

פסק-דין

השופט זילברג: החלטת בית-הדין לשכר דירה כוללת, לדעתנו, גם את הקביעה, כי היתה להם סמכות לדון בענין לפי סעיף 15(1) לפקודת הגבלת דמי שכירות (בתי מגורים), 1940, אך אין אנו יודעים מה היה קנה המדה, אשר על-פיו מדדו את שאלת הסמכות.

קנה המדה הנכון, לדעתנו, הוא זה: אם השנוי שחל בדירה הנדונה, היינו: פתיחת דלת לגזוזטרה ומסירת הגזוזטרה לשמוש הדייר, משנה את זהות הדירה, כך שאין זו עוד הדירה שהיתה מושכרת ביום 10 לפברואר 1940, או לא. במקרה הראשון יש סמכות לבית-הדין לשכר דירה לקבוע את דמי השכירות היציבים, במקרה השני — לא.

לפיכך הרינו מקבלים את הערעור, מבטלים את פסק הדין של בית המשפט המחוזי, ומחזירים את התיק לבית הדין לעניני שכר-דירה, תוך מתן הוראה יחידה זו: לקבוע אם השנוי הנ"ל מהווה שנוי זהות הדירה או לא, ובהתאם לכך: או לאשר את החלטתם הקודמת, או לדחות את הבקשה מחוסר סמכות.

בית-הדין לשכר דירה יחליט בשאלה הנ"ל על סמך החומר שהיה לפניו בשעת מתן החלטתו, ואם יהיה צורך בכך — יבקר במקום. ההוצאות לפי התוצאות, ואנו קובעים לזוכה בדין סך כולל של — 25 ל"י.

ניתן בפומבי, היום, י"ד באדר ב', תשי"א (22.3.51),
במעמד עו"ד מיכאלובסקי, בשם המערער,
ובמעמד עו"ד באומן, בשם המשיב.

ה ערעור אזרחי מס' 96/50

צוטט והסתמכו עליו בע. א. 53/51
פסקים מחוזיים ו, 438*9

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

לפני השופטים דונקלבלום, זילברג, ויתקין

1

בערעור של: —

- 1. יעקב צינקי
 - 2. יעקב מילגרם
 - 3. אריה שליפקוביץ
 - 4. צבי פרייס
 - 5. משה פלמן
- המערערים
- נגד
 - 1. ויקטור ע. כיאט
 - 2. פרד (פואר) כיאט
- המשיבים

פסקי-דין, כרך ה', תשי"א/תשי"ב-1951 העאפט זילברג

פסקי-דין אנגליים שהוזכרו:

- [1] *Minister of Health v. Belotti*; (1944), 1 K.B. 289, 309.
- [2] *Winter Garden Theatre (London) Ltd. v. Millenium Production Ltd.*; (1947), 2 All E.R. 331, 334-335, 341, 344, 345.
- [3] *Canadian Pacific Railway v. The King*; (1931), A.C. 411.
- [9] *Foster v. Robinson*; (1950), 2 All E. R. 346.

פסקי-דין א"י שהוזכרו:

- [4] L.A. 29/29 — *Khadija el Haj Ahmad Salhn and ors. v. Ismail Humaidan Nasra*; (1920-1933), P.L.R. p. 422.
- [5] C.A. 329/43 — *Rose Alexander and an. v. Hassan Omar El Zeideh*; (1944), A.L.R. Vol. 2, p. 809; (1944), P.L.R. Vol. 11, p. 414.
- [6] C.A. 282/45 — *Shlomo Florentine v. Naim Kadouri and an.*; (1946), A.L.R. Vol. 1, p. 48.
- [7] C.A. 179/43 — *Omar Ibrahim Derhalli v. Mohhammad Rafat Derhalli*; (1943), A.L.R. Vol. 2, p. 639.

פסקי-דין ישראליים שהוזכרו:

- (8) 37/48 — בנק הפועלים בע"מ נגד יעקב קרבצוב; „פסקים“, כרך א', תש"ט-1948/49, ע' 44.

