



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופטת רבקה איזנברג

תובעת עיריית חיפה

נגד

נתבעים
1. קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ
2. יצחק משי
3. חברת העובדים השיתופית הכללית בארץ ישראל
בע"מ

פסק דין

- 1
- 2 1. התביעה שלפני הינה תביעה לפינוי וסילוק יד (וכנגד נתבעת 3 גם לביטול הסכם וכתוצאה
- 3 מכך לביטול הסכמים שכרתה נתבעת 3 עם נתבעים 1 ו 2) וכן תביעה כספית כנגד הנתבעים
- 4 1 ו 2 (בסעיף הסעדים-סעיף ב' לתביעה נתבע הסעד הכספי רק מנתבעת 1 ואולם בסעיפים
- 5 21-22 לתביעה נתבע סעד כספי גם מנתבע 2), שהגישה התובעת (להלן: "הנתובעת" או
- 6 "העיריה"), כנגד הנתבעים. המדובר במקרקעין בגודל 1,433 מר' המצויים ברחוב הגליל
- 7 99, נווה שאנן גוש 10882, חלקה 29 (להלן: "המקרקעין"). זכויות הבעלות במקרקעין אשר
- 8 בעבר היו של נווה שאנן אגודה הדדית בע"מ (להלן: "האגודה"), הועברו לעירייה מכוח
- 9 שטר מכר מיום 29.3.1982 (נספח ד' לתביעה) והעיריה נרשמה ביום 4.10.1982 כבעלת
- 10 המקרקעין.
- 11 ע"פ הנטען בתביעה: בין הנתבעת 3 (להלן: "חברת העובדים") לאגודה נכרת ביום 3.11.48
- 12 הסכם חכירה (להלן: "הסכם החכירה") ל- 99 שנים החל מיום 15.7.1948 ועד 14.7.2047
- 13 (סעי' 2 להסכם זה). הסכם החכירה נכרת למטרה המוזכרת בהסכם ובתנאים הקבועים בו,
- 14 לרבות קבלת הסכמה מראש ובכתב של הבעלים לכל החכרת משנה לתקופה העולה על 5
- 15 שנים (סעיף 9 להסכם החכירה) ולרבות תשלום דמי שכירות. החכירה לטובת חברת
- 16 העובדים נרשמה בלשכת רישום המקרקעין ביום 25.3.1970.
- 17 בהתאם להסכם מיום 5.4.98 מכרה חברת העובדים את זכויות החכירה שלה לנתבעת 1
- 18 (להלן: "קול הכרמל" וכן בהתאמה, "הסכם המכר"). זכויות החכירה של קול הכרמל לא
- 19 נרשמו עד היום. הנתבע 2 (להלן: "משי"), טוען להיותו דייר מוגן בנכס מכוח הסכם דיירות
- 20 מוגנת מיום 22.1.89 שנכרת בינו לבין חברת העובדים ודייר מוגן קודם (להלן: "וייסמן")



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 אשר ממנו רכש את הדיירות מוגנת (להלן: "הסכם הדיירות"). כך מחזיקים הנתבעים
2 במקרקעין וטוענים לזכויות בהם.

3 לטענת העירייה, חברת העובדים הפרה את הסכם החכירה ולא הביאה את הסכם המכר
4 בפניה והעירייה גם לא נתנה לו את הסכמתה. העירייה טענה כי בהתאם לאמור בהסכם
5 המכר, הקונה-קול הכרמל, הצהירה כי בדקה את זכויות המוכר (חברת העובדים),
6 במקרקעין וערכה את הבדיקות המשפטיות בקשר לממכר ולכן ידעה שנדרשת הסכמת
7 העירייה למכר ואולם הסכמה זו לא ניתנה. העירייה הפנתה גם לסעיף 12.2 בהסכם המכר
8 המציין במפורש כי היה ונדרשת הסכמת העירייה למכר, או במקרה של אי הסכמה כזו,
9 יבוטל הסכם המכר וגם מכאן לטענתה, שהייתה ידיעה בעניין הצורך בקבלת הסכמת
10 העירייה לעסקאות במקרקעיה הציבוריים.

11 לעניין זכויות משי, הפנתה העירייה לכך שבהסכם המכר אמנם צוין כי הקונה יודעת שהנכס
12 מושכר בשכירות מוגנת למשי ע"פ הסכם הדיירות שהעתקו צורף להסכם המכר וכי המכיר
13 שהוסכם הוא בגין המקרקעין כתפוסים. אולם גם לגבי הסכם הדיירות, נטען כי העירייה-
14 בעלת הזכויות, מעולם לא נתנה הסכמתה להסכם זה, או להסכם כלשהוא עם משי. העירייה
15 הפנתה לכך שעיון בהסכם הדיירות (נספח ו' לתביעה) מעלה כי הצדדים ציינו את דבר
16 בעלות העירייה במקרקעין ואת הסכם החכירה (אשר אף נרשם שם כחלק בלתי נפרד
17 מהסכם הדיירות). למרות זאת חברת העובדים נרשמה שם כ"בעל הבית" וצוין כי ע"פ תנאי
18 הסכם החכירה עם עיריית חיפה, בעל הבית רשאי להשכיר את המושכר בדיירות מוגנת
19 ומאחר שוייסמן מעוניין להעביר זכויותיו לד"ר הנכנס, יועברו זכויות הדיירות המוגנת
20 למשי. בהתאם לאותו הסכם אף נתנה חברת העובדים למשי את הסכמתה לשנות מיעוד
21 המושכר והכל בהתעלם מהוראות הסכם החכירה, תוך שינוי מתנאיו וללא קבלת הסכמת
22 העירייה להסכם עצמו.

23 העירייה טענה כי קול הכרמל ומשי מחזיקים במקרקעין וגובים עשרות אלפי ש"ח דמי שכירות
24 ללא אישור העירייה ומבלי לשלם לה כל סכום שהוא ובכך מתעשרים שלא כדין על חשבון
25 מקרקעי ציבור.

26 לאור האמור, טענה העירייה כי יש להורות על ביטול הסכם החכירה מחמת הפרתו
27 ובהתאם, לאור התעלמות הנתבעים מהצורך לקבל את הסכמת העירייה, להורות גם על
28 ביטול הסכם המכר והסכם הדיירות ולצוות על פינוי המקרקעין. כן עתרה העירייה לחיוב
29 קול הכרמל בדמי חכירה ואת משי בתשלום דמי שכירות ראויים, אשר בהתאם לחו"ד
30 שמאי שצירפה עומדים ע"ס של 2,520,000 ש"ח ל-7 שנים שקדמו להגשת התביעה (30,000 ש"ח





בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 לחודש) ולחילופין בהתאם להסכם החכירה בתשלום 10% ממחזור המכירות של הקולנוע
2 ולחילופין כפיצוי בגין הפרת ההסכם.
- 3 2. חברת העובדים טענה בכתב הגנתה לעניין היעדר הסמכות העניינית לדון בתביעה ולאור
4 טענתה הועבר ההליך לביה"מ זה. עוד נטען להתיישנות, או שיהוי בהגשת התביעה.
5 לגופם של דברים טענה חברת העובדים כי דיווחה לעיריית חיפה על המכר סמוך לביצועו
6 ואולם לאור חלוף הזמן הצליחה לאתר רק מכתב למהנדס העירייה מיום 18.2.99 במסגרתו
7 דווח על ההסכם. חברת העובדים הדגישה כי בשנת 2010, בעקבות פניית העירייה, אישרה
8 לעירייה שוב כי זכויות החכירה נמכרו לקול הכרמל וצירפה שוב את הסכם המכר. חברת
9 העובדים הוסיפה כי הסכם החכירה משנת 1948 לא הופר, שכן בהסכם שנכרת בינה לבין
10 קול הכרמל נקבע תנאי מפסיק על פיו בהיעדר הסכמה של עיריית חיפה יבוטל ההסכם ובכל
11 מקרה נוכח התנהלות העירייה במשך למעלה מעשור, יש לראותה כמסכימה להעברת
12 הזכויות. עוד טענה חברת העובדים כי גם אם ייקבע שהפרה את הסכם החכירה, הרי
13 שעמידה על ביטול ההסכם (לאחר למעלה מעשור שהעירייה ידעה על ההפרה ולא נתנה לה
14 הזדמנות לתקן את ההפרה ואף לא הודיעה על ביטול הסכם החכירה תוך זמן סביר), הינה
15 הפרת חובת תום הלב החלה על רשות ציבורית.
- 16
- 17 חברת העובדים הוסיפה כי המקרקעין הוחכרו לה למעשה עוד משנת 1946 וצירפה הסכם
18 חכירה מיום 1.4.46. לטענתה, בשנת 1948 לאחר שהושלמה בנייתו של קולנוע עממי נחתם
19 הסכם החכירה מ-1948 בו הוטמעו הכללים שנקבעו בהסכם מ-1946. חברת העובדים
20 הפנתה לסעיף 6 להסכם החכירה וטענה כי בהתאם לסעיף זה, בעלותה של העירייה על
21 המקרקעין כפופה להחלטת חברת העובדים אשר רשאית לדרוש בכל עת שהבעלות תעבור
22 לקק"ל ורק בשל כך לטענתה, מעלה העירייה טענותיה. חברת העובדים הפנתה גם לכך
23 שבהתאם לסעיף 9 להסכם החכירה, היתה רשאית להחכיר את המקרקעין בחכירת משנה
24 ובלבד שתישמר מטרת החכירה שהיא הפעלת בית קולנוע. עוד הפנתה לסעיף 8 להסכם
25 החכירה על פיו לטענתה, אין לעירייה זכות להתנגד למכירת זכות החכירה, אלא רק לזהות
26 החוכר. נטען כי מאחר שהעירייה לא התנגדה במשך שנים לחכירת קול הכרמל, לא מימשה
27 חברת העובדים את האפשרות שניתנה לה בהסכם המכר לבטלו בהיעדר הסכמה של
28 העירייה. חברת העובדים הוסיפה שהזכות לדיירות מוגנת ניתנה בשנת 1961 לוויסמן וזאת
29 בהסכמת האגודה. וויסמן מכרו בשנת 1989 את זכות הדיירות המוגנת למשי והעירייה ידעה
30 על כך ומעולם לא התנגדה. חברת העובדים הפנתה לסיכום פגישה עם היועמ"ש של העירייה
31 משנת 2011 אשר מעיד לטענתה, כי לכל הפחות כבר ממועד זה הייתה העירייה מודעת



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 לקיומו של משי כדייר מוגן במקרקעין וגם לאחר פגישה זו ובמשך שנים לא פנתה לחברת
2 העובדים בטענה כי אינה מסכימה להחכרת הנכס לקול הכרמל.
3
- 4 3. בכתב ההגנה שהגישו **קול הכרמל ומשי** טענו נתבעים אלו הן את הטענות המקדמיות והן
5 את הטענות לגופם של דברים שהעלתה קול הכרמל ולא מצאתי לחזור ולפרטן בשנית.
6 בנוסף הפנו נתבעים אלו כטענה מקדמית לתניית בורות.
7 לגופם של דברים ובנוסף לטענות ההגנה שכבר פורטו לעיל בסעיף 2, נטען כי יש להעדיף את
8 הוראות הסכם החכירה מיום 1.4.1946 על הסכם החכירה משנת 1948 וכי בהסכם מ-1946
9 לא הותנתה זכות חברת העובדים להרשות לצד ג' להפעיל את בית הקולנוע, או להעביר את
10 הנכס בחכירת משנה לצד ג', בהסכמת המחכיר והתנאי היחיד שנקבע הינו שלא יהיה שינוי
11 במטרת החכירה. גם נתבעים אלו טענו כי זכויות העיריה בנכס מוטלות בספק הן נוכח
12 העדר הסכמה של חברת העובדים להעברת הזכויות לעירייה, הסכמה אשר נדרשה לפי
13 סעיף 6 להסכם החכירה והן נוכח העברת הבעלות ללא תמורה במהלך הליכי פירוק וללא
14 אישור של בית המשפט לביצוע הפעולה. יוער כי אמנם הועלו טענות (בעיקר סעיפים 31-35
15 לכתב ההגנה) הנוגעות גם לאופן קבלת זכויות הבעלות מצד התובעת אגב פירוק נכסי
16 האגודה, אך בסיפא לסעיף 5 לסיכומיהם הפנו נתבעים אלו דווקא להוראת הדין המקימה
17 חזקה כי הפירוק נעשה כדין, ומכאן שיש לראות בטענות אלה משום טענות שנזנחו. עוד
18 נטען כי העיריה ידעה על נוכחות משי כדייר מוגן גם (בנוסף לטענות חברת העובדים), מכך
19 שגבתה מיסי ארנונה והייתה מעורבת בפעילות תרבותית שזם במקרקעין. קול הכרמל
20 ומשי הוסיפו כי אמנם זכויות החכירה של קול הכרמל לא נרשמו עד היום ואולם זאת לא
21 באשמתם שכן כל מסמכי הרישום הופקדו בידי ב"כ חברת העובדים אשר מסיבותיו לא
22 דאג להשלים הרישום. כן נטען כי דמי חכירה עד סוף תקופת החכירה שולמו ע"י קול
23 הכרמל לחברת העובדים. לגבי תשלומים ממשי נטען כי אין בהסכם החכירה כל הוראה
24 המקנה למחכיר-העיריה, זכות לקבל מהחוכר-קול הכרמל, השתתפות בתשלומים שמשלם
25 הדייר המוגן לחוכר. עוד נטען כי העיריה לא הצביעה על עילת פינוי מהעילות המופיעות
26 בסעיף 131 לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972 (להלן: "**חוק הגנת הדייר**")
27
- 28 4. מטעם העיריה העידו השמאי מר תומר לוי (להלן: "**השמאי**") וכן גבי אנה לרנר עובדת
29 באגף הנכסים של העיריה (להלן: "**לרנר**"). מטעם קול הכרמל ומשי העיד משי. מטעם
30 חברת העובדים העיד עו"ד רשף חן שהיה בעבר היועץ"מ של העיריה (להלן: "**עו"ד חן**") וכן
31 עו"ד הדס ליטבק (להלן: "**עו"ד ליטבק**").
32



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

5. לאחר שהסתיימה שמיעת הראיות, ולאחר שהוגשו סיכומי התובעת ואף הוגשו סיכומי חברת העובדים וימים ספורים לפני חלוף המועד להגשת סיכומי נתבעים 1-2, הגישו נתבעים אלו בקשה להוספת ראיה- מכתב מיום 2.12.21 מאת מר איבגי, מנהל מחלקת איתור ורישום נכסים בעירייה, אשר הופנה לנציבות שיויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, ונטען כי ממכתב זה ניתן ללמוד כי בניגוד לטענותיה, העירייה ידעה כבר בשנת 1994 על מכירת זכויות הדיירות המוגנת של וויסמן למשי ולקול הכרמל. הנתבעים עתרו לצירוף הראיה וקביעת ישיבה נוספת לצורך חקירת מר איבגי על מכתב זה. התובעת התנגדה לבקשה ואף טענה כי אין להסיק מהאמור במכתב את מה שמבקשים הנתבעים להסיק ממנו וצירפה לתגובתה תצהיר מטעם אותו מר איבגי. יצויין כי הן התובעת והן הנתבעים צירפו את הראיות הנוספות ללא שאלו הוגשו במהלך שמיעת הראיות וללא קבלת רשות ולכן מדובר במסמכים שלא הוגשו כדין ואינם בגדר ראיות. בהתאם להחלטה מפורטת מיום 14.10.24 נקבע כי הבקשה מתקבלת ואולם מאחר שקבלתה בשלב כה מאוחר (חודשיים וחצי לאחר שהסתיימה שמיעת ההוכחות וממש לפני שהוגשו הסיכומים האחרונים בתיק למתן פס"ד) תביא לפתיחת הדיון מחדש (שכן הראיה איננה בגדר ראיה פשוטה ויהיה צורך להגישה באמצעות עורכה ויתכן אף במתן אפשרות לתובעת להגיש עדויות הזמה, כאמור בתגובתה וכן במידת הצורך השלמות לסיכומים שהוגשו זה מכבר), הרי שקבלתה כראיה באיחור כה רב תהיה כפופה לתשלום הוצאות בסכום של 10,000 ש"ח וכן בכפוף לכך שהתובעת תהיה רשאית להגיש, כאמור בקשה להגשת ראיות הזמה. קול הכרמל ומשי הודיעו כי אין ביכולתם להפקיד את הסכום שנקבע וכי אינם מבינים מדוע נדרשו להפקיד סכום זה. ודוק, לא הוגשה בקשה לפריסת ההוצאות לתשלומים, או להפחתת הסכום מטעמים של חסרון כיס (בצירוף ראיות התומכות בכך) ואף לא הוצעה חלופה אחרת כגון התחייבות בכתב לשאת בהוצאות אלו לאחר פסק הדין, או כל ערובה אחרת. מכאן שהנתבעים העדיפו למעשה לוותר על הגשת המכתב כראיה באופן שעשוי להצביע כי לא ראו במכתב ראיה כה חיונית.

דיון

6. בהתאם להחלטה מיום 23.8.23, אשר ניתנה ע"י כב' השופטת סיגלית מצא, נדחו הטענות המקדמיות לסילוק על הסף שהעלו הנתבעים, מלבד הטענה להעדר סמכות עניינית בעקבותיה הועבר ההליך לדיון בפני. בתמצית אציין כי נקבע שהנתבעים לא עמדו בתנאים המוקדמים הקבועים בסעיף 5 סיפא לחוק הבוררות ולכן אין לעכב את ההליכים בתביעה נוכח תניית הבוררות. נדחתה טענת ההתיישנות שכן מדובר בתביעה לסילוק יד שעילתה מתחדשת מידי יום ואילו התביעה הכספית לא התיישנה מאחר שהתייחסה לתקופה של 7



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 שנים אחורה בלבד. גם לגבי התביעה לביטול ההסכמים מחמת הפרה נקבע כי מאחר שחלק
2 מהעילות לביטול (המתייחסות לאי תשלום דמי חכירה, או אי קיום מטרת החכירה), הן
3 עילות נמשכות, אזי גם תביעה זו לא התיישנה. בהחלטה נקבע כי גם הטענה להפרת הסכם
4 החכירה ביחס לצורך בהסכמת העירייה להסכם המכר לא התיישנה שכן מדובר בתביעה
5 במקרקעין מוסדרים שתקופת ההתיישנות לגביה היא 25 שנה (סעיף 2)5 לחוק
6 ההתיישנות, התשכ"ח-1958). בשים לב לכך שההסכם בין קול הכרמל לבין חברת העובדים
7 נערך ביום 5.4.1998 והתביעה הוגשה ביום 17.8.2021, לא חלפה תקופת ההתיישנות. באשר
8 לדיירות המוגנת של משי נקבע כי מאחר שלא נטען שהעירייה ידעה על השכרת המקרקעין
9 למשי לפני 2010, אזי גם דין הטענה להתיישנות התביעה לביטול הסכם הדיירות המוגנת
10 להידחות. בטרם נערך בירור עובדתי, נדחתה גם טענת השיהוי כטענת סף.
- 11 7. **התביעה לסילוק יד-בהתאם לת/1 נסח מלשכת רישום המקרקעין, העירייה היא בעלת**
12 **זכויות הבעלות במקרקעין. סעיף 16 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק**
13 **המקרקעין"), מסמיך את בעל המקרקעין ומי שזכאי להחזיק בהם לדרוש מסירת**
14 **המקרקעין ממי שמחזיק בהם שלא כדין. אין חולק כי החזקת חברת העובדים בעבר**
15 **במקרקעין נבעה מכוח הסכם החכירה שנחתם בינה לבין אגודת נווה שאנן ממנה עברו**
16 **הזכויות לעירייה. בעת העברת זכויות הבעלות לעירייה -4.10.82, (וראה ת/3 שטר המכר),**
17 **עמד בתוקפו הסכם החכירה עם בעלת הזכויות ולכן, כל עוד הסכם החכירה לא בוטל,**
18 **חברת העובדים אינה בגדר מי שמחזיקה במקרקעין שלא כדין.**
- 19
- 20 **לכן את תביעת הפינוי כנגד חברת העובדים יש לבחון מההיבט החוזי-האם קמה עילה**
21 **לביטול הסכם החכירה (אשר העירייה, שבאה בנעלי אגודת נווה שאנן, הינה צד לו)**
22 **וכתוצאה מכך לסילוק ידה של חברת העובדים מהמקרקעין.**
- 23
- 24 **יחד עם זאת לקול הכרמל ולמשי אין כל הסכם חוזי עם בעלת הזכויות ולכן את התביעה**
25 **כלפי נתבעים אלו יש לבחון בהתאם לסעיף 16 לחוק המקרקעין. כלומר, יש לבחון האם**
26 **הם הציגו זכות כדין להחזיק במקרקעין.**
- 27
- 28 בהתאם, תידון תחילה התביעה כנגד קול הכרמל ומשי ולאחר מכן התביעה לביטול הסכם
29 החכירה עם חברת העובדים.
30
- 31 8. **טענת קול הכרמל ומשי הינה להחזקה כדין מכוח זכויות שהוקנו להם מטעם חוכרת**
32 **המקרקעין-חברת העובדים- מאחר שזכויות חברת העובדים נובעות מהסכם החכירה עם**



