



בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 297/16

לפני :
כבוד השופט י' דנציגר
כבוד השופט י' עמית
כבוד השופט א' שהם

המערערים :
1. ציונה שלוסברג
2. מרדכי גלילי
3. יוסף רייזקין
4. אסתר רייזקין
5. רות רייזקין
6. אורנה ארמה
7. מרים גלילי
8. אברהם גלילי
9. רחל גרון

נ ג ד

המשיבות :
1. יפה הוד
2. אסתר רוזן

ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי תל אביב-יפו
(השופט י' גייפמן) מיום 29.11.2015 בתיק הי"פ-7071-05-13

בשם המערערים : עו"ד אורי דניאל
בשם המשיבות : עו"ד ארן לוסטיגמן

פסק-דין

השופט י' דנציגר:

לפנינו ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו (השופט י' גייפמן) בה"פ 7071-05-13 מיום 29.11.2015. במרכזו של הערעור עומדת השאלה מהו היקף הזכויות שצומחות למשיבות מתוקף הסכם חכירה שעליו חתמו הוריהן המנוחים.

רקע

1. המערערים הם בעלים במושע של מקרקעין הידועים כגוש 6172, חלקה 142, ברחוב ז'בוטינסקי 74 ברמת גן, ששטחם 1,782 מ"ר (להלן: המקרקעין). על המקרקעין

מצויים שלושה מבנים, והם: מבנה מרכזי, ובו עשר דירות ושלוש חנויות (להלן: המבנה המרכזי); מבנה לשימור, ובו שלוש דירות ושתי חנויות; ומבנה בחצר, ובו שתי דירות (להלן: המבנה בחצר).

2. המשיבות הן בנותיהם היורשות של צבי וחייה אנצר ז"ל (להלן: ההורים המנוחים) והיורשות שלהם. ההורים המנוחים היו דיירים מוגנים בדירה בעלת שני חדרים במבנה המרכזי (להלן: הדירה). ביום 12.11.1987 חתמו ההורים המנוחים והמערערים על הסכם חכירה, במסגרתו רכשו ההורים המנוחים זכויות חכירה ל-999 שנים בדירה (להלן: הסכם החכירה). להסכם החכירה צורף מסמך תנאי החכירה שנחתם על ידי הצדדים (להלן: תנאי החכירה).

3. ביום 3.11.2011 אושרה תכנית בנייה עירונית רג/1415 (להלן: התב"ע), על בסיסה ניתן אישור להרוס את המבנה המרכזי והמבנה בחצר, ולבנות במקומם מגדל בן 24 קומות שייועד למגורים ולמסחר (להלן: המגדל).

4. בעקבות ההתפתחויות המתוארות לעיל התעוררה מחלוקת בין הצדדים בנוגע לשאלת התמורה שהמשיבות זכאיות לה עבור זכויות החכירה בדירה, עם השלמת פרויקט בניית המגדל בהתאם לתב"ע החדשה: השאלה הייתה האם התמורה תשקף גם את החלק היחסי בזכויות הבנייה שנוספו למקרקעין עם אישור התב"ע כטענת המשיבות; או שמא התמורה תהא מצומצמת יותר, ותבטא בקבלת דירה בשטח זהה לשטח הדירה בטרם אישור התב"ע, כטענת המערערים.

5. על רקע מחלוקת זו, הגישו המערערים תובענה לאכיפת תנאי החכירה, ובפרט לאכיפת סעיף 8 לתנאי החכירה, שקובע כי במקרה שבו תאושר תכנית להריסת הבניין ובניית חדש במקומו, תבוטל חכירת הדירה והחוכרים יהיו חייבים לפנות את הדירה, "בתנאי שיקבלו בבניין שיוקם על החלקה דירה בת שני חדרים בבעלות, באותו שטח של החלק המוחכר ובמיקום לא פחות טוב, כשהזכויות ברכוש המשותף יהיו שוות לאותן הזכויות הקיימות לחוכרים בבניין זה כיום בלבד, ובאותו יחס לו היה רשום כבית משותף". המערערים סברו כי סעיף זה בתנאי החכירה תומך בעמדתם בעניין היקף הזכויות המגיע למשיבות.

