



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

ע"א 19-02-49347 קטן ואח' נ' ב.ל. (מלוונות) בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

לפני כבוד השופטים יהודית שבת, סג"נ, יונה אטדגי, יעל בלכר

מעוררים

1. נילי קטן
 2. יעקב יעקובסון
 3. חנה אור
 4. מרי יעקובסון
 5. מעין יעקובסון
- ע"י ב"כ עוה"ד אלון סמואל ותומר אזרחי

נגד

משיבים

1. ב.ל. (מלוונות) בע"מ
 2. מרים מיריאל בר-און
 3. מיכאל בר-און
 4. משה בר-און (קטין)
- ע"י ב"כ עוה"ד אבי גביש וניב יעקב

פסק דין

השופט י. אטדגי:

1. זהו ערעור על פסק דינו של בית הדין לשכירות בתל אביב יפו (כב' השופט יגאל נמרודי) (להלן: "בית הדין"), שניתן ביום 6.1.2019 ב-ת"ש 52784-12-15 (להלן: "פסק הדין"), לפיו התקבלה חלקית תביעתם של המשיבים, שוכרים מוגנים בעסק המשמש למלון, נגד המערערים – הבעלים, להחזר הוצאות תיקונים, בהתאם להוראות **חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב – 1972** (להלן: "חוק הגנת הדייר").

רקע:

2. המערערים הם הבעלים של בניין ברחוב אלנבי 14 תל אביב (להלן: "הנכס"), לאחר שירשו את הזכויות בו ממרים יעקובסון (אברהם) ז"ל (להלן: "מרים"), שהייתה הבעלים של הנכס במשך עשרות שנים, עד לפטירתה בשנת 2005.

3. ביום 1.7.1974 השכירה מרים בהסכם שכירות מוגנת לאליהו בר און (ביטון) ז"ל (להלן: "אלי"), אריה בוכוולד (להלן: "בוכוולד") וריבר אסטריין (להלן: "אסטריין") את קומות ב' ו-ג' של הנכס ואת גג הנכס לשם הפעלת בית מלון (להלן: "הסכם המלון").



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

ע"א 19-02-49347 קטן ואח' נ' ב.ל. (מלונות) בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

יצוין, כי בשורת תיאור "השוכר" בהסכם השכירות, ליד שמותיהם ומספר תעודות הזהות של שלושה, נכתבו המילים: "בתור שותפות בלתי רשומה".

בהסכמת הצדדים, המלון הופעל ועדיין מופעל באמצעות המשיבה 1, ב.ל. (מלונות) בע"מ (להלן: "חברת בל"), שהוקמה לצורך כך.

4. ביום 13.12.1985 השכירה מרים בהסכם שכירות מוגנת חנות בקומת הקרקע של הנכס (להלן: "החנות") לאלי ולאשתו באותה עת (גרושתו אחר כך), חנה בר און.

הוסכם, כי השוכר רשאי לחבר את החנות למלון. החנות חוברה למלון ושימשה לספא (להלן: "הספא הספא").

5. הזכויות על פי הסכם המלון התחלקו בין שלושת השוכרים, כך: אלי – 40%, בוכוולד – 40%, אסטריין – 20%.

סמוך לאחר החתימה על ההסכם העביר אסטריין לאלי, בהסכמתה של מרים, את חלקו לאלי, כך שהזכויות נותרו כדלקמן: אלי – 60%, בוכוולד – 40%. במועד מסוים עבר בוכוולד להתגורר בבריטניה והמלון נוהל על ידי אלי בלבד.

השאלה, האם בוכוולד העביר את חלקו לאלי, והאם נבעה מכך עילת פינוי, נדונה בתביעה ובערעור אחרים שיתוארו בהמשך.

6. אלי נפטר בשנת 2015.

המשיבים 2-4 הם חלק מילדיו ומיורשיו.

לאחר פטירתו של אלי, נוהל המלון על ידי המשיבים.

התביעה ופסק הדין:

7. המשיבים טענו בכתב התביעה שהוגש על ידם לבית הדין, כי במהלך שנות השכירות ביצעו חברת בל ואלי תיקונים שונים ועבודות רבות שנדרשו בשל מצבו התחזוקתי הרעוע של הנכס. חלקם נעשו בעקבות "הודעה על מבנה מסוכן" שהוציאה עיריית תל אביב בשנת 2009.



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

ע"א 19-02-49347 קטן ואח' נ' ב.ל. (מלוונות) בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

1 לטענתם, ההוצאות שהוצאו על ידם בשנים 2004-2015 הסתכמו בשיעור של 3,643,022 ₪, ולכן על
2 המערערים (דנן) לשאת בתשלום מחצית סכום זה, סך של 1,797,311 ₪.

