג יוכלו לגור בדירה עד אריכות ימיהם כבני רשות. כאמור, את חוזה השכירות יש לקרוא בהקשר של המערך החוזי כולו שכלל גם את חוזה הפינוי ואת חוזה המסגרת. מטרתו של המערך החוזי הייתה להביא לפינויה של המשפחה מהנכס ביפו כנגד הבטחתו של פתרון דיור לטווח רחוק עבורה. חוזה השכירות לא נחתם כברייה הנושאת את עצמה אלא לצד חוזה הפינוי והסכם המסגרת, שנועדו להבטיח את המשך מגוריה של המשפחה בדירה באמצעות הפקדת הפיקדון אצל חלמיש. ואפשר לומר גם אחרת – ככל שהיה מדובר בצדדים "רגילים" לחוזה, הדעת נותנת שהפיקדון היה משולם לידי המשפחה והיא הייתה בוחרת כיצד להשתמש בו. השארת הפיקדון בשליטת חלמיש מעידה כי כוונת הצדדים הייתה להבטיח את יציבות מגוריהם של בני הזוג לאורך שנים, וכך גם מדגישה את הסתמכותם על כך.

48. אופיו החריג של ההסדר בעניין הפיקדון – אם כן, הפיקדון היה מרכיב חיוני ובלתי נפרד מחוזה השכירות ומהסכם המסגרת. יש להדגיש כי ההסדר שהוחל במקרה זה על מערכת היחסים בין משפחת יהודאי לחלמיש בעניין הפיקדון הוא חריג במובן זה שמשפחת יהודאי נאלצה להפקיד סכום גבוה מאד של כסף – שעמד על לפחות כשליש משווי הזכויות בדירה (כמפורט בסעיף 12 לעיל) – עוד טרם תחילת תקופת השכירות. ייחודו של הסדר זה מעלה כי בנוסף לתכלית של הפיקדון בהבטחת דמי השכירות הוא נועד גם לתכלית נוספת – חשובה לא פחות, ואולי אף חשובה יותר – הבטחת הכספים שקיבלה המשפחה בגין הפינוי על מנת שלבני הזוג תינתן האפשרות להתגורר בדירה עד אחרית ימיהם. כלל ידוע הוא שאומד דעת הצדדים לחוזה השכירות נלמד גם מ"המטרות, האינטרסים והתכליות שחוזה מהסוג או מהטיפוס שהחוזה

שנכרת נועד להגשים" (ראו: ע"א 300/97 חסון נ' שמשון חברה לביטוח בע"מ, פ"ד נב(5) 755, 746 (1999). ראו גם: ע"א 4628/93 מדינת ישראל נ' אפרופים שיכון ויזום (1991) בע"מ, פ"ד מט(2) 310, 265 (1995). להרחבה, ראו: ברק, פרשנות החוזה, בעמ' 385-383). אכן, ממהלך הדברים עולה כי ההסדר של שכירות הנתמכת בפיקדון לא היה מנת חלקם של בני הזוג יהודאי בלבד. עם זאת, בנסיבות העניין יש לפרש את ההסדר בשם לב לגודלו של סכום הפיקדון ולמוחלשותם המיוחדת של בני הזוג.

49. הרקע לחתימה על המערך החוזי – בנסיבות העניין, אני סבורה שהתכלית החוזית מתחדדת לנוכח הנסיבות שעמדו בבסיס המעבר לדירה – פינוי מהנכס ביפו, שמשפחת יהודאי סברה שיש לה בו זכויות של דיירות מוגנת. אני סבורה כי ההבנות שהיו בין הצדדים הן כי בתמורה לפינוי של משפחת יהודאי מהנכס ביפו תינתן להם אפשרות מגורים קבועה וזאת באמצעות הפקדת הכספים אצל חלמיש. כך אף העידה חביבה בפני בית המשפט המחוזי, והדברים עולים כאמור אף עם המסגרת החוזית המיוחדת בין הצדדים.

