



בבית המשפט העליון

בע"מ 1894/16

לפני: כבוד השופטת אי חיות
כבוד השופט נ' סולברג
כבוד השופטת ע' ברון

המבקש: פלוני

נגד

המשיבה: פלונית

בקשת רשות ערעור על פסק הדין של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בעמ"ש 33064-10-14 מיום 26.1.2016 שניתן על-ידי סגן הנשיאה יי ענבר והשופטים יי שבח ושי שוחט

תאריך הישיבה: כ"ח בניסן התשע"ז (24.04.2017)

בשם המבקש: עו"ד איתן קוהלי

בשם המשיבה: עו"ד יוסי ויצמן

פסק-דין

השופט נ' סולברג:

1. במוקד הדיון: המנגנון לחישוב פיצויים בגין ביטול רשות במקרקעין. בקשת רשות ערעור על פסק הדין של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (סגן הנשיאה יי ענבר, והשופטים יי שבח ושי שוחט) מיום 26.1.2016 בעמ"ש 33064-10-14, בגדרו התקבל חלקית ערעור על פסק הדין של בית המשפט לענייני משפחה מיום 14.8.2014.

רקע

2. המבקש והמשיבה נישאו זל"ז בשנת 1984. בשלהי שנות ה-80 עברו הוריו של המבקש להתגורר בתל אביב, והציעו למבקש ולמשיבה לבנות דירה כחלל העמודים בקומת הקרקע של ביתם, ולהתגורר בה. המבקש והמשיבה עשו זאת, ובשנת 1995

עברו להתגורר בדירה שנבנתה (להלן: הדירה). בשנת 2003 נפטר אבי המבקש, ואמו ירשה את כל נכסיו, בכללם חלקו בדירה. בחודש פברואר 2012 הגיש המבקש תביעת גירושין נגד המשיבה, ולאחר מכן הגישה אמו תביעה לסילוק ידה של המשיבה מהדירה ותביעה לתשלום דמי שימוש. התביעות שהגישה האם נדונו בצוותא בבית המשפט לענייני משפחה בתל אביב (תמ"ש 6151-02-12; תמ"ש 42605-05-12).

3. בפסק הדין של בית המשפט לענייני משפחה, אשר ניתן ביום 14.8.2014, נדחו שתי התביעות שהגישה אם המבקש, ונקבע כי המשיבה היא בת-רשות להתגורר בדירה, וכי רשותה היא בלתי הדירה. כמו כן, נקבע כי המשיבה איננה מחויבת בתשלום דמי שימוש. בנוסף, חויבה אמו של המבקש בתשלום הוצאות המשיבה בסך של 50,000 ₪. האם ערערה על פסק הדין, אך לאחר הגשת הערעור הלכה לעולמה, והמבקש בא בנעליה.

4. בית המשפט המחוזי נעתר לערעור באופן חלקי כפסק דינה של השופטת י" שבח שניתן בהסכמת שאר חברי המותב, וקבע כי הרשות שניתנה למשיבה להתגורר בדירה היתה הדירה, ובוטלה עת החלו בני הזוג בהליכי גירושין. עוד קבע בית המשפט המחוזי כי משיקולי צדק, ובשים לב לנסיבות העניין – פינוי המשיבה מהדירה יותנה בתשלום פיצוי. נקודת המוצא של בית המשפט המחוזי בחישוב הפיצוי היתה כי עליו לאפשר למשיבה מימון של מקום מגורים חלופי עד אחרית ימיה. תוך שהוא מתבסס על חוות דעת שמאית באשר לערך הבניין כולו (דירת הוריו של המבקש, והדירה נשוא בקשה זו), ועל טענת אמו של המבקש בבית המשפט לענייני משפחה באשר לדמי השכירות הראויים לדירה (אשר לא הובאו לה סימוכין), קבע בית המשפט המחוזי כי סכום הפיצויים שישולם למשיבה יעמוד על סך של 1,100,000 ₪. בית המשפט המחוזי הוסיף וציין כי כל עוד לא קיבלה המשיבה את הפיצוי, היא אינה חייבת בתשלום דמי שימוש בגין מגוריה בדירה. כמו כן, הותיר בית המשפט המחוזי את חיוב ההוצאות שקבע בית המשפט לענייני משפחה, על כנו; וקבע כי בערעור שלפניו, ישא כל צד בהוצאותיו.