6. בית המשפט המחוזי קבע כי זכות החכירה של ההורים המנוחים "שקולה" לזכות בעלות בדירה, אשר כוללת זכויות בנייה יחסיות בחלקה. את קביעתו זו, ביסס בית המשפט על כמה אדנים: ראשית, בית המשפט ציין כי משך תקופת החכירה הארוכה והתשלום של 18,000 הדולרים האמריקניים (בערכים של נובמבר 1987) ושל מחצית מס השבח שמוטל על המוכר ששילמו ההורים המנוחים, מעידות על כוונתם לרכוש זכות "השקולה" לבעלות בדירה; שנית, בית המשפט ציין כי הצדדים להסכם נתנו לו לבוש של חכירה ל-999 שנים רק כדי לעקוף את המגבלה הקבועה בסעיף 13 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, שלא מאפשרת העברת זכויות בחלק מסוים במקרקעין, שבמקרה דנן הוא בבעלות מושע; עוד נקבע, כי בתנאי החכירה הוסכם על ידי הצדדים שניתן למכור את זכויות החכירה, להעבירן, לשעבד אותן או לעשות בהן כל פעולה משפטית בלי שיש צורך בהסכמת הבעלים במקרקעין; כי חובות החוכרים יהיו כשל בעלים, לו הדירה תירשם כיחידה בפנקס הבתים המשותפים; וכי אם יירשם הבניין בפנקס הבתים המשותפים, הדירה תירשם בבעלות ההורים המנוחים. על סמך אלה, קבע בית המשפט כי זכותם של ההורים המנוחים, והמשיבות בתורן, הן כזכויות בעלים בדירה.

7. לאחר שהכריע שלמשיבות ישנה זכות "השקולה" לזכות בעלות בדירה, בחן בית המשפט המחוזי את שאלת זכויות הבנייה. בית המשפט ציין כי הצדדים לא הסדירו את שאלת זכויות הבנייה בהסכם החכירה, וההורים המנוחים לא ויתרו עליהן במפורש. עוד קבע בית המשפט כי ניכר שהצדדים לא צפו כי בשנים שלאחר חתימת ההסכם, תאושר תב"ע חדשה שתאפשר הקמת מגדל שגובהו 24 קומות (יחד עם תוספת אפשרית של שתי קומות נוספות); מכאן, שלא הוסדרה אפשרות שבה יקום בניין שזכויות הבנייה העתידיות בו תיגדלנה משמעותית. בהיעדר תנייה מפורשת בעניין זה, בחן בית המשפט את אופן ניסוח החוזה בין המערערים וההורים המנוחים, ומצא שיש להפעיל את כלל פרשנות החוזה נגד המנסח, שהיה עורך דינם של המערערים, והחתים את ההורים המנוחים על ההסכם ותנאי החכירה. בית המשפט ציין כי עורך הדין ייצג לאורך השנים את בעלי המקרקעין, שחלקם קרובי משפחת אשתו. בית המשפט אף התייחס למצבם של ההורים המנוחים בעת חתימת ההסכם החכירה, ובפרט התייחס לגילם המבוגר ולהיעדר בקיאותם בשפה העברית, כנסיבה שמטה את הכף לרעת המערערים. על סמך תיאור עובדתי זה, בית המשפט מצא כי האינטרסים של הצדדים היו מנוגדים, וספק אם ההורים המנוחים היו מיוצגים כדבעי בעריכת ההסכם.

8. לסיכומו של דבר, הכריע בית המשפט המחוזי כי למשיבות ישנן זכויות בנייה בחלקה לאחר אישור התב"ע, ביחס שווה ליחס שבין גודל הדירה לבין גודל החלקה בטרם אישור התב"ע.

על כך הוגש הערעור שלפנינו.

טענות המערערים

9. המערערים משיגים על פסק דינו של בית המשפט המחוזי, וטוענים כי זה שגה כאשר פירש את זכות החכירה לדורות ככזו שמעניקה לחוכרים זכויות בנייה יחסיות.

