



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים
אזרחיים**

רע"א 21-07-24445 עיריית תל-אביב-יפו נ' טנא ואח'

1

לפני **כב' השופטת אביגיל כהן, סגנית נשיא**

המבקשת - המערערת עיריית תל-אביב-יפו
ע"י ב"כ עו"ד יניב אזולאי ועו"ד אלון גרוסבוים

נגד

המשיבים

1. עליזה טנא
2. רענן יוסף
3. צ.מ.נ. נכסים בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד בנימין לוי

4. בתי תל אביב הלבנה בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד פז יצחקי - ויינברגר

5. מ. רענן - יעוץ ושרותים בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד בנימין לוי

2

פסק דין

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

1. לפני בקשת רשות ערעור על החלטת בית משפט השלום בתל אביב- יפו (כב' סג"נ השופט עמית יריב) מיום 27.6.21 בת.א. 45671-12-20 ולפיה הוחלט לעכב ההליך קמא מחמת הליך תלוי ועומד.

2. **רקע נדרש:**

(א) בבית המשפט המחוזי בתל אביב מתנהלת מזה כעשור בת.א. 7066-12-11 תביעה שהוגשה על ידי המשיבים וכן תובעים נוספים נגד עיריית תל אביב שעניינה בחכירת נכס ברחוב המסגר 62 פינת אביגדור 2 בתל אביב (להלן גם: " הנכס").



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 21-07-24445 עיריית תל-אביב-יפו נ' טנא ואח'

- 1 בכלל הסעדים מתבקש בית משפט המחוזי להצהיר, כי התובעים מימשו אופציה
2 להארכת תקופת חכירה של הנכס לתקופה של 49 שנה החל מיום 1.9.10 וסעדים
3 הצהרתיים נוספים.
4
- 5 (ב) בחודש דצמבר 2020 הגישה העירייה בתיק קמא תביעה לסילוק יד מהנכס נגד 9
6 נתבעים.
7 בכתבי ההגנה נטען, כי יש לסלק התביעה או לחלופין – להתלות את תביעת הפינוי
8 עד להכרעה חלוטה בהליך במחוזי (סעיף 5 לכתב ההגנה של הנתבעים 7-5 ו-9).
9
- 10 (ג) בכתב התשובה טענה העירייה כי אין מקום לעיכוב תביעת הפינוי.
11 בעניין דומה – עניין בוגומילסקי (ת.א. מחוזי תל אביב) 35872-09-10
12 בוגומילסקי משה נ' עיריית תל אביב (הוגשה על ידי הנתבעת שם בקשה לעיכוב
13 הליכים בתביעת סילוק היד עד להכרעה בסעד ההצהרתי שהוגש במחוזי.
14 בית משפט מחוזי דחה בקשתה ובית משפט עליון דחה בקשת רשות ערעור על
15 החלטת המחוזי.
16
- 17 3. בישיבת קדם משפט שהתקיימה ביום 7.6.21 נבחן הנושא.
18 בתום הדיון נתן בית משפט החלטה כדלקמן:
19 "עד יום 30.6.2021 יודיעו הצדדים אם הצעת בית המשפט שתפורט להלן מקובלת
20 עליהם:
21 יינתן פסק דין לפינוי אשר ייכנס לתוקף רק במקרה שתביעתם של הנתבעים בבית
22 המשפט המחוזי תידחה, ובית המשפט יקבע מה סכום דמי החכירה השנתיים שישלמו
23 הנתבעים כאן עד להכרעת בית המשפט המחוזי, דמי חכירה אלה ייחשבו כתשלום על
24 חשבון דמי החכירה המלאים ולא יהיה בהם כדי לחסום כל טענה של מי מהצדדים ביחס
25 לשיעור דמי החכירה הנכונים. סכום דמי החכירה ייקבע בסכום נומינאלי ולא כשיעור
26 מסכום קבוע כלשהו...".
27
- 28 4. העירייה לא הסכימה להצעה וטענה כי היא נוגדת את החלטה בעניין בוגומילסקי ואין
29 לפגוע בעקרון השוויון ולאפשר לנתבעים בתיק קמא, שחוזי החכירה שלהם הסתיימו,
30 לשבת על קרקע שאינה שלהם מבלי לשלם דמי חכירה.
31
32
33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 24445-07-21 עיריית תל-אביב-יפו נ' טנא ואח'