עיקרי טענות הצדדים בבקשת רשות הערעור

5. המבקש טוען כי עניינו מעלה מספר שאלות משפטיות בעלות חשיבות ציבורית, המצדיקות מתן רשות לערער ומצדיקות את קבלת הערעור – לגופו. לטענתו, יש להכריע האם בעת ביטול רשות למגורים, שנעשה כדין, זכאי בר-הרשות לפיצויים; וכמו כן, יש לקבוע מהם הקריטריונים שעל-פיהם יקבע שיעור הפיצויים. המבקש מוסיף וטוען להשלכות הרוחב של הפיצוי שפסק בית המשפט המחוזי – כאשר כל

מעניק רשות למגורים יהיה חשוף לתביעת פיצויים בשיעור של מימון מגורים לבר-הרשות עד אחרית ימיו; ולמעשה תתאיין האפשרות לכיטול רשות במקרקעין.

6. נוסף על כך, ולגופו של עניין, מעלה המבקש עוד כהנה וכהנה טענות פרטניות נגד פסיקת בית המשפט המחוזי על אודות זכאות המשיבה לפיצויים; על הימנעותו של בית המשפט המחוזי מלהתערב בסכום ההוצאות שנפסק בבית המשפט לענייני משפחה; ונגד הקביעה כי המשיבה איננה חייבת בתשלום דמי שימוש. כמו כן, טען המבקש כי שגה בית המשפט המחוזי כאשר קבע את שיעור הפיצויים מבלעדי חוות דעת מקצועיות רלבנטיות, וללא מנגנון ברור לחישוב.

7. המשיבה טוענת מנגד כי יש לדחות את הבקשה שכן היא איננה מעוררת שאלות אשר ראוי לדון בהן ב'גלגול שלישי'. לטענתה, שאלת תשלום הפיצויים בגין ביטול רשות במקרקעין, הוכרעה בפסיקה זה מכבר; ואף המבקש הכיר בכך בטענותיו לפני בית המשפט המחוזי. המשיבה מוסיפה ומבקשת לדחות את טענותיו השונות של המבקש בנוגע לשיעור הפיצויים, לדמי השימוש, ולהוצאות שנפסקו בבית המשפט לענייני משפחה; המשיבה טוענת כי בנסיבות העניין אין עילה להתערב בפסק הדין של בית המשפט המחוזי, המבוסס על ממצאים עובדתיים, ואשר איננו מעלה שאלות רחב כלשהן, כנדרש לשם קבלת בקשת רשות ערעור ב'גלגול שלישי'.

דיון והכרעה

8. לאחר שנדרשתי לטענות ב"כ הצדדים, אלו שבעל-פה ואלו שבכתב, דומני כי דין הבקשה להתקבל. הלכה פסוקה ידועה היא כי בקשה לרשות ערעור ב'גלגול שלישי' תתקבל אך כאשר עולה בה שאלה משפטית או שאלה ציבורית משמעותית, החורגת מעניינם של הצדדים להליך (ר"ע 103/82 חניון חיפה בע"מ נ' מצת אור (הדר חיפה) בע"מ, פ"ד לו(3) 123 (1982)). בעניינינו אנו, טען המבקש כי שאלות מעין אלו אכן מתעוררות. מסופקני אם אכן זהו מצב הדברים. עם זאת, ראיתי לנכון להציע לחברותי להעתר לבקשה – והכל כפי שיובהר להלן.

9. ראשית, אשר לשאלת זכאותו של בר-רשות לפיצוי בגין ביטולה – המבקש עצמו הכיר בזכות זו בכתבי טענותיו (ראו למשל פסקה 68 להודעת הערעור), וכפי שאפרט להלן, שאלה זו הוכרעה זה מכבר.