10. המערערים טוענים, כי נוכח לשונם הבהירה והברורה של תנאי החכירה, ניתן ללמוד כי לא הייתה כוונה להעניק זכויות בנייה כלשהן להורים המנוחים. המערערים טוענים כדלקמן: כי בסעיף 2 לתנאי החכירה הוגדר בבירור כי להורים המנוחים זכות חכירה בדירה בלבד, ללא זכויות נוספות; כי בסעיף 3 לתנאי החכירה הודגש בבירור כי מלבד זכות החכירה, להורים המנוחים אין זכויות בחלקה; כי בסעיף 4 לתנאי החכירה הוגדר כי זכותם של ההורים המנוחים בבניין מוגבלת לזכויות שימוש בלבד; כי בסעיף 5 לתנאי החכירה נקבע שחובות החוכרים יהיו כשל בעלים, ולא תהיינה להם זכויות; כי בסעיף 6 לתנאי החכירה נקבע כי כל החלטה או פעולה שתבוצע בבניין, תבצע על ידי הבעלים, תוך שלילת זכות של ההורים המנוחים לקחת חלק בפעולות אלה; כי בסעיף 7 לתנאי החכירה קובע כי גם אם יירשם הבניין כבית משותף, ודירת ההורים המנוחים תירשם בבעלות, אזי שתנאי החכירה כולם, כולל שלילת זכויות ההורים המנוחים בחלקה, יותרו על כנם, ויהיו חלק מתקנון הבית המשותף המוסכם; כי בסעיף 8 לתנאי החכירה נקבע, כפי שצוין לעיל, כי במקרה שבו ייהרס הבניין וייבנה תחתיו בניין חדש, התמורה היחידה שלה יהיו זכאים ההורים המנוחים היא דירה זהה לזו שחכרו עד כה (יצוין, כי הוסכם שההורים המנוחים זכאים לדירה שכורה על חשבון הבעלים, עד סיום העבודות המתוכננות); כי בסעיף 9 לתנאי החכירה נקבע כי על ההורים המנוחים חובה לבטח את דירתם מפני נזקים, והם אף מוותרים על זכות תביעה כנגד הבעלים במקרה שבו הבניין ייהרס על ידי כוח עליון, באופן שמעיד שאין להם מעמד בעלות בבניין; כי לא ניתן ללמוד מסעיפים 10-11 לתנאי החכירה כי הייתה כוונה להעניק לחוכרים זכויות כלשהן מעבר לאלה שמצוינות בסעיפים במפורש, כי היכולת להוריש, למכור או להעביר זכות חכירה, אינה מלמדת על הכוונה להעניק לה מעמד של זכות בעלות או זכויות בנייה. עוד טוענים המערערים, כי במסגרת הודאת בעל דין של המשיבות, הן הודו כי לשון הסכם החכירה ותנאי החכירה לא תומכת בגרסתן לגבי קיומן של זכות

בעלות וזכויות בנייה. נוסף על כך, טענו המערערים כי לאורך עשרות שנים לא העלו ההורים המנוחים כל טענה בדבר הסדר הזכויות.

11. על סמך כל אלה, טוענים המערערים כי מסמך תנאי החכירה משקף נאמנה את כוונתם שלא להעניק להורים המנוחים זכות בעלות בדירה החכורה, ועל כן אין למשיבות כל זכות שהיא בזכויות הבנייה שנוספו למגדל.

טענות המשיבות

12. המשיבות סומכות ידן על פסיקת בית המשפט המחוזי, וטוענות כי גם אם זכותן בדירה היא זכות חכירה ל-999 שנים, בפועל – כפי שבית המשפט קבע – מדובר בזכות "השקולה" לבעלות; וממילא זכויות אלה נושאות עמן גם את הזכות לקבל חלק יחסי בזכויות בנייה בהיקף שנקבע לפי היחס בין שטח הדירה לבין שטח החלקה. לטענת המשיבות, כוונת הצדדים להעניק זכות זו להוריהן המנוחים, השתקפה אף בהסכם החכירה ובתנאי החכירה: משך תקופת החכירה, שקרובה לחכירה לצמיתות; לשון הסכם החכירה, שעושה שימוש במושגים כמו "קונה" ו"מוכר"; לשון תנאי החכירה, שקובעת כי אם יירשם הבניין כבית משותף, אזי תתבטל החכירה, ובמקום תירשם הדירה בבעלות ההורים המנוחים, וכי החוכרים יישאו בחובות וסיכונים משל היו בעלים, באופן המוכיח כי רישום זכות הבעלות היה עניין פורמלי, שכן ההורים המנוחים יכלו למכור, להעביר ולשעבד את זכותם, שייזקקו לאישור הבעלים הרשומים במקרקעין.