3
4 8. המערערים כפרו בחובתם לשאת בהוצאות הנטענות וטענו כי על פי ההסכמים שנעשו בין
5 הצדדים, חובה זו מוטלת על המשיבים בלבד.
6 מלבד זאת, העלו המערערים טענות נוספות נגד התביעה, ובכללם: חוסר עילה -לדבריהם, הסכם המלון
7 נעשה עם שותפות ואילו המשיבים, ובכללם חברת בל ששילמה עבור אותם תיקונים בהתאם לחשבוניות
8 שהוצגו, אינם דיירים מוגנים בנכס; התיישנות; אי תשלום אגרה כנדרש, דבר המחייב את מחיקת התביעה;
9 שיהוי ועוד.
10 המערערים הכחישו גם את ההוצאות הנטענות ואת סכומיהן.

11
12 9. בית הדין דחה את טענותיהם של המערערים ביחס לעצם חובתם לשאת במחצית ההוצאות,
13 ביחס לחוסר עילה, וביחס למחיקת התביעה בשל אי תשלום אגרה מספקת ובשל שיהוי.
14 בית הדין קיבל את טענת ההתיישנות ביחס לכל ההוצאות שהוצאו למעלה משבע שנים קודם להגשת
15 התביעה.

16
17 ביחס לסכום הנתבע, בית הדין בחן את כל הראיות שהוצגו לפניו, ולאורן קבע את הסכום, שעל המערערים
18 לשלם למשיבים, וכן קבע "כי כל צד יישא בהוצאותיו".

19
20 על פי חישובי הצדדים לפניו, הסכום שאושר לתשלום על ידי בית הדין הינו בשיעור של 14-17 אחוזים
21 מהסכום שנתבע (ב"כ המשיבים נקבו בשיעור של 14.7% - סעיף 34 לעיקרי הטיעון, ב"כ המערערים נקב
22 בסכום של כ- 300,000 ₪ - עמ' 6, שורה 14 לפרוטוקול).

הערעור:

23
24
25 10. המערערים לא השלימו עם הסכום שנפסק לחובתם והגישו ערעור זה, במסגרתו הם שבים
26 ומעלים את כל הטענות שהעלו בבית הדין (למעט טענת ההתיישנות שהתקבלה).
27 טענותיהם תידונה להלן בפרק הדיון וההכרעה.



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

ע"א 19-02-49347 קטן ואח' נ' ב.ל. (מלוונות) בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

המשיבים, על אף שלסברתם היה על בית הדין לחייב את המערערים בסכום הגדול משמעותית מהסכום שנפסק, לא ערערו על פסק הדין, ובטיעוניהם לפנינו הם סמכו את ידם בדרך כלל על נימוקיו וקביעותיו של בית הדין.

תביעת הפינוי:

11. קדמה לתביעה נושא ערעור זה תביעה אחרת שהגישו המערערים נגד המשיבים ושלושה נוספים (חנה בר און, בוכוולד וילד נוסף של אלי בשם דניאל) בבית משפט השלום, ת.א. 61862-10-15, במסגרתה ביקשו המערערים להורות לכל הנתבעים שם להתפנות מהנכס, ולחילופין – לחייבם בתשלום דמי מפתח כנגד הסכום ששילם אלי לבוכוולד לטענתם עבור העברת חלקו אליו. בית המשפט (כב' השופט נמרודי) דחה את התביעה, על שני חלקיה.

ערעור שהגישו המערערים על פסק הדין בבית משפט זה, ע"א 49418-02-11, נדחה אף הוא בפסק דין שניתן ביום 7.4.2020.

דין והכרעה

חוסר עילה:

12. טענת המערערים בעניין זה כוללת בתוכה שתי טענות משנה הכרוכות זה בזו:
(א) הסכם השכירות המוגנת של המלון נעשה עם השותפות ולא עם היחידים המוזכרים בו (אלי, בוכוולד ואסטריין), לכן השוכרת המוגנת היא השותפות ולא יחידיה. השותפות איננה התובעת. לפיכך, למשיבים אין עילת תביעה על פי **חוק הגנת הדייר**.

(ב) ההוצאות, שבית הדין, חייב אותם בהן, הוצאו **כולן** על ידי חברת בל, שלגביה נקבע בהסכם המלון במפורש – בסעיף 26(ג) – שאין לה מעמד של דייר מוגן. לחברת בל שאיננה דיירת מוגנת אין עילה לתבוע את החזר הוצאות התיקונים לפי **חוק הגנת הדייר** ואילו למשיבים 2-4 אין עילת תביעה לתבוע את החזר ההוצאות, מאחר שהן לא הוצאו על ידם.

13. בית הדין דחה טענה זו, על שני חלקיה.
ביחס לזהות השוכר הפנה בית הדין לפסק הדין שניתן בתביעת הפינוי, שם נקבע כי השוכרים בהסכם המלון הינם יחידים השותפות ולא השותפות עצמה, וביחס לכך שההוצאות הוצאו כולן על ידי חברת בל ציין



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

ע"א 49347-02-19 קטן ואח' נ' ב.ל. (מלוונות) בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

בית הדין, כי בהסכם נתנו הבעלים את הסכמתם להפעלת המלון באמצעות חברה, כי המלון הופעל במשך כל השנים באמצעות חברת בל וכי המערערים עצמם נסמכו בכתב הגנתם על מסמך התחייבות שניתן להם על ידי חברת בל בשנת 1993, לפיו התחייבה החברה לשאת בתשלומים בגין תיקונים במושכר (התחייבות אשר ניתנה לצורך ביצוע תיקונים מסוימים ולתקופה מוגבלת).