10. שנית, נתתי דעתי על טענת המבקש בנוגע למנגנון הישוב הפיצוי בגין ביטול רשות במקרקעין. גם כאשר לשאלה זו, מצאתי כי שרירה וקיימת הלכה פסוקה

ומחייבת. בעניין דיאמנשטיין (ע"א 618/05 דיאמנשטיין נ' מחלקת מחלקת עבודות ציבוריות – מדינת ישראל, פסקה 14 (21.3.2007)) קבע השופט ט' ג'ובראן:

"הלכה היא, כי רישיון הניתן לביטול אינו מקנה לבעלי זכות לקבל פיצויים בעקבות ביטול הרישיון, אלא פיצויים בגין השבחת הקרקע בלבד ואף זאת מכוח שיקולי צדק".

אבהיר, כי בעניין זה נדונו אמנם פיצויים בגין קרקע שהופקעה, אך ההלכה שנקבעה רלבנטית גם לביטול רשות במקרקעין, שאיננו בדרך של הפקעה. זאת משום שבעניין דיאמנשטיין נקבע כי רשות במקרקעין איננה מקימה זכות לפיצויים מכוח דיני ההפקעות, ועל כן הפיצוי שנפסק היה אך בגין ביטול הרשות שנגרם כפועל יוצא מן ההפקעה (ראו גם: רע"א 9212/05 מעודה נ' חברת מפעלי בתים משותפים בגוש 6135 בע"מ 5 (23.11.2006); רע"א 1156/02 חיד נ' לידאי, פ"ד נז(3) 943, פסקה 9 (2003); רע"א 2701/95 כונעאן נ' גזאוי, פ"ד נג(3) 151, פסקה 16 (1999); ע"א 463/79 ג'ובראן נ' ג'ובראן, פ"ד לו(4) 403, פסקה 8 (1982); ע"א 32/77 טבוליצקי נ' בית-כנסת ובית-מדרש החסידיים, פ"ד לא(3) 210, 218-219 (1977); ע"א 657/71 יקותיאל נ' שר האוצר, פ"ד כו(2) 564, 567 (1972); יצוין כי בחלק מפסקי הדין פוצו ברי-הרשות גם בגין הפסדים שנגרמו להם מחמת ביטולה, אך הדבר איננו רלבנטי לענייננו-אנו).

11. אמנם נכון, כי בכל הנוגע לרשות במקרקעין נתון לבית המשפט שיקול דעת בקביעת הסעד הצודק בנסיבות העניין (נינה זלצמן "רישיון במקרקעין" הפרקליט מב 24, 30 (התשנ"ה-התשנ"ו); ע"א 496/82 רוזן נ' סלונים, פ"ד לט(2) 337, פסקה 5 (1985)). אך גם קביעה זו אין משמעה כי הפיצוי בגין ביטול הרשות איננו נתון בגדרים כלשהם. ראו לעניין זה את דבריו של השופט צ' זילברטל:

"במקרים המתאימים, יבחן בית המשפט בהתאם לנסיבות כל מקרה ובהתבסס על שיקולי צדק, האם ראוי להקנות סעד לבר-הרשות, כאשר באמתחתו מגוון של סעדים – החל מהתניית ביטול הרישיון בתשלום פיצוי כספי בעבור השבחת המקרקעין וכלה בקביעה כי הרשות בלתי-הדירה ואינה ניתנת לביטול" (ע"א 6757/13 אביטסס נחום נ' מדינת ישראל - רשות הפיתוח, פסקה 22 (19.8.2015); ההדגשה הוספה – נ' ס').

הנה כי כן, במסגרת דיון ב'גורלה' של רשות במקרקעין, על בית המשפט לדון ולהכריע במספר שאלות: האחת, האם הרשות הדירה, אם לאו; השנייה – אם יקבע כי הרשות הדירה – האם היא בוטלה, אם לאו; והשלישית – אם יקבע כי הרשות בוטלה – האם יש להתנות את ביטולה בתשלום פיצוי. שעה שנקבע כי רשות היא הדירה

ומבוטלת, וכי יש לפסוק פיצויים בגין ביטולה – ואף אם קביעות אלו התבססו על שיקולי צדק – או אז יש לילך בדרך שהתוותה הפסיקה ולקבוע פיצוי אך בשווי השקעת ברי-הרשות בנכס ובהשבחתו.