13. כמו כן, ציינו המשיבות כי המערערים מנסים להיבנות מכך שהעדים היחידים שנותרו בחיים ממועד חתימת ההסכם ב-1987, הם עורך הדין של המערערים בזמנו, ואחד מן המערערים (מר מרדכי גלילי). לטענת המשיבות, השניים לא הצליחו להסביר מדוע זכות החכירה אינה צריכה להיחשב כזכות שמעמדה שווה ערך לבעלות, שכן הם הודו כי מדובר היה בפתרון שנועד לעקוף את חוסר היכולת לרשום את הדירה בנפרד.

14. עוד טענו המשיבות, כי מאחר וזכות החכירה ל-999 שנים "שקולה" לבעלות, זכויות הבנייה הן חלק מזכות הבעלות ונלוות אליה. על כן, בהיעדר ויתור מפורש של ההורים המנוחים על זכויות הבנייה, מוטל על המערערים להוכיח כי נעשה ויתור מפורש על הזכויות, ודאי כאשר אלה זכויות עתידיות – נטל אשר לטענת המשיבות, הם לא עמדו בו. נוסף על כך, המשיבות טוענות כי לא ניתן לקרוא הסדר שלילי או הסכמה מכללא לויתור על הזכויות, כפי שהן מציינות שבית המשפט קבע זה מכבר.

15. לאחר ששמעתי את טיעוני הצדדים בדיון שנערך לפנינו, אציע לחברי לקבל את הערעור, מהנימוקים שאותם אפרט להלן.

16. השאלה הטעונה הכרעה בענייננו היא מהו היקף הזכויות הנתון למשיבות והאם הוא כולל גם זכויות בנייה יחסיות בחלקה. לשם מתן מענה על שאלה זו יש מקום לעמוד על משמעות הזכויות הנתונות להן, ובעיקר – על היקפן מכוח הסכם החכירה.

17. עסקינן בחוזה חכירה שנחתם בשנת 1987, לתקופה בת 999 שנים. בית המשפט המחוזי קבע כי זכות החכירה לתקופה זו למעשה "שקולה" לבעלות, ובעלות הרי נושאת עמה, על-פי רוב, גם זכויות בנייה יחסיות. דומני כי בנסיבות העניין דרך ניתוח זו מעוררת קושי, ואפרט.

18. נכון אני לצאת מנקודת הנחה, שלפיה מקובל ונהוג לראות בהסכם חכירה לדורות לתקופה ארוכה – קל וחומר לתקופה של 999 שנים – כנסיבה מכריעה לטובת הענקת זכויות "שקולות" לבעלות לחוכרים לדורות. כך, ברע"א 2821/95 לוטטיג נ' מייזלס, פ"ד נ(1) 517, 522 (1996) (להלן: פרשת לוטטיג):

"כשמדובר בחכירה לדורות לתקופה כה ממושכת, יש יסוד להנחה הפרשנית שבהיעדר ראיה לכוונה אחרת, התכוונו הצדדים להעביר את מרב הזכויות בנכס ככל שהדבר ניתן, ובכך מתקרבת החכירה ככל האפשר לבעלות".

אכן, השתרשה בפסיקה התפישה כי חכירה לתקופות ארוכות מאוד, מהווה אינדיקציה להעברת זכויות "השקולות" לבעלות בנכס נראו למשל: ע"א 1858/05 שנרך נ' פלס, פסקה 9 (11.2.2007); ע"א 8729/07 אירונמטל בע"מ נ' קרן קיימת לישראל, פסקה 21 (12.11.2009); ע"א 5865/11 מנהל מיסוי מקרקעין חיפה נ' דגון בתי ממגורות לישראל בע"מ, פסקה 37 (14.8.2014).

