



בבית המשפט העליון

רע"א 5162/20

לפני: כבוד השופט ע' פוגלמן

המבקש: עזאת סלאח

נגד

המשיבה: עמותת א.ל.ע.ד אל עיר דוד

בקשת רשות לערער על פסק הדין של בית המשפט המחוזי בירושלים (כב' השופט הבכיר ר' יעקובי והשופטים מ' בר-עם וח' מ' לומפ) בע"א 44637-02-20 מיום 6.7.2020

בשם המבקש: עו"ד נאיל ראשד

בשם המשיבה: עו"ד אברהם משה סגל

החלטה

1. המבקש התגורר בנכס המצוי בשכונת סילוואן שבירושלים (להלן: הנכס) וזאת, כעולה מפסק הדין של בית משפט השלום, לפחות החל משנת 1968. הנכס מורכב משני חלקים: חלקו הראשון של הנכס כולל שלושה חדרים ובהם מטבח וחדר שירותים (להלן: החלק הראשון); וחלקו השני כולל חדר שינה וחדר שירותים (להלן: החלק השני). בין שני החלקים מחברת מרפסת מקורה. ביום 16.6.2013 הוגשה נגד המבקש תביעה לפינוי מושכר (להלן: התביעה הראשונה) ובגדרה עתר בעל הנכס לפינוי החלק השני. ביום 26.2.2014 נתן בית משפט השלום בירושלים תוקף של פסק דין להסדר פשרה שאליו הגיעו הצדדים (להלן: הסדר הפשרה). במסגרת הסדר הפשרה נקבע כי המבקש יפנה את החלק השני, וכי המרפסת תשמש את שני הצדדים למעבר משותף. ויודגש כבר עתה כי הן התביעה הראשונה, הן הסדר הפשרה, לא נגעו במישרין לחלק הראשון של הנכס. ביום 30.12.2015 הגיש בעל הנכס תביעה נוספת לפינוי וסילוק יד ממקרקעין – היא התביעה נושא הבקשה שלפניי – לפינוי החלק הראשון. בתביעה נטען, בין היתר, כי אין למבקש כל זכות בנכס, ואף אם תתקבל טענתו כי הוא דייר מוגן לפי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972 (להלן: חוק הגנת הדייר או החוק), הרי שמתקיימות לגביו כמה

מעילות הפינוי הקבועות בסעיף 131 לחוק. לפיכך, נטען, יש להורות עתה על פינוי גם מהחלק הראשון (להלן גם: התביעה השנייה). בהמשך, ביום 28.2.2017, הוגשה בגדרי התביעה השנייה "בקשה דחופה לחילוף בעל דין" על ידי המשיבה, עמותת "א.ל.ע.ד אל עיר דוד", בטענה כי בשנת 2015 רכשה בחשאי את מלוא הזכויות בנכס. בית המשפט נעתר לבקשה זו.

2. ביום 3.12.2019 קיבל בית משפט השלום בירושלים (כב' השופטת ק' מילר) את התביעה. בתחילה, קיבל בית המשפט את טענת המבקש כי הוא דייר מוגן בחלק הראשון ולפיכך פנה לבחון האם עלה בידי המשיבה להוכיח עילה לפינוי. בית המשפט קבע כי מרבית עילות הפינוי שנטענו על ידי המשיבה, ובכללן אי תשלום דמי שכירות לפי סעיף 131(1) לחוק, וגרימת נזק למושכר לפי סעיף 131(3) לחוק, לא מתקיימות בעניינו של המבקש. ואולם, נקבע כי קמה למשיבה עילה לפינוי המבקש מחמת "צורך עצמי" לפי סעיף 131(7) לחוק הגנת הדייר. זאת, מאחר שהמצב הייחודי שנוצר בנכס, שבמסגרתו קיימת כניסה משותפת לשני החלקים ושבחלק השני לא קיים מטבח, לא מאפשר למשיבה לעשות שימוש סביר בנכס. בהקשר זה, טענה המשיבה כי בכוונתה לשכן בנכס שוכרים, וטענתה זו לא נסתרה. בנסיבות אלו, קבע בית המשפט כי יש להכיר בצורך עצמי של המשיבה המצדיק את פינוי המבקש מהחלק הראשון תוך העמדת סידור חלוף עבורו. בפסק הדין, עמד בית המשפט על הניסיונות שנעשו למציאת דיור חלוף למבקש, אך קבע כי נוכח סירובו של המבקש לשתף פעולה ולבחון את ההצעות שהוצעו לו מטעם המשיבה, יש להורות על תשלום פיצוי שיאפשר למבקש לרכוש זכות שוות ערך לזו שמחזיק בה כעת. סכום הפיצוי הכספי הועמד על 361,457 ש"ח (להלן: הפיצוי הכספי) והפקדתו הוצבה כתנאי לפינוי החלק הראשון.

3. שני הצדדים ערערו על פסק הדין. ביום 6.7.2020, דחה בית המשפט המחוזי בירושלים (כב' השופט הבכיר ר' יעקובי והשופטים מ' בר-עם וח' מ' לומפ) את הערעורים בגדרי תקנה 460(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984 (להלן: התקנות). נקבע שפסק הדין של בית משפט השלום מנומק היטב ומבוסס בעיקרו על ממצאי עובדה ומהימנות. משכך, נקבע כי המבקש יפונה בחלוף חודשיים מיום הפקדת הפיצוי הכספי על ידי המשיבה. המשיבה מצדה הודיעה ביום מתן פסק הדין כי הפיצוי הכספי הופקד ולפיכך הורה בית המשפט המחוזי כי המועד הקובע לעניין פינוי הנכס הוא יום 5.9.2020.