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32

5. בהחלטה מיום 27.6.21 נקבע:

"אף שאין מניעה עיונית לנהל את ההליך כאן במקביל להליך בבית המשפט המחוזי, אינני רואה כל הצדקה לעשות כן, כאשר ברור שההליך בבית המשפט המחוזי יקבע ממצאים שיש בהם כדי להשליך על ההליך לפניי, וכאשר קיים חשש לממצאים סותרים. יוער, כי נראה שהתובעת עצמה אינה רואה דחיפות יתרה בפניו הנתבעים, שכן היא המתינה עם הגשת התביעה זמן ניכר מאז תחילת ההליכים בבית המשפט המחוזי, לאחר עיון קפדני בהחלטות בית המשפט המחוזי ובית המשפט העליון בעניין בוגומילסקי, אינני סבור כי עיכוב ההליכים לפניי יש בו משום סתירה לאמור שם. בנסיבות אלה, אני מורה על עיכוב ההליך לפניי מחמת הליך תלוי ועומד, ומורה כדלקמן: 1. עם מתן פסק דין בת"א 7066-11-12, (צריך להיות 7066-12-11-א.כ.) תגיש התובעת הודעה לבית משפט זה, ובו תעתור, במידת הצורך, לחידוש ההליכים. הודעה כאמור תוגש 7 ימים לכל המאוחר לאחר מתן פסק הדין בהליך שם. 2. בשלב זה, המזכירות תסגור את תיק סגירה מינהלית..."

על החלטה זו הוגשה בקשת רשות הערעור שלפניי.

6. בבקשת רשות הערעור טענה העירייה כי החלטת בית משפט קמא שגויה. אין להכשיר מצב שבו המשיבים יחזיקו בנכס ללא כל זכות וללא תשלום למעלה מ- 10 שנים וכי החלטת בית משפט קמא סותרת את החלטות בית המשפט המחוזי והעליון בעניין בוגומילסקי. עוד נטען, כי במקביל להליך המשפטי בבית המשפט המחוזי נוהל הליך גישור בפני עו"ד עמוס גבריאלי. נחתם הסכם גישור שניתן לו תוקף של פסק דין ביום 7.3.19, אך המשיבים בחרו שלא להצטרף אליו. כך הלכה למעשה הם יושבים שנים בנכס ללא תשלום מבלי שהחכירה במקרקעין חודשה וללא כל הסדר חוזי בינם ובין העירייה.

7. המשיבה 4 בתשובתה לבקשת רשות הערעור ביקשה לדחותה. הדגישה כי בהליך התלוי ועומד בבית המשפט המחוזי קבועה ישיבה לסיום שמיעת הוכחות ליום 19.1.2022.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 21-07-24445 עיריית תל-אביב-יפו נ' טנא ואח'