14. סבורני, כי צדק בית הדין בדחותו טענה זו.

ביחס לזהות השוכר, גם דעת הרוב בפסק הדין שניתן בערעור המתייחס לתביעת הפינוי סברה שהשוכרים הינם יחיד השותפות ולא השותפות עצמה, אולם גם על פי דעת המיעוט באותו פסק דין (הח"מ) לפיה השוכר על פי ההסכם הינה השותפות, אין הדבר גורע מזכות התביעה של יחיד השותפות, במיוחד כשהמדובר בשותפות בלתי רשומה כבענייננו (כך נרשם בצורה מפורשת בהסכם), שכוחה לתבוע בתור אישיות משפטית אינו מוסכם על הכול (ראו: ע"א 367/73 מבורך נ' ג'רסי, פ"ד כח (1) 749).

ביחס לטענה כי הוצאות התיקון שולמו על ידי חברת בל, כפי שציין בית הדין, הבעלים באותה עת, מרים, נתנה את הסכמתה המפורשת לכך שהשוכרים יפעילו את המלון באמצעות חברה.

כך נקבע בסעיף 26 (ב):

"המשכיר מסכים שהשוכר יפעיל את בית המלון שהוא ינהל במושכר באמצעות חברה בע"מ..."

המשמעות הפשוטה הנובעת מכך היא שכל תשלום שישולם על ידי החברה וכל הוצאה שתוציא החברה ייחשבו כתשלום וכהוצאה של השוכר.

אין בסייג שנקבע באותו סעיף, לפיו, לחברה לא תהיינה זכויות של דייר מוגן כדי לפגום במסקנה זו.

בפועל, כפי שניתן לראות מתוך כרטסת הנהלת החשבונות שצורפה לתצהיר עדותה הראשית של המשיבה 2 (להלן: "**מיריאל**") בבית הדין (הדפים הראשונים במוצג 13 למוצגי המערערים), כל ה"**תיקונים ואחזקה כללית שוטפת**" של המלון בוצעו ושולמו על ידי חברת בל.

אמנם, לא הוצגו לפנינו ראיות, מהן ניתן ללמוד כי גם דמי השכירות שולמו על ידי חברת בל, אך הדעת ניתנת שכשם שכל הוצאות המלון הוצאו על ידי חברת בל, כך גם דמי השכירות שולמו על ידה (בהקשר



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

ע"א 19-02-49347 קטן ואח' נ' ב.ל. (מלוונות) בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

זה אין אלא לתמוה על דברי ב"כ המערערים בדיון בערעור, עמ' 2 לפרוטוקול שורות 7-9, שהוא אינו יודע מי משלם את דמי השכירות למערערים).

סיכומו של דבר:

בכל הקשור ליחסים שבין הצדדים, למעט זאת שלחברת בל לא היה מעמד של דייר מוגן, כל פעולה שנעשתה על ידי חברת בל כאילו נעשתה על ידי השוכר, ומכאן, זכותם של חברת בל ושל המשיבים - 2, 4, גם יחד, לתבוע מהמערערים את הוצאות התיקונים.

ההוראה ההסכמית ביחס לנשיאה בהוצאות התיקונים:

15. אקדים ואומר (לאור הערה שנכתבה בעניין זה בעיקרי הטיעון של המשיבים, סעיף 27), כי צדק בית הדין בקבעו שההוראה הקוגנטית שבסעיף 62 (ג) רישא לחוק הגנת הדייר אינה חלה בענייננו, מאחר שמדובר בהסכם לגבי בית עסק שנעשה לאחר יום 16.4.1954, בהתאם לסיפת אותו סעיף, כך שיש לבחון את ההוראה ההסכמית ביחס לנשיאה בהוצאות התיקונים.

16. המחלוקת בין הצדדים הייתה והינה ביחס לפרשנות סעיף 24 להסכם המלון, שזה לשונו: "השוכר יהיה רשאי לבצע את השיפוצים כדלקמן במושכר: שינוי מחיצות פנימיות של החדרים, שפור חזית הבנין, התקנת מזגנים, סגירת מרפסות, שפוץ החדר שבגג, רצוף כל הגג של הבנין וכל שינוי או שיפוץ לפי דרישת השלטונות המוסמכים, כל זאת בתנאי שהשוכר יהיה אחראי להוצאת רשיון מתאים מהרשות המתאימה ובתנאי נוסף שכל הוצאות השיפוצים יחולו וישולמו ע"י השוכר ולא תהא לו הזכות לתבוע השתתפות בהוצאות השיפוצים מהמשכיר".

המערערים טוענים, כי המילים "כל שינוי או שיפוץ לפי דרישת השלטונות המוסמכים" כוללות גם דרישה, כפי שהוציאה עיריית תל אביב, לביצוע התיקונים שנדרשו, ובהתאם לאמור בסעיף זה הוצאות אלה יחולו על השוכר בלבד.