הביעה לסלוק יד — בר-רשות (בלע"ז licensee), רשיון (Licence) — בטול הרשיון — מחי יש צרך במתן זמן המתקבל על הדעת (לפנוי המקום) בגוף הודעת הבטול — רק כאשר ההסכם שבין הצדדים מביל בקרבו, ולו אך כתנאי מכללא, את מתן הארכה הג'ל — אם אין הסכם בכלל, או אם אין תנאי כזה, אזי אין צרך במתן זמן המתקבל על הדעת בגוף הודעת הבטול, ואולם נותן הרשיון אינו יכל לתבוע את פנוי המקום, אלא אם כן עבר זמן המתקבל על הדעת בין שעת בטול הרשיון לבין שעת תביעה הפנוי — רשיון הניתן חנם אינו הסכם במוכן המשפטי של המלה, והוא מתפרנס מדי רגע ברגע מרצונו החפשי של נותן הרשיון — ברשיון כזה אין צרך במתן ארכה בגוף הודעת בטולו — שנוי עילה — שותף בנכס רשאי לתבוע סלוק יד, בלי הצטרפותם של כל שאר השותפים לתביעה.

ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי, חיפה (השופטים שמש, לנדוי וטובבין), מתאריך 30.6.50, בערעור אורחי 73/49, אשר על פיו הוחלט לחייב את המערערים לסלק את ידם מהחדרים אשר הם מחזיקים בהם בבית הנמצא ברח' המלכים מס' 54 הבנוי על חלקה 15 בגוש 10839, הערעור נדחה.

טענו:

למערערים: עוה"ד חרמון.
למשיבים: א. וינשל.

א

יום שמיטת הערעור ומתן פסק הדין — 12.3.51.

ב

פסק-דין

השופט זילברג: לפנינו ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי חיפה, אשר ביטל, כבית משפט לערעורים, את פסק דינו של שופט השלום, והייב את המערערים בטלוקייד מעל נכסי המשיבים.

2. העובדות הצריכות לגופו של ענין הן:

המשיבים הם בעלי 12/28 (שנים עשר חלקי עשרים ושמונה) בבית אשר ברחוב המלכים, חיפה. שאר חלקי הבית שייכים לאחיותיהם, אשר לא שיתפו עצמן, ולא צורפו, כבעלי דין, בכל שלש דרגות הדיון של משפט זה.

בחדש אוקטובר, 1948, נכנסו המערערים, שלא ברשות הבעלים, לבית הנ"ל, ותפסו כל אחד מהם חדר או מספר חדרים באותו בית. זמן-מה לאחר "פלישה" זו, ביקר המשיב השני במקום, נתרשם ממצוקתם של המשתכנים בו, והודיע להם כי "לעת עתה לא יוציאם מרכוש" (סעיף 3 של פסק דינו של בית המשפט המחוזי). ב"כ המערערים טוען, כי נוסחא זו אינה מדוייקת כל צרכה, וכי לעדותו של אחד העדים, אשר ב"כ המשיבים קיבל אותה כנכונה, המשיב השני אמר להם: "עד שלא אשיג לכם דירות אחרות תוכלו להשאר פה". מוכן אני לתפוס לשון אחרון, ולקבל כנכונה את הגירסה הזאת, אך אציין מיד, כי למעשה אין כל חשיבות להבדל זה, יען כי אף "ארכא ארוכה" שכונאת — אם אינה אלא "רשיון" גרידא (Licence) בלע"ז) כפי שיבואר להלן — מותר לבטלה גם לפני תום זמנה.