1 ברור כי ממצאים שייקבעו בהליך בבית המשפט המחוזי ישליכו על ההליך קמא.
2 העירייה היא נתבעת בבית משפט מחוזי. לא אצה לה הדרך להגיש תביעה, שכן המתינה
3 למעלה מעשור מאז המשיבים יזמו תביעה נגדה, עד אשר היא הגישה את התביעה קמא.
4
5 לגבי המשיבה 4 נטען, כי החכירה שלה מסתיימת רק בשנת 2066 והיא שילמה את מלוא
6 דמי החכירה ותביעת פינוי בעניינה מקדימה את זמנה.
7
8 המשיבים 1-3 ו-5 בתשובתם מבקשים אף הם כמובן לדחות את בקשת המבקשת –
9 העירייה.
10 טוענים, בין היתר, כי החלטת בית משפט קמא היא בעניין דיוני. החלטה המצוייה ב"מתחם
11 הסבירות", וערכאת ערעור אינה מתערבת בהחלטה שכזו.
12 עיון בתביעת הפינוי בתיק קמא (סעיפים 39-8 לכתב התביעה) מעלה כי יריעת המחלוקת
13 הנרחבת והמורכבת תלויה ועומדת בבית המשפט המחוזי.
14 מועד ההוכחות בתיק בבית המשפט המחוזי הוא קרוב ואין מקום ששתי ערכאות ידונו
15 באותו עניין וקיים חשש לפסיקות סותרות.
16 העירייה היא זו שבכתב תביעתה בחרה לבסס את המסכת העובדתית על התביעות
17 המורכבות שמתבררות מזה כעשור בבית המשפט המחוזי.
18 הגשת תביעת הפינוי בחלוף כעשור מהגשת תביעות המשיבים נגד העירייה בבית המשפט
19 המחוזי נועדה רק לצורך יצירת לחץ פסול על המשיבים, על מנת ש"יכנעו" ויצטרפו להסכם
20 הגישור.
21 הודגש כי החלטת בית משפט קמא לא מנציחה מצב שבו המשיבים יושבים בקרקע ללא
22 זכות. המשיבים ביקשו לשלם דמי חכירה שאינם במחלוקת והעירייה סרבה לכך וגם סרבה
23 להצעת בית משפט ולפיה הצדדים יסמיכו אותו לקבוע את דמי החכירה שישולמו בתקופת
24 הביניים עד לבירור המחלוקת התלויה ועומדת בבית המשפט המחוזי.
25 נטען כי החלטת בית משפט קמא לא סותרת את ההחלטות בעניין בוגומילסקי ולכל ערכאה
26 דיונית סמכות להכריע בענין זה התלוי ועומד בפניה.
27
28
29
30
31
32





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 21-07-24445 עיריית תל-אביב-יפו נ' טנא ואח'

9. לאחר עיון בטענות הצדדים מצאתי לנכון ליתן רשות ערעור ולדחות הערעור לגופו
מהנימוקים כדלקמן:

(א) על החלטה לעכב הליכים בשל הליך תלוי ועומד ניתן באופן ליברלי יחסית ליתן רשות ערעור עוד טרם ניתן פסק דין, שכן ערעור על החלטת הביניים רק במסגרת ערעור על פסק דין לכשיינתן, ייבחן רק כאשר "עיקוב ההליכים" יהיה כבר בגדר "מעשה עשוי" בלתי הפיך.
 לפיכך, ניתנת רשות ערעור.

(ב) דין הערעור להידחות לגופו.

הלכה היא כי החלטה בדבר עיכוב הליכים בשל קיומו של הליך אחר תלוי ועומד היא במהותה החלטה דיונית-ניהולית המסורה לשיקול דעת הערכאה הדיונית וערכאת הערעור אינה מתערבת בהחלטה מסוג זה אלא אם כן ההחלטה חורגת ממתחם הסבירות או מעוררת חשש לעיוות דין (וראה לעניין זה: רע"א 6354/15 עיריית תל אביב-יפו נ' בריל (11.1.16), רע"א 4186/16 ג'קי בונד לוגיסטיקה בע"מ נ' שופרסל בע"מ (15.9.16)), רע"א 7306/20 עמי הרמן נ' החברה למוסדות חינוך ותרבות נס ציונה בע"מ (22.11.20) בסעיף 6 וכן רע"א 4549/20 גינדי החזקות ייזום 2009 בע"מ נ' רות פייס ו-9 אח' (22.7.20) בסעיף 7.