בית הדין דחה טענה זו, תוך שהוא מאמץ את טענת המשיבים, "לפיה הסעיף דן בשיפוצים אותם רשאי הדייר לעשות אם הוא יבחר לבצע שיפוצים בנכס...., וכי דרישת השלטונות המוסמכים, הנזכרת בסעיף, מתייחסת לאותן עבודות שהדייר בחר לבצע... לפיכך, לא מצאתי כי יש בהוראה זו כדי לפטור



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

ע"א 19-02-49347 קטן ואח' נ' ב.ל. (מלוונות) בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

את הבעלים מהשתתפות בכל תיקון המבוצע במושכר, אלא רק בהשתתפות ביחס לאותם תיקונים שהדייר רשאי (אך לא חייב) לעשות, לפי ההסכם הראשון" (סעיף 28, ההדגשה במקור).

17. הוראת החוק העיקרית המנחה בפירושו של חוזה קבועה בסעיף 25 (א) לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג – 1973:

"חוזה יפורש לפי אומד דעתם של הצדדים, כפי שהוא משתמע מתוך החוזה ומנסיבות הענין, ואולם אם אומד דעתם של הצדדים משתמע במפורש מלשון החוזה, יפורש החוזה בהתאם ללשונו".

לאור כך נקבע בפסיקה הכלל הבסיסי, לפיו לשון החוזה היא כלי הקיבול של אומד דעת הצדדים, ונקבעה החזקה הפרשנית, לפיה לשון ברורה משקפת את מה שהצדדים לחוזה התכוונו לקבוע בינם לבין עצמם (ע"א 8080/16 עמודי שחף בע"מ נ' לבינצ'יק (8.8.2018, פסקה 12).

כן נקבע, כי "חובתו של בית המשפט לפרש וליישם את תנאיו של חוזה סגור ככתבם וכלשונם עולה בקנה אחד עם הגישה התכליתית שקבעה בהלכת אפרופים" (ע"א 7649/18 ביבי כבישים עפר ופיתוח בע"מ נ' רכבת ישראל בע"מ (20.11.2019), פסקה 14 לחוות דעתו של כב' השופט שטיין).

אלא שבעניינינו אני סבור, שלא ניתן ללמוד מלשון ההסכם, כלומר: מלשון 24 להסכם המלון, מה היה אומד דעתם של הצדדים ביחס לסוגיה הנדונה כאן.

מחד, המשפט "שינוי או שיפוץ לפי דרישת השלטונות המוסמכים" בא אחרי המשפט הראשון באותו סעיף: "השוכר יהיה רשאי לבצע את השיפוצים כדלקמן במושכר:...", באופן שנראה שרק אם השוכר בחר לבצע אותה עבודה שנדרשה על ידי "השלטונות המוסמכים", אזי הוא יישא לבדו בהוצאותיה, לא כן כאשר הוא נאלץ לעשות אותה עבודה.

מאידך, המונח "רשאי" אינו מתישב עם המונח "דרישה". מי שנדרש ממנו לבצע עבודה מסוימת על ידי "השלטונות המוסמכים" אינו רשאי לסרב לעשותה.

מכאן, שלא די בלשון החוזה בלבד כדי לעמוד על כוונת הצדדים, ונדרש מאתנו לנסות ולהתחקות אחר אומד דעת הצדדים, "כפי שהוא משתמע מתוך החוזה ומנסיבות העניין" (ראו: גבריאלה שלו ואפי צמח, דיני חוזים, מהדורה רביעית (להלן: "שלו וצמח", עמ' 488).



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

ע"א 49347-02-19 קטן ואח' נ' ב.ל. (מלוונות) בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

18. "פירוש "מתוך החוזה" משמעו: מתוך מכלול הוראות החוזה. בפירוש החוזה יש לבחנו מתוך
ראיה כוללת, כחטיבה אחת" (שלו וצמח, עמ' 497).

הסכם המלון הוא חוזה שכירות דיירות מוגנת הכפוף להוראות חוק הגנת הדייר.

הכלל העיקרי המנחה בחוק זה הוא ש"בעל הבית חייב לתקן את התיקונים הדרושים להחזקת הבית
במצב תקין וראוי לשימוש...., חוץ מתיקונים באותם חלקי הבית שהם בשימוש הייחודי של הדייר"
(סעיף 68 (א) וכן ש"הוצאות התיקונים שבעל הבית חייב בעשייתם יחולו מחציתן על בעל הבית
ומחציתן על הדייר" (סעיף 68 (ד)).

כלל נוסף, לפיו חייב בית הדין את המערערים לשלם למשיבים את ההוצאות שנפסקו, קבוע בסעיף 70
(א), לפיו: "תיקון המצריך עבודות בנייה יסודיות והוא דרוש למניעת סכנת חיים, הרשות בידי הדייר
לעשותו...". ולאחר שהדייר עשה אותן עבודות קבוע בסעיף 70 (ב): "בית הדין רשאי לחייב את בעל
הבית להחזיר לדייר חלק ממה שהוציא על התיקון".
אמנם, כפי שצוין לעיל, הצדדים רשאים להתנות על סעיפים אלה, כאשר מדובר בהסכם לגבי בית עסק
שנעשה לאחר יום 16.4.1954 (סעיף 62 (ג), כבענייננו.