50. הדברים מקבלים משנה חיזוק לנוכח נסיבותיה הקשות של המשפחה, מחד גיסא, ותפקידה של חלמיש כחברה משכנת, מאידך גיסא. ראוי לציין בהקשר זה כי בימים 6.7.1978 ו-7.1.1979 ביקרה את המשפחה בנכס ביפו העובדת הקהילתית מטעם חלמיש. זו תיארה במזכר שנכתב עבור מדור הפינויים בחלמיש כי הנכס ביפו שבו מתגוררת המשפחה אינו מתאים למגורים, בין היתר, בשל מספרם הרב של הילדים במשפחה. היא הוסיפה וציינה כי בני המשפחה "מעוניינים בדירה גדולה יותר, לפחות 4 חדרים, אפשר דירה מיד שניה, או דירה תמורת בית אך שתהיה דירה פונקציונלית למצב המשפחה", וכי בני הזוג "לא יוכלו לשלם שכ"ד אם ידרש מהם".

51. מדבריה של העובדת הקהילתית עולה כי חלמיש ידעה שבני הזוג לא יוכלו לעמוד בתשלום דמי השכירות, וקיבלה על עצמה להבטיח להם קורת גג תמורת פינויים מהנכס ביפו, תוך שימוש בפיקדון. כוונה זו אף עולה מהמכתב שנשלח בשמו של מנכ"ל חלמיש והתייחס לקבלת ההצעה "לרכישת דירה עבורכם" (כפי שצוין לעיל בפסקה 22). אין לפרש מכתב זה כמבטא כוונה לרכוש דירה שתהיה בבעלות בני הזוג, כפי שנטען תחילה על-ידי המערער, אך הוא מבטא בבירור כוונה להבטיח להם קורת גג עד אריכות ימיהם.

52. פערי הכוחות בין הצדדים – ככל שנותר ספק באשר להגדרת התכלית החוזית, הרי שהמסקנה בעניין זה מתחזקת כאשר נדרשים לרקע לחתימה על החוזה המאופיין

בפערי כוחות בין הצדדים (ראו והשוו: ע"א 2232/12 הפטריארכיה הלטינית בירושלים נ' פארוואג', פסקה 14 לחוות דעתה של חברתי השופטת א' חיות וחוות דעתי (11.5.2104)). הייתה זו חלמיש אשר ניסחה את חוזה השכירות וטווחה את מנגנון הפיקדון על דעת עצמה. כפי שצוין, בני הזוג הוחתמו על מערך של חוזים שתנויותיהם השתרעו על פני מספר עמודים, ובהם הושלמו פרטים בודדים שכללו את מאפייניהם האישיים (שמות, כתובת, סכום הפיקדון וכולי). פערי כוחות אלה וניסוח החוזים על-ידי חלמיש מלמד כי יש לתת את מלוא המשקל לכוונה העולה ממנו בכל הנוגע להבטחתה של קורת גג עבור בני הזוג עד לשיבתם, במיוחד לנוכח מוחלשותם המובהקת של בני הזוג.

53. חוזה יחס – כל האמור לעיל באשר לפרשנותו של חוזה השכירות מקבל משנה תוקף לנוכח מאפייניו כחוזה יחס. חוזה השכירות, בנסיבות העניין, הוא חוזה יחס, המתאפיין ביחסים רב-ממדיים למשך פרק זמן ניכר, כלומר כולל מרכיב של "יכולת הסתגלות לתנאים משתנים" (עניין מילגרומ, בעמ' 160). הייתכן כי חוזה השכירות, שנחתם על רקע מצוקתה של משפחת יהודאי, כלל בתוכו את האפשרות לסלק את חביבה לרחוב דווקא במצב משברי וקשה בחייה? על שאלה זו יש להשיב בלאו רבתי. חוזה השכירות ארוך הטווח נועד לתת לחביבה ביטחון דווקא בזמנים שבהם פגיעותה מתגברת, ולא לאפשר את השלכתה לעת זקנה. כפי שהסביר הנשיא א' ברק, בהקשר שונה, אך קרוב, בעניין מילגרומ:

"אין זה סביר ואין זה הוגן להניח כי המוסד שבו בילה הדייר שנים רבות, ושב וראה את ביתו החדש, מתנכר לו... היחסים ארוכי הטווח עם בית האבות יצרו תלות בצורת חיים זו. מה יעשה הדייר, ולאן יפנה?" (שם, בעמ' 161-162).