עבר עוד זמן קצר — לא ידוע לנו בדיוק מה התרחש תוך פרק זמן זה — המשיבים, או אחד מהם, פנו למשטרה כדי להשיג "בדרך אדמיניסטרטיבית" את פינוי המקום, וכשלא עלה הדבר בידיהם, הלכו והגישו למשטרה קובלנה פלילית רשמית נגד המערערים הנ"ל. עתה החלה המשטרה לפעול, שלחה את השוטר טירקיש למקום, הלה פגש שם את נשי המערערים, הזמין באמצעותן את בעליהן למשטרה, ו"באותה הזדמנות דרש מהן לפנות את הבנין". אחר הדברים האלה הגישה המשטרה תביעות פליליות נגד המערערים, שבוטלו לאחר מכן עקב החגיגה הכללית,

פסק-דין, כרך ה', תשי"א/תשי"ב-1951 השופט זילברג

ובסופו של דבר הגישו המשיבים עצמם תביעות סלקידי נגד המערערים. לבית משפט השלום, חיפה. שופט השלום המלומד דחה את התביעות (שאוחדו מפאת דמיוןן זו לזו בתיק אחד), ותמצית נימוקיו היתה, כי עקב הרשות שניתנה לנתבעים (המערערים), להשאר לפי שעה במקום, סר כתם "מסיגי הגבול" מעליהם, הם המכו "בעלי רשות" (licensees בלע"ז), ומכיון שכך הרי צריך היה למען תפיסת ביטול הרשיון, לתת להם, עם ביטולו של זה, זמן המתקבל על הדעת לפינוי הבית, ולא להודיע להם — כפי שהודע ע"י השוטר טירקיש — לפנות על אתר את הבנין. יחד עם זה קבע השופט המלומד, כי אילו השאלה המכרעת היתה לא אם ניתן זמן המתקבל על הדעת בגוף ביטול הרשיון, אלא אם עבר זמן המתקבל על הדעת למן ביטול הרשיון ועד הגשת התביעה, הרי הזמן שעבר למעשה בין ה-29.10.48 (יום מסירת ההודעה ע"י השוטר טירקיש) לבין ה-23.2.49 (יום הגשת התביעות), היה נחשב בעיניו כ"מתקבל על הדעת בהחלט" (עמ' 7).

בית המשפט המחוזי ביטל את פסק-דינו של שופט השלום כאמור, ונימוקי הוא היו, בקיצור מופלג, כי אין כל הוראה חוקית המחייבת לקבוע בביטול הרשיון גופו ארכא המתקבלת על הדעת לפינוי המקום, לכן "הודעת השוטר טירקיש והגשת התביעות הפליליות היוו הודעה מספקת למשיבים" (זאת אומרת: המערערים שלפנינו), ועליהם לפנות את המקום, וכלפי פסק-דין זה מופנה הערעור שלפנינו.

3. ארבע טענות הושמעו באזנינו ע"י ב"כ המערערים. הראשונה שבהן היתה, כי תביעת התובעים (המשיבים) היתה חסרת עילה, הם הסתמכו בכתבי תביעתם על העובדה, כי הנתבעים התפרצו לביתם של התובעים, "בלי הסכמת התובעים ובניגוד לרצונם", ומכיון שביה"מ קבע כי נתון ניתנה להם רשות לאחר מכן, אלא שרשות זו בוטלה, והתובעים לא ציינו את הדבר בכתבי תביעתם, הרי שעילת התביעה האמיתית היתה כאן כחינת "העיקר חסר מן הספר", וביה"מ המחוזי לא היה רשאי לסמוך על כך את הצו שניתן.

אין טענה זו גראית לנו. עצם טענת מתן הרשיון היתה טענת הגנה, שהתובעים לא היו מחוייבים לציינה מלכתחילה בכתב תביעתם. לאחר שהנתבעים, בכתב הגנתם, העלו את הטענה הזו, התנהל הדיון למעשה מסביב, או גם מסביב, לשאלה, אם עדיין יש תוקף לאותו רשיון. גם השקלא וטריא המשפטית בסיכומי הטענות, כפי שיש לראות מפסק דינו של שופט השלום, נסבה בחלקה הרב על הנקודה הנ"ל; לכן אין אנו רואים "שינוי עילה" ביסוד שעליו ניתן פסק-דינו של ביה"מ המחוזי (השוה ע"א 37/48, פסקים א' ו' 44), (8).