אולם הנטל להראות כי הצדדים התנו בהסכם תנאי שונה מהתנאי הקבוע באותו עניין בחוק מוטל על
הטוען כך, שכן העקרון הוא, כי כל בעל דין הטוען טענה החשובה לעמדתו במשפט, נושא בנטל השכנוע
להוכחת אותה טענה (אליהו הרנון, דיני ראיות, חלק ראשון, עמ' 240).
בענייננו, כאמור, משלא ניתן ללמוד מלשון הסעיף בלבד על כוונת הצדדים, היה על המערערים להוכיח כי
הצדדים התכוונו לקבוע בהסכם הסדר אחר לסוגיית תשלום ההוצאות עבור שיפוצים ועבודות, שלא נעשו
לפי רצון השוכר אלא נעשו על פי דרישת "השלטונות המוסמכים", ובעניין הנדון כאן: על פי דרישת
העירייה, הסדר השונה מזה הקבוע בחוק.

המערערים לא הוכיחו זאת.

19. "מנסיבות העניין" : "הנסיבות שממן ניתן ללמוד על אומד דעת הצדדים הן כל הנסיבות,
אלה אשר קדמו לכריתת החוזה (דוגמת נסיבות המשא ומתן, קשרים קודמים בין הצדדים ונהגים



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

ע"א 49347-02-19 קטן ואח' נ' ב.ל. (מלוונות) בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

1 ביניהם), אלה אשר התקיימו במועד כריתתו ואלה שארעו לאחר שנכרת החוזה" (שלו וצמח, עמ'
2 498).

3
4 בענייננו, הצדדים להסכם אשר היו עשויים להעיד על הנסיבות אשר קדמו לכריתת החוזה ועל אלה
5 שהתקיימו במועד כריתתו, לא העידו, אם משום שכבר נפטרו בעת שמיעת ההוכחות בבית הדין (אלי
6 ומרים) ואם משום שלא הובאו להעיד, בהנחה שהם עודם בחיים (בכוולד ואסטרין, כמו גם עורכי הדין
7 אשר היו מעורבים בניסוח ההסכם).

8
9 לא נותר אלא לעמוד על "נסיבות העניין" מתוך אירועים שאירעו בשלבים מאוחרים יותר לכריתת החוזה,
10 שכן הנסיבות שלאחר כריתת החוזה עשויות ללמד, במבט לאחור, על האופן שבו הצדדים, או חליפיהם,
11 הבינו את תוכנו (שם).

12
13 אני סבור, שניתן לעמוד על כך מתוך שני אירועים שפורטו בפסק הדין.

14
15 20. האירוע הראשון היה כתב אישום שהגישה עיריית תל אביב נגד מרים בשנת 2001, שחייב אותה
16 לבצע עבודות מסוימות בנכס.

17 המערערת 3, חנה בר און, אישרה בעדותה (עמ' 84 לפרוטוקול בית הדין - מוצג 9 למוצגי המערערים
18 שורות 14-19, עמ' 90 שורות 1-7) כי היא ואימה, מרים, "טיפלו" בכך, העבודות שהתבקשו על ידי
19 העירייה נעשו והוצאותיהן שולמו על ידן.

20
21 גם אם דבר זה נעשה כדי להימנע מהרשעה בשל כתב האישום, הימנעותו מלתבוע אותן הוצאות מהשוכר
22 לאחר מכן, מלמדת על כך שהן הבינו שבעבודות מסוג זה השוכר אינו חייב לשאת בהוצאותיהן, לכל
23 הפחות לבדו.

24
25 21. האירוע השני קשור למסמך ההתחייבות שנתנה חברת בל בשנת 1993, כי היא תישא בביצוע
26 תיקונים מסוימים למשך תקופה מסוימת.

27 התחייבות זו ניתנה כתנאי להסכמתה של מרים להשכיר חלק מהקומות התחתונות לשוכרת משנה
28 (סעיפים 1-6 לכתב התשובה שהוגש לבית הדין, מוצג 4 למוצגי המערערים).



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

ע"א 19-02-49347 קטן ואח' נ' ב.ל. (מלוונות) בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

1 כאמור לעיל, המערערים ציינו עובדה זו בכתב הגנתם כראיה לכך שחברת בל התחייבה לשאת בכל
2 הוצאות התיקונים והשיפוצים, אך חזרו בהם מטענה זו בהמשך (סעיף 30 לפסק הדין).

3
4 מאחר שהמערערים חזרו בהם מטענה זו אינני נוטה לראות בנטען בעניין זה על ידם בכתב ההגנה מניעות
5 מלטעון לחוסר עילה, כפי שסבר בית הדין (סעיף 18 לפסק הדין) ואולם דווקא העובדה שהצדדים היו
6 צריכים להסכים על מתן התחייבות מיוחדת של חברת בל לשאת בהוצאות אותם תיקונים יכולה ללמד על
7 כך, שאילולא אותה התחייבות, בעל הבית היה עשוי לשאת באותן הוצאות, לפחות במחציתן, על פי הקבוע
8 בחוק.