54. גוף דו-מהותי – מסקנה זו מתחזקת ביתר שאת לנוכח מעמדה של חלמיש כגוף דו-מהותי, ובשים לב לתכלית הסוציאלית שעמדה בבסיס ההתקשרות בין חלמיש לבני הזוג, ובכלל זה הרצון להעניק קורת גג ראויה לבני הזוג יהודאי ולילדיהם (ראו: משפט מינהלי כלכלי, בעמ' 20). מערך החוזים כולו עמד בסימן הבטחתה של הזכות לדירה, ואין מקום לכך שזו תרכין ראשה לקראת סיומם.

55. מעמדם של בני הזוג כדיירים בדירה – יש להדגיש כי הקביעה לפיה חביבה היא בת-רשות בדירה מיוחדת לנסיבותיו החריגות של המקרה שבפנינו ואינה משליכה על מקרים אחרים של דיור ציבורי שבהם, ככלל, הדיירים קונים מעמד של שוכרים. יחד עם זאת, לא למותר לציין כי הן המחוקק והן ממשלת ישראל הביעו

במהלך השנים עמדה עקבית המקנה לדיירים ותיקים בדיור הציבורי מעמד של יותר משוכרים "רגילים" בכך שאפשרו להם או ליורשיהם, בתנאים שונים, לרכוש את הדירות שבהן התגוררו לאורך שנים בהנחה משמעותית, הנגזרת מוותק המגורים שלהם בדירה. כפי שציינתי בהקשר אחר, "ביסודם של מבצעי רכישת הדירות לדיירי הדיור הציבורי הייתה מונחת הכרה בחשיבות החברתית הנודעת לכך שאוכלוסיות מוחלשות יוכלו לרכוש את הדירות ששכרו במשך שנים ארוכות, ובכך יוכלו לזכות לקורת גג של קבע, וכן להבטיח לעצמן הון משפחתי ראשוני" (עניין אמזלג, בפסקה 6 לחוות דעתי [ההדגשות לא במקור – ד' ב' א']). ראו עוד: נטע זיו "בין שכירות לבעלות: חוק הדיור הציבורי והעברת הון בין-דורית בפרספקטיבה היסטורית" משפט וממשל ט 411 (2006).

56. לסיכום, אני סבורה כי ניתוח המערך החוזי בכללותו על מאפייניו המיוחדים מוביל למסקנה כי כוונתה של חלמיש הייתה להעניק לבני הזוג רישיון לגור בדירה עד אריכות ימיהם, ולמצער כי בני הזוג היו יכולים להסתמך על כך.

הנדבך של קיום החוזה בהגיונות ובתום לב – ניהול הפיקדון על-ידי חלמיש וההסתמכות עליו

57. מעבר לשאלה הפרשנית שעמדה עד כה במרכז הדיון, ראיתי לנכון להתייחס אף לפעולותיהם של הצדדים במהלך שנות מגוריהם של בני הזוג בדירה. עיון בחומרים שהונחו בפנינו מעלה כי התנהלותה של חלמיש במהלך השנים, כמי ששלטה בפיקדון ועשתה בו כבשלה, הקנתה אף היא לחביבה מעמד של בת-רשות בדירה.