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 בעלת הזכויות במקרקעין, הרי שאפשרות חברת העובדים להקנות לקול הכרמל או למשי
2 זכויות, מוגבלת לאמור בתנאי אותו הסכם החכירה מכוחו קמו זכויותיה.
3
4 **חתימת הסכם המכר בוצעה ללא הסכמת העיריה (דהיינו תוך הפרת הסכם החכירה**
5 **מכוחו הוענקו למוכר-חברת העובדים אותן זכויות שמכרה). חברת העובדים לא הייתה**
6 **יכולה להעניק זכויות ללא הסכמה נדרשת זאת ולכן למעשה לא קמו זכויות החזקה לקול**
7 **הכרמל:**
8
9 אין ספק שלצורך חתימת הסכם המכר, דהיינו מכירת זכויות החכירה של חברת העובדים
10 לקול הכרמל, נדרשה הסכמת העיריה. וראה סעיף 8 להסכם החכירה על פיו רשות החוכר
11 להעביר את זכויות חכירתו מוגבלת אך ורק למועמד שבאה עליו **הסכמה מפורשת ובכתב**
12 **מאת המחכיר.** בהקשר זה איני רואה כל רלוונטיות לטענת חברת העובדים בסיכומיה כי
13 ההסכמה נדרשת אך ורק לצורך זהות החוכר ולא לעצם העברת זכויות החכירה. כפי
14 שיפורט, משלא הוכח כי התובעת הסכימה להעברת החכירה לקול הכרמל ובפרט נוכח
15 הטענה כי זו לא התנהלה כחוכר סביר (באמצעות משי) על רקע היכרות קודמת, ההבחנה
16 שעשתה חברת העובדים בסיכומיה חסרת כל נפקות מעשית.
17
18 אני דוחה את הטענה כאילו יש להעדיף את ההסכם משנת 1946 שם לא מופיעה הגבלה
19 כאמור. ודוק, גם אם אתעלם מטענת העיריה כי ההסכם משנת 1946 כלל אינו חתום אזי
20 בכל מקרה, אין בו כדי לסייע לנתבעים בטענתם: אמנם בהסכם החכירה מיום 1.4.1946
21 נקבע בסעיף 16 כי החוכר יהא רשאי להעביר את הנכס **בחכירת משנה**, ובלבד שלא יחול
22 שינוי במטרות החכירה. אלא שראשית וכפי שטענה אף התובעת בסיכומיה, הסכם המכר
23 שכרתה חברת העובדים עם קול הכרמל כלל אינו הסכם לחכירת משנה אלא הסכם למכירת
24 זכויות החכירה של חברת העובדים ולכן סעיף זה אינו רלוונטי (גם סעיף 3 הנזכר בסעיף
25 28.2 לכתב הגנת קול הכרמל ומשי, אין בו כדי לסייע, שכן מתייחס לזכות של החוכר
26 לאפשר לצד ג' **להפעיל** את בית הקולנוע ללא הסכמת המחכיר ולא לעצם העברת החכירה).
27 שנית משנתם הסכם מאוחר יותר, בשנת 1948-הסכם החכירה, אשר מכוחו נרשמה
28 החכירה של חברת העובדים בלשכת רישום המקרקעין וזהו ההסכם שקיבל פומביות כלפי
29 כולי עלמא, ברי כי הוא ההסכם הקובע והמחייב, בפרט שהוא מאוחר בשנתיים מההסכם
30 הקודם (וראה גם בסעיף 12 לסיכומי התובעת באשר לנוסח ההסכם משנת 1946 אשר הפנה
31 מפורשות לכך שאמור להיחתם בעתיד הסכם חכירה ולאחריו יירשמו הצדדים בלשכת
32 רישום המקרקעין). שלישית, הסכם החכירה (ההסכם העדכני והאחרון שנחתם עם חברת
33 העובדים ואשר מכוחו נרשמה החכירה), מתייחס במפורש להעברת מכירת, זכות החכירה



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 (עניין שההסכם מ-1946 לא התייחס אליו כלל), וקובע כאמור בסעיף 8 כי העברת זכות
2 החכירה במוחזר מותנית בהסכמה מפורשת בכתב של המחזיר. למעלה מהצורך אציין
3 שבהתאם להסכם זה גם לגבי חכירת משנה נדרש תנאי של אישור בכתב של המחזיר וכן
4 רישום החכירה (סעיף 9 להסכם) ואולם כאמור, בענייננו, בכל מקרה ההסכם עם חברת
5 העובדים הינו הסכם מכר ולא הסכם לחכירת משנה. עוד אוסיף כי הנתבעים עצמם
6 התבססו על הסכם החכירה משנת 1948 והעלו טענה בדבר הפרה של סעיף 6 להסכם זה,
7 ומכאן ברי כי הם מסכימים מכללא שהוראותיו של הסכם 1948 הן המחייבות.
8
9 ודוק, בסעיף 9 להסכם החכירה נקבעו כאמור שני תנאים לחכירת משנה: אישור בכתב
10 מטעם המחזיר וכן שחווה חכירת המשנה ירשם במשרד ספרי האחוזה, אם החוק ידרוש
11 את רשומו. אם על חכירת משנה החמירו תנאי חוזה החכירה ודרשו מעבר להסכמה בכתב
12 אף רישום, על אחת כמה וכמה נכון להפנות להוראות הדין המחייבות רישום של הסכם
13 המכר שאינו החכרת משנה, אלא העברה של החכירה "כולה"- בדיוק כפי שחברת העובדים
14 עצמה נרשמה כחוכרת בשנת 1970. גם ע"פ הדין יש צורך ברישום ובהתאם לסעיפים 7 ו-
15 79 לחוק המקרקעין (סעיף 79 מתייחס לחובת רישום ביחס לשכירות מעבר ל-5 שנים).
16 הסכם מכר של זכות חכירה ל-99 שנים שלא הושלם ברישום הוא בגדר התחייבות לביצוע
17 עסקה בלבד ואין המדובר בזכות שקיבלה מעמד קנייני ופומביות ומכאן מתחדדת
18 החשיבות להצגת הסכמה מפורשת מבעלת הזכויות. אין חולק כי קול הכרמל לא נרשמה
19 לא כחוכרת הבאה בנעלי חברת העובדים ואף לא כחוכרת משנה כדרישת הסיפה לסעיף 9
20 להסכם ואף בניגוד לדרישת חוק המקרקעין.
21
22 9. **שוכנעתי עובדתית כי לא ניתנה הסכמה של העיריה, כנדרש, למכר זכויות החכירה-**
23 **בהתאם לסעיף 8 להסכם החכירה נדרשה כאמור הסכמה מפורשת בכתב של העיריה-**
24 **המחזירה, למכירת זכויות החכירה לקול הכרמל. אמנם נטל ההוכחה להוכחת תביעה**
25 **מוטל על התובעת. עם זאת התובעת הוכיחה לפי נסח רישום שהיא הבעלים הרשום בלשכת**
26 **רישום המקרקעין ולפיכך הנטל להוכיח כי לקול הכרמל ומשי זכות להחזיק באופן שיהיה**
27 **בו כדי להדוף את תביעת הפינוי, עבר אליהם. לאור העובדה שכפי שיפורט, עיון במסמכים**
28 **שלפני מצביע על כך שהעיריה לא הסכימה להחזקת קול הכרמל ומשי, אלא העמידה תנאים**
29 **לכך שתינתן הסכמתה, היה על הנתבעים להוכיח כי בסופו של דבר, הסכמה כזו בכתב אכן**
30 **ניתנה ואולם, הנתבעים לא הוכיחו טענה זו. בעניין זה אוסיף כי גם מאחר שלצורך הוכחת**
31 **עובדה בעלת יסוד שלילי (במקרה דנן-הוכחת הטענה כי לא ניתנה הסכמה בכתב מטעם**
32 **העיריה), ניתן, ככלל, להסתפק בכמות פחותה של ראיות, הרי שדי במסמכים שהוצגו**
33 **ושיפורטו להלן, כדי להעביר את נטל ההוכחה אל הנתבעים להוכיח כי הסכמה שכזו בכתב**





בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 אכן ניתנה על ידי העירייה. ההצדקה להעברת הנטל במקרה זה היא גם מהסיבה שקל יותר
2 להוכיח טענה "חיובית" (הסכמה) מאשר טענה שלילית (היעדר הסכמה) (ע"א 7303/01
3 עסאף נ. מנהל מקרקעי ישראל פ"ד מ"ז).
4
5 טענת חברת העובדים בסיכומיה כאילו לא נדרשה הסכמה מראש ובטרם חתימה על הסכם
6 המכר, הינה טענה מיתממת שאין לקבלה. ראשית, אציין שלא נקי מספקות שסעיף 8
7 להסכם החכירה לא התייחס לצורך בהסכמה מראש שכן קיימת מילה בלתי קריאה
8 בסעיף: **"הרשות בידי החוכר להעביר את זכות החכירה שלו על הנכסים המוחכרים, אך**
9 **ורק למועמד שתבוא עליו הסכמה מפורשת.... ובכתב מאת המחכיר"** המילה לאחר המילה
10 "מפורשת" לא קריאה ועל פניה נראית כמילה "מקודם". ההסכם היחיד שהוצג לעיוני צורף
11 לכתב התביעה ועליו הוטבעה חותמת לשכת רישום המקרקעין באופן שאינו מאפשר לבחון
12 ביתר דיוק את המילה הבלתי קריאה. יתרה מזאת, ראוי להזכיר כי הנתבעים כולם ביקשו
13 להתבסס על הסכם משנת 46 שלא מקנה לחברת העובדים כלל זכות להעביר את החכירה,
14 בעוד שקיימת תניה הנוגעת לחכירת משנה בתנאי חכירה מקוריים. קשה להלום בנסיבות
15 אלה שבהיעדר תניה (שם) יש להסיק כאילו חברת העובדים רשאית להעביר זכויות ללא כל
16 מגבלה, בה בעת שלגבי חכירת משנה נקבע תנאי ברור המכפיף את חוכר המשנה לתנאים
17 המקוריים.
18
19 שנית ובכל מקרה אין כל היגיון בפירוש הסעיף כמתייחס להסכמה בדיעבד, שהרי במקרה
20 כזה אין כלל צורך בסעיף כזה בהסכם. כל מעשה שבאה עליו הסכמה בדיעבד, לא ניתן
21 לאחר מתן ההסכמה להעלות לגביו טענות, ואין כלל צורך בסעיף הקובע זאת. ברי כי ציון
22 שלא ניתן לעשות מעשה ללא הסכמה, מתייחס להסכמה עובר לעשיית המעשה ואם מדובר
23 בהסכמה לאחר שכבר נעשה, הרי ממלא או שניתנת הסכמה או שלא, ואין כל צורך בהגדרת
24 המצב מראש. אם לא די באמור וכפי שיפורט, **לא שוכנעתי גם כי ניתנה בהמשך, או**
25 **בדיעבד, הסכמה ובוודאי לא "הסכמה מפורשת" ואף לא "הסכמה בכתב"**, מצד העירייה.
26 בעניין זה צודקת העירייה בסיכומי תשובתה על כי לא רק שהטענה בדבר פרשנות הסכם
27 החכירה כמאפשר הסכמה בדיעבד לא הועלתה בכתבי הטענות שהגישו הנתבעים, אלא
28 שהיא אף לא הוכחה ע"י כל עד שהוא מטעם חברת העובדים. מכל מקום מאחר שעד היום
29 במשך כ"כ הרבה שנים לא ניתנה הסכמה בכתב כנדרש, ברי כי אין כל משמעות לטענה
30 בדבר אפשרות למסור אותה בדיעבד.
31
32 10. אם לטענת הנתבעים ניתנה הסכמה בכתב מטעם העירייה למכירה, היה עליהם להציג
33 הסכמה זו. לרנר, אשר עובדת באגף נכסים ושמאות בעירייה החל משנת 2009, העידה כי:



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 "מבחינת עיריית חיפה מי שיש להם זכויות בנכס זה החוכר הרשום בטאבו – חברת
2 העובדים. חוץ ממנו אין, מבחינת העירייה, זכויות לשום גורם אחר". (עמ' 13 שורות 31-
3 32).
4 אמנם הסכם המכר הינו משנת 1998 וברי כי אין לעדה ידיעה אישית באשר לשנים שקדמו
5 לעבודתה בעירייה ואולם לא הוצג כל מסמך המעיד על הסכמה בכתב מטעם העיריה
6 להעברת זכויות החכירה, או למתן זכות לדיירות מוגנת למאן דהוא. במסמכים שאליהם
7 הפנו הנתבעים אין כדי להוכיח את ההסכמה הנתענת: המכתב ששלח עו"ד אבני למשרד
8 מהנדס העיר בשנת 99 הינו פניה לקבלת תב"ע לצורך המצאתה למשרדי מס שבת. לא רק
9 שאין בסמכותו של מהנדס העיר ליתן הסכמות בשם העיריה לעניין העברת זכויות בנכסי
10 העיריה, אלא שלא הוצגה גם כל תגובה למכתב זה מטעם העיריה, או ראיה אחרת כי
11 המסמך התקבל בעיריה ואין בו כדי להוכיח דבר מעבר לכך שנשלח למהנדס מכתב בו הודע
12 על הסכם המכר. כאמור, מתוכן המכתב עולה כי התב"ע הייתה דרושה על מנת לקבל אישור
13 מס שבת. לא הוצגו אישורי מיסים ממיסוי מקרקעין באופן שמצביע על כך שהעירייה
14 התייחסה בכלל למכתב ומסרה את המידע שנדרשה במכתב על פי דרישת רשויות מיסוי
15 מקרקעין (וכאילו ידעה על העברת החכירה בשנה זו (1998) שהרי אין חולק כי החכירה לא
16 נרשמה בפנקסי המקרקעין. משלא הוצגה ראיה בעניין גם לא מרשויות מיסוי מקרקעין,
17 ומשאין חולק כי זכויות החכירה לא נרשמו בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות
18 הדין (וייתכן בדיוק מן הטעם של אי הצגת אישורי מיסים), אין אלא להסיק כי הנתבעים
19 לא הראו כי התקבלה הסכמת העירייה כנדרש בחוזה החכירה בסמוך לחתימת הסכם
20 המכר (אפילו אם היה בסיס כלשהוא לטענה כי די בהסכמת מהנדס העיר).
21 גם בעובדה שבשנת 2011 הוגשה בקשה להיתר ביחס למקרקעין, במסגרתה נרשמה קול
22 הכרמל כבעלת הזכויות במקרקעין (עמ' 10 שורות 6-7), אין כדי להעיד על הסכמת העיריה
23 למכר זכויות החכירה. בכל מקרה, כפי שהעיד השמאי, "בעל הזכויות" המופיע בבקשות
24 להיתר יכול להיות, שוכר, חוכר, בעלים (עמ' 11 שורה 18) וברי, כי אין ברישום זה כדי להוות
25 הסכמה (בוודאי לא "בכתב"), מטעם העיריה לרכישת זכויות החכירה של חברת בעובדים
26 ע"י קול הכרמל, שהרי העירייה אינו חתומה על הבקשה ואין לה למעשה שליטה על
27 מסמכים שלא נערכו על ידה. מה עוד שבקשת היתר מוגשת לוועדה מקומית אשר מהווה
28 אישיות משפטית נפרדת מהעירייה עצמה. באופן דומה לא מצאתי רלוונטיות בחקירת לרנר
29 לעניין העדר פניה מטעמה למנהל מחלקת הארנונה, או מנהל מחלקת רישוי עסקים, שכן
30 בכל מקרה גם אם היה ידוע למחלקות אלו בעיריה מי המחזיק בנכס, אין בכך כדי להוות
31 ידיעה בדבר העברת החכירה או קיומו של דייר מוגן (בשונה לדוגמא משוכר רגיל) ובוודאי
32 שאין בכך להוות הסכמה בכתב מטעם העיריה להעברת החכירה.
33



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

11. אכן לכל הפחות משנת 2010 ידע היועץ המשפטי של עיריית חיפה על טענות משי לזכויות -
2 ראה מכתב עו"ד ליטבק מ-5.8.2010 המפנה לכך שמשי הזכיר, במהלך פגישה שהתקיימה
3 עימו, זכויות מכוחן הוא מחזיק בנכס ובקשתה לקבל את ההסכמים הנטענים בעניין. (מכאן
4 שגם אם ההסכם נשלח בעבר למהנדס העיר, הוא לא הגיע כלל לגורם הרלוונטי בעיריה).
5 בהתאם למכתב חברת העובדים מ 8.8.10, הסכם המכר הועבר לעו"ד ליטבק 3 ימים לאחר
6 מכן. אלא שאין די בידיעה על הטענות, או בשליחת הסכם המכר אל העיריה, כדי להוות
7 הסכמה מטעם העיריה, גם לא הסכמה בע"פ ואינני מקבלת את טענת חברת העובדים
8 בסיכומיה כאילו התנהלות העיריה מלמדת על כי ויתרה על הצורך בקבלת הסכמתה
9 בכתב. מהמסמכים שהוגשו עולה כי אף הובהר לקול הכרמל ולמשי כי העיריה לא נותנת
10 הסכמתה להחזקתם, אלא אם כן יעמדו בתנאים שצויינו הן לגבי התנהלות משי והן לגבי
11 השלמת המו"מ עם העיריה: מפרוטוקול ישיבה מ 4/11-4/11-6 עולה כי עורכי הדין מטעם
12 העיריה הדגישו במפורש כי לא ניתנה הסכמת העיריה וראה בדברי עו"ד ליטבק: "בפועל
13 הנכס מוחזק ע"י קול הכרמל אבל בלי הסכמה, או ידיעה מסודרת של העיריה ובלו לקיים
14 את הסכם החכירה לרבות דמי חכירה ותשלום מיסי העיריה". כשנטען שמדובר בחכירת
15 משנה הפנתה עו"ד ליטבק לכך שע"פ ההסכם אין המדובר כלל בחכירת משנה ולכך שגם
16 ביחס לחכירת משנה, נדרש תנאי של הסכמת העיריה. עו"ד רשף השיב מפורשות לדברי
17 משי שצייך כי הם מעוניינים לרכוש את הנכס, בתשובה שהעיריה לא מעוניינת למכור את
18 הנכס וגם לגבי חכירת הנכס השיב: "לעיריה יש זכות לחכירה "נורמלית" למטרות
19 ציבוריות שכוללות חוכר אמין בעל יכולות לנהל נכס שמיועד למטרות ציבוריות, תשלום
20 דמי חכירה סבירים ותשלום מיסים כדין. אין מניעה ואף יש אינטרס משותף לבחון את
21 העברת החכירה לקול הכרמל על בסיס זה, אבל לשם כך על משי להשיב תשובה ברורה
22 האם הוא נכון להתנהל כחוכר סביר, לרבות תשלום דמי חכירה וארנונה והימנעות
23 מעבירות בניה. אם כן, אז יש טעם לדבר על הסדרת החכירה. אם לא-לא יהיה מנוס
24 מבירור העניין בביה"מ שאז עמדת העיריה תהיה כי למשי ו/או לקול הכרמל אין זכויות
25 במקום והם ייתבעו לפינוי ולתשלום שכר ראוי" (ההדגשות שלי ר.א).
26 מפרוטוקול זה עולה בבירור כי באותו מועד העיריה לא נתנה הסכמה להסכם המכר,
27 העברת החכירה, או לעצם החזקת קול הכרמל ומשי במקרקעין, אלא הייתה מוכנה רק
28 לבחון ולשקול הסדרת החכירה לקול הכרמל בתנאי שמשי ישיב כי הוא מוכן להתנהל
29 כחוכר סביר. ברי כי אין המדובר בהסכמה בכתב, ובכל מקרה אין המדובר ב"הסכמה
30 מפורשת". משי אמנם העיד כי הודיע באותה פגישה על הסכמתו להתנהל כחוכר סביר
31 ואולם לא מצאתי שהוכח כי תוצאות בחינת העיריה (אשר כאמור בדברי רשף, בכפוף



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 לתשובת משי, "תבחון" אפשרות זו, בעקבות תשובתו זו, הובילה להסכמה (ובוודאי שלא
2 בכתב) להעברת החכירה. וראה בעדותו של עו"ד רשף:

3 "כתוב מה הבעיות ונדמה לי שאם הוא יתנהל בצורה סבירה אפשר לשקול את זה. לדעתי
4 זה המהות של הסעיף של התניית העברת חכירה בהסכמה. הבעלים אמור להסכים אם
5 העברה היא סבירה ואם יש לו סיבה להתנגד לזה". (עמ' 51 שורות 21-23).