4. טענתו השניה של ב"כ המערערים היתה, כי הואיל ולתובעים רק 12/28 בבית הנדון, ושאר שותפי הבית לא נתנו יד לתביעה, הרי לא רשאי היה ביה"מ המחוזי לתת, על סמך תביעתם בלבד, את הצו המבוקש.

פסקי-דין, כרך ה', תשי"א/תשי"ב-1951 השופט זילברג

גם זו אינה טענה. כבר הורה ביה"מ העליון של תקופת המנדט ב"ערעור קרקעות 29/29 (1 פל"ר 422), (4), ע"א 329/43 (44 אל"ר 809), (5), ו"ע"א 282/45 (46 אל"ר 48), (6), כי שותף אחד בלבד רשאי לתבוע החזרת חוקה בנכס המשותף, בלי הצטרפותם של כל שאר השותפים לתביעה, ואין אנו מוכנים לזו מהלכה רוחת זו. אין אנו רואים תוקף עוד לדעה הנוגדת. שהובעה ב"ע"א 179/43 (43 אל"ר 639), (7), לאחר שזו בוטלה ע"י פסקי דין מאוחרים לה כנ"ל. ואחד מפסקי דין אלה אף ניתן ע"י אותו שופט גופו.

5. ומכאן לטענתו השלישית, העיקרית, של ב"כ המערערים. הטענה היא:
- ב' לאחר ששני בתי המשפט דלמטה קבעו, כי המערערים חדלו להיות מסיגי גבול והיו ל"בעלי רשות", הרי הדעה הנכונה היתה דעתו של שופט השלום המלומד דוקא. היינו הדעה כי אין רשיון שכזה מתבטל, אלא אם כן ניתן לבעלי הרשות, בגוף הודעת הביטול, זמן המתקבל על הדעת לפינוי המקום. ב"כ המערערים מודה אמנם, כי בפס"ד אנגלי אחד ידוע (Minister of Health v. Bellotti (1944) 1 K.B.) (1), נקבעה ההלכה, כי אין צורך במתן ארכא כזאת בהודעת הביטול, אלא שאין לתת צו פינוי נגד בעל הרשיון, בלתי אם היתה לו למעשה — לפני הגשת התביעה — שחזת מספיקה לפנות את המקום, ואולם — הוא טוען — הלכה זו בוטלה לאחר מכן ע"י בית הלורדים במשפט אחר, הוא: Winter Garden Theatre (London) Ltd. v. Millenium Productions Ltd. (1947), 2 All E.R. 331, (2), ולכן אין ללכת עוד בעקבות ההלכה הראשונה הנ"ל.

- עיינו בפסק הדין הנ"ל, ולא מצינו בו כל חיזוק לטענת ב"כ המערערים. כל הנאמר בפסק הדין הוא, כי באותו מקרה קונקרטי יש לראות כתנאי מחייב — כתנאי מכללא — כי גותני הרשיון יודיעו למקבלי הרשיון, בהודעה מוקדמת הקובעת זמן מסויים, וזמן המתקבל על הדעת, על דרישתם לפינוי המקום. שם נעשה הסכם בין הצדדים, הסכם בכתב ובתמורה, שהיה מכל בחינה מעשית חוזה של שכירות, ובינו לבין שכירות ממש חסר היה רק פרט אחד: שהשוכרים לא רכשו "קנין" בקרקע או בבנין (interest in land); ראה דברי הלורד טיימון שם, בעמודים 334—335. הם קיבלו לרשותם בנין תיאטרון לצרכי הצגת מחזות, קונצרטים ובלט, שלמו דמי שכירות גבוהים, והורשו אפילו, בתנאים מסויימים, להשכיר את המקום בשכירות משנה לאחרים; הותנה כי בעלי הבנין יהיו רשאים לעכב תחת ידם, בכל עת ובכל שעה — כערבון — סכומי כסף העולים לשעורי דמי השכירות של ארבעה שבועות (ע' 334 למעלה). מטרת השכירות (או ה"רשיון") היתה, כאמור, הצגת מחזות, קונצרטים ובלט, ומטבע הדברים אין להפסיק הצגת מחזה בן יום ועל אתר, ללא כל הודעה מוקדמת. מכל הפרטים הללו, וכיוצא בהם, הסיק בית הלורדים, כי כאן הותנה תנאי ברור ומחייב — אמנם לא תנאי מפורש אלא תנאי מכללא — כי בבוא בעלי הבנין להפסיק את ה"רשיון" שניתן על ידם, עליהם להודיע למחזיקי