58. כאמור, חלמיש היא זו שיזמה את הפקדת הפיקדון, והיא אף קבעה באיזה בנק הוא יופקד. זאת ועוד: הדרישה להפקדת הפיקדון לא הייתה בחזקת "אופציה" אלא חובה שנכללה בחוזה השכירות. כמו כן, מבחינת ההסדרים החוזיים שרקמה חלמיש הלכה למעשה היא נהגה בפיקדון כמנהג בעלים. כך, לחלמיש היה ייפוי כוח להשתמש בפיקדון "בכל עת אחרת בהתאם לחוזה" (סעיף 6(ב) לחוזה השכירות), בעוד בני הזוג נדרשו להגיש בקשה מיוחדת לחלמיש עצמה כדי למשוך כספים מהפיקדון (ראו למשל "בקשה לשחרור כספי פיקדון" מיום 6.5.2004). נוסף על כך, בסעיף 3(ו) להסכם המסגרת נקבע כי חלמיש תפצה את הבנק בגין כל תביעה שתוגש נגדו בגין העברת כספים מהפיקדון לידי חלמיש. הסדר זה מדגיש ביתר שאת את הדומיננטיות והאחריות של חלמיש בניהול הפיקדון, ומן העבר השני את תפקידו המשני של הבנק בעניין. עובדות רקע אלה, המלמדות על שליטתה של חלמיש בכספים ובעמדת הכוח שהייתה

לה כלפי בני הזוג בעניינם, מובילות למסקנה כי היא חבה כלפיהם בחובות אמן בניהול הפיקדון (לנסיבות המקימות יחסי אמן, ראו והשוו: ע"א 817/79 קוסוי נ' בנק י.ל. פויכטונגר בע"מ, פ"ד לח(3) 253, 277-278 (1984) (להלן: עניין קוסוי); ע"א 7338/00 תנובה – מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית בישראל בע"מ נ' שרעבי ז"ל ויורשיו, פ"ד נז(2) 745, 756-757 (2003); עמיר ליכט דיני אמונות – חובת האמן בתאגיד ובדין הכללי 32-48 (2013) (להלן: ליכט)).

59. הכרה זו בחובת הנאמנות של חלמיש בניהול הפיקדון אף מתחזקת לנוכח חובות ההגינות המוגברות שבהן היא נושאת ממילא כגוף דו-מהותי, כמפורט לעיל.

60. תפקידו של הנאמן הוא לפעול לטובת הנהנה בתום לב והגינות, ובכלל זה גם לדאוג לאינטרסים של מי שעל כספו הוא אמן. בנוסף, הנאמן חב בחובת גילוי מלא שמטרתה, בין השאר, לצמצם את פערי המידע בין הצדדים ולמנוע מהנאמן להימנע מלעשות שימוש לרעה בכוחו (ראו למשל: עניין קוסוי, בעמ' 278-280; ליכט, בעמ' 65-69 ו-95-103). בנסיבות העניין, דומה כי חלמיש לא עמדה בחובת הגילוי החלה עליה כנאמן של הפיקדון. בכל אותן שנים המשיכה המשפחה לגור לבטח בדירה. אם עמדתה של חלמיש הייתה שעם כלות הכסף לא תוכל המערערת להוסיף ולהתגורר בדירה – האם לא היה עליה להקדים ולהתריע כי הכסף עומד לכלות? האם לא היה על חלמיש, הנאמן של בני הזוג, להציע להם לעבור לדירה קטנה יותר עוד לפני שנים – אותה חלופה שהוזכרה בפנינו – כאשר כוחם עודו היה במותניהם?