6

7 בכל מקרה, ברי כי לא היה די בתשובתו של משי באותה פגישה כדי להשלים את "בחינת"
8 העיריה וקבלת החלטתה שהרי בסיום הפגישה (ראה תחת "סיכום"), נדרש עו"ד שילה
9 להמציא מסמכים ופירוט טענות קול הכרמל לזכויות ואף עו"ד ליטבק הייתה אמורה לפנות
10 לעו"ד אבני-ב"כ חברת העובדים, כדי לקבל את המסמכים מטעמו. אילו היה די בתשובת
11 משי, לא היה כלל צורך בהמצאת פירוט טענות ומסמכים והסיכום היה צריך להיות
12 שהסכם המכר יובא לאישור מועצת העיר לצורך קבלת הסכמת העיריה כנדרש ע"פ פקודת
13 העיריות. לצורך השלמת העסקה של העברת זכויות החכירה (וראה בסעיף 188 (ב) לפקודת
14 העיריות עיריה על פיו השכרת מקרקעין לתקופה העולה על חמש שנים והשכרת נכס שחוק
15 הגנת הדייר חל על שכירותו) יש לקבל את אישור מועצת העיר כאמור בסעיף קטן (א) ברוב
16 חברה. אין חולק לשיטת משי וקול הכרמל עצמם שהעניין לא הובא לאישור מועצת העיר.
17 כפי שיצויין גם בסעיף 14 להלן, אין לקבל את טענת משי וקול הכרמל בסיכומיהם שמדובר
18 בהרחבת חזית- התובעת טענה במפורש בכתב התביעה כי לא נתנה הסכמה מטעמה
19 וההלכה היא כי בעל דין אינו מחויב להפנות בכתב טענות לבסיס משפטי- אותו סעיף
20 בפקודת העיריות. עוד קשה להלום את הפרשנות המוצעת בסיכומי נתבעים אלו לפיה
21 הסעיף אינו חל הואיל והעירייה איננה צד להסכם. הנתבעים עצמם טענו כי העירייה נתנה
22 את ההסכמה וכי הסכמתה דרושה לצורך העברת זכויות, היינו היא צד שהסכמתו נדרשת
23 (בין במפורש ובין מכללא) – ולכן אינם יכולים לטעון מנגד כי הסעיף לא חל משום
24 שהעירייה אינה צד ישיר (אין בעצם אי הבאת העניין למועצה כדי להצביע על היעדר הצורך
25 החוקי באישור המועצה, אלא על כך שלא הייתה כלל גמירות דעת מצד העירייה לבצע
26 הנדרש לצורך מתן הסכמה). בכל מקרה אדגיש כי משלא הוצגה כל הסכמה שהיא בכתב
27 מטעם העיריה, בעבר או בדיעבד, אינני מוצאת כי ההתעמקות הרבה (סעיפים 21-26
28 לסיכומי קול הכרמל ומשי) בשאלת הצורך באישור כאמור בסעיף 188 לפקודת העיריות
29, משנה מהמסקנה על פיה בהעדר הסכמה בכתב כנדרש בהסכם, לא היתה רשאית חברת
30 העובדים להעביר זכויותיה וכי קול הכרמל או משי לא יכלו לקנות זכויות מכוחה.
31 וראה בעדות עו"ד רשף:





בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 "אני חושב שזה ברור שבנקודת זמן זו העיריה לא הכירה בזכויות. היתה טענה מול
2 העיריה שהועברה חכירה, או חכירת משנה והיה ויכוח אם זה חכירה או חכירת משנה
3 ועמדת העיריה אמרה שצריך הסכמה שלה. פה כתוב באיזה תנאים תנתן הסכמה של
4 העיריה. אז ברור שאז לא ניתנה הסכמה אחרת כל השיח היה מיותר". (עמ' 51 שורות
5 35-36). ובהמשך: "התיזה הזאת מופרכת. מה שכתוב זה לא שהוא יודיע שהוא מסכים
6 ונגמר הענין. אלא שהוא יודיע שהוא מסכים ויבצע ואז הייתי חושב שהעיריה צריכה
7 לשקול בחיוב לקבל אותו בתור חוכר. אבל בודאי שלא יצא ידי חובה רק זה שהוא
8 מודיע". (עמ' 56 שורות 1-3). וראה גם בעדות עו"ד ליטבק: " זה שמשי העיד שהיה מוכן
9 להתנהל בחוכר סביר, זה לא אומר שום דבר. לא ראיתי הצעה קונקרטית מצדו לתשלום
10 דמי חכירה, לא ראיתי תשלום ארנונה שהיה חייב. היו גם עבירות בנייה שלא תוקנו. זה
11 שעכשיו בעדות הוא אומר שהוא היה מוכר להיות חוכר סביר, זה לא אומר שום דבר". (עמ'
12 71 סיפא ו 72 רישא).
13
- 14 12. בהערת אגב אציין כי בניגוד לטענת משי כאילו "לא תמצא איחור בקולנוע עממי שלא
15 שילמנו ארנונה עד היום" (עמ' 34 שורה 30), אזי מעדות לרנר (עמ' 15 שורות 16-17), עולה
16 כי משי לא עמד למעשה בתשובתו זו ולא התנהל כחוכר סביר שכן גם בהמשך צבר חובות
17 ארנונה והעיריה ניהלה עימו הליכים לגבי נכסים אחרים שהחזיק בגין חובות אלו. ודוק,
18 שעה שנתבעים 1 ו-2 החזיקו מס' נכסים, ברי כי ההתנהלות כחוכר סביר אינה נבחנת רק
19 ביחס למקרקעין הספציפיים שבנידון, אלא התנהלותם מול העירייה נבחנת גם ביחס
20 ליתר הנכסים. וראה בעדות משי על כי עד היום הוא במו"מ עם העיריה ולשם כך התקשר
21 עם עו"ד חדד וזאת לאור טענות העיריה לחובות של מיליוני ש"ח בארנונה (עמ' 43 שורות
22 24-25). אמנם משי טען כי מדובר בטענות העיריה ולטעמו, היא לא זכאית לתשלום אותם
23 חובות נטענים (ובעניין זה טען כי מתנהל מו"מ באמצעות עו"ד חדד) ואולם, די בכך
24 שלטענת העיריה קיימים חובות גבוהים בארנונה, על מנת להצביע שהעיריה לא רואה
25 בהתנהלות משי כהתנהלות חוכר סביר, שהרי לכל הפחות ע"פ עמדתה, קיימים לו חובות
26 ארנונה בסכומים ניכרים. וראה גם בעדות עו"ד ליטבק על כך שיתכן כי במהלך השנים
27 לאחר אותה פגישה לא הוגשה תביעה כנגד משי שכן: "אני יודעת כל מיני דברים מול משי,
28 לגבי נכסים אחרים. היו לו חובות לארנונה. יכול להיות שבסדרי עדיפויות החליטו להגיש
29 משהו אחר נגדו". (עמ' 62 שורות 19-20). ובהמשך: "ההתנהלות של משי מול העירייה
30 הייתה התנהלות בעייתית. היו לו חובות ארנונה גדולים. אני חושבת שגם היום יש. אני
31 חושבת שגם בתיק של קולנוע מוריה היו בעיות של זכויות. אני יודעת שהעירייה הגישה
32 תביעת פינוי. גם פה אנו רואים שיש בעיות" (עמ' 64 שורות 15-17).
33



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 בעניין זה אוסיף כי גם מדברי ב"כ נתבעים 1-2 עצמו בחקירתו את עו"ד רשף (עמ' 55 שורות
2 24-27), עולה כי הוא מפנה לתביעה שהתנהלה בענייני ארנונה ואשר ביום 29.1.17 הוגש
3 במסגרתה הסכם פשרה. אלא שברי כי אם נחתם הסכם פשרה רק 6 שנים לאחר אותה
4 ישיבה, הרי שבכל השנים שחלפו מתשובת משי, לא ראתה בו העירייה כחוכר סביר, שהרי
5 לכל הפחות לגבי אותה תביעה ראתה בו עד ההסכם בשנת 2017 כמי שאינו עומד בחובתו
6 לתשלום חוב הארנונה שם. בהתאם ראו את תשובת עו"ד רשף: **"ברור שמה שקרה ב2017**
7 **לא רלוונטי ל2011. מה שאני כתבתי זה בזמן אמת זה לא שיסדירו חלק מאיזה חוב 7 שנים**
8 **אחר כך"** (עמ' 55 שורות 28-29).
9
10 13. הטענה כאילו מאחר שלרנר לא הביאה עימה את תיק הנכס מעידה כאילו יש בו מסמך
11 המהווה הסכמה בכתב מטעם העירייה ובכוונה הועלם, הינה טענה סתמית שאין בה ממש.
12 לרנר העידה: "לכל נכס יש תיק, גם פיזי וגם ממוחשב. אין שום אזכור לאישור כלשהו
13 שניתן" (עמ' 17 שורה 21). עדותה נמצאה אמינה בעיני ואינני מקבלת את טענת קול הכרמל
14 ומשי בסעיף 17 לסיכומיהם המייחסת לתובעת הסתרה של מסמכי הנכס. בכל מקרה, אם
15 הנתבעים חפצו לעיין בתיק הנכס יכלו לעתור מבעוד מועד ובמסגרת הליכים מקדמיים
16 לגילוי ועיון במסמכים ולקבלת מסמכי תיק הנכס. לא ניתן לקבל מצב שבו צד כלל לא עותר
17 לקבל מסמכים ספציפיים ובתשובה לשאלה בחקירה כי אלו לא קיימים, יטען כי הם כן
18 קיימים. אין לנתבעים להלין אלא על עצמם על כי לא טרחו לבדוק, בדרך של בקשה לעיון
19 בתיק הנכס, על מנת להוכיח טענתם זו. בהערת אגב אציין כי בוודאי שאין בהודעת ווטסאפ
20 שנשלחה לעו"ד ליטבק בסמוך לפני הדיון (אחה"צ של יום חמישי, כשהדיון קבוע ליום
21 ראשון), ובה בקשה להביא עימה את התיק ואשר לא נזכרה בבקשה לזימונה לעדות, כפי
22 שצריך לעשות כאשר מבקשים לזמן עד על מנת שיעיג מסמכים כלשהם, כדי לרפא את
23 מחדלם של הנתבעים שלא עתרו לעיין בתיק הנכס, או לבקש זימונה של העדה במפורש על
24 מנת להציגו מבעוד מועד ולא זמן קצר ביותר לפני ישיבת ההוכחות.
25
26 אם לא די בכך, משי עצמו הודה כי לא ניתנה הסכמה בכתב מטעם העירייה וכשנשאל:
27 **"קיבלתם אישור בכתב? השיב:**
28 **ת. בעל פה. מרשף חן גם מפנינה פיז. מכל הגורמים הרלוונטים במחלקת הנכסים בעירייה.**
29 **ש. לא בכתב?**
30 **ת. לא. בישיבה שהיתה שם כל הישיבות התנהלו ואנחנו הבנו שיש הסכמה בעל פה. אנחנו**
31 **25 שנה שם ואפילו יותר"**. (עמ' 40 שורות 12-16)
32



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

14. כאמור, ע"פ הסכם החכירה נדרשה במפורש הסכמה בכתב וכן הסכמה מפורשת וכזו לא הוכחה. בעניין זה אשוב ואבהיר כאמור כי לא מצאתי רלוונטיות בטענת קול הכרמל ומשי בסעיף 20 לסיכומיהם על פיה לא נקבע בהסכם החכירה צורך בהסכמה מראש אלא די בהסכמה בדיעבד. אכן לא נקבע שיש צורך בהסכמה מראש ואולם נדרשה הסכמה מפורשת ובכתב וכזו לא הוכחה אף לא בדיעבד. מעבר לצורך אציין כי אינני מקבלת גם את טענת הנתבעים כי הוכחה הסכמה בע"פ, או בכל מקרה הסכמה כזו שבעלת הזכויות אינה רשאית לבטלה. ראשית, לעניין טענת משי, כאילו גבי פנינה פז מטעם העיריה, קיבלה את הסכם המכר לאחר עריכתו ואישרה אותו וכאילו כל התביעה דנן נולדה על מנת לפגוע במשי (עמי 47 שורה 36-32), הרי שאי זימונה של גבי פז להעיד ולהיחקר ע"י הנתבעים (שהרי היא גם הגורם היחיד הנוסף שיכול להעיד מכלי ראשון על תוכן הישיבה מאפריל 2011), עומדת כנגד הטענה ומצביעה על כך שאין בה ממש. לעניין אי העדת עד רלוונטי כמעוררת חשד כי בעל הדין שנמנע מהבאתו חושש מעדותו וחשיפתו לחקירה, ראה ע"א 2275/90 לימה חברה ישראלית לתעשיות כימיות בע"מ נ. פרץ רוזנברג ואח' פ"ד מ"ז (2) 605, וכן ע"א 548/78 אלמונית ואח' נ. פלוני פ"ד ל"ח (1) 736. גם מתשובת עו"ד ליטבק במייל מ 2.2.12 עולה, כי לא ניתנה הסכמה למכר זכויות החכירה של חברת העובדים שהרי השיבה אז לעו"ד שילה כי העיריה הציעה ועדיין מציעה לקיים משא ומתן וזאת מבלי שהדבר יהווה ויתור על טענות העיריה וככל שהמו"מ לא יניב תוצאות, תאלץ העיריה להגיש תביעה. צודקת עו"ד ליטבק שלאחר פגישה זו לא הוצגה כל הצעה קונקרטית מצד משי המגלמת את דרישות העירייה המפורטות לעיל, שהרי אילו הייתה הצעה כזו, היו הנתבעים מגישים אותה כראיה מטעמם.
15. אכן עד לתביעה זו ב8/21, לא הוגשה תביעה לפינוי וסילוק ידם של קול הכרמל ומשי מהמקרקעין. ואכן, מהמסמכים שהוגשו, לרבות הפגישות שהתקיימו והן לאור עדות משי לעניין פעילות הקולנוע, לא סביר כי לא היה ידוע לעיריה שהחזקה נמשכת גם לאחר השיח שהתקיים בין הצדדים משנת 2010 ואילך. ובהקשר זה תתקבל, כפי שיפורט להלן, הטענה כי העיריה אינה זכאית לתביעתה הכספית ואולם אין די בכך כדי להוות אישור והסכמה למכר זכויות החכירה או לדיירות מוגנת ואין בשיהוי די כדי לאיין זכויות קנייניות במקרקעין. וראה בעדות עו"ד ליטבק, אשר הודתה כי העיריה אמנם לא נקטה בהליכים משפטיים אך לא היה בכך הסכמה: "לא נקטנו למיטב ידיעתי בפעולות. היו התכתבויות, לפי דעתי היה איום שנגיש תביעה נגד קול הכרמל, אבל לא הגשנו בסוף" ובהמשך: "לא הייתה לנו הסכמה אף פעם לדבר הזה. לא הייתי החלטה אופרטיבית כן או לא לעשות". (עמ' 63 שורות 15-5).



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 מהתכתובת שצירפו נתבעים 1-2 עצמם לכתב ההגנה (ראו דברי עו"ד ליטבק בפגישה –ת/6
2 הסיכום של אותה פגישה במסגרתו לא ניתנה הסכמה, אלא נדרשו להמציא מסמכים
3 ופירוט טענות והמייל מיום 2.2.12 ששלחה ואשר בו הבהירה כי אם המו"מ לא יתקדם
4 תאלץ העירייה להגיש תביעה), עולה בבירור כי גם אם העירייה לא נקטה בפעילות
5 אופרטיבית לפינוי ולהפסקת החזקת הנתבעים 1 ו2 במקרקעין, לא היה מדובר בהסכמה
6 ובכל מקרה כפי שיפורט להלן אין המדובר בהסכמה לחזקה בלתי הדירה.
7
8 גם העובדה שהעברת זכויות החכירה לקול הכרמל לא נרשמה עד היום, מעידה כי העירייה
9 לא נתנה הסכמתה ולכן לא ניתן היה להשלים את העסקה. בעניין זה ראה כאמור גם
10 תשובת לרנר שליוותה את מחלקת הנכסים בעירייה מאז 2009, על כי העירייה מעולם לא
11 הסכימה פוזיטיבית וכי כל התקשרות מעין זו בחכירה מחייבת אישור מועצת העיר ברוב
12 חבריה. באותה העת אף נדרש אישור שר הפנים להתקשרות מעל 5 שנים. (עמ' 16 רישה).
13 תשובתה זו לא נסתרה בחקירתה הנגדית (תשובה דומה מסר עו"ד רשף בחקירתו, עמ' 51
14 בשורה 17). כאמור לעיל, אין לקבל את הטענה כאילו הצורך באישור מועצת העיר מהווה
15 הרחבת חזית. משהתובעת טענה בכתב התביעה כי לא ניתנה הסכמתה, היא בהחלט הייתה
16 רשאית להבהיר שההסכמה מחייבת אישור מועצה לפי דין וזוהי אחת הסיבות לכך שלא
17 התקיים יסוד "ההסכמה" שהוזכר מפורשות בכתב התביעה. בכל מקרה, ברי כי הסכם
18 המכר לא נרשם וגם בכך יש כדי להעיד לכאורה כי לא היו בידי הנתבעים המסמכים
19 הנדרשים ובכללם הסכמת העירייה-המחכיר, כנדרש לצורך הרישום.
20
21 אשוב ואדגיש את שנאמר כבר לעיל בעובדה שחברת העובדים לא הציגה מסמכים ממיסוי
22 מקרקעין על מנת שניתן יהיה להסיק כי התקבלו אישורי מיסים באופן שמצביע על כך
23 שהעירייה מסרה את המידע על פי דרישת רשויות מיסוי מקרקעין. משלא הוצגה ראייה
24 בעניין ומשלא חולק כי זכויות החכירה לא נרשמו בלשכת רישום המקרקעין בהתאם
25 להוראות הדין (וייתכן כי זאת בדיוק מהטעם של אי הצגת אישורי מיסים), אין אלא להסיק
26 כי חברת העובדים לא עמדה בנטל המוטל עליה להראות כי קיבלה את הסכמת העירייה
27 כנדרש בחוזה החכירה.
28
29 16. עוד יש להוסיף כי גם אם הייתי משתכנעת כי בעובדה שהעירייה לא נקטה בהליכים לפינוי
30 קול הכרמל ומשי, יש כדי להוות הסכמה שבשתיקה לחזקה ולשימוש הנתבעים 1 ו2, לא
31 מדובר ברשות שימוש בלתי הדירה. להלן תידון העדר זכותו של משי לדירות מוגנת שכן
32 גם ההסכם עימו, כמו הסכם המכר, נחתם ללא הסכמת העירייה וחברת העובדים לא יכולה



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 הייתה להעניק זכויות שלא הייתה רשאית להעניקם ללא הסכמת העיריה. יחד עם זאת
2 אבהיר כבר עתה כי גם לגבי משי, לא יכולה להתקבל הטענה כי באי נקיטה בהליך פינוי
3 במהלך כל השנים יש כדי להביא לדחיית תביעת העיריה לסילוק ידו. בעניין זה, הן לגבי
4 התביעה לפינוי קול הכרמל והן לגבי התביעה לפינוי משי, ראה במאמרה של פר' נ. זלצמן
5 "רישיון במקרקעין" (הפרקליט מב' 24):
6 "רשות גרידא אינה מעניקה לבעליה זכות כלשהי כלפי בעל המקרקעין. היא בגדר היתר
7 של רצון טוב שנותנו רשאי לבטלו בכל רגע. אך כל עוד היא מתקיימת בעל הרשות הוא"
8 וכן: "בר רשות מכוחה של רשות גרידא צפוי בכל רגע לדרישת סילוק יד של בעל
9 המקרקעין, אפילו נמשכת פעולתו בנכס על פני תקופת זמן ארוכה. לא די בציפייה שנוצרה
10 אצל מקבל הרשות להבטיח את המשך קיומה של הרשות גם בעתיד" (שם, עמ' 29).
11 בפסיקה נקבע כי רישיון חינוס, אשר נוצר בהעדר הרשאה מפורשת מצד הבעלים אינו יכול
12 להיות דרך כלל רישיון בלתי הדיר וכן ע"א 588/81 ציביק נ. הורוביץ פ"ד מ' (1) 321.
13
14 בשנים האחרונות אף הובהר בפסיקה, כי ביחס למקרקעי ציבור אפילו רשות שימוש
15 מכללא תוכר רק במקרים חריגים ובוודאי שאין להכיר ברשות שימוש בלתי הדירה
16 במקרקעין מסוג זה. וראה בע"א 3846/13 מדינת ישראל מינהל מקרקעי ישראל נ' היפר-
17 חלף (21.07.2015) (להלן: "פס"ד חלף) שם נקבע כי כאשר מדובר במקרקעי ציבור הרי שגם
18 העדר פיקוח אחר הנעשה בהם לאורך השנים, אינו יוצר, מעצמו, זכות בלתי הדירה למאן
19 דהוא. וראו ע"א 8761/17 מדינת ישראל נ. מפעלי תחנות בע"מ ואח':
20 "ראשית, כפי שהובהר זה מכבר בפסיקתו של בית משפט זה, הנטל להוכיח כי
21 המדינה נתנה רשות מכללא לשבת במקרקעי ציבור ללא תמורה הוא נטל שקשה
22 מאד להרימו. ככלל, בית משפט הביע זה הסתייגות מן השימוש במוסד זה בכל
23 הנוגע למקרקעי ציבור. כך נקבע בעבר כי במקרה שבו המדינה הביעה את
24 התנגדותה להמשך הישיבה במקרקעין מסוימים, לרבות באמצעות משא ומתן
25 להסדרתם, ניתן להסיק כי לא ניתנה רשות להחזיק בקרקע, וזאת אף אם נפלו
26 מחדלים בהתנהלותה של המדינה ועל כן לא ננקטו בעניין צעדים משפטיים
27 קונקרטיים (ראו: עניין היפר-חלף, פסקה י"ט לחוות דעתו של המשנה לנשיאה א'
28 רובינשטיין, והשוו לעניין נחום). למעשה, בעניין היפר-חלף נקבע במפורש כי
29 נדרשות נסיבות "חריגות ונדירות עד מאוד" על מנת שיוכר רישיון מכללא
30 במקרקעי ציבור (שם, בפסקה ל"ב לחוות דעתו של המשנה לנשיאה רובינשטיין)
31 ואף הובעה עמדה ביקורתית ביחס לכך (בפסקה 5 לחוות דעתו של השופט מ'
32 מזוז).



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1
2 לאור האמור, גם אם העירייה לא נקטה בהליכים משפטיים לסילוק יד הנתבעים 1 ו 2 וגם
3 אם היה מקום לראות בכך הסכמה שבשתיקה להחזקתם ושימושם, הרי אין בכך כדי
4 להקים זכות שאין בכוחה של העירייה לסיימה ולאור הגשת תביעה זו אין ספק כי הסכמה
5 זו, ככל שהייתה, הגיעה לסיומה. וראה בע"א 618/05 גדליהו דיאמנשטיין נ. מחלקת
6 עבודות ציבוריות מדינת ישראל אשר הדברים המצוטטים שם מתאימים במדויק לענייננו:
7 "בגדר המושג רשות מכללא נכללים כל אותם מצבים שבהם ההחזקה או השימוש של
8 פלוני בנכס אינם מעוגנים בהסכמה מפורשת שנתן בעל המקרקעין, אלא בהסכמה
9 הנלמדת ממחדלו של בעל המקרקעין לפעול לסילוקו של פלוני מן הנכס, אף שעומדים
10 לרשותו האמצעים לכך ... ההסכמה נלמדת ממשך הזמן שחלף ומהתנהגותו הפסיבית של
11 בעל המקרקעין בנסיבות המקרה המעידה שהשלים עם נוכחותו של פלוני בנכס או עם
12 השימוש שהוא עושה בנכס ... עקרונית רשות שנלמדה מכללא אינה מונעת את
13 בעל המקרקעין מלהביא לסיומה בכל עת על ידי גילוי דעתו כלפי פלוני שאינו
14 מוכן עוד להמשיכה". (הדגשה שלי ר.א.)