12. מן הכלל אל הפרט. בקשת רשות הערעור דנן אמנם איננה מעוררת שאלה הדורשת קביעת הלכה חדשה. עם זאת, ומשום שהפיצוי שפסק בית המשפט המחוזי אינו עולה בקנה אחד עם ההלכה הפסוקה, ואין זה מקרה יחיד שכך קורה, יועיל הדיון שלעיל לחידוד ההלכה הנוגעת לקביעת פיצוי בגין ביטול רשות במקרקעין. אשר על כן, אציע לחברותי לדון בבקשה כאילו ניתנה רשות והוגש ערעור על-פיה, בהתאם להוראת תקנה 410 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984.

13. אני סבור כי יש ממש בטענות המבקש באשר להעדר בחינה של חוות דעת מקצועיות, ולהעדרו של הליך חישוב ברור ומדויק, בקביעת הפיצוי על-ידי בית המשפט המחוזי. על כן, יש להחזיר את הדיון בענייננו לבית המשפט המחוזי, אשר יבחן על בסיס ראיות מוצקות, את שיעור ההשקעות שהשקיעה המשיבה בדירה; ויכריע כחכמתו.

14. יתר טענות המבקש, הנוגעות להכרעת בית המשפט המחוזי באשר לזכאות המשיבה לקבל פיצוי; להימנעות מחיובה בדמי שימוש; ולהותרת סכום ההוצאות שנפסק בכית המשפט לענייני משפחה על כנו – עניינן בנסיבות הפרטניות של העניין דנן, ועל כן הן אינן מצדיקות התערבות של בית משפט זה ב'גלגול שלישי'.

15. בשולי הדברים אציין, כי בדיון שנערך לפנינו ביום 24.4.2017, הצענו – חברותי השופטות חיות וברון ואנוכי – מספר הצעות פשרה, אשר כולן נדחו על-ידי המשיבה. אין לי אלא להצר על כך. לפשרה – אף שלצדדים ודאי עומדת הזכות לסרב לה – מעלות רבות; זאת בייחוד כאשר עסקינן בעניינים שבין בני משפחה. מן הראוי להכיר מעלות אלו, ולא להקל ראש בחשיבותן. יפים לעניין זה דברי השופט י' טירקל, אשר בפרפרזה על מאמרו של ביאליק 'הלכה ואגדה', כתב: "לדין – פנים זועפות, לפשרה – פנים שוחקות. הפשרה מאירה פנים לכל המתדיינים, מכבה את אש המחלוקת שביניהם ואינה משאירה גחלים לוחשות העלולות להציתה מחדש. לעומתה, ההכרעה השיפוטית 'מזעיפה', בדרך-כלל, את פניה למי מן המתדיינים, היא סופה המשפטי של המחלוקת, אולם לא בהכרח מכבה את גחליה" (ע"א 1639/97 אגיאפוליס בע"מ נ' הקסטודיה אינטרנציונלה דה טרה סנטה, פ"ד נג(1) 337, 350 (1999)).

16. סוף דבר, אציע לחברותי לרון בבקשה כבערעור, ולקבל את הערעור באופן חלקי, במובן זה שהדיון יוחזר לבית המשפט המחוזי, אשר יקבע את שיעור הפיצויים להם זכאית המשיבה, בהתאם להלכה הפסוקה.

17. המשיבה תישא בהוצאות המבקש בסך של 20,000 ₪.

ש ו פ ט

השופטת א' חיות:

אני מסכימה.

ש ו פ ט

השופטת ע' ברון:

אני מסכימה.

ש ו פ ט

הוחלט כאמור בפסק הדין של השופט נעם סולברג.

ניתן היום, י"ד באייר התשע"ז (10.5.2017).

ש ו פ ט

ש ו פ ט

ש ו פ ט