61. כפי שחלמיש ידעה לדרוש מהבנק להעביר כספים מהפיקדון לחשבונה, וכפי שידעה לדווח לבני הזוג על יתרת החוב, כך חובות הגילוי וההגינות המוטלות עליה כנאמן של הפיקדון חייבו אותה להציג בפניהם את יתרת הפיקדון. חובה זו אף נובעת מפערי הכוחות הבולטים בין הצדדים. דא עקא, בכל עשרות ההודעות שנשלחו לבני הזוג ממדור הגבייה של חלמיש והוצגו לנו לא נזכר מצב הפיקדון ולו פעם אחת. בנוסף, מהמסמכים שהוצגו בפנינו עולה כי חלמיש סירבה לבקשתם של בני הזוג לעבור לדירה קטנה יותר בשלבים מוקדמים של חייהם. כך, במכתב שנשלח ביום 18.2.2001 על-ידי יהודה למשרד הבינוי והשיכון נכתב כי "יהודה וחיבה יהודאי טוענים שאמנם הדיור ברח' מעלות הוא תיקני ביותר, אבל הבית יותר מידי יקר בשבילם, משפחת יהודאי משלמת מחיר יותר מידי גבוה עבור הבית הזה, ולכן אנו מעוניינים להחליף את הדירה. אנו בכלל לא התכוונו לגור בבית יקר כזה [...] המעבר לכאן הוא קיצוני מידי והמחיר כאן גבוה מידי". קשה אפוא לומר שחלמיש קיימה את חובות ההגינות והגילוי שחלות עליה, כאשר במשך כל השנים נמנעה מלהציג לבני

הזוג את מצב הפיקדון, אשר כאמור היה בשליטתה הכמעט מוחלטת, ואף סירבה לבקשתם לעבור לדירה קטנה יותר מבעוד מועד. מצופה היה מחלמיש, כנאמנה של בני הזוג וכרשות מינהלית שעניינה דאגה לאכלוסם של משפחות קשות יום, כי תיערך מבעוד יום לתרחיש של סיום כספי הפיקדון. מחשבה מראש על עתידה של המשפחה הייתה יכולה להצמיח פתרונות דיור ראויים למשפחה עוד בשלבים מוקדמים, ולא לדחוק את חביבה לעזיבת הדירה שבה התגוררה שנים כה רבות כשהיא בת 83.

62. אם כן, אני סבורה כי הכשלים בהתנהלותה של חלמיש כנאמנה של ניהול כספי הפיקדון, כפי שתוארו לעיל, תרמו למצב הנוכחי שבו, לעת זקנתה וכשכוחה כבר אינו עמה, חביבה נדרשת לעזוב את הדירה ששימשה כבית מגוריה במשך כ-37 שנה. התנהלות זו מצדיקה גם היא, בנוסף על פרשנות המערך החוזי עצמו, הכרה במעמד של בת-רשות לחביבה בדירה עד לאריכות ימיה הן מבחינת שיקולי צדק והן מבחינת הציפייה וההסתמכות שנוצרו אצלה.

בשולי הדברים: תשלום יתרת דמי הפינוי – האמנם?

63. אני מוצאת לנכון להצביע על שאלה נוספת שהוסיפה לרחף מעל הדיון כולו, והיא האם יתרת דמי הפינוי אכן הועברה לידי בני הזוג. אכן, שאלה זו אינה נדרשת להכרעה בפנינו. לכן, אסתפק בכך שאציין כי במסמכים הרבים שבתיקי חלמיש לא נמצאה כל עדות להעברת הסכום. במהלך הדיון שהתקיים בפנינו שאלנו את בא-כוחה של חלמיש האם ברשות החברה תיעוד של העברת השיק על סך יתרת דמי הפינוי לבני הזוג. בא-כוחה של חלמיש ציין שלצורך מענה על שאלה זו הוא יודק למספר ימים. עם זאת, חלמיש לא כללה בהודעה המשלימה שהגישה כל מידע נוסף באשר להעברת השיק לבני הזוג. אינני קובעת בעניין זה כל מסמרות, אך סימני השאלה שנותרו בעניין הם מטרידים בשים לב לעובדה שחלמיש נטלה על עצמה, במידה רבה, את ניהול ענייניהם הכספיים של בני הזוג בכל הנוגע לפינוי ולסידור המגורים העתידי.