15
16 עוד יש להוסיף לעניין טענת השיהוי כי אכן במשך שנים ידעה העירייה על החזקת הנתבעים
17 1 ו 2 במקרקעין ולא נקטה בפועל בהליכים משפטיים לפינויים. יחד עם זאת על מנת שתקום
18 מניעות מכח שיהוי, על הטוען שיהוי להראות שיש בשיהוי משום ביטוי לזיגור על זכות וכן
19 שעקב השינוי הורע מצבו. לא מצאתי כי העירייה ויתרה באופן כלשהוא על זכויותיה לנהוג
20 מנהג בעלים במקרקעין ולהחליט מי יהיה החוכר (לפחות מכאן ולהבא), שיחכור את
21 המקרקעין ובכל מקרה הנתבעים לא הוכיחו כי שינו מצבם לרעה עקב השיהוי בהגשת
22 התביעה. נהפוך הוא הם החזיקו במקרקעין במשך עשרות בשנים בלי לשלם לבעלת
23 הזכויות במקרקעין-העירייה, כל תשלום שהוא. בסעיף 28 לסיכומי קול הכרמל ומשי נטען
24 כי קול הכרמל הוציאה סכומי עתק בשיפוץ פנימי ואולם לא רק שלא צורפה כל ראייה בכתב
25 לכך אלא שממילא אותן השקעות, שלא הוכחו, גם התקזזו באופן רעיוני עם החובה
26 (העקרונית) לשלם דמי שכירות, ובכל מקרה מטעם זה של שיהוי תידחה התביעה הכספית,
27 אך אין בו כשלעצמו כדי לאפשר המשך ההחזקה במקרקעין. ההלכה הינה כי לאור
28 האינטרס הציבורי, לא תוכר טענת שיהוי כאשר עסקינן במקרקעי ציבור. וכלשון כב'
29 השופט רובנשטיין ב- רע"א 6156/05 אדאדי נ. מדינת ישראל: "לפלישות למקרקעי
30 הציבור אין בית משפט זה יכול כל עיקר ליתן יד, וכבר נאמר לא אחת כי אף אם לא מילאו
31 הרשויות את חובתן לאורך שנים רבות, ואף אם התרשלו כפי שציין בית משפט השלום,
32 אם הגיעה שעת התעשתות מצידן והן החלו במעשים, על בית המשפט לעודדן ולא להיפך,



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 זו החובה כלפי הציבור. ראו בין השאר רע"א 10152/04 כהן נ. מנהל מקרקעי
2 ישראל, [פורסם בנבו], רע"א 1004/05 שרטי חומרי בניין נ. מנהל מקרקעי ישראל".

3
4 17. הטענה לזכויות דיירות מוגנת – כעולה מסיכומי משי וקול הכרמל טענתם הינה כי הסכם
5 החכירה לא אסר על השכרת הנכס בשכירות מוגנת וכי הזכות לדיירות מוגנת נולדה בשנת
6 1961 עוד בזמן שהאגודה הייתה בעלת המקרקעין ולא התנגדה להסכם הדיירות המוגנת
7 שנחתם בין חברת העובדים לויסמן ממנו רכש משי את הדיירות המוגנת בהסכמת חברת
8 העובדים. לטענת משי, לא היה צד להסכם הדיירות המוגנת משנת 1961 ולכן אינו בידי
9, אלא הוא מצוי בידי העיריה במסגרת המסמכים שנמסרו לה מאת האגודה והיא זו
10 שהייתה צריכה להציגו. עוד נטען כי העיריה היא זו שהייתה צריכה להוכיח העדר הסכמה
11 של הבעלים המקורי (האגודה) בשנת 1961, להסכם הדיירות המוגנת עם ויסמן. משכך נטען
12 כי משי הוא דייר מוגן והעיריה לא הציגה עילת פינוי ע"פ חוק הגנת הדייר. בנוסף הפנו קול
13 הכרמל ומשי לכך שע"פ חוק הגנת הדייר דיירות מוגנת יכולה להתקיים בין הדייר הראשי
14 שהוא "בעל הבית" לפי ההגדרה בחוק הגנת הדייר לבין הדייר הרשום ולפיכך לטענתם, אין
15 לפגוע בדיירות המוגנת בין משי לבין חברת העובדים שהיא "בעל הבית" ואין כלל צורך
16 בהסכמת הבעלים הרשום-העיריה, לחילופי הדיירים המוגנים. עוד נטען כי העיריה ידעה
17 על הסכם הדיירות המוגנת הרבה לפני 2010 וכעולה ממכתבו של אבגי (אשר כאמור, לא
18 הוגש כראיה), עוד בשנת 1994.

19 בשונה ממשי וקול הכרמל, חברת העובדים בחרה לא להתייחס בסיכומיה כלל וכלל לטענת
20 הדיירות המוגנת שהעלה משי ולמעט התייחסות להעברת זכויות החכירה מכוח סעיף 8,
21 חברת העובדים התעלמה כליל מיתר הטענות המופנות כלפיה ולהפרות נוספות שנטען כי
22 בוצעו על ידה במרוצת השנים ובכלל זאת סוגיית הענקת הדיירות המוגנת, בין אם לויסמן
23 בשנת 1961 ובין אם למשי בשנת 1989. התעלמות חברת העובדים בסיכומיה מעניין
24 הדיירות המוגנת מצביעה על כי זנחה את הטענה בדבר היותו של משי, דייר מוגן.
25

26 18. ביחס לטענה כי העיריה מחוייבת מכוח הסכם הדיירות המוגנת הנטען משנת 1961 - לא
27 שוכנעתי כי חברת העובדים הייתה יכולה להעניק בשנת 1961 או 1989, זכויות של דיירות
28 מוגנת בכלל, ובפרט ללא הסכמה בכתב מטעם המחכיר. לפיכך הנטל להוכיח הסכמה זו
29 מטעם המחכיר (בעבר האגודה ולאחר מכן העיריה), חל על הטוען לקיומה של ההסכמה וזו
30 לא הוכחה. משלא הוכח שמשי הוא בגדר דייר מוגן, לא הייתה העיריה צריכה להוכיח כלל
31 עילות פינוי לפי חוק הגנת הדייר. בעניין זה אציין כי צודקת העיריה בסיכומי תשובתה על
32 כי אין כל בסיס לטענה כי מאחר שהסכם החכירה לא אסר מפורשות על השכרת המקרקעין
33 בדיירות מוגנת, לא היה צורך בהסכמת הבעלים לביצוע פעולה זו. לא רק שכפי שיפורט,



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 מעצם ההגבלה שנרשמה בהסכם לגבי החכרת משנה ניתן להקיש גם להשכרה לדיירות
2 מוגנת, אלא שברי כי אין כל היגיון או בסיס לכך שחוכר מקרקעין יכול לעשות במקרקעין
3 כאוות נפשו ובלבד שהחווזה החכירה לא אוסר על כך. אם כך היה, מדובר למעשה לא
4 בהחכרה אלא בהעברת זכות הבעלות כולה. הסכם החכירה נכרת עם חברת העובדים והיא
5 רשאית לפעול רק בהתאם לאמור בו ובהתאם לתנאיו ואין כל היגיון בפרשנות על פיה
6 מדובר בהסדר שלילי.
7 הכלל היסודי בדיני הקניין הוא כי: **"אין אדם יכול להעניק לזולתו יותר זכויות משיש לו**
8 **עצמו"** (רע"א 2267/95 ב"כ היועמ"ש נגד אדמונד הרטפלד, פד"י מ"ט(3) 854). לפיכך גם
9 אם ככלל חוק הגנת הדייר חל על שכירות משנה (אם היה מוכח הסכם דיירות המוגנת
10 מ1961 או על הסכם הדיירות המוגנת מ1989) וגם אם "בעל הבית" כהגדרתו בחוק זה לא
11 חייב להיות הבעלים הרשום והיה חברת העובדים, ברור כי **כאשר השכירות הראשית אינה**
12 **מוגנת כלפי הבעלים הרשום, גם שכירות המשנה לא יכולה להיות מוגנת כלפי הבעלים**
13 **הרשום** (ראה ע"א 379/68 "ישרס" ישראל בע"מ נ. טולידנו). במקרה דנן כפי שיפורט,
14 חברת העובדים לא הייתה דייר מוגן ולכן לא יכולה הייתה להעניק זכויות דיירות מוגנת
15 אשר יחייבו את הבעלים הרשום ואם התביעה לביטול ההסכם עימה תתקבל ברור שאין
16 להעניק למשי הגנת דייר מוגן כלפי העיריה. בנוסף, גם כעולה מסעיף 9 להסכם החכירה,
17 נקבע במפורש כי חברת העובדים-"החוכר", רשאית להחכיר את זכות החכירה שלה לחוכר
18 משנה רק אם המחכיר ייתן את **אישורו בכתב** לחוכר המשנה וחווזה חכירת המשנה יאושר
19 על ידי המחכיר. לפיכך גם אם חכירת חברת העובדים הייתה כזו אשר יש לה זכויות של
20 דיירות מוגנת שביכולתה להעביר לדייר משנה, תוך חיוב הבעלים בהתחייבות זאת, הרי
21 שתנאי להעברתה כפי שנקבע מפורשות בהסכם החכירה הינו קבלת הסכמה בכתב מטעם
22 המחכיר להעברתה. אין כל היגיון בפרשנות על פיה לצורך העברת זכויותיה בחכירת משנה
23 יש צורך ע"פ הסכם החכירה בהסכמת המחכיר בכתב, אבל העברת זכויותיה בחכירת משנה
24 מסוג דיירות מוגנת שהינה בדרגה חמורה אף יותר, אינה מותנית בהסכמה זו.
25 ובייתר פירוט: הסכם החכירה הינו משנת 1948 ותקפו הינו ל 99 שנים. לפיכך והגם
26 שחכירה הינה סוג של שכירות (ראה סעיף 3 לחוק המקרקעין), חוק הגנת הדייר לא חל על
27 חכירה זו של חברת העובדים שכן ע"פ סעיף 5(ב) לחוק הגנת הדייר:
28 **"שכירות לתקופה של יותר מ 14 שנה שנעשתה לפני תשט"ו לא יחול עליה חוק זה"**.
29 מאחר שזכויות חברת העובדים הינן מכוח הסכם ל 99 שנים שנעשה בשנת 1948, כלומר
30 לפני תשט"ו-1955, לא היו לחברת העובדים זכויות של דייר מוגן. לכן ברי כי גם אם ביחסיה
31 עם שוכר משנה יכולה הייתה להיחשב "בעל בית" כנטען בסיכומי משי וקול הכרמל,
32 ולהקנות לו **כלפיה** זכויות של דייר מוגן, **הרי אין בחתימת הסכם לדיירות מוגנת על ידה**
33 **כדי לחייב את העיריה כלפי משי כדייר מוגן וראה בע"א 379/68 המוזכר לעיל:**



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 "לדייר" משנה קמה זכות הגנה עצמאית, ואפילו הפרת תנאי השכירות עלידי הדייר
2 הראשי, כגון אי תשלום שכד דירה לבעל הבית, אינה גורעת ממנה, אבל זכותו נאצלת
3 מזכותו המוגנת של הדייר הראשי. אך מקום שהשכירות הראשית מדעיקרא לא היתה
4 מוגנת, איאיתה יכול לתלות בה את הגנת החוק על דייר-משנה. הגנת החוק על דייר-משנה
5 ששכר מדייר לא-מוגן אינה עולה בקנה אחד עם רעיון התחיקה ומטרתה, ואף אין לה
6 סימוכין בלשון הסעיף 27 הנ"ל".
7 כאמור במקרה דנן, אף נקבע מפורשות בהסכם החכירה כי לצורך החכרת משנה (וברי כי
8 תנאי זה חל גם על החכרת משנה בדרך של דיירות מוגנת שהינה החכרת משנה ספציפית
9 וחמורה יותר), יש צורך בהסכמה בכתב של המחכיר. לפיכך, הן מכוח סעיף זה והן מכוח
10 העובדה שלחברת העובדים כלל לא היו זכויות של דיירות מוגנת, הרי שהענקת זכויות אלו,
11 במיוחד במקרקעי ציבור, הייתה מותנית בהסכמה בכתב מטעם המחכיר-בשנת 1961-
12 האגודה, ובשנת 1989 בהסכמה בכתב מטעם העיריה.
13 לא רק שמשי וקול הכרמל לא הציגו הסכמה בכתב, אפילו לא בדיעבד, מטעם האגודה, או
14 מטעם העיריה, להקניית זכויות דיירות מוגנת, אלא שאפילו ההסכם הנטען משנת 1961
15 כלל לא הוצג. ודוק, הטענה כאילו ההסכם אינו בידי משי שכן לא היה צד לו, אין בה ממש
16 שהרי חברת העובדים לכאורה כן הייתה צד לו והסבירות שיימצא בידיה עולה על זה
17 שיימצא בידי העיריה שכלל לא הייתה המחכיר באותה תקופה. משי עליו נטל ההוכחה
18 בעניין כאמור, כלל לא עתר להצגת הסכם זה משנת 1961 על ידי חברת העובדים ולא ביקש
19 להעיד כל עד מטעמה לעניין טענתו כי ניתנה הסכמה מטעם האגודה לאותו הסכם עלום
20 שכלל לא הוצג. למעשה כאמור, חברת העובדים אף התעלמה בסיכומיה מעניין הדיירות
21 המוגנת. מעבר לכך אציין כי לא הגיוני שאילו היה הסכם כנטען משנת 1961, לא היה משי
22 עומד על כך שהסכם כזה יועבר לעיונו בטרם חתם על ההסכם משנת 1989 במסגרתו רכש
23 לטענתו את זכויות אותו דייר יוצא.
24 בנוסף לכל האמור לעיל בדבר העדר זכות לחברת העובדים להשכיר את הנכס תוך הקניית
25 זכויות של דיירות מוגנת ללא הסכמת הבעלים ולכן הנטל היה על הנתבעים להוכיח הסכמה
26 מטעם האגודה, הרי שבאופן כללי, בהתאם לסעי' 16 לחוק המקרקעין בעל מקרקעין זכאי
27 לדרוש את מסירת המקרקעין ממי שמחזיק בהם שלא כדיון. ובהתאם, ההלכה היא כי
28 כאשר מוגשת תביעה לסילוק יד מכוח זכויות הבעלות במקרקעין, הנטל על הנתבע להוכיח
29 זכות חוקית לשיבתו במקרקעין (פק' הנזיקין [נוסח חדש], סעי' 30; וכן ע"א 127/77, מלכה
30 קפה נ' יוסף לוי, ו-3אח', פ"ד לא) ((1977) 455 (3)). לפיכך היה על משי להוכיח זכותו
31 הנטענת כדייר מוגן. ודוק, טענתו כי זכותו קמה מכוח רכישת הזכות מהדייר היוצא- וייסמן
32 חייבה אותו להוכיח קודם כל קיומה של זכות זו, המותנית בהסכמה. קיומה של הזכות
33 מוטל דווקא על הנתבע הטוען לה (ר' בר אופיר בספרו, סוגיות בדיני הגנת הדייר, מהדורה



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 שניה (2016), בעמ' 24). לא רק שהסכם כזה עם ויסמן לא הוצג ולא רק שבכל מקרה, וגם
2 אם הייתה מוכחת הסכמה של חברת העובדים, עדיין נדרשה הסכמת העיריה **להחלפת**
3 **זהות הדייר המוגן**, אלא שגם הטענה בדבר עצם ההסכמה בעבר להקנות זכות לדיירות
4 מוגנת- מצד הבעלים האגודה, לא הוכחה ולו בבדל של ראיה: לא הוצג כל מסמך מאת
5 האגודה ולא זומן כל נושא משרה בעבר מאגודה על מנת שיעיד בעניין. כפי שפורט לעיל
6 בהרחבה, לא רק שאין לקבל כי על העירייה הנטל להראות שהבעלים המקורי לא הסכים
7 לדיירות משנת 1961 כעשרים שנה בטרם רכשה התובעת את זכויות הבעלות, אלא שבנוסף
8 גם מדובר בטענה שלילית הקשה יותר להוכחה מטענה חיובית. ודוק, כפי שכבר הובהר,
9 משמדובר בתביעת פינוי מכוח בעלות, הרי שהחובה להוכיח קיומה של זכות כלשהיא
10 לחזקה כדי להדוף את דרישת הפינוי, מוטלת על המחזיקים, בפרט שאותה הסכמה נטענת
11 היא מצד שלישי- האגודה. גם אם נוכח חלוף הזמן אין עד "חי" שיכול לתמוך בהסכמה זו
12 (אף בעל פה, הגם שככזו מנוגדת לחוזה שאפילו לגבי החכרת משנה דרש הסכמה בכתב),
13 הנתבעים אפילו לא נקבו בשם של אותו נושא משרה שבעבר נתן אישור להשכיר את
14 המקרקעין בדיירות מוגנת לוייסמן וכאמור חברת העובדים אף זנחה בסיכומיה לחלוטין
15 את כל סוגיית הדיירות המוגנת.

16 הטענה כאילו חברת העובדים היא "בעל הבית" כהגדרתו בחוק הגנת הדייר, מתעלמת מכך
17 שכל עוד לא הוקנו זכויות של דיירות מוגנת למי שהשכיר את הנכס (אשר יכול להיחשב
18 "בעל בית" ע"פ החוק, גם אם אינו בעל הנכס), או הותר לו ע"י הבעלים להשכיר את הנכס
19 בדיירות מוגנת, הוא אינו יכול כלל להקנות לאחר זכויות של דיירות מוגנת כלפי הבעלים.
20 חברת העובדים לא הייתה בגדר דיירת מוגנת ולא הוכח שהותר לה על פי הסכם החכירה
21 להשכיר את הנכס בדיירות מוגנת ולכן כאמור, לא יכולה הייתה כלל להקנות זכויות של
22 דיירות מוגנת כלפי הבעלים (אלא אם הייתה ניתנת לה הסכמה מפורשת מצד הבעלים)
23 ובהתאם כאמור, הוראות החוק כלל לא חלות והתובעת לא היתה צריכה להוכיח עילות
24 לפינוי ע"פ החוק.

25 19. זאת ועוד, לא רק שהטענה כאילו הסכמת העיריה לא נדרשה מאחר שהזכות לדיירות מוגנת
26 צמחה עוד בשנת 1961 אינה נכונה מאחר שלא הוכח כי צמחה זכות לדיירות מוגנת בשנת
27 1961 כמפורט לעיל, אלא שטענה זו אף סותרת את הסכם הדיירות המוגנת שהרי בהואיל
28 השלישי להסכם הדיירות המוגנת רשמו הצדדים במפורש: "**הואיל וע"פ תנאי החכירה עם**
29 **עיריית חיפה רשאי בעל הבית להשכיר את המושכר בדיירות מוגנת**" – כלומר היה ברור
30 לצדדים שיש צורך בהסכמת העיריה להסכם, ואולם במקום לפנות ולקבל את הסכמת
31 העיריה בכתב להסכם, העדיפו להציג מצג שווא כאילו הסכמה מסוג זה ניתנה במסגרת
32 הסכם החכירה. ודוק, לא רק שמשוי וקול הכרמל לא הפנו, אפילו לא בסיכומיהם, לסעיף



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 בהסכם החכירה אשר התיר לחברת העובדים להשכיר את המקרקעין בדיירות מוגנת, אלא
2 שהם אף בחרו להתעלם מסעיף מפורש אשר התנה כאמור, כל החכרת משנה בהסכמה
3 בכתב מטעם העיריה.

