

## הערות לפסק הדין של בית המשפט המחוזי בחיפה

בערעור " ע"א 08-557 גלנטי נ' חמדאן ואח' " מתאריך 08 ינואר 2009

### הקדמה

בפנינו פרשה סבוכה שנוגעת למספר חלקות קרקע בשכונת חליסה, שעליהן בנויים לפחות 4 בניינים הידועים לנו, הידועים כבתים ברח רזיאל 4, 6 ו-6 ב', וכן גוש עציון 23 א'. הבעלות על חלקות אלו עברה מספר תהפוכות והיום רובן רשומות על שם מנהל מקרקעי ישראל.

הדירות בבניינים אלו הושכרו בשכירות מוגנת על ידי ה"ה חיים גלנטי ז"ל ורימון סגל. לפני כעשרים שנה הדיירים גילו כי המשכירים אינם הבעלים הרשומים של הדירות והפסיקו ברובם את תשלום שכר הדירה.

מאז מר רימון סגל נמצא כנראה דרך קבע בחו"ל ומר גלנטי נפטר בשנת 2001. יורשו של חיים גלנטי ז"ל, אברהם גלנטי, מנהל מערכה משפטית כדי לפנות את הדיירים ו\או לשלול את זכותם כדיירים מוגנים בדירות.

כעשרים משפחות המתגוררות בדירות אלו עומדות בסכנה לאבד את קורן הגג שלראשן ולאבד את רכושן העיקרי בחיים שהיא הזכות לשכירות מוגנת. הדיירים השקיעו בדירות אלו את מיטב כספם כאשר שלמו את דמי המפתח עם כניסתם לדירות. הם גם השקיעו כספים רבים בתחזוקת הדירות הנמצאות בבניינים ישנים שמצבם קשה.

הדיירים ניהלו קרב מאסף משפטי מול יריב עדיף והפסידו מספר משפטים בהעדר הגנה או בהעדר ייצוג הולם. רבים מהם חתמו כבר על הסכמי כניעה משפטיים שבו הם מוותרים על זכויותיהם.

המאבק המשפטי הממושך ביותר בנושא נוהל על ידי עו"ד עסאם סבאח בעניינו של יוסף חמדאן. מכאן שיש עניין כללי בהתדיינות זו לגבי הפרשה כולה.

### ארבעה פסקי דין

הדיון הראשון בתביעת הפינוי של אברהם גלנטי נגד יוסף חמדאן התנהל בבית משפט השלום בפני השופט רמזי חדיד. קו ההגנה של חמדאן היה שכיוון שהתובע לא הוכיח את בעלותו על הדירה אין בסמכותו לתבוע את פינוי הדייר. השופט קיבל את עמדת ההגנה ואף חייב את התובע בתשלום הוצאות הנתבע.

התובע ערער על פסק דין זה בבית המשפט המחוזי. בית המשפט כפה על הצדדים הסכם לקבלת הערעור, בהסתמך על סעיף 1 בחוק הגנת הדייר, לפיו קבע כי "הבעלות על הנכס אינה רלבנטית לצורך דיון בעילת הפינוי" – והחזיר את הדיון לבית משפט השלום לפסוק על פי חוק הגנת הדייר.

פסק הדין השני של השופט רמזי קבע כי מתקיימת עילת פינוי על פי חוק הגנת הדייר, אך העניק למשפחת חמדאן "הגנה מן הצדק" ואפשר להם לשלם את חוב השכירות המוגנת על הדירה ולשמור על זכותם כדיירים מוגנים בדירה. הוא קבע כי כל צד ישא בהוצאותיו.

התובע חשף את כוונותיו האמיתיות לפנות את הדירה ולא לממש את זכותו כמשכיר, וערער על פסק הדין לבית המשפט המחוזי. בית המשפט המחוזי הפך את פסק הדין על פניו ושלל ממשפחת חמדאן את "ההגנה מהצדק". החלטת בית המשפט פוסקת את פינוי הדיירים מהדירה וקובעת הוצאות גבוהות לטובת התובע.

פסק הדין של בית המשפט המחוזי מהווה דוגמא לקרימינליזציה של העוני, כפי שניתן לראות מתוך העובדות המוזכרות בו עצמו. מעבר לכך שכ-20 משפחות מאבדות את רכושם העיקרי, שהוא זכותם לדיירות מוגנת, עולה בכל חריפותה השאלה "מה הסיכוי שאדם עני יקבל את האפשרות לדיון ענייני והוגן לפני שיאבד את זכויותיו".