9
10 אם אכן הוסכם בהסכם שבכל מקרה השוכר בלבד יישא בהוצאות התיקונים – וזו המסקנה המתבקשת
11 מעמדת המערערים – מדוע היה צריך להתנות בשנת 1993 את הסכמתה של מרים להשכרת המשנה
12 במתן התחייבות חברת בל לשאת לבדה בהוצאות התיקונים? ומדוע היה צריך להגביל התחייבות זו
13 לעבודות מסוימות ולתקופה מסוימת בלבד?

14
15 22. אינני מוצא שסעיפים 7 להסכם המלון ולהסכם הספא מסייעים באופן כלשהו לעמדת המערערים.

16
17 בסעיפים אלה (הזהים בשני ההסכמים) נכתב:
18 "השוכר מתחייב להרשות למשכיר או לב"כ להיכנס למושכר בכל זמן ועת המתקבל על הדעת כדי
19 לבדוק את מצב המושכר וגם / או להוציא לפועל תיקונים בו וגם / או לדרוש מהשוכר הכנסת תיקונים
20 בו וגם / או כדי להראות את המושכר לאנשים או קונים אחרים, אך שום דבר בסעיף זה לא יחשב
21 כמטיל על המשכיר חובה לעשות איזה שהם תיקונים במושכר".

22
23 הסעיפים הללו עוסקים בסיטואציה, שבה השוכר חייב להרשות למשכיר להיכנס למושכר, בין היתר כדי
24 לדרוש ממנו לבצע תיקונים במושכר, מבלי שיהיה בכך כדי לחייב את המשכיר לבצע אותם תיקונים.
25 אין זו הסיטואציה שלפנינו. המשכיר לא נכנס למושכר ולא דרש מהשוכר לבצע תיקון מסוים. העירייה היא
26 זו שדרשה לבצע את התיקונים ודרישתה הופנתה לשני הצדדים.
27 יתרה מזו, הסעיפים אינם עוסקים בשאלה, על מי מוטל לשאת בהוצאות התיקונים.



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

ע"א 19-02-49347 קטן ואח' נ' ב.ל. (מלוונות) בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

23. המסקנה מכל האמור לעיל היא, שכללי הפרשנות על פי החוק והפסיקה מטה את הכף בשאלה הנדונה כאן לטובת המשיבים, באופן שאין לפרש את סעיף 24 להסכם המלון כמטיל חובה על השוכר בלבד לשאת בהוצאות תיקונים שהוא חויב לעשותם על פי דרישת "השלטונות המוסמכים", בעניינינו: עיריית תל אביב.

החייב במחצית הוצאות העבודות שנדרשו על ידי עיריית תל אביב
24. כאמור, בית הדין דחה את מרבית תביעת המשיבים וחייב את המערערים להשתתף בהוצאות שהוציאו המשיבים לתיקון ליקויים ולביצוע עבודות שנדרשו על ידי עיריית תל אביב (להלן: "העירייה") בהודעה ששלחה לשני הצדדים לפי סעיף 3 לחוק העזר לתל-אביב יפו (מבנים מסוכנים), התשס"ב – 2001_ (להלן: "חוק העזר").

גם ביחס לעבודות אלה בית הדין לא מצא לנכון לחייב את המערערים להשתתף בכל ההוצאות שנתבעו בקשר אליהן, והוא חייבם רק בהוצאות שהוכח היטב מתוך האסמכתאות שהוצגו לפניו כי הן הוצאו בפועל וכי הן קשורות לדרישות שפירטה העירייה בהודעתה (סעיפים 46-50 לפסק הדין).

בית הדין קבע כי על העבודות האלה חל סעיף 70 (א) לחוק הגנת הדייר, בהיותן עבודות הדרושות "למניעת סכנת חיים", כי התקיימו יתר תנאי אותו סעיף: המשיבים הודיעו לבעלי הבית, המערערים, על כוונתם לעשותם זמן סביר לפני עשייתם והעבודות נעשו בהתאם לדיני הבנייה, ולכן על המערערים לשאת בחלק מההוצאות, בהתאם לסעיף 70(ב).

בית הדין קבע כי "חלק" זה יעמוד על מחצית ההוצאות שהוכחו.

25. המערערים מעלים בהקשר זה שלוש טענות:
(א) לא הוכח שהעבודות שבוצעו נעשו כדי למנוע סכנה.

(ב) לא הוכחו ביצוע העבודות ועלותן.

(ג) לחילופין – בהתחשב בדמי השכירות הנמוכים באופן ניכר המשולמים על ידי המשיבים עבור המלון המנוהל על ידם, היה על בית הדין לחייבם בשיעור הנמוך ממחצית ההוצאות.



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

ע"א 19-02-49347 קטן ואח' נ' ב.ל. (מלוונות) בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

26. ביחס לטענה הראשונה, די בכך שהעבודות בוצעו בעקבות הודעות העירייה שנשלחה לצדדים בהתאם לחוק העזר שעניינו "מבנים מסוכנים" כדי ללמד על כך שהן נועדו למנוע סכנה.