4 בהערת אגב אציין כי בסעיף החמישי לעמוד 2 בהסכם הדיירות המוגנת הפנו הצדדים
5 להסכם החכירה משנת 1946, על פיו לכאורה רשאי בעל הבית להעניק כאמור זכויות של
6 דיירות מוגנת. הסכם החכירה הוגדר שם כנספח ב'. וגם מכאן החשיבות של אותו הסכם
7 חכירה כבסיס להענקת זכויות מסוג דיירות מוגנת. אלא כפי שפורט כבר לעיל, הסכם
8 החכירה הרלוונטי הוא משנת 1948 ולא משנת 1946 במסגרתו **נדרשת הסכמה מפורשת**
9 **ובכתב** להעברת החכירה. הסכמה שכזו לא הוכחה לא ביחס לעירייה- ואף לא ביחס לויסמן
10 בשעתו מאת האגודה.
11

12 לפיכך לא מצאתי כל יסוד לטענה כי לא נדרשה הסכמת העיריה, או כי העיריה נתנה
13 הסכמתה להקניית זכויות של דיירות מוגנת במקרקעין ואף לא מצאתי כל בסיס לטענה
14 כאילו שתיקת בעל מקרקעין יכולה להצביע על הסכמה להענקת זכות של דיירות מוגנת
15 שכלל לא הייתה לחברת העובדים. אין כל בסיס חוקי לטענה כאילו משי יכול היה לקנות
16 זכויות לדיירות מוגנת כלפי העיריה בהעדר הסכמה מטעמה להענקת זכויות מסוג
17 זה. ודוק, אין חולק כי על הטוען למעמד של דייר מוגן מוטל הנטל להוכחת טענתו. וראו
18 בע"א 509/64 חברה חלקה 38/5+38/1 בגוש 6667 בע"מ נ' לוי ואח', פ"ד יט(2), 169,
19 (31.5.1965):

20 **"הצד התובע סילוק יד יוצא ידי חובתו לכאורה בהוכיחו שהוא הבעלים החוקי של הנכס**
21 **הנדון, ולפיכך חייב הנתבע להוכיח שבעלות התובע כפופה לזכות שרכש הנתבע באותו**
22 **נכס כדת וכדין, בחינת המוציא מחברו עליו הראיה".**
23

24 20. לא רק שלא הוכח קיומו של הסכם דיירות מוגנת בר תוקף עם ויסמן (אזכר אמנם בהסכם
25 הדיירות המוגנת, אך ההסכם עצמו כלל לא הוצג) ולא רק שלא הוכח שהסכם כזה, ככל
26 שאכן נעשה, נעשה בהסכמה בכתב מטעם האגודה (הן כנדרש ע"פ הסכם החכירה
27 והן מאחר שלחברת העובדים כלל לא היו זכויות דיירות מוגנת להקנות והייתה צריכה
28 לצורך הקניית זכויות כאלו שיחייבו את האגודה, בהסכמתה של האגודה), הרי שגם טענת
29 ב"כ משי בחקירת לרנר על כי לא יתכן שהאגודה לא דיווחה לעיריה על קיומו של דייר מוגן,
30 הינה טענה בעלמא וללא כל ראיה, או עדות תומכת. גם בעניין זה אני מוצאת לקבל
31 כמהימנה את עדות לרנר על כי בתיק הנכס לא נמצא מסמך המעיד על זכויות אלו והעיריה
32 קיבלה את המבנה רק עם המוכר (עמ' 19 שורות 35-36). וראה גם בעדות עו"ד רשף על כי



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 לא סביר שהעיריה היתה מאשרת לחוכר להקנות מעמד של דייר מוגן. ודוק, מדובר
2 במקרקעין בבעלות העיריה שנועדו למטרות ציבוריות והקניית זכויות של דיירות מוגנת
3 במקרקעין כאלו, על פניה, הינה חריגה: "אני לא חושב שהייתי מסכים שחוכר של העיריה
4 יכול להקנות מעמד של דייר מוגן למישהו. קשה לי להאמין שיש הסכם חכירה שמתיר
5 לחוכר להקנות מעמד של דייר מוגן למישהו". (עמ' 52 שורות 5-7).
6 בכל מקרה אבהיר כי גם אם היה מוכח שהאגודה הסכימה לדיירות מוגנת של אותו וייסמן
7 וגם אם היה מוכח שהודיעה לעיריה בשנת 1982 על קיומו של דייר מוגן אחר, הרי שלא
8 הוכח כי העברת הדיירות המוגנת למשי בשנת 1989, דהיינו החלפת זהות הדייר המוגן,
9 נעשתה בהסכמת העיריה. כאמור, ב"הואיל" השלישי להסכם הדיירות ציינו הצדדים כי
10 "ע"פ תנאי החכירה עם עיריית חיפה רשאי בעל הבית להשכיר את המושכר בדיירות
11 מוגנת". הצהרה זו אינה נכונה ובעצם קיומה יש (כפי שיפורט להלן ביחס לעילת הפינוי
12 כנגד חברת העובדים), כדי להצביע על הפרת הסכם החכירה ע"י חברת העובדים.
13 מעבר לכך שלא מצאתי בהסכם החכירה (ואפילו לא בהסכם החכירה הבלתי חתום משנת
14 1946) כל אפשרות המתירה לחוכר להשכיר את הנכס בדיירות מוגנת וברי כי פעולה כזו לא
15 יכולה להיעשות ללא הסכמת בעל הזכויות בנכס, הרי שגם החלפת הדייר המוגן הייתה
16 צריכה להיעשות בהסכמה. בעניין זה אדגיש כי אין לקבל את עמדת משי בסעיף 50
17 לסיכומי כאילו בחילופי דיירים (מר משי בוויסמן) לא נדרשת הסכמת העירייה. ייתכן כי
18 כך היה הדבר אילו הייתה מוצגת הסכמה של העירייה, או האגודה, לעצם נוכחות וייסמן
19 כדייר מוגן, או אז העברת הדיירות למשי הייתה נבחנת בראי דיני הגנת הדייר, אולם,
20 משלא הוכחה הסכמה ולו בדעבד מצד האגודה ו/או העירייה להקניית זכויות של דיירות
21 מוגנת ומשאיין בהסכם החכירה הוראה המתירה הענקה של זכויות דיירות מוגנת, אין לקבל
22 את התיזה לפיה הסכמת העירייה לא נדרשת בחילופי דיירים. ברור כי אם נדרשה הסכמה
23 בכתב מטעם המחכיר לחכירת משנה (כאמור בסעיף 9 להסכם) הן לזהות חוכר המשנה והן
24 לעצם חוזה חכירת המשנה, לא יתכן כי השכרה בדיירות מוגנת שהינה הקניית זכויות
25 מהותיות יותר במקרקעין, לא תחייב הסכמה דומה מצד בעל המקרקעין.
26 בשולי ההתייחסות דלעיל אפנה לכך שמגמת הפסיקה בכל מקרה הינה לצמצם בהחלת דיני
27 הגנת הדייר. מדובר בחוק שקבע הסדרים היסטוריים שנועדו להגנת דיירים בתקופה בה
28 נדרשה הגנה כאמור (עוד בתקופת המנדט), תוך העדפת אינטרס של מחוסרי בית או בית
29 עסק על פני אינטרס קנייני של בעלי נכסים. מאז מועד חקיקתו של חוק הגנת הדייר ולאור
30 התפתחות הגנת הקניין-זכות הנובעת מחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, נקבע בפסיקה כי
31 יש לצמצם בהחלת חוק זה אשר כאמור לא שוכנעתי כי חל במקרה דנן על החזקתו של משי
32 בנכס.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1
2 21. ידועת העיריה על טענת משי לדיירות מוגנת-ראשית אציין כי לא הוכח שהעיריה קיבלה
3 את הסכם הדיירות המוגנת עובר להגשת התביעה, אם כי ברור כי ידעה על הטענה לדיירות
4 מוגנת לפחות משנת 2010. הן ע"פ עדות לרנר (עמ' 16 שורות 16-19 וכן עמ' 28 שורות 30-
5 31), והן ע"פ עדות עו"ד ליטבק אשר העידה כי אינה חושבת שהסכם הדיירות הוצג בפגישה
6 נשוא ת/6 כי אחרת היה נרשם שהוצג (עמ' 63 שורות 14-20) ואף העידה כי לא ראתה הסכם
7 זה במסמכים שנשמרו אצלה במחשב (עמ' 67 שורה 29), עולה כי העיריה לא קיבלה את
8 הסכם הדיירות עד לצירופו לכתב ההגנה במסגרת הליך זה ולא הוגש כראיה כל מסמך
9 המוכיח המצאת ההסכם עצמו קודם לכן.
10 יובהר כי כפי שפורט בסעיף 5 לעיל, משי וקול הכרמל טענו לידיעת התובעת עוד משנת
11 1994 ביחס למכירת דיירות מוגנת של וייסמן וזאת בהתאם למכתב מיום 2.12.21 מאת מר
12 איבגי אותו ביקשו להגיש כראיה ימים ספורים לפני חלוף הממועד להגשת סיכומיהם.
13 אולם, משוויתרו על הגשת המכתב כראיה, הוא כלל אינו עומד בפני, אלא רק באשר לעצם
14 קיומו אותו לא הכחישה גם העיריה בתגובתה. בהעדר עדות מטעם עורך המכתב לא ניתן
15 לקבוע מה משמעות, או משקל, האמירה שנטען כי נאמרה בו ודי שאפנה לתגובת העיריה
16 לבקשה להגשת הראיה באיחור שם נטען כי המכתב אינו מלמד את שמבקשים משי וקול
17 הכרמל ללמוד ממנו וזאת לאור האמור בהמשכו של המכתב וכוונת כותבו. בכל מקרה גם
18 אם ידעה העיריה על טענה לזכות של דיירות מוגנת, ברי כי אין בכך כדי להצביע על הסכמה
19 מפורשת ובכתב מטעמה. ודוק, גם הטענה להקניית זכויות דירות מוגנת לנתבעים נטענה
20 מכוח ההסכם שנכרת עם חברת העובדים אשר כמפורט לעיל, נמנעה באופן בלתי מוסבר
21 להתייחס לסוגיית הדיירות המוגנת בכתב סיכומיה. לא קיים שום סעיף בהסכם החכירה
22 המתיר לחברת העובדים להעניק זכויות של דייר מוגן, ולכן גם מטעם זה אין כל נפקות
23 לידיעה של העירייה אם לא באה לצידה הסכמה וזאת לאור העובדה שאין סעיף בהסכם
24 החכירה שמאפשר זאת.
25 טענת קול הכרמל ומשי (סעיף 8 לסיכומיהם), על כי יש לזקוף לחובת העיריה את העובדה
26 שהעדיפה להעיד את לרנר ולא את איבגי, תמוהה לשון המעטה, מאחר שמכתבו של איבגי
27 כלל לא גולה ע"י הנתבעים. ראשית, לא ברור הבסיס המשפטי להחליט בעבור בעל דין את
28 מי להעיד במשפטו. צד שסבור כי נכון לזמן עד אחר, רשאי לדרוש זימונו באופן עצמאי
29 ובמנותק מבעל הדין עצמו שהוא בן חורין לבחור מי יעיד מטעמו. שנית, לרנר העידה כי
30 היא עובדת בעיריה באגף נכסים ושמאות משנת 2009 וכי ליוותה את השירות המשפטי
31 מטעם אגף נכסים ושמאות במשך תקופה (עמ' 11 שורות 24-27). משכך הגיוני וסביר כי
32 היא מי שנבחרה ע"י העיריה להעיד מטעמה ולא דווקא איבגי שאין בפניי כל מידע מתי



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 התחיל לעבוד בעיריה ומה הייתה מידת מעורבותו בעניין המקרקעין שבנידון (מעבר לעצם
2 כתיבת המכתב, אשר כאמור כלל לא הוגש שכן קול הכרמל ומשי וויתרו על הגשתו כראיה).
3 אילו היה המכתב מגולה מבעוד מועד יכולה הייתה העיריה לדעת כי יש טעם בהעדת מר
4 איבגי מטעמה. משהמכתב לא גולה ולא ניתן לדעת היכן היה מתוויק בין אלפי המסמכים
5 של העיריה (הלא גם קול הכרמל ומשי התוודעו למכתב רק בעקבות הליך המתנהל עם
6 הנציבות), לא ניתן להניח כי העיריה העלימה אותו או שבכוונת מכוון העדיפה להעיד את
7 לרנר (שלכאורה כאמור, היא הגורם הרלוונטי להעיד מטעם העיריה), על פני אותו איבגי.
8 כאמור לעיל לא יכול להיות חולק שהעיריה ידעה על טענות משי כבר בשנת 2010 וזאת
9 כעולה ממכתב עו"ד ליטבק מ-5.8.10 ומפרוטוקול הפגישה ת/6, על פיהם טענת משי בדבר
10 דיירות מוגנת הועלו כבר אז. אולם אין בעצם העלאת הטענה ע"י משי כדי להצביע על
11 הסכמת העיריה וראה בעדות לרנר: **"העירייה מעולם לא נתנה הסכמתה להסכם הזה.**
12 **ב"הואיל" הראשון מופיע כי העירייה היא הבעלים, אבל היא מעולם לא נתנה הסכמה**
13 **לשום הסכם עם דייר מוגן"**. גם אם העיריה ידעה כבר מהפגישה בשנת 2010 ואפילו אם
14 אניח על בסיס הבקשה להוספת ראיה, כי ידעה כבר בשנת 1994, על טענת משי לדיירות
15 מוגנת, עדיין הנתבעים לא הפנו לכל בסיס בדין או בפסיקה, על פיו שתיקת בעל דירה ו/או
16 היעדר כל פעולה מצדו, יכולה להצביע על הסכמה להענקת זכות כה מהותית של דיירות
17 מוגנת ועל קיומה של זכות כה חזקה רק מכוח שיהוי בהגשת תביעה. בעניין זה אשוב ואפנה
18 ל"הואיל" השלישי להסכם הדיירות שם נכתב כי לפי תנאי החכירה עם התובעת רשאי "בעל
19 הבית" להשכיר את המושכר בדיירות מוגנת. סעיף זה מצביע על כך שגם הצדדים שם ידעו
20 והבינו כי לצורך הקניית זכות של דיירות מוגנת נדרשת הסכמת בעל הזכויות. בהעדר
21 הסכמה מצד בעל הזכויות-המחכיר, לא הייתה לחברת העובדים כל סמכות להעניק זכויות
22 של דיירות מוגנת.
23
- 24 22. אם לא די באמור, זכויותיו של הדייר המוגן משי אינן נהירות לאור העובדה כי הוא כלל לא
25 מחזיק בנכס, אלא משכיר אותו לצדדים שלישיים תמורת דמי שכירות באמצעות קול
26 הכרמל. למעשה מסתבר כי למרות שהדייר הנכנס בהסכם הדיירות המוגנת הוא משי,
27 בפועל לכאורה, קול הכרמל היא הדיירת המוגנת, שכן בהואיל החמישי להסכם הדיירות
28 נכתב: **"והדייר הנכנס [היינו משי- התוספת שלי- ר' א'] מעוניין להקים חב' בע"מ**
29 **ולהעביר אליה את זכויות הדיירות המוגנת שלו עפ"י הסכם זה"**. חתימת משי מופיעה
30 לצד חותמת החברה. משי וקול הכרמל התעלמו לחלוטין בסיכומיהם מסעיף זה בהסכם
31 השולל את זכויות משי כדייר מוגן וביקשו להכיר בזכויותיו של משי בלבד כדייר מוגן מכוח
32 חילופי דיירים מוייסמן שעה שלכל הפחות סעיף זה מלמד על חילוף דיירים נוסף- וייסמן-
33 קול הכרמל, וקול הכרמל משי. מכאן לכאורה שהדיירות המוגנת מיוחסת לקול הכרמל



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 ולא למשי עצמו שכן לפי ההואיל החמישי משי לא מחזיק בדיירות המוגנת, אלא בכוונתו
2 להעבירה לחברה בע"מ שיקים- הלוא היא קול הכרמל שכבר אז חתומה על ההסכם. מכאן
3 מתבקשת המסקנה הלכאורית שזכויות הדיירות המוגנת הוקנתה ישירות לחברה - קול
4 הכרמל שלמעשה כבר הוקמה וחתומה אף היא על ההסכם. בעניין זה אפנה לדבריו של בר
5 אופיר, (אוזכר לעיל(, שם בעמ' 30(4) דייר מוגן איננו רשאי למסור את המושכר לשימושה
6 של חברה פרטית שנוסדה על ידו: "מהו הדין שיחול כאשר הוכח שמושכר הועבר על ידי
7 דיירי המוגנים לתאגיד רשום שהיה בשליטתם ובשליטת אנשים אחרים מלבדם? דייר
8 מוגן איננו רשאי למסור את המושכר לשימושה של חברה פרטית שנוסדה על ידו, כאשר
9 חוזה השכירות מכיל איסורים שונים המוטלים על העברת זכויות הנובעות מהחוזה, כמו
10 למשל: העברת זכות השכירות, הרשאת שימוש בכל צורה שהיא או מסירת המושכר בלא
11 רשותו של בעל הבית.... ובהמשך: "עניין נוסף שהתברר בפני בית המשפט העליון נסב
12 על פירושו של תנאי השכירות הבא: ' השוכר מתחייב לא להשכיר את הבית לאחר, לא
13 את כולו ולא חלק ממנו ולא להעביר את החוזה על שם אחר בלי רשות המשכיר בכתב '.
14 חברה שהוקמה על ידי הדייר היא בבחינת 'אדם אחר', גם אם הדייר הוא בעל מניות
15 בחברה זו ותהא שליטתו בחברה ככל שתהיה, קנה המידה לבדיקת מעמדו המשפטי של
16 הדייר במושכר, לאחר הקמת החברה, הוא אם במקרה המסויים הועברה החזקה
17 הייחודית במושכר לאותה חברה, שאז יש בכך משום השכרה לאחר. אם החברה מקבלת
18 מהדייר חזקה ייחודית במושכר, והדייר איננו משאיר לעצמו כל זכות שהיא מהזכויות
19 המרכיבות את זכות השכירות, יש בכך משום הפרת התנאי לא להשכיר את הבית לאחר
20 (ע"א 645/78 טישאואר נ' מלמן, פ"ד לד(1) 381).".
- 21 בעניינינו, אמנם הסכם הדיירות המוגנת עם משי אפשר להעביר את הדיירות המוגנת לחברה
22 שתוקם על ידו, אלא שחברת העובדים שהקנתה לו את זכות הדיירות המוגנת, כמו גם את
23 אישורה להעביר אותה לחברה שיקים, לא הוסמכה לעשות זאת בהסכם החכירה ללא
24 הסכמת הבעלים.
25
- 26 23. לאור כל האמור, בהעדר יכולת לקנות זכויות של דיירות מוגנת ללא הסכמת בעל הזכויות
27 במקרקעין, לא הציג משי (וגם לא קול הכרמל), טענה להחזקה כדין במקרקעין מכוח דיירות
28 מוגנת והעיריה זכאית לפינויו מהמקרקעין. חברת העובדים הפרה את הסכם החכירה
29 והעניקה זכויות שלא הייתה לה סמכות להעניקן. מכאן שמשי, או חברת קול הכרמל, כלל
30 אינם דיירים מוגנים אפילו תוכח ידיעה פוזיטיבית משנת 1994, או בסמוך לכך. חומרת
31 הענקת זכויות דיירות מוגנת במקרקעין שחברת העובדים אינה בעלת זכויות הבעלות בהם,
32 חמורה במיוחד ואינה יכולה להקנות רשות בלתי הדירה. מסקנה זו עולה גם מהמגמה
33 בפסיקה, כפי שצויינה לעיל, לצמצם ככל שניתן את תחולת חוק הגנת הדייר בין היתר נוכח



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 העובדה שדייר מוגן זכאי לזכויות מפליגות בנכס עד כדי כך שבית המשפט העליון מצא לצטט
2 בפרפרזה של דברי חכמים ש"המקבל דייר מוגן כקונה בעל בית לעצמו". ראו רעא 977/06
3 מרדכי בן חמו נ' מדינת ישראל משרד הבריאות:
4 "רשות חינוך – לא כל שכן ברכוש הציבור – אינה יכולה ככלל להיות בלתי הדירה; ראו רע"א
5 1156/02 חיר נ' לידאי פ"ד נז(3) 949, 955-957 (השופט טירקל) והאסמכתאות דשם. והרי
6 הוצע למבקש, מאז 1980, לחתום על חוזה חדש שאם לא כן עמד בפני סכנת פינוי, וסוף דבר
7 שסכנה זו מתממשת. רשות חינוך אינה בלתי הדירה, ומכל שכן שאינה יוצרת זכות לדיירות
8 מוגנת, והמגמה, כפי שנתבטאה גם בחקיקה, צריכה לדידי להיות צמצום מופעיה של
9 האחרונה ולא הרחבתם (ראו רע"א 5727/01 בן עמי נ' ברסלב (לא פורסם); רע"א 10343/05
10 עמידר נ' נגה משה (טרם פורסם)). וראו גם את דבריו של כב' השופט רובינשטיין ברע"א
11 9064/11 קיסלביץ' נ' הנסי פרופרטיז לימיטד (19.2.2013): " דברים אלה עולים בקנה אחד
12 עם המגמה הנוהגת בפסיקה, בכל הנוגע לחוק הגנת הדייר, להגביל ולצמצם את הפגיעה
13 שהוא מסב לבעלי הדירות, כדי שלא יתקיים בבעלי הבתים, בפרפרזה על דברי חכמים,
14 "המקבל דייר מוגן כקונה בעל בית לעצמו" (חכמים אמרו: "הקונה עבד עברי כקונה אדון
15 לעצמו" (בבלי קידושין כ', א'); כפי שצינתי בעבר: 'חוק הגנת הדייר נחקק כחוק סוציאלי.
16 התכלית שעמדה בבסיס החוק הייתה להעניק הגנה לשוכר דירה חסר קורת גג אחרת וחסר
17 אמצעים להשיג כזו. ברבות הימים נשתנתה המציאות הכלכלית והחברתית, ו'הדייר המוגן
18 לא תמיד היה חסר כל הראוי להגנה, ובעל הנכס לא תמיד היה הגביר שראוי לפגוע בקניינו
19 לטובת הדייר. על רקע זה הסתמנה מגמה להגבלה ולצמצום של תחולת החוק' (ע"א
20 3295/94 פרמינגר נ' מור ואח', פ"ד נ(5) 111, 118 (השופט שטרסברג כהן). לדידי, מדיניות
21 זו ראויה היא, ולשיטתי יש מקום לפרשנות מצמצמת של הגנה זו: 'הדיור המוגן הוא תופעה
22 בת זמנים עברו, והדעת נותנת כי תלך ותחלוף מן העולם' (רע"א 5727/04 בן עמי נ' ברסלב
23 [פורסם בנבו]; ראו גם רע"א 10343/05 "עמידר" - החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ
24 נ' נגה משה [פורסם בנבו])" (רע"א 4664/06 צארום נ' פרלמוטר ואח' [פורסם בנבו],
25 17.9.06); ראו גם ע"א 10308/06 שטוב נ' כונס הנכסים הרשמי [פורסם בנבו],
26 28.10.09)".
27
28 24. למעלה מן הדרוש אוסיף כי גם אם אניח שהוענקו זכויות של דייר מוגן למשי (ולא כך היא),
29 הוכחו עילות פינוי המצדיקות סילוקו מן המקרקעין. ראשית אין לקבל את הנטען בסיכומי
30 משי וקול הכרמל (סעיפים 35,44), כאילו הטענה היחידה שהועלתה כלפי משי היא היעדר
31 הסכמה מצד העירייה. בסעיפים 17-20 לכתב התביעה הפנתה התובעת להוראות הסעיפים
32 בהסכם הדיירות שמטרתם להמחיש לא רק את היעדר הסכמת התובעת, אלא גם את אי



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 העמידה במטרת המושכר, הפקת רווחים מדמי שכירות ופעילות בניגוד ליעוד המושכר כבית
2 קולנוע- כלומר- עילות פינוי, ומכאן שהטענה נטענה.
3 סעיף 131 קובע מספר עילות פינוי לדייר, כאשר הרלוונטיות לעניינינו הן כדלקמן: "(1)
4 הדייר לא המשיך בתשלום דמי השכירות המגיעים ממנו; (2) הדייר לא קיים תנאי מתנאי
5 השכירות אשר אי-קיומו מעניק לבעל הבית לפי תנאי השכירות את הזכות לתבוע פינוי; ...
6 וכן (6)" הדייר השכיר את המושכר או חלק ממנו – להוציא השכרה למטרת ניהול של עסקי
7 אירוח – והפיק מהשכרת המשנה ריווח בלתי הוגן בשים לב לדמי השכירות שהדייר משלם
8 וליתר נסיבות העניין"
9
10 בשנת 1998 נכנסה 'קול הכרמל' בנעלי חברת העובדים, ולכאורה מאז היא "בעלת הבית".
11 מטרת המושכר הוגדרו בהסכם החכירה כבית קולנוע וראה להלן בסעיף 28 לעניין שימוש
12 החורג ממטרה זו. משי הודה כי בחלק מן המקרקעין פועל בית ספר וכי:

13 ש. **במתחם יש גם בית ספר?**
14 ת. כן.
15 ש. **מי מקבל את דמי השכירות עבור הבית ספר, למי בית הספר משלם דמי שכירות?**
16 ת. כרגע אנחנו במו"מ. הוא כרגע לא משלם.
17 ש. **כשהוא שילם למי הוא שילם?**
18 ת. לחב' קול הכרמל.
19 ש. **מתי הוא הפסיק לשלם?**
20 ת. שנים הוא כבר לא משלם.
21 ש. **כמה שנים?**
22 ת. אני זוכר שאמא שלי נפטרה לפני 5 שנים ואני נתתי להם לעשות תפילות על שם
23 אמא שלי ז"ל ומאז אני לא מקבל כסף.
24 ש. **הגשתם תביעה לפנות אותם כי הם לא משלמים?**
25 ת. לא.
26 ש. **לפני 5 שנים שהפסיקו לשלם כמה הם שילמו שכירות כל חודש?**
27 ת. לא זוכר. לא הרבה. אין לי את זה בפיוזים בראש.
28 ש. **בית הספר עדיין פעיל?**
29 ת. כן. רציתי לפנות אותם עכשיו אבל התערבו עיריית חיפה והיועצת המשפטית
30 ואמרה לעו"ד שלי עמית חדד לתת להם להמשיך. אני רוצה לעשות עוד בית קולנוע על
31 השטח שם.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1

2

(עמ' 45 שורות 10-27 ההדגשות שלי- ר.א.)