סוגית דמי השכירות

64. כפי שצינתי לעיל, פסק הדין המותנה שניתן בבית משפט השלום חייב את המערערת בתשלום דמי השכירות שנתבעו ממנה בכפוף להכרעה בשאלת הבעלות בדירה. כיצד התוצאה שאליה הגעתי משפיעה על קביעה זו? אני סבורה כי הפרשנות של המערכת החוזית בין הצדדים והתנהגותם במשך השנים מובילה למסקנה כי הפיקדון שניתן לבני הזוג בתמורה לפינוי של הנכס ביפו ושניתן הלכה למעשה

לחלמיש גילם את התשלום בגין הרשות שניתנה למערערת להתגורר בדירה עד אריכות ימיה. במילים אחרות, הרשות שניתנה למערערת להתגורר בדירה אינה פוקעת בשל כך שכספי הפיקדון אזלו בהתחשב בנסיבות שבהן הפיקדון נוהל, בשליטתה המלאה של חלמיש. לתוצאה זו מובילים כאמור הן פרשנות של המערך החוזי בין הצדדים והנסיבות שאפפו את ביצועו כפי שתוארו בהרחבה לעיל והן שיקולים של צדק. כאמור, לבתי המשפט נתון שיקול דעת רחב בקביעת הסעדים מכוחו של הרישיון ובכלל זה קביעה כי הרשות בלתי הדירה ואינה ניתנת לביטול, בהתבסס על שיקולי צדק. בענייננו, מצבה האישי והמשפחתי הקשה של חביבה; פערי הכוחות בין הצדדים בעת החתימה על המערך החוזי; פינויים של בני הזוג מהנכס ביפו וההסתמכות הנובעת מכך; הפקדה מראש של כשליש (לכל הפחות) מהעלות של זכויות הבעלות בדירה; משך הזמן שבו חביבה מתגוררת בדירה והציפייה על כך שהדירה תינתן לה עד אריכות ימיה; הקושי העצום הכרוך בפינויה של חביבה בשלב זה; וכן אופן ניהול הפיקדון על-ידי חלמיש – מובילים כולם למסקנה כי הרשות אינה ניתנת לביטול אף מבלי שניתנים תשלומים נוספים מעבר לאלה שהתבססו על כספי הפיקדון.

סיכום

65. חביבה יהודאי היא אשה באה בימים ושבעת תלאות. כ-37 שנה היא גרה בדירה שבבעלות חלמיש, וזאת בתמורה להפקדה מראש של כשליש (לפחות) מערך זכויות הדירה. שכר הדירה כאמור שולם מפיקדון זה שנוהל בשליטה מלאה של חלמיש וכלל את דמי הפינוי שניתנו למשפחה. לחביבה אין כל אמצעים נוספים. תנאי החיים שלה הם צנועים. היא ובעלה המנוח התקיימו מקצבאות בלבד. כפי שנכתב בדו"ח חקירה כללית, שביצעה חברת פרטית לפי הזמנת חלמיש, המשפחה מנהלת "רמת חיים צנועה ובסיסית למדי", אין בבעלותם רכב, בני הזוג אינם עובדים והריהוט בדירה "פשוט ביותר". אני סבורה שמכלול נסיבות העניין, ובכלל זה הפרשנות של מערך החוזים והפרת חובת ההגינות והנאמנות כלפי בני הזוג, מובילים למסקנה כי חביבה אמנם אינה בעלת הדירה, אך זכאית להוסיף ולהתגורר בה עד אריכות ימיה כבת-רשות.

66. חלמיש התייצבה בפנינו כמי שדואגת לנכסים הדרושים למגוריהם של זכאי דיור ציבורי. אכן, ברגיל כך טוב ויפה. אולם, הדרישה שהופנתה לחביבה לפנות את הדירה שבה גרה ב-37 השנים האחרונות, וזאת בעת שהיא מבוגרת ושבעת תלאות, בנסיבות שבהן חלמיש לא הראתה שפעלה לדאוג להבטחת שיבתה של חביבה, היא בעייתית בנסיבות העניין.