## לעניין הבעלות

מתוך פסק הדין:

ד. בפסק דינו הראשון של בית משפט קמא מיום 24.10.06 דחה בית משפט קמא את תביעתו של המערער מן הטעם **שלא עלה בידי המערער לבסס את טענת בעלותו בדירה.**

בפסק דינו מיום 6.4.08 בערעור הראשון (ע"א 06/3878) הסכימו הצדדים, לפי הצעתנו, שהערעור יתקבל, **פסק דינו של בית משפט קמא מיום 24.10.06 יבוטל, וזאת משום ששאלת הבעלות על הנכס אינה רלוונטית לצורך דיון בעילות הפינוי נוכח האמור בסעיף 1 של חוק הגנת הדייר**

י"ג. נכון הדבר שבתי המשפט נוטים להעניק סעד מן הצדק למי שהדירה משמשת לו קורת גג במובחן ממושכר המשמש כבית עסק, אך בענייננו סבורים אנו שהתנהגותם של המשיבים הרחיקה לכת במידה שאינה מאפשרת התחשבות כלשהי בהם.

המשיבים נמנעו מתשלום שכר דירה בגין הדירה, שהיא בשכירות מוגנת, מאז שנת 1990, משמע, כשמונה-עשרה שנה, וכזכור, קבע בית משפט קמא כממצא שהמשיב מס' 1 קיבל לידיו דרישות בכתב לתשלום דמי שכירות בגין הדירה, אך לא נענה.

**בית משפט קמא קבע כי למשיבים לא היה כל ספק באשר לזכויות המשכיר בדירה ואף על פי כן נמנעו המשיבים מלשלם את דמי השכירות מאז שנת 1990.**

הסתירה העצמית כאן זועקת לשמים: באופן ברור לבית המשפט עצמו לא היה ברור ולא ברור עד היום מי הם הבעלים של הדירה. בפסק הדין הראשון אף היה ברור לבית המשפט כי למי שאינו יכול להוכיח את בעלותו אין עילה לדרוש לא פינוי ולא תשלום שכר דירה.

גם אם בית המשפט המחוזי שלל הגנה זו מהדיירים על סמך סעיף 1 של חוק הגנת הדייר, אין לשלול מהם את הגנת "תום הלב" כאשר לא הכירו בזכויותיו של המשכיר, ופעלו בדיוק כפי שחשב גם שופט בית משפט השלום שדן בעניין. הגנה זו כשלעצמה היה בה די כדי לזכותם בהגנה מהצדק.

## הפשע שבשיפוץ הדירה

ברצותו ליצור עילת פינוי מתייחס התובע, ובית המשפט בעקבותיו, בחומרה יתרה לשיפוצים שערך הדייר בדירה ללא רשות המשכיר. הדיון בפרטים אלו הינו טרחני ומיותר וברור כי

הדיירים הם המעוניינים העיקריים בשמירה על הדירה בעוד התובע אינו פועל כאן אלא מתוך רצון קנטרני לפגוע בדיירים.

### המרפסות

נגד הדיירים הוגש משפט מטעם העירייה בדרישה לתקן את המרפסות הרעועות. העירייה נמנעה מלתבוע את בעלי הדירה בטענה שהם אינם ניתנים לאיתור.

לאחר מכן פעל מר גלנטי בעירייה בדרישה להרוס את המרפסות שניבנו ללא אישור, וכאשר העירייה הייתה נכונה לאפשר לדיירים להגיש אישור בדיעבד למרפסות התערב למניעת הסדרת הרישיון בטענה שאין להגיש בקשה לרישוי ללא חתימת הבעלים.

### הוצאות שיפוץ

כאשר מדובר בדירות ישנות הזקוקות לתחזוקה רבה הרי שאם היה בעל הבית משתתף בהוצאות השיפוץ כפי שמתחייב על פי החוק הרי שהוצאותיו היו מעל ומעבר לשכר הדירה המגיע לו. בדרך כלל נמנעים בעלי הבתים מכל שיפוץ והדיירים מתחזקים את הבניין ומשפצים אותו על חשבונם ללא ניהול חשבון הוצאות מתוך הבנה כי איש לא יכסה את הוצאותיהם.

### **הפלישה לדירה השכנה**

לגבי הפלישה לדירה השכנה, בהתחשב בכך שמר גלנטי אינו יכול להוכיח את בעלותו, ומעמדו בתביעה כנגד הדיירים הינה רק מתוקף היותם שוכרים על פי חוק הגנת הדייר, לא ברור כיצד "הפלישה" יכולה להוות הפרה של החוזה כנגדו. בפועל כיוון שבמשך תקופה ארוכה לא היה בעלים ידוע לדירות, הדיירים ערכו ביניהם הסכמים לדייר יוצא ודייר נכנס בהם נאמר שכאשר תוברר שאלת הבעלות יקבל בעל הבית את חלקו.