3

4 מדבריו אלו של משי עולה כי המפעיל של בית הספר כיום (שזהותו עלומה) איננו משלם דמי

5 שכירות. אף שבתחילת דבריו ציין משי שקול הכרמל הייתה אמורה לקבל את התשלום, מיד

6 לאחר מכן, הבהיר כי למעשה הוא רואה בו ובקול כרמל גוף אחד ("אנחנו" במו"מ לגבי

7 התשלום ובהמשך סיפר כי 5 שנים- הוא אינו מקבל כסף) ולמעשה הוא זה שבתקופה

8 הרלוונטית קיבל דמי שכירות מן המפעיל של בית הספר והסיבה שלא שולמו ל דמי שכירות

9 בשנים האחרונות נובעת לדבריו, מכך שנערכות שם תפילות לעילוי נשמת אמו ז"ל, עניין

10 שבוודאי אינו רלוונטי לקול הכרמל שהינה חברה בע"מ. למעשה משי משכיר כיום את הנכס

11 ומתיר בו שימוש בניגוד למטרות השכירות ואף מחל לטענתו על תשלום שכירות מסיבותיו

12 האישיות ולא פעל להגשת תביעה מתאימה כנגד אותה עמותה (או במקרה הגרוע יותר, חברה

13 בע"מ שמטרתה היא השאת רווחים ולא עמותה הפועלת לטובת הציבור לפי ייעוד המושכר).

14

15 הנה כי כן, הנכס הושכר ומושכר בניגוד למטרות השכירות כשבחלק מרכזי ממנו פועל בית

16 ספר והוא מושכר על ידי משי עצמו (כדייר מוגן), תוך שמשי לא מבהיר מהם דמי השכירות

17 הנגבים מפעילות זו וכאשר על פניו ועל בסיס הודאתו, דמי השכירות שולמו לו באופן ישיר.

18 על פניו כאמור, משי עצמו משכיר את הנכס, אחרת אין הסבר כיצד אותו מפעיל משלם לו

19 דמי שכירות (ודוק, הסכם השכירות עם אותו מפעיל כלל לא הוצג), ובפרט שכאמור לעיל ועל

20 יסוד נספח ב' לכתב התביעה- בשנת 2018 הוא איננו בעל מניות או דירקטור בחברה ולמעשה

21 נעדר כל זיקה לקול הכרמל (!).

22 זאת ועוד, לא ברור כיצד משי הטוען להיותו דייר מוגן שאמור לשלם דמי שכירות לבעל הבית

23 – קול הכרמל- מקבל באמצעותה דמי שכירות אליו באופן אישי מבלי שכאמור אין לו כל

24 זיקה נוכח העברת הזכויות בשנת 2018 (!?). כשנשאל משי האם היום הוא משלם דמי שכירות

25 לקול הכרמל, השיב: "ההתחשבות שלנו". לכשנשאל האם הוא משלם, השיב "אני משלם",

26 אך באופן תמוה לא זכר כמה הוא משלם לקול הכרמל עבור הדיירות המוגנת שלו (עמ' 47

27 שורה 16). המסקנה המתבקשת מן המצוטט מעלה שמשי עצמו לא ראה להפריד בינו לבין

28 קול הכרמל.

29

30 לאור כל האמור גם אילו היה מדובר בדייר מוגן קמו עילות לפינויו מכוח סעיף 131 לחוק

31 הגנת הדייר וזאת הן מאחר שמשי לא הראה ששילם דמי שכירות כדייר מוגן לקול הכרמל

32 (ובכך הפר את סעיף קטן 1), הן מאחר שהשכיר את הנכס למטרה המנוגדת לייעוד המקרקעין

33 (על כך גם יורחב כאמור גם להלן ובכך הפר את סעיף קטן 2), והן מאחר שהפיק רווח בלתי



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 סביר תוך שהוא נמנע להציג נתונים על דמי השכירות ששולמו לו לשיטתו למעט בחמש השנים
2 האחרונות (לגביהן יש לתהות על שום מה לא הוגשה עד היום תביעה נגד השוכר) ובכך למעשה
3 הפר גם את סעיף קטן 6 לחוק.
4 ושוב, הדברים נאמרו למעלה מהצורך שכן כאמור, משי כלל אינו בגדר דייר מוגן, והזכות
5 לפינויו כמו גם לפינוי קול הכרמל קמה מהעדר זכות לחזקה כדין.

6 25. **לסיכום:** בהעדר זכות כדין להחזיק במקרקעין, מכוח הסכם המכר, דין תביעת הפינוי כנגד
7 קול הכרמל להתקבל. בהעדר זכות כדין להחזיק במקרקעין מכוח הסכם הדיירות, דין תביעת
8 הפינוי כנגד משי (וגם כנגד קול הכרמל, ככל שגם היא טוענת לדיירות מוגנת), להתקבל. גם
9 אם הייתה מתקבלת טענתם של משי וקול הכרמל להסכמה מכללא של העיריה לשימושם
10 במקרקעין, עדיין משהוגשה תביעה זו ע"י העירייה, הודיעה העירייה על סיום הרשאתה **ודין**
11 **התביעה לפינויים להתקבל.**

12
13 26. **התביעה לביטול הסכם החכירה עם חברת העובדים ופינוי חברת העובדים בגין הפרתו –**
14 לאור כל המפורט לעיל, אין ספק שחברת העובדים הפרה את הסכם החכירה. ביחס לטענות
15 חברת העובדים בסיכומיה כאילו לא נדרשה הסכמה מראש לחוזים שערכה וכאילו הסכמה
16 בדיעבד ניתנה, ראו לעיל בסיפא של סעיף 9 ובסעיפים שלאחריו. ודוק אין המדובר בהפרה
17 ספורדית אלא בשורה של הפרות המהוות הפרות יסודיות, אשר מצדיקות ביטול הסכם
18 החכירה. כפי שכבר פורט לעיל, חברת העובדים בסיכומיה זנחה ולא התייחסה לשורה של
19 הפרות נטענות נוספות באופן שאף הוא מצביע כפי שיפורט להלן, שאין להעניק לה, נוכח
20 התנהלותה, ארכה לתיקון אותן הפרות שממרביתן למעשה התעלמה כמעט לחלוטין.
21 מסקנה זו מתחזקת במיוחד לאור העובדה שמדובר בנכס המיועד לצרכי ציבור. העובדה
22 שחברת העובדים נהגה בנכס בפועל מנהג בעלים, כרתה חוזים והעבירה זכויות, ללא
23 הסכמת בעלת המקרקעין – העיריה, אשר לנגד עיניה עומד האינטרס הציבורי, תורמת
24 לחומרת ההפרות. עמדת חברת העובדים בסיכומיה כאילו אדם סביר, אילו היה יודע
25 מראש על ההפרה, לא היה נמנע מלהתקשר בהסכם עימה, אינה הגיונית. ברי כי אף בעל
26 נכס לא היה מתקשר בהסכם עם חוכר, אילו היה יודע כי החוכר יתעלם מזכויותיו כבעל
27 המקרקעין, יסחור בזכויות שהוקנו לו כחוכר ללא קבלת רשות בעל המקרקעין ובעיקר כך
28 כשמדובר במקרקעי ציבור, אשר לעירייה חובה ואינטרס ציבורי לוודא זהות המחזיקים
29 בהם והשימוש שנעשה בהם. הטענה המופיעה בסעיף 30 לסיכומי חברת העובדים כאילו
30 הסעיף על פיו יכולה הייתה חברת העובדים לדרוש בעבר להעביר את הבעלות לקרן קיימת
31 לישראל, מצביע על כך שהתועלת לבעל הנכס לא תלויה בבעלותו על הנכס, לא רק שלא
32 תומכת בטענה כאילו אין המדובר בהפרות יסודיות, אלא אף מחזקת את המסקנה שמדובר



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 בהפרות יסודיות. הרי העובדה שהבעלים הנוסף יכול היה להיות רק קרן קיימת לישראל
2 דווקא ולא גוף פרטי כלשהוא, מדגישה את חשיבות המקרקעין כמקרקעי ציבור ואת הצורך
3 הנובע מכך בהקפדה על שימוש למטרות וחשיבות זהות המחזיק והסכמת הבעלים האמון
4 על המטרה הציבורית לאותו חוכר או מחזיק.
5 מדובר כאמור במספר הפרות: חתימת הסכם המכר והעברת זכויות החכירה שהוקנו לה
6 ע"י המחכיר ללא קבלת הסכמת המחכיר- העיריה, וזאת למרות האמור בסעיף 8 להסכם
7 החכירה ולמרות שחברת העובדים ידעה על הצורך בכך (ראה סעיף 12.2 להסכם המכר),
8 מהווה הפרה חמורה של הסכם החכירה. עוד קודם לכן השכירה חברת העובדים חלקים
9 מהנכס לעמותה בשם קול חינוכית חיפה 96 (ראה בהואיל השני בתוספת להסכם המכר),
10 אף זאת ללא קבלת הסכמת העיריה. גם הסכם הדיירות המוגנת נחתם ללא קבלת הסכמת
11 המחכיר-העיריה היא בעל הזכויות במקרקעין. המדובר בהפרות יסודיות של הסכם
12 החכירה שכן מדובר בהקניית זכויות במקרקעי העיריה, בניגוד להסכם החכירה וללא
13 שחברת העובדים הייתה מורשית להקנותן. בהערת אגב אציין כי ככל שחברת העובדים
14 כרתה כבר בשנת 1961 הסכם דיירות מוגנת עם וייסמן הרי מבלי שהוצגה הסכמה מטעם
15 בעלת המקרקעין דאז-האגודה, הפרה חברת העובדים לכאורה את הסכם החכירה כבר אז.
16
17 יצוין כי חומרת הפרת הסכם החכירה מתחדדת נוכח העובדה שמשני ההסכמים-הסכם
18 המכר והסכם הדיירות מוגנת, עולה שחברת העובדים ידעה על הצורך בקבלת הסכמת
19 העיריה: מסעיף 12.2 להסכם המכר עולה שלמרות הצורך בהסכמת העיריה, חברת
20 העובדים וקול הכרמל היתממו וכתבו כי "היה ונדרשת הסכמת העיריה"-כאמור בהסכם
21 החכירה, סעיף 8 נדרשה במפורש הסכמה בכתב של המחכיר ובכל מקרה נדרשה הסכמה
22 בכתב אפילו לחכירת משנה, אז בוודאי שנדרשה למכר זכויות החכירה. אין המדובר
23 בדרישה אשר יכולה להתפרש ככזו הנתונה בספק, בניגוד לאופן שנוסח בהסכם המכר:
24 "היה ונדרשת".
25
26 מעבר לכך הרי לפחות מאז 2010 היה ברור לחברת העובדים שהעירייה לא נתנה הסכמה
27 בכתב למכר. למרות זאת לא עשתה חברת העובדים שימוש בזכות הנתונה לה ע"פ סעיף
28 12.2 להסכם המכר ולא הודיעה לקול הכרמל על ביטולו. גם מהסכם הדיירות המוגנת עולה
29 שחברת העובדים ידעה על הצורך בקבלת הסכמת המחכיר שכן נרשם שם כי היא רשאית
30 להחכיר בדיירות מוגנת ע"פ הסכם החכירה משנת 1946(עמ' 2 סעיף א' רישה). גם אם
31 אתייחס להסכם משנת 1946, הרי גם בו, כמו בהסכם החכירה מ 1948 לא קיים סעיף אשר
32 התיר לחברת העובדים להעניק זכויות של דייר מוגן למאן דהוא. לא הוצג גם כל מסמך
33 אחר מטעם העיריה או מטעם האגודה המתיר לה לנהוג כאמור. הצהרה נוספת זו שאינה



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 נכונה מופיעה, כמפורט בהרחבה לעיל, גם בהואיל השלישי להסכם הדיירות, גם שם
2 הוצהר שעל פי תנאי החכירה עם התובעת, רשאית חברת העובדים להשכיר את הנכס
3 **בדיירות מוגנת.**

4
5 לאור האמור, חברת העובדים לא רק שהפרה את סעיף 8 להסכם החכירה בכך שמכרה את
6 זכויות חכירתה, אלא הפרה גם את סעיף 9 שאמנם עוסק בחכירת משנה, אך אין בו כל
7 אזכור לזכות כלשהי המאפשרת לחוכר להעניק דיירות מוגנת. חברת העובדים לא הצביעה
8 על כל מקור הסכמי אשר התיר לה להעניק זכויות של דייר מוגן לגורם כשלהו.

9 למעשה, כפי שכבר צויין לעיל, חברת העובדים אף נתנה דגש להפרה שנעשתה על ידה, נוכח
10 העובדה שבהסכם הדיירות טרחה להדגיש כי על פי חוזה החכירה היא רשאית להחכיר
11 בדיירות מוגנת (עמ' 2 סעיף א' רישה), וזאת כפי שפורט בהרחבה לעיל, ללא כל סעיף המתיר
12 לה להעניק זכויות של דייר מוגן במקרקעין, וכנראה שלא בכדי זנחה התייחסות לסוגיות
13 אלה בסיכומיה.

14
15 27. הפרה נוספת של הסכם החכירה מתייחסת לאי תשלום דמי חכירה: ע"פ סעיף 5 להסכם,
16 מעבר לדמי החכירה אשר הועמדו ע"ס של לירה אחת לשנה, נקבע בסעיף 5ב' "**כמו כן**
17 **ישלם החוכר למחכיר חצי מהסכומים אשר יקבל מאת חוכרי המשנה שלו- שותפות לאור.**
18 **תמורת 10% מההכנסה ברוטו ומכירת כרטיסים להצגות קולנוע יגבו ממס שעשועים...**"
19 הנה כי כן מעבר לתשלום דמי החכירה, היו צריכים להשתלם למחכיר גם 50% מהסכומים
20 המתקבלים מחוכר המשנה (אעיר כי, בין אם החלק הנגבה באמצעות מיסוי, כאמור
21 בהמשך הסעיף, מקוזז או לא, והסעיף לא ברור, עדיין ברור כי סכום כלשהוא מהתשלום
22 אשר מתקבל מחוכר המשנה, היה אמור להשתלם למחכיר). ככל שלטענת חברת העובדים
23 האפשרות להענקת זכויות דיירות מוגנת נגזרת מכוח הסעיף המתיר החכרת משנה (גם זו
24 לא אפשרית כאמור לעיל ללא הסכמת המחכיר בכתב), אזי ברי כי לא ניתן לקבל טענה
25 שבדיירות מוגנת, בשונה מחכירת משנה, אין חובת תשלום על הכנסות המתקבלות מהדייר
26 המוגן.

27
28 חברת העובדים מכרה בשנת 1998 לקול הכרמל את זכויות החכירה שלה כנגד סך של
29 1,588,000 ₪ ללא שהעיריה נתנה הסכמתה ובהתאם לתוספת להסכם המכר בה הובהר כי
30 קיימת במקרקעין שוכרת – עמותה בשם קול חינוכית חיפה 96, אף המחתה לקונה, קול
31 הכרמל, את כל הזכויות לקבל דמי שכירות עתידיים מהעמותה השוכרת הקיימת בנכס.
32 עיון בהסכם מעלה כי הוסכם שעד 31.8.98 דמי השכירות ישולמו לחברת העובדים. (סעי'



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 4 ב' לתוספת). כלומר, מכאן עולה כי מאז 82 ועד 98 חברת העובדים קיבלה כסף משכירות
2 משנה. לא נטען ובוודאי לא הוכח כי חברת העובדים דיווחה על הכנסותיה או שיתפה את
3 העירייה בתקבולים בסכום כלשהוא מהכנסה זו. גם ע"פ הסכם הדיירות המוגנת, הייתה
4 זכאית חברת העובדים לדמי שכירות מהדייר הנכנס. אין למעשה חולק כי העירייה לא
5 ראתה ולו אגורה שחוקה אחת "מהכנסות" כלשהן של הנכס, בין אם מהכנסות משי וקול
6 הכרמל ובין אם מהכנסות חברת העובדים ובין מהכנסות מהשכרת בית הספר- וראו הדיון
7 לעיל ביחס לדיירות המוגנת.
8
9 28. אם לא די באמור קיימת הפרה נוספת של חוזה החכירה המתייחסת לשימוש שנעשה
10 במקרקעין באמצעות השכרתו לעמותה המפעילה ביה"ס. לפי הסכם החכירה (סעיף 3 ב')
11 ואף הסכם הדיירות עם משי, מטרת השימוש והייעוד של המושכר, הוא בית קולנוע (עמ' 2
12 סעיף ב'). מהסכם המכר נפקד סעיף מפורש העוסק במטרות החכירה, תוך הבהרה כי
13 מטרתו הן ציבוריות ובעיקר להפעלת בית קולנוע. לעומת זאת, בעמוד 5 להסכם הדיירות,
14 הגם שסעיף זה אינו קריא, ניתן להסיק כי ההסתדרות התירה למשי וקול הכרמל לשנות
15 את ייעוד המושכר למטרות נוספות, כל זאת כשאין סעיף המתיר לה לעשות כן ללא הסכמת
16 המחכיר, הבעלים. המשכו של הסעיף אינו ברור (גם התובעת ציטטה אותו באופן חלקי),
17 אך ניתן להסיק כי בכל מקרה שינוי הייעוד כעולה מן הסיפה בעמוד, מותנה בקבלת אישור
18 מרשויות התכנון.. "לרבות עיריית חיפה". לא הוצגה בפני כל ראיה המעידה על הסכמת
19 העירייה לכך שבחלק העורפי של המקרקעין תתקיים פעילות חינוכית פרטית הסוטה
20 ממטרות החכירה. משי עצמו אישר כי גם היום פועל בחלק מן הנכס בית ספר. (עמ' 45
21 שורה 11) כך גם עולה מעדותו של השמאי לוי, שבמועד ביקורו- 27.1.20 - חזה בילדים
22 המשחקים בחצר ובאנשי הוראה (עמ' 4 שורות 17-18). על הנתבעים מוטל היה הנטל
23 להראות כי השכרה לעמותה זו, עונה על מטרות החכירה ואולם ניכר כי הנתבעים העדיפו
24 לא למסור כל פירוט הנוגע לאותה עמותה המפעילה ביה"ס במקרקעין ואף לא צירפו את
25 החוזה עימה. ודוק: בהגדרת המונח "עורפי" אין המדובר בשימוש אגבי, קטן, מתוך מבנה
26 עצום שרק חלקו הקטן משמש כבית ספר. כעולה מחוות דעת השמאית, עמ' 3 בסעי' 6
27 **"בהתאם לחישוב שטחים מתוכנית שאותרה בתיק הבניין נראה כי השטח בשימוש בית**
28 **ספר כ- 527 מ"ר + כ- 267 מ"ר גג פתוח. השטח בשימוש בית קולנוע כ- 497 מ"ר".** כלומר
29 מבחינת "תכסית" קרקע ואף בניה במטרים רבועים היקף השימוש כבית ספר תוך חריגה
30 ממטרות חכירה גדול באופן ניכר מהשימוש המותר- כבית קולנוע. גם התייחסות לעובדות
31 אלה לא מצאתי בסיכומי חברת העובדים שטרחה בפתח סיכומיה להדגיש רק כיצד משנות
32 ה-40 של המאה הקודמת ועד פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" שימש המקום בית קולנוע מבלי