19. עם זאת, על אף שתקופת החכירה היא נסיבה כבדת משקל, קירוב החכירה לדורות אל עבר הבעלות תלוי גם באופן עיצוב הסכם החכירה בין הצדדים. ראו בעניין זה את ע"א 355/76 בסו נ' מלאך, פ"ד לא(2) 359, 363 (1977), אשר קבע כי "השאלה

אם חוזה חכירה לדורות כמוהו כהעברת בעלות, נעוצה בסופו של דבר בתכנו של כל חוזה וחווה". כך נקבע גם בפרשת לוטטיג עצמה, שעליה מסתמך, בין השאר, בית המשפט המחוזי. אמיר קמינצקי בספרו חכירה לדורות 408 (2011) (להלן: קמינצקי, חכירה לדורות) מציין כי:

"ההיבט המהותי שבא לידי ביטוי בשאלת קווי הגבול בין מעמדה של חכירה לדורות כהסכם שכירות לבין ראייתה כבעלות (כמעט) לכל דבר ועניין, תלוי בתוכן ובצורה של ההסכם שבין הצדדים, ולא דווקא בהתחשב באורכה של תקופת החכירה".

20. באותו האופן, גם טיב והיקף הזכויות הנלוות לזכות החכירה או לזכות הבעלות, כגון זכויות ברכוש המשותף או זכויות בנייה, נעוצות בסופו של דבר בתכנו של כל חוזה וחווה (השוו: ע"א 7136/06 קופמן נ' לודמיר, פסקה 8 (22.1.2009); קמינצקי חכירה לדורות 407-408).

21. ודוק. נקודת המוצא יכולה להיות שהסכם חכירה לדורות ל-999 שנים מעניק זכויות "השקולות" לבעלות, וכי זכויות אלה נושאות עמן זכויות בנייה יחסיות; אך אין מדובר בהכרח בנקודת הסיום, שכן צדדים לחוזה יכולים לקבוע ביניהם אחרת, הן בעניין טיב הזכויות ה"עיקריות" והן בעניין היקף הזכויות ה"נגזרות" מהן.

22. אשר למקרה שלפנינו, סבורני כי למעשה שאלת מהות הזכויות ה"עיקריות" – קרי, האם מדובר בחכירה לדורות או בזכות "השקולה" לבעלות – אינה צריכה לקבל משקל מכריע. אף אם אניח כי הסכם החכירה ותנאי החכירה מעניקים למשיבות זכות "השקולה" לבעלות או אפילו זכות בעלות (לאחר בניית המגדל החדש), הרי שלא בכך נעוצה המחלוקת, כי אם בשאלת הזכויות ה"נגזרות" או הנלוות, דהיינו זכויות הבנייה.

23. לעניין זכויות הבנייה, דומני כי קריאת הסכם החכירה ותנאיו מלמדים – לפי לשונם המפורשת ואף בלי צורך להידרש לנסיבות חיצוניות – כי הצדדים לא התכוונו להעניק לחוכרים זכויות בנייה בנכס בתרחיש של הריסת הבנייה הקיימת ובנייה חדשה תחתיה, גם בהינתן אישור תב"ע חדשה שמגדילה את היקף זכויות הבנייה בנכס.

24. הלכה למעשה, מסקנה זו נובעת מיישום פשוט של הוראות הדין והפסיקה על הסכם החכירה לפנינו, וכתב תנאי החכירה שצורף לו, יישום אשר ישמש כמפתח להכרעה בתיק זה.

25. את עמדתי בנוגע לפרשנות חוזים הבעתי לא פעם, ואינני מוצא צורך לפרוש יריעה רחבה בנושא פעם נוספת [ראו, בין היתר: ע"א 9551/04 אפ"ב ופיתוח בע"מ נ' מדינת ישראל, פסקה 23 (12.10.2009)]. כפי שקבעתי בעבר, כאשר לשון החוזה ברורה וחד משמעית, יש לתת לה משקל מכריע בפרשנות החוזה, מאחר והיא משקפת את אומד דעת הצדדים בחתימתם עליו. ואולם, כאשר החוזה מנוסח באופן שאינו ברור וחד משמעי, מן הראוי שבית המשפט ייעזר, לצורך פרשנותו, גם בנסיבות חיצוניות.

26. בענייננו, דעתי היא כי לשון הסכם החכירה ותנאי החכירה מצביעה באופן שאינו משתמע לשתי פנים על כך שהזכות שהוקנתה להורים המנוחים, ושאותה ירשו המשיבות, אינה מקנה להם כחוכרים לדורות זכויות בנייה במגדל.