מסקנה זו עולה גם מתוכנה של ההודעה שנשלחה (מוצג 10 למוצגי המערערים):
בסעיף 1 נכתב, כי "ע"פ חוק העזר חייב בעל הנכס להחזיק את הבניין במצב המבטיח את שלום המחזיקים בו, את שלום הציבור ואת בטחון הנכסים הסמוכים לו", ובסעיף 2 נכתב כי "בביקורת שנערכה ביום... נמצא כי הבניין... מהווה סכנה למחזיקים בו ו/או לציבור ו/או לנכסים סמוכים. רצ"ב חוות דעת מהנדס המתייחסת לבניין הנ"ל".

בסעיף 3 מפורטות העבודות העיקריות שהצדדים נדרשים לעשותן, ומודגש כי "כל העבודות הנדרשות תבוצענה על פי הוראותיו ובפיקוחו של מהנדס בניין פרטי מוסמך".
דבר הסכנה נזכר גם במכתבו של האדריכל אבי ארדנבום, עובד העירייה, שנשלח למשיבים ביום 8.6.2010 (מוצג 12 למוצגי המערערים), לאחר תום העבודות: "בתאריך 7.7.09 הוכרז המבנה כמסוכן לפי סעיף 3 לחוק העזר לתל אביב יפו (מבנים מסוכנים), התשס"ב – 2001, וכנזה נדרשו הבעלים לבצע עבודות להסרת סכנה".

באותו מכתב צוין כי העבודות נעשו בליווי מהנדס ובליווי אדריכל (כותב המכתב עצמו) ומפורטות בו כל העבודות שנעשו.

מכל האמור לעיל עולה, כי כל העבודות שבוצעו נכללו במסגרת העבודות שנדרשו כדי למנוע את הסכנה שעשויה הייתה להתהוות ממצבו של הנכס, ולכן הן נכללות בסעיף 70 לחוק הגנת הדייר.

27. המערערים טוענים עוד בעניין זה, כי הודעת העירייה לא הוגשה כראיה על ידי עובד העירייה וכי מיריאל, שהודעה זו צורפה לתצהירה, לא הייתה מעורבת באותם הליכים.
על כך יש להשיב כי בהתאם לסעיף 141 לחוק הגנת הדייר, "בית דין לשכירות רשאי לקבל ראיה אף אם לא היתה מתקבלת בבית משפט אחר".

בפסק הדין שניתן ב- ע"א (מחוזי ת"א) 2369/05 שרון נ' דוד (5.2.2006) נכתב (בסעיף 15):



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

ע"א 19-02-49347 קטן ואח' נ' ב.ל. (מלוונות) בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

"לטעמנו, המחוקק התיר לבית הדין לשכירות בסעיף 141 לחוק הגנת הדייר לקבל גם ראיות בלתי קבילות, על מנת להקל בדרכי ההוכחה בפני בית הדין, ולאפשר לו לסטות מכללי הראיות, מבלי שהוא יהיה כפוף בהתאם למגבלות שמטילים הכללים המקובלים. מובן כי על בית הדין לעשות שימוש זהיר בסמכות שניתנה לו לסטות מכללי הקבילות, אולם אנו סבורים כי בענייננו, השימוש שנעשה בהוראת סעיף 141 לחוק היה שימוש זהיר ולגיטימי".

גם בעניינינו אני סבור שבית הדין נהג בזהירות בקבלו כראיה את ההודעה שנשלחה מהעירייה ואת מכתבו של האדריכל שליווה את העבודות, לאור זאת שהודעת העירייה נשלחה גם לחנה (המערערת 3), שלא הכחישה בכל מקום בתצהירה או בעדותה את קבלת ההודעה.

28. ביחס לטענה שלא הוכחו ביצוע העבודות ועלותן – המדובר בקביעה עובדתית של בית הדין, וכידוע ערכאת הערעור לא תבטל בנקל קביעות עובדתיות שקבעה הערכאה הראשונה, אשר בידיה הופקדו הערכת המימונתם של העדים וקביעת הממצאים העובדתיים (ע"א 3601/96 בראשי נ' עזבון בראשי, פ"ד נב (2) 582).

כאמור לעיל, בית הדין לא עשה את מלאכתו קלה, אלא בחן אחת לאחת את האסמכתאות שהובאו לפניו, השווה את העבודות הרשומות בהן לעבודות שנדרשו על ידי העירייה ואישר רק את ההוצאות שלא עוררו אצלו ספק.

לזאת ניתן להוסיף גם את האמור לעיל ביחס לסמכותו של בית הדין לשכירות לקבל ראיה גם אם זו לא היתה מתקבלת בבית משפט אחר (סעיף 141 לחוק).

29. ביחס לטענה האחרונה המתייחסת לשיעור החיוב בהוצאות:
סעיף 68 (ד) לחוק הגנת הדייר העוסק בחלקם של הצדדים בנשיאה בהוצאות שנדרשו "להחזקת הבית במצב תקין וראוי" קובע כי הוצאות אלה יחולו מחציתן על בעל הבית ומחציתן על הדייר.
לעומת זאת, סעיף 70 (ב) העוסק בחלקו של בעל הבית לשאת בהוצאות שהוציא הדייר בקשר לתיקונים המצריכים עבודות בנייה יסודיות שנדרשו לשם מניעת סכנת חיים (סעיף 70 (א)) אינו קובע שיעור קבוע, ובית הדין מוסמך לפיו לחייב את בעל הבית להחזיר לדייר "חלק ממה שהוציא על התיקון".