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 שהיא מזכירה ולו במרומז שבחלק מהנכס התקיימה פעילות נוספת. ממילא לא טענה וכל
2 שכן לא הוכיחה כי פעילות שכזו עומדת בהלימה למטרות החכירה.
3
4 לא ברור מהראיות מהו המועד שבו החל לפעול בית הספר, אך שומה היה על חברת
5 העובדים, להצביע, לכל הפחות, על מועד זה ולהבהיר האם ידעה שמתקיימת בנכס פעילות
6 החורגת ממטרות החכירה והכל בראי הסכמתה בהסכם הדיירות להעניק לדייר הנכנס
7 לשנות את יעוד המושכר. לא ברור, כמפורט לעיל, כיצד העניקה חברת העובדים אפשרות
8 חוזית לשנות מייעוד המושכר מבלי לקבל אישור מפורש מאת העירייה כמו גם רשויות
9 התכנון. לשמאי הוצגה אמנם בקשת היתר ללגליזציה של בית הספר, אך ההיתר עצמו לא
10 הוצג (עמ' 4 שורה 28) ומכאן, שלא התקבל גם אישור של גורמי התכנון ולא הוצגה לפני
11 הסכמה ברורה מטעם רשויות התכנון, כמו גם מעיריית חיפה, לפעילות מעין זה. משקיימת
12 בנכס פעילות החורגת ממטרות החכירה, מבלי שניתן לכך אישור מאת התובעת והגורמים
13 החוקיים, הרי גם בכך יש הפרה של הסכם החכירה.
14
15 29. הנה כי כן מדובר במספר הפרות של הסכם החכירה שבוצעו ע"י חברת העובדים ובסקירה
16 תמציתית כרונולוגית: לא הוצגה הסכמת האגודה להענקת דיירות מוגנת לוייסמן בשנת
17 61 (באופן הכובל גם את הבעלים החדש, העירייה); לא הוצגה הסכמת העירייה להענקת
18 דיירות מוגנת כדייר נכנס למשי בהסכם 89 (היינו לחלופי דיירים) ו/או לקול הכרמל; לא
19 הוצגה הסכמה לשינוי ייעוד המושכר והפעלה של בית ספר בניגוד למטרות החכירה בראי
20 אפשרות שינוי הייעוד של המושכר המחייב הסכמה של העירייה ומוסדות התכנון; לא
21 הוצגה הסכמה, למצער דיווח, מצד חברת העובדים על הכנסות מהסכמים אלו; לא הוצגה
22 הסכמת העירייה למכירת החכירה לקול הכרמל בהסכם משנת 98 ולמצער הודעה בזמן
23 אמת על מכירה בסכום של מעל 1.5 מיליון ₪ (היינו, גם הכנסות מן המכירה וכאמור כל
24 הכנסות נוספות במרוצת השנים לא דווחו כלל); לא הוצגה הסכמת העירייה ביחס לחכירת
25 משנה לעמותת קול חינוכית ולמצער דיווח לתובעת על הכנסות משכירות למהלך תקופה זו
26 (שהיקפה אף הוא לא ברור).
27 **אין ספק כי חלק נכבד מהפרות אלו, אם לא כולן, הינן הפרות יסודיות וראה סעיף 6 לחוק**
28 **החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 (להלן: "חוק החוזים תרופות"), על פיו**
29 **"הפרה יסודית" היא כזו שניתן להניח לגביה שאדם סביר לא היה מתקשר באותו חוזה**
30 **אילו ראה מראש את ההפרה ותוצאותיה. כפי שכבר פורט בסעיף 19 לעיל, אין ספק שבעל**
31 **מקרקעין סביר (ובמיוחד בעל מקרקעין שהינו רשות ציבורית האמונה על כך שהשימוש**
32 **במקרקעין יעשה לצרכי ציבור), לא היה מתקשר עם חוכר אשר ינהג במקרקעין המוכרים**



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 לו מנהג בעלים, יתיר לאחרים לקנות בהם זכויות (לרבות זכויות מהותיות של דיירות
2 מוגנת), ימכור את זכויותיו ויאלץ את בעל המקרקעין להחכיר את המקרקעין למי שלא
3 אישר אותו כחוכר ואף יאפשר שימוש במקרקעין אשר אינו תואם את מטרות ההחכרה
4 והכל ללא קבלת רשות המחכיר.
5 בהתאם לסעיף 7 לחוק החוזים תרופות נפגע זכאי לבטל את החוזה אם הפרת החוזה הייתה
6 יסודית. ורק אם ההפרה הייתה לא יסודית, זכות הביטול קמה רק לאחר מתן ארכה למפר
7 לקיומו והחוזה לא קיים תוך זמן סביר.
8 למעלה מהצורך אציין כי גם אם הייתי משתכנעת שכל אחת מההפרות דלעיל אינן עולות
9 כדי הפרה יסודית (ולא כך היא!!!), עדיין ברי כי **הצטברותן קעקעה את האמון בין הצדדים**
10 **ומהווה כשלעצמה הפרה יסודית של החוזה**, כך שאין הצדקה לחייב את הנפגע ליתן ארכה
11 למפר לתיקון ההפרות באופן שיאפשר המשך קיומו של החוזה. ביחס ל"חיבור הפרות לא
12 יסודיות" כבר נכתב בספרם של גבריאלה שלו ויהודה אדר "דיני חוזים – התרופות" בעמ'
13 586 כי: **"יש שגם הצטברות של הפרות אשר אינן יסודיות בפני עצמן, תעלה כדי הפרה**
14 **יסודית של ההסכם וזאת, מקום בו ישקיף בית המשפט על המכלול וישתכנע כי שורת**
15 **ההפרות - אפילו פעוטות כל אחת כשלעצמה - קעקעה את תשתית האמון שבין הצדדים**
16 **ואת יכולתו של הנפגע להסתמך על החוזה"**. וראו גם את דברי בית המשפט העליון בע"א
17 262/86 רוט נ' deak and co. Inc מ"ה(2) 353, 372 (1991): **"בענייננו ניתן לקבוע, שלכל**
18 **הפחות התמונה הכוללת שנוצרה על ידי כל ההפרות מצטרפת לכלל מסכת אחת המהווה**
19 **"הפרה יסודית"...**משפעלו המערערים בניגוד לדרישות המתחייבות מנסיבות כאלה,
20 וזאת בשורה של מעשים, לאורך זמן, ובניגוד לבקשות חוזרות ונשנות של המשיבות, אין
21 זה ראוי לבחון כל מעשה ומעשה לחוד. יש להשקיף על המכלול, וממנו עולה, שהתשתית
22 הבסיסית להסכם קועקעה על ידי המערערים, באופן שהדבר הפך ל"הפרה יסודית".
23
24 30. אמנם, לא מצאתי כי נשלחה לחברת העובדים הודעת ביטול פורמאלית מטעם העיריה. יחד
25 עם זאת, כבר נקבע בהלכה הפסוקה ובספרי המלומדים, כי **ניתן לראות בהגשת תביעה**
26 **כהודעת ביטול של הסכם**, ראה שלו ואדר לעיל- עמ' 560 והפסיקה שם). במקרה דנן,
27 אמנם העיריה לא שלחה הודעת ביטול ואולם בעצם הגשת התביעה הביעה העיריה את
28 רצונה לבטל את ההסכם ולסיימו. בפסיקה, כמו גם בחוק החוזים תרופות בסעיף 8, נקבע
29 כי הודעת ביטול צריכה להישלח תוך זמן סביר ובמקרה דנן התביעה שבגדרה נכללה הודעת
30 הביטול הוגשה שנים רבות לאחר שהסכם החכירה הופר (אם כי למעשה הפרתו נמשכת עד
31 היום) וכעשור ממועד הישיבה ב4/11 מאז אין ספק שהעירייה כבר ידעה על ההפרה.
32 אי משלוח הודעת ביטול תוך זמן סביר ממועד היוודע ההפרה עשויה להצביע על וויתור
33 הנפגע על זכות הביטול. יחד עם זאת, כל עוד אין המדובר בויתור, אזי חלון זמן סביר אינו



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 "מחסן" את המפר מביטול ההסכם והנפגע זכאי לבטלו אף לאחר שחלף זמן סביר ממועד
2 ההפרה, אם כי הודעת ביטול הנשלחת לאחר חלוף פרק הזמן הסביר מחייבת מתן ארכה
3 למפר לתקן את ההפרה. **כלומר אין באי מתן הודעה בתוך זמן סביר כשלעצמה בכדי**
4 **לשלול מן הצד הנפגע את זכותו לבטל את החוזה.**

5 וראה בע"א 8741/01 STCUDORP DECNALAB ORCIM נ' תעשיות חלאבין בע"מ
6 פ"ד נו(2) 171, 175 עמ' 176-177:

7 "חלוף הזמן, כשלעצמו, אינו מצביע בהכרח על כך שנפגע ההפרה ויתר על זכותו לבטל את
8 החוזה ... בוודאי כך הוא מקום שההפרה בעינה עומדת בזמן שהנפגע מבקש לבטל את
9 החוזה."

10 כלומר במקום בו אין המדובר בויתור של הנפגע ובוודאי כך במצב בו ההפרה נמשכת, כמו
11 במקרה דנן, לצד הנפגע עומדת הזכות לבטל את החוזה על ידי מתן ארכה לצד המפר לצורך
12 תיקון ההפרה. וראה דברי הנשיא ברק ברע"א 7956/99 שיכון ופיתוח לישראל בע"מ נ'
13 עיריית מעלה אדומים פ"ד נו(5) 786, 779:

14 "ההלכה הינה כי עם חלוף הזמן הסביר למתן הודעת ביטול אין לבטל החוזה אם ניתן
15 לפרש את חלוף הזמן כויתור הנפגע על זכות הביטול. לעומת זאת אם חרף חלוף הזמן
16 הסביר אין הנפגע מוותר על זכות הביטול, כי אז המפר איננו רוכש לעצמו חסינות מלאה
17 מפני ביטול. אכן, ההלכה הינה כי אם ההפרה בעינה עומדת בזמן שבו מבקש הנפגע לבטל
18 את החוזה, אין כל צידוק להעשיר את המפר על חשבון הנפגע. בכוחו של הנפגע לבטל את
19 החוזה, ובלבד שהוא מעניק למפר ארכה סבירה לקיימו ומבטל החוזה בתוך זמן
20 סביר לאחר מתן הארכה". (הדגשה שלי ר.א.)

21 בעניינינו, המועד למשלוח הודעת ביטול מתחיל בשנת 2010 או לכל המאוחר ב4/11 אז ידעה
22 העירייה בפועל את העובדות לאשורן. תביעה זו הוגשה אמנם לאחר למעלה מ 10 שנים.
23 יחד עם זאת, בשים לב לכך שעסקינן בזכויות במקרקעין לגביהן ההפרה נמשכת עד היום
24 שכן כתוצאה מההפרה מחזיקים במקרקעין מי שהעירייה לא הסכימה כי יחזיקו ואף
25 נמשכות ההפרות הנוספות שפורטו, ובשים לב לכך שבין העירייה לקול הכרמל ומשי
26 המחזיקים שטענו לזכויות מכוח ההפרות של חברת העובדים, התנהלו הליכים רבים בכל
27 אותם שנים לגבי מספר נכסים שהוחזקו על ידי משי, איני סבורה כי חלוף הזמן ללא
28 שנשלחה לחברת העובדים הודעת הביטול, מהווה ויתור על ביטול החוזה עימה עקב
29 ההפרות היסודיות שביצעה כמפורט לעיל.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1
2 31. אי מתן ארכה לחברת העובדים לתקן את ההפרה בטרם הגשת התביעה והזמן שחלף עד
3 היום-בסעיף 43 לכתב הגנתה טענה חברת העובדים כי בכל מקרה, גם אם יתקבלו טענות
4 העירייה יש לאפשר לה לתקן את ההפרה באחת משתי הדרכים: ביטול הסכם המכר לפי
5 סעיף 12.2 בהסכם זה, או לחלופין העברת הבעלות לקק"ל וקבלת הסכמה ממנה לחכירה
6 לפי סעיף 6 לחוזה החכירה.
7 לעניין דחיית הטענה ביחס לסעיף 6 להסכם החכירה וכאילו יש להעביר את הבעלות
8 בזכויות במקרקעין מהעירייה לקק"ל, ראה להלן בסעיף 32.
9
10 לעניין הטענה כאילו יש לאפשר לחברת העובדים לתקן את ההפרה באמצעות ביטול הסכם
11 המכר שכרתה עם קול הכרמל-לא מצאתי כי יש לאפשר לחברת העובדים ארכה נוספת
12 מעבר לזמן שחלף מעת הגשת תביעה זו-**למעלה מ 3 שנים** ושעה שבמהלך כל התקופה הנ"ל
13 **נמשכו ההפרות** ללא שחברת העובדים טורחת לפתוח בהליכים לביטול הסכם המכר
14 וביטול הסכם הדיירות המוגנת. בפועל המשיכה חברת העובדים לאשרר במהלך כל שנות
15 ניהול התביעה את ההפרות הרבות שצוינו לעיל וכאמור אף להתעלם כליל ממתן התייחסות
16 פרטנית בסיכומיה לעניין הדיירות המוגנת.
17 אציין כי צודקת התובעת בהפנותה בסיכומיה לסעיף 17 להסכם החכירה על פיו הצדדים
18 ויתרו על מתן התראה (שמהותה הרי מתן ארכה לתיקון) וקבעו מפורשות כי עצם הפרה של
19 תנאי מההסכם ישמש במקום התראה כזו. אולם גם אלמלא הסכמה זאת של הצדדים, אני
20 סבורה שבכל מקרה, העובדה שההפרות נמשכו גם לאחר הגשת התביעה **מקימה עילת**
21 **ביטול חדשה** ולפיכך, מאחר שמדובר בהפרה יסודית, אין כלל צורך במתן ארכה. אמנם
22 חלק מההפרות מתייחסות לכריתת הסכם המכר וכריתת הסכם הדיירות המוגנת שאכן
23 נערכו בנקודת זמן אחת לפני שנים, אלא שאין המדובר בהפרה אחת כדוגמת אי תשלום
24 שניתן לרפא באמצעות תשלום, אלא מדובר בהפרות שהחלו אמנם בכריתת הסכמים אלו
25 אך נמשכו עד היום ובעיקר נמשכו אף לאחר הגשת תביעה זו, שכן למרות הגשת התביעה,
26 חברת העובדים אפשרה את המשך ההחזקה במקרקעין של הגורמים הבלתי מוסכמים על
27 העירייה, לא טרחה להודיע למשי, לקול הכרמל או לעמותה שמפעילה ביה"ס, על כך שהיא
28 מבטלת את ההסכמים (בהתאם לזכות שעמדה לה) ואוסרת על השימוש במקרקעין
29 שהוחכרו לה בעבר. לפיכך מדובר בהפרות יסודיות הנמשכות גם עתה ומקימות זכות ביטול
30 חדשה ללא צורך במתן ארכה לתיקון.
31 אם לא די באמור אוסיף, כי בכל מקרה, הכלל שנקבע בפסיקה הינו כי **הודעת ארכה תוכל**
32 **להינתן בכל דרך – בעל פה, בכתב או אף בהתנהגות; אין נדרשת לה פורמליות מיוחדת,**



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 אלא כל מעשה שבגדרו מאפשר הנפגע למפר לתקן את ההפרה הוא בגדר ארכה, אם כי
2 צריכה להיות במתן הארכה מידה של המחשה על פיה אי מילוי ההסכם דינו כהפרה
3 העלולה להביא לביטולו (ע"א 207/76 הרשקו נ' יעקב וכטר, פ"ד לא(2) 85, ע"א
4 464/81 שמיר נ' הוד, ע"א 291/82 פישברג נ' דים, פ"ד לט(2) 625, 631).
5 לאור העובדה שבהגשת התביעה הבהירה העירייה כי מדובר בהפרות אשר תוצאתן ביטול
6 החכירה ולמרות זאת חברת העובדים המשיכה בפועל בהפרות יסודיות ואף התעקשה
7 שהתנהלותה לכל אורך הדרך הייתה תקינה, שוכנעתי כי גם אם נדרשה ארכה, **הרי בפועל**
8 **ניתנה ארכה וחלפה במהלך השנים הרבות שבהן נוהל ההליך**. לאור ההפרות הרבות
9 ועמדת חברת העובדים אשר בפועל ויתרה על זכות החכירה ודבקה בעמדתה כי העבירה
10 אותה כדין לחברת קול הכרמל, הרי שהאימון בין הצדדים קועקע באופן כה חמור שאינו
11 מצדיק ארכה נוספת אשר תאפשר לחברת העובדים לחזור ולחכור מקרקעין עליהם ויתרה
12 והמשיכה לוותר, תוך הפרות כה רבות ובאופן שחוטא ייצא נשכר- ויזכה לשוב להחזיק
13 ולתפעל נכס מקרקעין יקר שעשוי להניב לו הכנסות נאות.
14 הטענה בסעיף 47 לסיכומי חברת העובדים כאילו נוכח טענות ההגנה של הנתבעים 1 ו 2
15 ושלה, לא היה עליה לתקן את ההפרה במהלך כל התקופה שחלפה מעת הגשת התביעה, לא
16 רלוונטית לכך שבפועל מדובר בתקופה בה ניתנה לה ארכה הנדרשת לצורך ביטול ההסכם
17 נוכח הפרתו היסודית. אילו הייתה מתקבלת טענה מסוג זה, הרי שבכל מקרה בו לצד המפר
18 יש טענות המצדיקות לדידו אי תיקון ההפרה, יוכל לטעון שלמרות שניתנה לו ארכה לתיקון
19 אין להתחשב בה מכיון שהיו לו טענות כנגד הטענה להפרה. משטענות חברת העובדים נדחו
20 ומשחלפה תקופת הארכה, הרי יהיו אשר יהיו הטענות, מאחר שנידחו וחלפה תקופת
21 הארכה, קמה לתובעת זכות ביטול.
22
23 32. **בשולי הדברים אתייחס לטענת הנתבעים אשר הפנתה לסעיף 6 להסכם החכירה ואשר**
24 **לא מצאתי בה ממש ולכן אף אינה רלוונטית לטענת חברת העובדים כי באמצעות העברת**
25 **זכויות הבעלות לקק"ל תתוקן ההפרה שבוצעה על ידה ביחס להסכם החכירה. ראשית,**
26 **צודקת התובעת כי מאחר שהעברת הזכויות מהאגודה לעירייה כבר הושלמה ברישום**
27 **ומאחר שהנתבעים לא עתרו בהליך המתאים לתיקון הרישום, הרי אין כל רלוונטיות**
28 **לטענות המופנית כלפי מי שנרשמה כבעלת הזכויות במקרקעין ואין בטענות לגבי ההליך**
29 **(שהושלם), לרכישת זכויותיה של העירייה במקרקעין כדי להעמיד הגנה בפני תביעתה.**
30 **בעניין זה אף ב"כ קול הכרמל ומשי הודה כי: "מכיוון שיש כבר מעשה עשוי, יש רישום**
31 **של עיריית חיפה ואכן לא תקפנו אותו.... זה לוקח אותנו למקום שאנו אומרים שלעומת**



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 הדווקנות של התביעה הזו ש...עומדים על קוצו של יוד, אבל כשהם מקבלים זכויות זה
2 כבר לא חשוב".

3 זכות הקניין של העירייה הושלמה ברישום בשנת 1982 ולכן אין לדון במסגרת הליך זה
4 בטענות הנוגעות לבעלות שכן לפי סעיף 125 (א) בחוק המקרקעין רישום במקרקעין
5 מוסדרים מהווה "ראיה חותכת לתוכנו". ככל שלחברת העובדים עומדת, או עמדה, זכות
6 סירוב להעברת המכר לעירייה ולטענתה הייתה רשאית לדרוש העברת הבעלות לקק"ל לא
7 ברור מדוע עד היום לא הגישה תביעה בעניין, או לכל הפחות תביעה שכנגד במסגרת הליך
8 זה. גם לגוף הסעיף לא מצאתי בו להואיל לטענת הנתבעים: סעיף 6 להסכם החכירה קובע
9 כך: " הממכיר יהיה חיב, בזמן הוא ידרש לעשות זאת על ידי החוכר, להעביר את בעלותו
10 על המגרש... לקרן הקימת לישראל, בע"מ.. והוא לא יהיה רשאי לעשות את העברה הנ"ל
11 על שם מי שהוא אחר, אלא אם יקבל לכך הסכמה בכתב ומראש מאת החוכר, בתנאי שלא
12 תחולנה עליו שום הוצאות בקשר להעברה הנ"ל.

13 לא ניתן לפרש סעיף זה באופן שחל גם אחרי שהעברת הבעלות לעירייה כבר הושלמה, וכל
14 זאת בחלוף 42 שנים ממועד הרישום, שכן אין כל היגיון שזכות זו תעמוד לחברת העובדים
15 גם בשרשור בעלויות עתידי, או עד סוף כל הדורות. בעלת הזכויות מאז 1982 היא העירייה
16 ולכן יש לפרש בכל עת, עד אז ולא לאחר מכן. כמו כן טענה זו אינה מתיישבת עם טענות
17 נוספות שהועלו בסעיפים 37-40 לכתב ההגנה של חברת העובדים בדבר הודעת ביטול אשר
18 אמורה להישלח תוך זמן סביר. הטענה הועלתה אמנם ביחס להסכם המכר ואולם ככל
19 שלטענתה חוסר מעש של 11 שנים מצד העירייה אינו סביר, ברי כי טענה זו אינה מתיישבת
20 עם כך שהיא עצמה ישנה על זכות הקיימת לה לטענתה מכוח סעיף 6, במשך 40 שנה
21 ממועד הרישום- חוסר מעש הגדול למעשה פי ארבעה מטענת חוסר המעש שהפנתה
22 חברת העובדים כלפי העירייה- ובפרט שהעירייה השלימה את הבעלות ברישום ואילו
23 אותה חכירה לגביה טענה חברת העובדים לשיהוי שהיקפו קטן יותר פי ארבעה כאמור,
24 לא נרשמה בניגוד לחוק והיא כזכור בגדר התחייבות גרידא. טענה זו לפגמים בעברת
25 הבעלות לעירייה, הועלתה למעשה רק לאחר שהתובעת הגישה את התביעה בה ייחסה
26 לחברת העובדים הפרה של הסכם החכירה וגם בכך יש להעיד כי אין בה ממש.