27. במוקד פסק דינו של בית המשפט המחוזי מצויים תנאי החכירה, ובייחוד, סעיף 8, שקובע כך:

"במקרה של מכירת הבניין ו/או החלקה לצורך הריסתו ובניתו מחדש הרי עם קבלת אישור עקרוני מהרשויות להריסת הבניין ובנית בנין אחר במקומו או במקום אחר בחלקה, תתבטל חכירה זו והחוכרים יהיו חייבים לפנות את החלק במקרקעין המוחכר בתנאי שיקבלו בבנין שיוקם על החלקה דירת בת 2 חדרים בבעלות, באותו שטח של החלק המוחכר ובמיקום לא פחות טוב, כשהזכויות ברכוש המשותף יהיו שוות לאותם הזכויות הקיימות לחוכרים בבנין זה כיום בלבד ובאותו יחס לו היה רשום כבית משותף כאמור בסעיף 7, ובתנאי שעד לכניסתם לאותה דירה יוכלו לגור בשכירות ע"ח הבעלים או מטעמם בדירה בת 2 חדרים ברדיוס של 1 ק"מ מהחלקה."

28. הסעיף קובע באופן מפורש כי התמורה הבלעדית שתוענק לחוכרים בסיטואציה של הריסת הבניין ובניתו מחדש הינה "דירת בת 2 חדרים בבעלות, באותו שטח של החלק המוחכר ובמיקום לא פחות טוב". מלבד הוראותיו המטיבות, לשונו של סעיף 8 מצמצמת את היקף הזכויות שניתן במסגרת תנאי החכירה, וקובעת במקביל כי

הזכויות ברכוש המשותף "יהיו שוות לאותן הזכויות הקיימות לחוכרים בבנין זה כיום בלבד"; כשלעצמי, סבורני כי הוראות תנאי החכירה העוסקות בתמורה הן הוראות ממצות ומפורשות הקובעות את מלוא התמורה שתינתן לחוכרים בסיטואציה של בנייה חדשה. אינני שותף למסקנת בית המשפט המחוזי לפיה תנאי החכירה "שותקים" בעניין התמורה, כאילו הצדדים כלל לא ביקשו להסדיר את הנושא אחרת מבעוד מועד.

29. אשוב ואחדד. אכן הדעת נותנת, שככלל, זכויות בנייה ייתפשו כ"נכס" המשותף לבעלי הזכויות באופן יחסי. ועל כן, שתיקה מלאה בנושא משמעה שזכויות הבנייה "תולכשנה" באופן יחסי על הזכויות "העיקריות". עם זאת, כאמור, ייתכנו מקרים שבהם יש הסכמה אחרת לגבי זכויות הבנייה, כמו בענייננו, ואז נדרש יהיה לכבד את האוטונומיה של הצדדים וליתן להסכמה תוקף [ראו: ע"א 2139/12 רוזן נ' חברת ארזי הבירה, פסקה 42 (15.12.2015)]; ע"א 7260/12 עמליה פרנק כהן נכסים והשקעות בע"מ נ' חברת "חוב נכסים בע"מ", פסקה 41 (20.11.2016) (להלן: פרשת עמליה פרנק)]. ועוד אחדד, בהקשר זה, כי השאלה האם התגבשה הסכמה חוזית בדבר זכויות הבנייה היא "שאלה שבעובדה", ועל כן יש לבחון כל חוזה-וחוזה לגופו על מנת להכריע בעניין [ראו לדוגמא: ע"א 3451/07 קאופמן נ' כהן, פסקה 9 (18.02.2010); פרשת עמליה פרנק, פסקה 42].

30. לענייננו, הרי שיש לפנות אל הסכם החכירה ותנאיו, ולראות מה הוא מלמדנו על אומד דעתם של הצדדים לגבי היקף זכויות הבנייה במגדל החדש. סעיף 3 לתנאי החכירה מסדיר את שאלת הזכויות בחלקה וקובע באותיות קידוש לבנה כי להורים המנוחים "אין שום זכויות בחלקה למעט חלק המקרקעין המוחכר". לשון זו היא לשון ברורה וחד משמעית, המתיישבת עם טענת המערערים כי לא הייתה כוונה להעניק להורים המנוחים זכויות בנייה. הוראת סעיף 3, בשילוב עם הוראת סעיף 8 לתנאי החכירה, תומכת בעמדת המערערים על פני עמדת המשיבות, באשר לאומד דעתם של הצדדים בקשר לזכויות הבנייה.