יפים לעניינינו דברי כב' השופטת וילנר ברע"א 535/20 קוגיטו קפיטל אס.אמ.אי. שותפות מוגבלת נ' ויצמן (18.5.20) בסעיף 21 לפסה"ד:
 "כידוע, הסמכות להורות על עיכוב הליכים מחמת קיומו של "הליך תלוי ועומד" נועדה לקדם יעילות דיונית, למנוע הליכי סרק והכרעות סותרות, ולחסוך במשאבי הצדדים ובמשאבים שיפוטיים. על רקע זה, נקבע כי בבחינתה של בקשה לעיכוב הליכים יאזן בית המשפט בין מגוון שיקולים וביניהם זהות הסוגיות אשר נבחנות בהליכים הנדונים, זהות בעלי הדין, מאזן הנוחות ושיקולי יעילות כמבואר לעיל..."



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 21-07-24445 עיריית תל-אביב-יפו נ' טנא ואח'

1 עוד נקבע בפסיקה כי אין הכרח שתתקיים זהות מוחלטת בין בעלי הדין בהליכים
2 הנדונים... ואף לא נדרשת חפיפה מלאה בין הסוגיות הנדונות בגדרם... די, אפוא,
3 בכך שהליכים אלה עוסקים בסוגיה מהותית משותפת, אשר ההכרעה בה
4 במסגרת אחד מהם עשויה להשליך על היקף הדין שיידרש במשנהו".

ג) ומן הכלל אל הפרט -

7 אין מקום להתערב בשיקול דעתו של בית משפט קמא.
8 העובדה שבעניין בוגומילסקי סברה הערכאה הדיונית כי אין לעכב את בירור
9 ההליך אין משמעותה שמותב אחר בתיק אחר ובנסיבות אחרות (גם אם יש דימיון
10 מסוים) יחויב להגיע לאותה מסקנה.
11 שיקול הדעת הוא רחב וערכאת ערעור תתערב בו רק כאשר נראה שהוא חריג
12 ממתחם הסבירות או מעורר קשיים לעיוות דין.

13
14 עניינינו אינו נכנס לגדר החריגים הללו.
15 ההליך במחוזי אותו לא יזמה העירייה ושם היא הנתבעת מתנהל מזה שנים רבות. נכון
16 לעכשיו קבועה ישיבת הוכחות למועד לא רחוק באופן יחסי.
17 העירייה בטוחה אמנם שאין ממש בטענות המשיבים אך עדיין תלויה ועומדת במחוזי
18 תובענה ובה בית משפט מתבקש להצהיר כי לנתבעים יש זכויות בנכס.
19 אין מקום שבית משפט שלום ידון ויעסוק בסוגיות שממילא ייבחנו בבית המשפט המחוזי.
20 הגשת תביעת הפינוי רק כ-9 שנים לאחר שהחל להתנהל ההליך במחוזי ממחישה כי אין
21 דחיפות מיוחדת בביצוע פינוי דווקא עתה.

22 עיכוב ההליכים אין משמעותו פגיעה בשיוויון אלא מדובר בהחלטה דיונית – ניהולית
23 כאמור, שאין בה משום הכרעה לגופה בטענות מי מהצדדים, מה גם שהמשיבים לא סירבו
24 לשלם כלל דמי חכירה והציעו לשלם סכום שאינו שנוי במחלוקת או סכום שיקבע בית
25 משפט.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 21-07-24445 עיריית תל-אביב-יפו נ' טנא ואח'

10. לסיכום:
- 1 (א) לאור האמור לעיל ניתנת רשות ערעור והערעור נדחה.
- 2
- 3
- 4 (ב) המבקשת תישא בהוצאות המשיבים 3-1 ו-5 ושכ"ט עו"ד בסך 6,000 ₪ ובהוצאות
- 5 המשיבה 4 ושכ"ט עו"ד בסך 6,000 ₪.
- 6
- 7 (ג) הערבון יחולט ויחולק בחלקים שווים בין שתי קבוצות המשיבים.
- 8
- 9 (ד) המזכירות תשלח פסק הדין לצדדים.
- 10
- 11 ניתנה היום, כ"ח חשוון תשפ"ב, 03 נובמבר 2021, בהעדר הצדדים.
- 12
- 13 אביגיל כהן, שופטת, סגנית הנשיא
- 14