27
28 בכל מקרה, בעצם העובדה כי בסעיף 12 להסכם המכר אישרו חברת העובדים וקול הכרמל
29 שתנאי לכניסת ההסכם לתוקף, או זכות ביטול מיידית קיימת במקרה שעיריית חיפה או
30 גורם אחר לא יסכימו לתכנו, יש כדי להצביע על הסכמה מכללא שאין להם כל טענה לגבי
31 בעלות העירייה בנכס ובכלל זאת לאופן שבו הועברו הזכויות מהאגודה לעירייה, אחרת לא
32 הייתה מעוגנת בהסכם המכר אפשרות ביטול חוזה כה גורפת חדה וברורה. גם בעמוד 2



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 להסכם הדיירות המוגנת עם משי חברת העובדים הצהירה, כמו גם משי שאישר מעצם
2 חתימתו שלו לצד חתימת קול הכרמל (שהרי הוא גם מוגדר באופן אישי כדייר נכנס), כי
3 חברת העובדים היא חוכר מטעם העיריה שבאה בנעלי ועד נווה שאנן (סעי' א' בעמוד 2
4 רישה). המסקנה המתבקשת היא שכל הצדדים בהליך זה הסכימו בצורה פוזיטבית
5 שהעירייה היא הבעלים וציינו דבר הסכמה זו בחוזים שעליהם חתמו. על כן הם מושתקים
6 מלטעון כי נפל פגם כזה או אחר בהעברת הבעלות במקרקעין לתובעת.
7 לאור האמור אין גם מקום לקבל את האפשרות הראשונה שהציעה חברת העובדים בדבר
8 העברת הבעלות לקק"ל מכוח סעיף 6 תוך שזו תדרש לסוגיה האם היא תסכים להתיר
9 לחברת העובדים להיות חוכרת של המקרקעין.
- 10
11 33. **התביעה הכספית** - בהתאם לסעיף 22 לתביעה, תבעה העיריה דמי חכירה מקול הכרמל
12 (ללא נקיבה בסכומם) ודמי שכירות ראויים ממשי בסך של 2,520,000 ₪. (אם כי כאמור בפרק
13 ב' - פרק הסעדים בראשית התביעה, נתבע הסכום האמור מקול הכרמל כשממשי לא נתבע
14 כלל סעד כספי). לחילופין נתבע הסכום האמור כפיצוי בגין הפרת ההסכם בהתאם לחוק
15 החוזים תרופות.
16 לא מצאתי לקבל את התביעה הכספית: בין משי או לקול הכרמל, לבין העיריה לא נכרת כל
17 הסכם שהוא. ההסכם שהופר הינו הסכם החכירה אשר מתייחס אל חברת העובדים בלבד,
18 ממנה כאמור לא נתבע כלל סעד כספי והסעד הכספי נתבע רק ממשי וקול הכרמל. **לפיכך ברי**
19 **כי דין התביעה לפיצוי ע"פ חוק החוזים להידחות.**
- 20 הבסיס האפשרי לתביעה הכספית כלפי קול הכרמל ומשי הינו למעשה דיני עשיית עושר
21 ולא במשפט המקימים עילת תביעה לדמי שימוש ראויים. כבר נקבע, כי הזכות לדמי שימוש
22 היא נגזרת של זכות הבעלות, שהרי מהותה של הבעלות במקרקעין היא האפשרות
23 "להחזיק במקרקעין, להשתמש בהם ולעשות בהם כל דבר וכל עסקה בכפוף להגבלות לפי
24 דין או לפי הסכם" (סעיף 2 לחוק המקרקעין; ע"א 7156/10 חברת הירקון בע"מ נ' מדינת
25 ישראל מינהל מקרקעי ישראל (11.10.2012)).
- 26 יחד עם זאת, לבית המשפט סמכות ושיקול דעת רחב לפטור מתשלום דמי שימוש ראויים,
27 באופן מלא או חלקי, כשהבסיס להפעלת שיקול דעת זה הינו מגוון של שיקולים בהם
28 התנהלות הצדדים במהלך השנים ותום ליבם. בהתאם ראה סעיף 2 לחוק עשיית עושר ולא
29 במשפט הקובע: "בית המשפט רשאי לפטור את הזוכה מחובת ההשבה לפי סעיף 1, כולה
30 או מקצתה, אם ראה שהזכיה לא היתה כרוכה בחסרון המזכה, או שראה נסיבות אחרות
31 העושות את ההשבה בלתי צודקת".



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 במקרה דנן שוכנעתי כי אין לקבל את התביעה הכספית וכי מתקיימים שני התנאים
2 האמורים בסעיף והמאפשרים, כל אחד מהם כשלעצמו, פטור מחיוב בתשלום: הזכיה לא
3 הייתה כרוכה בחסרון המזכה וכן מתקיים התנאי השני- נסיבות אחרות העושות את
4 ההשבה בלתי צודקת.

5 בטרם אתייחס להצדקה שלא לחייב במקרה דנן בדמי שימוש אוסיף לגבי התביעה **לדמי**
6 **חכירה** כי לאור העובדה שהעירייה הייתה זכאית ע"פ הסכם החכירה לדמי חכירה בסך
7 לירה אחת לשנה בלבד, אין רלוונטיות לחוות דעת השמאי אשר התייחס לשכירות חופשית
8 בין משכיר מרצון לשוכר מרצון בסך של 30,000 ₪. השמאי העריך בחוות דעתו את דמי
9 השימוש/דמי השכירות הראויים בהתבסס על סקר מגורים בצירוף מקדם התאמה לשימוש
10 ציבורי (עמ' 7 שורות 24-27), אולם אין לפניי כל ראיה, המתייחסת לשווי דמי חכירה היום
11 (לירה אחת) בשונה מחוות דעת השמאית שמתייחסת לדמי שימוש ראויים כאמור (ראו גם
12 עדותו על כי כלל לא נדרש לשום את דמי חכירה- עמ' 4 שורה 15). נכון היה שלמצער,
13 בסיכומיה, תשערך התובעת את הסכומים, לטענתה, על יסוד סעיף 5 להסכם החכירה (ראו
14 סעיף 39 לסיכומים), ואולם היא לא טרחה לעשות כן. לבסוף ביקשה התובעת לחייב לפי
15 שיקול דעת בית המשפט תוך שהיא נותנת דעתה לכך שחלק מהתקבולים שאמורה הייתה
16 לקבל, הינם ממכירת כרטיסים ואולם לא הציגה כל נתונים לעניין ההכנסות מכרטיסים.
17 משהנטל בעניין זה מוטל על התובעת ולא מצאתי כל הסבר מדוע לא טרחה לבקש נתונים
18 בעניין במסגרת הליכי העיון והגילוי ולהציגם לביה"מ, ברי כי לא ניתן לחשב את הסכום
19 הנתבע והיא בכל מקרה לא הוכיחה תביעתה הכספית.

20 לעניין התביעה לדמי שימוש (מהסיפא לתביעה עולה כי התביעה מתייחסת כאמור רק
21 למשי, אולם לשם הזהירות אראה בה כמתייחסת גם לקול הכרמל)-שוכנעתי כי **מדובר**
22 **במקרה שראוי כי הנתבעים לא יחוייבו בהשבת הרווח הכספי הנתען כתוצאה משימושם**
23 **במקרקעין**- המקור למתן פתן פטור מחובת השבה הקבוע בסעיף 2 לחוק נובע כאמור
24 מטעמי צדק ועל פיו רשאי בית המשפט שלא לחייב נתבע לשלם דמי שימוש לתובע, כשזה
25 תובעו בעילה של עשיית עושר ולא במשפט על שהסיג גבולו, אם לא נגרם לתובע נזק עקב
26 כך והנסיבות מצדיקות שלא לחייב בתשלום.

27 בנסיבות שבהן לא מצאתי הכחשה מצד העירייה (גם לא בסיכומיה), לכך שבמרוצת השנים
28 השקיעו משי ו/או קול הכרמל במקרקעין, השביחו אותם (חרף העובדה שפורטה לעיל כי
29 **היקף** ההשבחה וההשקעה לא הוכח) וקיימו בהם פעילות תרבותית לרווחת תושבי העיר,
30 פעילות עליה ידעה העירייה ומשהעירייה לא עמדה על קבלת תשלום כלשהוא בגין שימוש זה
31 במשך שנים כה רבות, שוכנעתי כי מתקיימים שני התנאים, השלובים במקרה זה גם
32 יחד, שלא לחייב בדמי שימוש.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1
2 אין חולק כי במהלך השנים פעל במקום בית קולנוע והשתכנעתי כי יש בסיס לעדות משי
3 על כי, בין אם באופן אישי ובין אם באמצעות קול הכרמל, השקיע בנכס: "הפכנו קולנוע
4 מוזנח וישן, השקענו בו מאות אלפי דולרים ועשינו ממנו 2 בתי קולנוע מהיפים בארץ.
5 בתיק (צ"ל בתי- התיקון שלי- ר' א') קולנוע לסרטי איכות" (עמ' 34 שורות 10-11).
6 העובדה שעד להגשת תביעה זו, במשך לפחות עשור מאז הפגישה ב2011 בחרה העירייה לא
7 רק שלא לעתור לפינוי המקרקעין, אלא גם לא פתחה בכל הליך משפטי ואפילו לא הציגה
8 דרישות לתשלום דמי שימוש ששלחה למאן שהוא בגין השימוש במקרקעין מעידה על כך
9 שהעירייה למעשה בחרה להנות מהפעלת בית הקולנוע לטובת תושביה ולא ראתה בכך
10 חסרון כיס ממש. העירייה בשתיקתה במהלך כל השנים בחרה לאפשר לנתבעים 1-2 לדאוג
11 לרווחת תושבי חיפה בפן התרבותי, ללא שהפנתה אליהם דרישות תשלום כלשהן. המחשת
12 העובדה שלמעשה לא נגרם חסרון כיס לעירייה יכולה להילמד מהאפשרות התאורטית
13 שחברת העובדים לא הייתה מעבירה את זכויות החכירה לקול הכרמל, אלא מפעילה בית
14 קולנוע בעצמה. במצב כזה ממלא העירייה לא הייתה זכאית אלא לתשלום סכום זניח
15 במרכיב דמי החכירה (כה זניח עד כי כאמור לעיל, העירייה לא טרחה בסיכומיה לשערך
16 אותו ולנקוב בהיקפו המדויק ולא הפנתה כל דרישה כספית כלפי חברת העובדים). למעשה
17 אין בפני כל עדות שהעירייה שלחה אי פעם דרישת תשלום כלשהיא גם לחברת העובדים.
18
19 גם אם בחלק העורפי לא התקיימה פעילות תרבותית, אלא הופעל ביה"ס, עדיין, במרבית
20 שנות ההחזקה של משי וקול הכרמל התקיימה פעילות תרבותית של בית קולנוע עליה ידעה
21 העירייה, אותה אישרה בשתיקתה ולא תבעה תשלום כלשהו בגינה (לא נסתר טענת משי
22 שרק בעקבות מלחמת חרבות ברזל פעילות זו הופסקה הואיל ואין מרחב מוגן והטענה
23 בסעיף 16 לסיכומי קול הכרמל ומשי מקובלת). על פניו התנהלות העירייה מצביעה על כך
24 שהיה מדובר במצב של "זה נהנה וזה לא חסר" והעירייה לא ראתה בשימוש במקרקעין
25 פעולה אשר יש לה משמעות כלכלית ממשית להכנסותיה.
26
27 ודוק, גם הטעם השני - נסיבות אחרות העושות את ההשבה בלתי צודקת, שלוב ונובע
28 מהתנהלות העירייה במקרה דנן: התנהלות העירייה אשר לא עמדה על דרישת פינוי או
29 תשלום למצער משנת 2011, גורמת לתחושת אי נוחות וחוסר צדק בחיוב כספי. אמנם כפי
30 שפורט לעיל בהרחבה, אין בהתנהלותה זו כדי לאיין את זכותה לסעד הפינוי ופגיעה בזכותה
31 הקניינית – זכות בעלת מעמד חוקתי. יחד עם זאת יש בה כדי לפטור את משי וקול הכרמל
32 מהתשלום הנתבע:



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 מפרוטוקול הישיבה מיום 12.4.11 עולה כי עו"ד רשף הבהיר שאם החכירה לא תוסדר:
2 "לא יהיה מנוס מבירור העניין בבית משפט, שאז עמדת העירייה תהיה כי למשי ו/או
3 לקול הכרמל אין זכויות במקום והם ייתבעו לפינוי ולתשלום שכר ראוי". (ההדגשה שלי-
4 ר' א'). אולם מאז העירייה ישנה על זכויותיה, לא נעשה דבר עד מועד הגשת תביעה זו בחלוף
5 למעלה מעשור ואפילו דרישות תשלום, או התראה לפני הגשת תביעה, לא נשלחו במרוצת
6 השנים. המסמך היחיד לאחר אותה ישיבה הינו מייל לאקוני וקצר במסגרתו כתבה גם עו"ד
7 ליטבק שאם המו"מ לא יניב תוצאות תוגש תביעה. אה ותו לא. לעומת זאת, לרנר אישרה
8 בעצמה בחקירתה שלמעשה העירייה לא דרשה את דמי החכירה אלא באמצעות הגשת
9 התביעה דנא. לשאלה האם אי פעם ביקשה מהחוכר שישלם ולו את הסכומים הנקובים
10 בסעיף 5 ב2, העוסק ברווחים, השיבה: "כתב הביעה זה הטענות של העירייה. אני לא
11 יודעת אם פנו. לא זכור לי שיש מסמך בתיק בעניין." (עמ' 23 שורות 31-32) גם ליטבק
12 אישרה כי לאחר היוודע דבר החכירה לקול הכרמל לא נעשה דבר: "לא נקטנו למיטב
13 ידיעתי בפעולות. היו התכתבויות, לפי דעתי היה איום שנגיש תביעה נגד קול הכרמל,
14 אבל לא הגשנו בסוף". (עמ' 62 שורות 5-6). האיום או ההתכתבות המאוחרת לישיבה
15 מאפריל 2011 "היחידים" שהוצגו לעיוני- כאמור, אותו דוא"ל סתמי מיום 2.2.12. גם עו"ד
16 רשף עצמו לא ידע להסביר מדוע לא הוגשה תביעה, התראה או דרישה (עמ' 56 שורה 8).
17 המסקנה המתבקשת היא שכל נושאי משרה בעירייה שהעידו בבית המשפט לא ידעו
18 להסביר ולא סיפקו הסבר מניח את הדעת מדוע כל השנים לא הוגשה לפחות תביעה
19 לתשלום דמי חכירה/שימוש. העירייה כאמור נהנתה מהעובדה שמשי וקול הכרמל הפעילו
20 את בית הקולנוע לרווחת התשובים והתנהלות זאת הופכת את ההשבה לבלתי צודקת.

21 בעניין זה ראו גם בסעיף 18 לסיכומי העירייה עצמה שם היא מודה שאין בכוונתה לטעון
22 שלא היה מקום להגיש את התביעה קודם, אך לטענתה אין בכך כדי להעניק לחוטאים
23 זכויות בנכס "קל וחומר עת עסקינן בנכס ציבורי שנועד לצרכי ציבור". ואכן יש ממש
24 בטענת העירייה כי מחדלה בהשתהות בהגשת התביעה לא יכול להעניק זכויות בנכס או
25 להביא לדחייתו של סעד הפינוי וזאת לאור זכויותיה הקנייניות שעליהן יש להגן בפרט
26 כשעסקינן במבנה בייעוד ציבורי לרווחת תושבי העיר. אולם ביחס לתביעה הכספית, ברי
27 כי אין בדחייתה של תביעה זו כדי להביא להענקת זכויות, אלא רק להקים הגנה מפני
28 תביעה כספית בתקופה זו של שנים במהלכן לא טרחה העירייה לפעול. הגם שהעובדה
29 שלהתנגדות העירייה לא התלוו צעדים משפטיים מתבקשים וקונקרטיים לפינוי מן הקרקע
30 אלא בחלוף עשור שנים, אינה מונעת מהעירייה לממש את זכותה להפסקת רשות השימוש
31 מכללא וקבלת סעד הפינוי (השוו גם סעיף 16 לסיכומי התובעת) עדיין בהתנהלות זו יש כדי



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 להקים טענת הגנה סבירה מפני דרישה לתשלום דמי שימוש. ראו ע"א 6757/13 מרים
2 אביטסס נחום נ' מדינת ישראל - רשות הפיתוח פס' 20 לפסק דינו של השופט זילברטל:
3 "דומני, כי המקרה שבפנינו – בגדרו אין מחלוקת כי המערערת יושבת בחלקה כשישים
4 שנה מבלי שנעשו צעדים ממשיים לסלקה, כאשר יש אינדיקציות שהרשויות היו נכונות
5 להגיע להסדר ובגדרו לאפשר המשך ההחזקה – מבהיר ביתר שאת כי במקרים חריגים
6 יש להכיר בכך שאוזלת ידן של הרשויות מלמדת על התגבשותה של רשות מכללא בקרקע,
7 ולא ניתן להכשיר מלכתחילה כל פעולה (או ליתר דיוק אי-פעולה) של הרשויות באשר
8 היא, דבר שיהיה בו כדי לסכל את תמריצי הרשויות לפעול בעילות ובהגינות. ויטעם,
9 כפי שאף יובהר להלן, כי רישיון מכללא אינו יוצר זכויות במקרקעין, כי אם רק מהווה
10 טענת הגנה מפני טענת הסגת גבול ודרישה לתשלום דמי שימוש."
11
- 12 34. אם לא די באמור אדגיש כי בכל מקרה בהתאם לפסיקה פסיקת דמי שימוש וחישובם
13 נעשית רק מהתאריך שבו נשלחה דרישה לפינוי השטח שנתפס. שכן שימוש
14 שנעשה בהסכמה – גם אם מדובר בהסכמה שבשתיקה, אינו יכול לבוא בגדר
15 שימוש "שלא על פי זכות שבדין". אמנם לא נעלמה מעיני העובדה שבמכתב מיום
16 13.3.11 דרשה ליטבק לפנות את הנכס בתוך 14 יום ואף הפנתה לאי תשלום דמי שכירות,
17 ארנונה והפרות חוזיות נוספות. אולם לאחר מכן התקיימה ישיבת המשך (אפריל 2011),
18 כשהדרישה "היחידה" שנשלחה בכתב לאחריה היא מיום 2.2.12 וגם היא דוא"ל לאקוני
19 מליטבק שאף הוא נכתב במענה לפניות עו"ד שילה.
- 20 לפיכך לכל היותר הייתה העיריה זכאית לדמי שימוש החל ממועד הגשת התביעה. עם
21 זאת, עיון בכתב התביעה מעלה כי לא באה בגדרו תביעה לסעד כספי מכאן ולהבא, אלא
22 נתבעו דמי שימוש רק לתקופה של 7 שנים אחרונות ממועד הגשת התביעה- ראו סעיף
23 22: "... בגין 7 שנים עד למועד הגשת התביעה". וראו בעניין זה בע"א 1414/00 (מחוזי
24 ת"א) דן גת בע"מ נ' עונה יוסף (4.12.01):
- 25 "אשר לתביעה לתשלום דמי שימוש- אין מקום להתערב בקביעת השופט קמא כי מאחר
26 ואלה לא נדרשו כל השנים, אין לחייב את המשיבים בתשלום עבור העבר. עם זאת אין
27 ספק כי מאז הגשת התביעה, זכאית המערערת לדרוש תשלום דמי שימוש אלה
28 מהמשיבים, שכן הפרה את שתיקתה והחלה לעמוד על זכויותיה. בשלב זה לא ניתן
29 להעניק למערערת כל סעד למרות מסקנה זו, שכן התביעה היא לתשלום דמי שימוש עד
30 למועד הגשת התביעה, והדרישה לתשלום מכאן ואילך יכולה להיות נושא לתביעה
31 חדשה ולא לתביעה הנוכחית". וראו גם תא (מחוזי נצי') ראה 1085/00 תומר שמעון כמס
32 נ' נאמני ההקדשות של העדה הספרדית (26.5.03). ערעור על פסק הדין שבנידון אשר הורה



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 על פיננוי ביה"כנ שם, התקבל מהבחינה שביה"מ העליון הכריז על ביה"כנ כהקדש ודחה גם
2 את תביעת הפינוי. אולם הדברים שנאמרו ע"י ביה"מ המחוזי לעניין דחיית התביעה לדמי
3 שימוש יפים גם לענייננו ולא שונו במסגרת פס"ד בערער:

4 "התובע ביקש לחייב את הנתבעים כי ישלמו לו דמי שימוש בחלקה 83. ובכן אני סבור,
5 כי השימוש בחלקה נעשה לאורך שנים רבות בלא מחאתם של הבעלים (גם לא ארמוני,
6 קודמו של התובע בחלקה), ואף שאין בכך כדי להקנות בעלות (או זכות צמיתה אחרת)
7 בקרקע, הרי שהיא מונעת מן התובע, בנסיבות העניין שלפנינו, זכות לדמי שימוש
8 בקרקע. על כן תביעתו לדמי שימוש לא תיענה". וכן ראו בע"א (מח'מרכז) 50271-03-
9 17 מועצה מקומית מזכרת בתיה נ' דויטש ואח', (20.02.18) גם שם נקבע: "אנו מקבלים
10 את טענת המשיבים כי המערערת אינה זכאית לדמי שימוש קודם לפנייתה הראשונה
11 למשיבים בדרישה לפינוי השטח"

12
13 35. לאור כל האמור לעיל, אני מורה כדלקמן:

- 14
15 א. ניתן סעד הצהרתי על פיו לאור ההפרות המפורטות בפס"ד זה, הסכם החכירה מיום
16 3.11.48 מכוחו חכרה חברת העובדים את המקרקעין, מבוטל.
17 ב. משחברת העובדים לא הייתה רשאית להעניק זכויות כלשהן לקול הכרמל ומשי, הרי
18 שלהסכמים עימם אין כל תוקף מחייב, ומשהם לא הציגו זכות להחזיק במקרקעין,
19 דין תביעת הפינוי כלפיהם להתקבל.
20 ג. על כל הנתבעים לפנות את המקרקעין מכל אדם וחפץ בתוך 90 יום ממועד קבלת פסק
21 דין זה.
22 ד. התביעה הכספית לתשלום דמי חכירה ושימוש ראויים- נדחית.
23 ה. לאחר שיקלול כל הנסיבות שפורטו לעיל: השיהוי בהגשת התביעה לפינוי ואי קבלת
24 התביעה לדמי שימוש, העובדה שנקבע כי הנתבעים החזיקו שלא כדין בקרקע ציבורית
25 אך קיימו בה גם פעילות תרבותית מסוימת לרווחת תושבי העיר בדיעת התובעת, אני
26 מחייבת את נתבעים 1-2 לשלם לתובעת הוצאות משפט על הצד המתון בסכום כולל
27 של 10,000 ₪. אני מחייבת את חברת העובדים בהוצאות משפט על הצד המתון בסך
28 של 5,000 ₪.

29
30 ניתן היום, כ"ג חשוון תשפ"ה, 24 נובמבר 2024, בהעדר הצדדים.
31



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות צבוריות (1990)
בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

רבקה איזנברג, שופטת