31. עולה אפוא מלשון ההסכם, כי מלבד הזכויות שניתנו באופן מפורש, ביניהן הזכויות בדירה עצמה, לא הייתה כוונה ליתן לחוכרים לדורות זכויות בנייה במגדל החדש. לא למעלה מן הצורך אציין כי עסקינן במשפט אזרחי, על כל המשתמע מכך לעניין נטל השכנוע ומאזן ההוכחה הנדרש – ובהקשר זה דומני כי אף אם יש פנים בתיק זה לכאן ולכאן, עמדת המערערים היא מסתברת יותר, באופן שמצדיק לקבלה [ראו: אליהו הרנון דיני ראיות חלק ראשון, 212-213 (1985)]; נתן קנת וחיים קנת נטל ההוכחה וחזקות: במשפט האזרחי ובמשפט הפלילי 49 (2002)].

32. בשולי הדברים אציין כי בפסיקה התעוררה השאלה האם הסכמה החוזית בעניין זכויות בנייה צריכה להתפרש לגבי זכויות קיימות בלבד, או גם בנוגע לזכויות בנייה עתידיות, למשל כאלה שנוצרו בעקבות שינוי התב"ע. כפי שנקבע בבית משפט זה, הסכמה בנוגע לזכויות עתידיות יכולה להיות מפורשת או משתמעת, והכל בהתאם לאומד דעתם של הצדדים [ראו: פרשת עמליה פרנק, פסקה 45]. במקרה הנדון, סוגיה זו נדחקה לשולי הדברים בטעונוני הצדדים, והיא לא עמדה בלב הדיון לפנינו. אשר על כן, לא אעמיק בשאלה זו מעבר לנדרש, אך אציין – למעלה מן הצורך – כי אני מוצא שקביעתי במקרה הנקודתי הנוכחי תקפה הן לזכויות הבנייה נכון למועד חתימת הסכם החכירה, והן לזכויות הבנייה שנוספו לאחר אישור התב"ע.

33. לסיכום, אמליץ לחבריי לקבל את הערעור ולקבוע כי הסכם החכירה ותנאי החכירה לא היקנו להורים המנוחים, וממילא למשיבות, זכויות בנייה יחסיות בחלקה.

34. עוד אמליץ לחבריי לקבוע כי המשיבות תישאנה בהוצאות משפט ושכר טרחה לטובת המערערים בהליך זה, בסכום כולל של 30,000 ש"ח, סכום זהה לסכום בו חויבו המערערים בערכאה הדיונית.

35. למקרא חוות דעתו של חברי השופט י' עמית, אבקש לחדד פעם נוספת כי אכן נקודת המוצא הינה שזכות חכירה לתקופה ארוכה "שקולה" במובנים רבים לזכות בעלות, הן מבחינת טיב הזכויות, והן מבחינת הזכויות הנגזרות, לרבות זכויות בנייה. יחד עם זאת, ייתכנו מקרים שבהם התוצאה תהיה אחרת לנוכח הסכמות חוזיות ספציפיות בין הצדדים – וכך לדידי במקרה הנדון.

ש ו פ ט

עיינתי בחוות דעתו של חברי, השופט י' דנציגר, ודעתי שונה.

1. הורי המשיבות היו דיירים מוגנים שביקשו "לשדרג" את מעמדם ולרכוש את זכויות הבעלות בדירה. ברם, מאחר שהמבנה לא היה רשום כבית משותף ולא ניתן להעביר בעלות בחלק מסויים של המקרקעין בשל סעיף 13 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, השתמשו הצדדים בטכניקה מוכרת וידועה ורשמו לזכות הורי המשיבות זכות חכירה לתקופה של 999 שנה.