פסקי-דין, כרך ה', תשי"א/תשי"ב 1951 השופט זילברג

הבנין בהודעה מפורשת על ביטול הרשיון, ולקבוע באותה הודעה ארכא הגיונית — כלומר: זמן המתקבל על הדעת — לחיסול העסקים ופינוי המקום (השווה במיוחד את דברי הלורד אתווס (Uthwatt) בעמ' 341, ודברי הלורד מק'דרמוט בע' 344, 345).

לא כן הוא, כנראה בעליל, המצב במקרה שלפנינו. כאן לא נעשה שום הסכם בין הצדדים, כי רשיון הניתן חינם, ללא כל תמורה, איננו "הסכם" במובן החוקי של המלה. רשיון כזה מתפרנס מדי רגע ברגע מרצונו החפשי של המרשה, והוא מתבטל כהרף עין עם גילוי דעתו של זה, כי אין ברצונו להמשיך בהענקת הרשיון. אלא מאי? אפילו ברשיון "ערטילאי" שכוה, אין נותן הרשיון יכול לסלק מיניה וביה את המחזיק מחוקתו, וגם לאחר שבוטל הרשיון — רשאי הלה להשאר במקום זמן המתקבל על הדעת, היינו: אותו שעור זמן הדרוש לו, מבחינה הגיונית-מעשית, לשם ביצוע סלוק ידו מן המקום. בלשון התגדרה לעיל: אין צורך, כי נותן הרשיון יזון למקבל הרשיון זמן המתקבל על הדעת לפינוי המקום, אלא יש צורך כי יעבור זמן המתקבל על הדעת, בין הרגע בו בוטל הרשיון לבין הרגע בו מותר לדרוש את הפינוי המידי. מטעם זה, ומטעם זה בלבד, תביעת סלוק-היד, אם הוגשה לפני עבור הזמן הנ"ל (השווה דברי השופט גודרדד ב"פסק דין בלוטי הנ"ל, ע' 309, (1), במקרה דגן קבע השופט המלומד, כפי שראינו לעיל, כי הזמן שעבר למן תודעת הביטול ועד יום הגשת התביעה, היה זמן מתקבל על הדעת למטרת פינוי הבנין, ולכן אין למצוא כל פגם בהודעת הביטול מבחינת ההלכה שנקבעה ב"משפט וינטר גרדן, (2) הנ"ל.

גם פסה"ד שניתן ע"י המועצה הפרטית של המלך בענין Canadian Pacific Railway v. The King (1931), A.C.411, (3), אין בו משום אסמכתא לטענתו של ב"כ המערערים.

6. מאותו טעם גופו אין יסוד לטענתו הרביעית, האחרונה, של ב"כ המערערים. היא הטענה, כי השוטר סירקיש לא היה "מורשה כחוק" למסור את החודעה הנ"ל, אם הרשיון אינו "הסכם", הרי גם ביטולו אינו "ביטול הסכם" — הוא בכלל איננו פעולה משפטית אלא פעולה ריאלית גרידא — ולכן אין צורך כאן בפינוי-כה או בהרשאה מיוחדת, וכל דרך בה מגלה המרשה את דעתו לביטול הרשיון, זיה ומספיקה לביטולו של זה.