67. גם אם כתחילת הדרך היה מדובר בכך שהמערערת ובעלה המנוח היו במעמד של שוכרים, האופן שבו חלמיש התנהלה מולם במהלך השנים יצר כלפיהם מצג כי קיבלו בית עד אחרית ימיהם, ואף הפרה את חובת הנאמנות שבה נשאה. חלמיש עשתה בפיקדון כבתוך שלה, ובכך נוצר מצב חדש: בני הזוג איבדו למעשה כל זיקה לפיקדון, ואילו חלמיש יצרה כלפיהם מצג שקיבלו בתמורה "בית". בית – לא במובן של בעלות, אלא במובן של ביטחון לאריכות החיים, דהיינו הקניית רישיון להמשך מגורים. ממילא ברור שזכויות אלה, שהן בעלות אופי אישי, מוקנות למערערת בלבד, ולא ליורשיה.

68. לקראת סיום אני רואה לנכון לחזור ולהדגיש כי התוצאה שאליה הגעתי נכונה לנסיבות המיוחדות של המקרה שבפנינו, ובכללן מוחלשות המיוחדת של בני הזוג וההסדר החריג בין הצדדים שבמסגרתו משפחת יהודאי פונתה מנכס אחר והפקידה – מראש – כשליש (לפחות) מעלות הדירה בתמורה להתגוררות בה בפיקדון שנוהל כאמור על-ידי חלמיש. כמובן, אין בפסק דיני כדי להשליך על מקרים אחרים של דיור ציבורי במתכונת "רגילה".

69. סוף דבר: אציע לחבריי לקבל את הערעור במובן זה שהמערערת תהא זכאית להתגורר בדירה עד אריכות ימיה כל עוד תחפוז בכך. בנסיבות העניין, המערערת זכאית להוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין בסך של 20,000 שקל.

ש ו פ ט ת

השופטת א' חיות:

אני מצטרפת לחוות-דעתה של חברתי השופטת ד' ברק-ארז.

אכן, בנסיבות המיוחדות של המקרה שבפנינו ואף שאין לקבל את טענת המערערת כי רכשה זכויות בעלות בדירה בחולון, תמימת דעים אני עם חברתי השופטת ברק-ארז כי המערערת זכאית להמשיך ולהתגורר בדירה בחולון כבת רשות עד אריכות ימיה. באומרי "נסיבות מיוחדות" כוונתי למארג החוזים האינטגרטיבי שעליו הוחתמו המערערת ובעלה בעת המעבר מדירתם ביפו לדירה בחולון, ולכך שהתניות הכלולות במארג חוזים זה משקפות פערי כוחות מובהקים בין חלמיש ובין המערערת ובעלה המנוח, הנמנים ללא ספק עם אוכלוסיה מוחלשת במיוחד בחברה הישראלית. דוגמא בולטת הוא הפקדון בסך של לא פחות מ-700,000 ש"ח שנגזר מתוך כספי הפיצויים שקיבלו בני הזוג עבור פינוי הדירה ביפו, עליו חלשה חלמיש לאורך שנים באופן

מוחלט להבטחת דמי השכירות המגיעים לה עבור הדירה בחולון. נתונים אלה בצירוף העובדה כי התנהלותה של חלמיש בניהול הפקדון שהלך ואזל מהווה הפרה של חובות הנאמנות וההגנות החלים עליה כגוף דו-מהותי להבטיח כי בנסיבות המיוחדות של המקרה דנן לא תידרש המערערת לעזוב את הדירה ששימשה כביתה במשך ארבעה עשורים כמעט, כל אלה מוליכים לטעמי אל המסקנה כי המערערת אכן זכאית בגילה המופלג להמשיך להתגורר בדירה כבת-רשות עד אריכות ימיה.

ש ו פ ט ת

השופט ח' מלצר:

אני מצטרף, בנסיבות, לחוות דעתה של חברתי השופטת ד' ברק-ארז ולהערוותיה של חברתי, השופטת א' חיות.

ש ו פ ט

הוחלט כאמור בפסק דינה של השופטת ד' ברק-ארז.

ניתן היום, י"ג בתשרי התשע"ח (3.10.2017).

ש ו פ ט ת

ש ו פ ט

ש ו פ ט ת