2. כוונת הצדדים הייתה להמיר את זכויות הדיירות המוגנת בזכות הבעלות, על כל הכרוך בכך, והדברים עולים לטעמי גם מסעיף 8 לתנאי החכירה אשר צוטט על ידי חברי (פסקה 27 לפסק דינו). אכן, המערערים-המוכרים ביקשו להבהיר כי הזכויות שנרכשו מצומצמות לדירה ולא לחצר או לגג או לחלקים אחרים במבנים, וכן ביקשו להבטיח כי אם ייבנה בנין חדש, הורי המשיבות לא "יסחטו" בתמורה להסכמתם דירה גדולה יותר ממה שרכשו. אך באותה נשימה מודגש בסעיף 8 הנ"ל כי "הזכויות ברכוש המשותף יהיו שוות לאותם הזכויות הקיימות לחוכרים בבנין זה כיום ובאותו יחס לו היה רשום כבית משותף כאמור בסעיף 7". כפי שלכל בעל דירה בבניין יש חלק ברכוש המשותף, אשר בהיעדר הוראה אחרת, מקנה לו כיום חלק יחסי בזכויות הבניה שנתווספו, כך מעמדם של המשיבות אינו שונה ממעמדו של כל בעל דירה אחר בבניין.

ככל שהמערערים-המוכרים ביקשו לשלול את זכויות הבניה העתידיות מהורי המשיבות, היה עליהם לציין את הדברים במפורש בתנאי החכירה, ומשלא עשו כן, יש לזקוף לחובתם את הכלל "נגד המנסח".

3. אשר על כן, לו דעתי תישמע, יש לדחות את הערעור ולחייב המערערים בהוצאות המשיבות בסך 30,000 ₪.

ש ו פ ט

השופט א' שהם:

לאחר שעיינתי בחוות דעתו של חברי השופט י' דנציגר, ובעמדתו החולקת של חברי, השופט י' עמית, החלטתי לצרף את דעתי לדעתו של השופט דנציגר, ולהורות על קבלת הערעור, כהצעתו.

בית משפט קמא השתית את פסק דינו על האמור בהסכם בין הצדדים, לפיו מוענקת להורים המנוחים של המשיבות "זכות חכירה בדירה ל-99 שנים", השקולה לזכות בעלות לכל דבר ועניין. מכאן נגזרת, לשיטתו של בית משפט קמא, המסקנה כי הסכמה זו מקנה למשיבות חלק יחסי בזכויות הבניה שהתווספו. ואולם, גם אם מקובלת עליי הטענה כי זכות חכירה ל-99 שנים, שקולה כנגד זכות בעלות, יש לבחון במקרה דנן את תוכנו של ההסכם, אליו הגיעו הצדדים. על פי הסכם זה, כל רצונם של הדיירים המוגנים היה להבטיח את זכויותיהם, היה והבניין ייהרס ובמקומו יבנה בניין אחר, שהיה בהתאם לתב"ע שחלה באותה עת – בניין בן 3 קומות מעל לקומת חנויות. לפיכך, נאמר מפורשות בהסכם, כי הם יהיו זכאים לקבל בבניין החדש שיוקם "דירה בת 2 חדרים בבעלות, באותו שטח של החלק המוחכר ובמיקום לא פחות טוב...". ועוד נאמר בהסכם, כי "עד לכניסתם לאותה דירה (הם) יוכלו לגור בשכירות על חשבון הבעלים".

אכן, מקובל עליי כי במועד החתימה על ההסכם, ב-12.11.1987, איש לא צפה שינוי כה מהותי בתב"ע, אשר יאפשר הקמת מגדל בן 24 קומות לפחות, באותו מגרש. עם זאת ברור, למקרא ההסכם, כי ההורים המנוחים ביקשו להבטיח את זכויותיהם בבניין החדש, בהתאם לתב"ע שחלה באותה עת, ולא הייתה כל כוונה, למי מבין הצדדים, להעניק זכויות מעבר לכך. אשר על כן, אינני סבור כי, בנסיבות שהתבררו במקרה דנן, יש הצדקה כלשהי להעניק למשיבות זכויות בעלות יחסיות, במגדל המתוכנן, וגם שורת הצדק אינה מובילה למסקנה אחרת.

לאור האמור, החלטתי להצטרף לעמדתו של חברי, השופט י' דנציגר.

שופט

הוחלט כאמור בפסק דינו של השופט י' דנציגר, אליו הצטרף השופט א' שהם,
ובניגוד לעמדתו החולקת של השופט י' עמית.

ניתן היום, ט"ז בכסלו התשע"ח (4.12.2017).

שופט

שופט

שופט