ברצונו להוסיף, בדרך של הערה בלבד, כי ספק גדול הוא בעינינו, אם במקרה דגן ניתן בכלל "רשיון" במובן המקובל של המלה. יתכן כי כאן היה משהו פחות אפילו מרשיון ערטילאי — לא יותר מאשר הבטחה להמנע, לעת עתה, מנקיטת צעדים מידיים לסלוק ה"פולשים". אך מכיון שבתי המשפט דלמטה לא נגעו בשאלה זו, אין אנו רואים צורך להרחיב את הדבור על כך.

פסקי-דין, כרך ה', תשי"א/תשי"ב-1951 השופט דונקלבלום

השופט דונקלבלום: ברצוני להוסיף כמה הערות לפסק דינו של חברי השופט ד"ר זילברג. לדעתי, הויכוח בין הצדדים, בבית משפט השלום ובבית המשפט המחוזי, התנהל על בסיס מוטעה מיסודו. הטעות מקורה בערבוב מושגים משפטיים שונים לגמרי, אשר, משום מה, נקראים בשם אחד. אורח נמצא בביתו של המארח ברשות. גם אדם ששכר אולם של תיאטרון, לשם הצגות מסוימות, או לזמן מסויים, משתמש באולם ב"רשות". מטעמים חוקיים, שאין צורך לעמוד עליהם כאן — השוכר אינו, לפי החוק האנגלי, אלא בעל רשיון, מכיון שהחווה שבינו ובין בעל הנכס אינו מקנה לו את הזכויות שהן יסודיות לגבי שכירות. בכל זאת, ברור, שיש הבדל יסודי ביחסים המשפטיים שבין אורח ומארח ובין "שוכר" כנ"ל ובין בעלי הנכס. טעות יסודית היתה בידי ב"כ הצדדים, שבטענותיהם, לגבי היחסים שבין המערערים והמשיבים, הסתמכו על פסקי דין, שבהם היה נשוא הדיון התקשרויות הדדיות, בהן כל צד קיבל עליו התחייבויות מסוימות כלפי משנהו, כמו במקרה של שכירות תיאטרון בענין וינטגרדן, (2), הנזכר בפסק דינו של חברי.

- המשיבים פלשו לביתם של המערערים והמערערים, מבלי כל תמורה, ויתרו על צעדים משפטיים מידיים נגד הפולשים והרשו להם להשאיר במקום זמן מה, עקב ויתור זה, הימצאם של המשיבים במקום היה ברשות ומבחינות שונות היה, איפוא, ליותר זה תוצאות משפטיות מסוימות; אבל, אין בשום פנים, להשוות את מצבם המשפטי של המשיבים, למצבם של מחזיקים ברכוש, על סמך התקשרויות דו-צדדיות, אם מחזיקים כאלה נקראים גם הם רק בעלי רשיון או מחזיקים ברשות וכדומה, ורשיון כזה ניתן לביטול, הרי, בכל זאת, בית המשפט רשאי, במקרים מסוימים, למנוע את בעלי הנכס מלהשתמש בזכותם לביטול הרשיון שניתן על ידם, ראה פוסטר נגד רובינון, (9), (346), A.E.R. 342, 2, 1950. הכל יהיה תלוי במסיבות הענין, אבל, לדעתי, דבר אחד ברור, כי אורח שנמצא בבית המארח, או אנשים הנמצאים במצב דומה לזה של המשיבים, אינם רוכשים זכויות כלפי המארח או כלפי בעל הנכס והמארח או בעל הנכס רשאים, בכל עת לדרוש את פיגויים.

מכל הטעמים האלה דחינו ביום ד' באדר ב' תשי"א, (12.3.51) את הערעור, בלי לבקש את תשובתו של ב"כ המשיבים.

- 1 נקרא על-ידינו היום, י"ד באדר ב' תשי"א (22.3.51).

בהעדר המערערים ובא-כחם,

ובמעמד עוה"ד אוסורגין, לפי העברה מעוה"ד וינשל, בשם המשיבים.