4. מכאן בקשת הרשות לערער שלפניי. המבקש טוען כי הנסיבות הייחודיות בנכס אשר הולידו את עילת הפינוי (הכניסה המשותפת והעדרו של מטבח בחלק השני) מקורן

למעשה בהסדר הפשרה שהושג בתביעה הראשונה. נטען כי אין מקום להכיר בנסיבות אלו כמקימות עילת פינוי לפי סעיף 131(7) לחוק. עוד טוען המבקש כי הסיבה שבגינה הסכים להסדר הפשרה שמכוחו וויתר על החלק השני, אשר שימש למגוריו למעלה מ-50 שנים, הייתה הרצון להימנע מהליכי משפט אשר יכבידו עליו בשים לב לגילו המתקדם. כמו כן, נטען כי כאשר נכנסה המשיבה בנעליו של בעל הנכס הקודם, כלל לא הסתייגה מהמוסכם בהסדר הפשרה, וברי כי כיבוד הסדר הפשרה ועיקרון תום הלב מחייבים אף הם את הכפפת המשיבה אליו. לבסוף, טוען המבקש כי הותרת התוצאה אליה הגיעו הערכאות הקודמות על כנה תוביל למצב בלתי צודק.

5. התבקשה תשובה. המשיבה טוענת כי יש לדחות את הבקשה מאחר שזו אינה עומדת באמת המידה למתן רשות לערער ב"גלגול שלישי". עוד טוענת המשיבה כי טענות המבקש – אשר חוזרות במדויק על אלו שהועלו לפני בית המשפט המחוזי – הן טענות שנזנחו על ידו בהליך שנוהל בבית משפט השלום ולא נכללו בסיכומיו שם. לגופם של דברים, מבהירה המשיבה כי התביעה הראשונה נגעה רק לחלקו השני של הנכס מאחר שרק חלק זה הושכר למבקש בשכירות לא מוגנת. משכך, רק לגביו נוהלה תביעה לפינוי מושכר בהתאם לפרק ט"ז 4 לתקנות.

6. לאחר שעיינתי בבקשה ובתשובה לה הגעתי לכלל מסקנה כי דין הבקשה להידחות. כידוע, רשות לערער ב"גלגול שלישי" תינתן במשורה, מקום שבו הבקשה מעוררת שאלה עקרונית כללית החורגת מעניינם של הצדדים או במקרים שבהם הימנעות ממתן רשות ערעור תגרום למבקש עיוות דין חמור (רע"א 1653/20 אנוש נ' רשות המיסים, פסקה 6 (25.6.2020); ר"ע 103/82 חניון חיפה בע"מ נ' מצת אור (הדר חיפה) בע"מ, פ"ד לו(3) 123, 128 (1982)). הבקשה שלפניי אינה עומדת באמת מידה זו. טענתו העיקרית של המבקש מופנית אפוא לאופן שבו יישם בית משפט השלום את הוראות סעיף 131(7) במקרה דנן. פסק הדין של בית משפט השלום בחן את טענת המשיבה בדבר קיומו של צורך עצמי, והגיע למסקנה כי עלה בידיה להראות צורך כאמור, בשים לב לכוונתה (שלא נסתרה על ידי המבקש) להשכיר את הנכס ולקשיים הניכרים לעשות כן בחלוקה שנוצרה בנכס. כן ציין בית המשפט כי המבקש לא חלק על תיאור עובדתי זה ואף לא טען כי ישנה דרך חלופית לחלק את הנכס כך שניתן יהיה לשכן בו שתי משפחות. הכרעה זו של בית משפט השלום – אשר, כאמור, בית המשפט המחוזי לא מצא להתערב בה – נוגעת ליישום הדין על מסכת הנסיבות הייחודיות של המקרה דנן ונטועה בדל"ת אמותיו (רע"א 4970/20 פלונית נ' משרד הרווחה והשירותים החברתיים – השירות למען הילד, פסקה 5 (17.8.2020)). זאת ועוד, בהקשר זה נקבע בעבר כי ההכרעה בשאלה אם הוכיח בעל נכס קיומו של "צורך עצמי" היא, בדרך כלל, הכרעה שבעובדה אשר תלויה בנסיבות המקרה

(רע"א 264/89 עמית נ' וייס-ישועה, פסקה 5 (31.12.1989); דוד בר-אופיר סוגיות בדיני הגנת הדייר כרך ראשון 104(1) (מהדורה שנייה, עדכון מס' 10, 2019); כן השוו: ע"א 58/50 ברנר נ' וינריך, פ"ד ה' 1451, 1459 (1951); ע"א 20/49 ודובסקי נ' טננבאום, פ"ד ב' 767, 770 (1949)). כמו כן, בנסיבות שתוארו איני סבור כי נגרם למבקש עיוות דין המצדיק בירור נוסף לפני ערכאה זו.

7. בשים לב לכך שחלף מציאת סידור חלוף, הורה בית המשפט על מתן פיצוי כספי למבקש; וכן בשים לב לקשיים הקיימים בתקופה הנוכחית הנובעים מהתפרצות נגיף הקורונה, מצאתי לאפשר למבקש זמן התארגנות נוסף, באופן שיוכל לפנות את הנכס עד ליום 5.11.2020.

הבקשה נדחת אפוא (בנתון לאמור בפסקה 7 לעיל). בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

ניתנה היום, כ"ה באלול התש"ף (14.9.2020).

ש ו פ ט