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

ע"א 19-02-49347 קטן ואח' נ' ב.ל. (מלוונות) בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

1 בלי להתחקות אחר הסיבה להבדל זה שבין שני הסעיפים, אני סבור כי נקודת המוצא היא שיעור חלוקת
2 ההוצאות הקבועה בסעיף 68 (ד), שהיא גם ההוגנת והסבירה בדרך כלל ביחסים שבין שני צדדים להסכם:
3 מחצית כל צד, ומי שטוען לשיעור שונה מזה, עליו להראות מהי ההצדקה לסטות ממנו.
4

5 בעניינינו טוענים המערערים כי ההצדקה לפסוק שיעור נמוך ממחצית נמצאת בשיעור הנמוך למדי של
6 דמי השכירות המשולמים על ידי המשיבים עבור העסק המנוהל על ידם, דבר שגם בית הדין עמד עליו
7 בפסק דינו (סעיף 45 (א), פסקה שניה).

8 אולם, המערערים מתעלמים מכך שהשוכרים שילמו לבעלת הבית דמי מפתח עבור הזכות להיות דיירים
9 מוגנים בנכס, כאשר סוג העסק שינוהל בו היה גלוי וידוע בשעת ההסכם.
10

11 סביר להניח, שהסכום ששולם כדמי מפתח גילם בתוכו את הרווח וההפסד הצפוי לכל אחד מהצדדים
12 מאותה עסקה.

13 ובנוגע להפנייה לדברי בית הדין בעניין זה, בפסק הדין הדברים נאמרו כנימוק נוסף לכך, מדוע אין להיעתר
14 לחלקה הגדול של תביעת המשיבים להחזר הוצאות שונות שהוצאו על ידם, משמע – העובדה שמשולמים
15 דמי שכירות נמוכים כבר נלקחה בחשבון בקביעת שיעור המחצית.
16

טענת השיהוי:

17 30. אני סבור כי צדק בית הדין בדחותו את טענת השיהוי של המערערים.
18 אכן כפי שציין בית הדין בפסק הדין (סעיף 52), המשיבים המתינו זמן ממושך עד להגשת התביעה
19 ומעדותה של מיריאל עולה, כי אלמלא הגשת תביעת הפינוי יתכן כי התביעה לבית הדין לא היתה מוגשת
20 במועד בו הוגשה.
21

22 אינני מוצא פסול בכך שתביעת המשיבים הוגשה בעקבות הגשת תביעת הפינוי של המערערים.
23 צד להסכם יכול להימנע מנקיטת הליך משפטי לשם מימוש זכות העומדת לו כנגד הצד השני להסכם, כל
24 עוד הצד השני אינו נוקט בהליך משפטי לשם מימוש זכות העומדת לו לדעתו כנגדו, אך משהצד השני
25 נקט בהליך משפטי לשם מימוש זכותו הנטענת, אזי הוא נוקט אף הוא בהליך משפטי לשם מימוש זכותו
26 נגדו.

27 מהלך כזה על ידי צד להסכם הוא מהלך שעשוי גם להשתלם מבחינה עסקית.
28 יתכן שהנזק הצפוי לו שעלול להיגרם נקיטת הליך משפטי על ידי הצד שכנגד יסב לו נזק גדול יותר מהתועלת
29 מההליך המשפטי הננקט על ידו.



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

ע"א 19-02-49347 קטן ואח' נ' ב.ל. (מלוונות) בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

1 אין לפרש המתנה זו כויתור על זכותו של אותו צד לנקוט באותו הליך משפטי, ואין לפרשה כשימוש לא
2 נאות בזכות התביעה הנתונה לתובע וכפגיעה בציפיותו הלגיטימית של הנתבע שלא להתבע (ע"א
3 6805/99 תלמוד תורה הכללי והשיבה הגדולה עץ חיים-בירושלים נ' הוועדה המקומית לתכנון
4 ולבנייה ירושלים, פ"ד י"ז (5) 433, 446).

5
6 31. המערערים גם לא הוכיחו כי הם שינו את מצבם לרעה בעקבות השיהוי (התנאי הנוסף הנדרש
7 על פי פסק הדין **תלמוד תורה הכללי**, שם).
8 המערערים קיבלו, כאמור, מהעירייה, אותה הודעה שהמשיבים קיבלו. אילו רצו בכך, הם יכלו בזמן אמת
9 לערער בפני העירייה על הצורך באותן עבודות, לבדוק את חיוניותן, את העלות הנדרשת לשם ביצוען וכל
10 נתון נדרש אחר.
11 בין הצדדים ובין באי כוחם אף התנהלה תכתובת בעניין זה.
12 אין למערערים להלין אלא על עצמם על כך שבזמן אמת הם התעלמו מכל בדיקה וישבו בחוסר מעש.
13

אי תשלום אגרה מספקת במועד

14
15 32. גם בעניין זה אני סבור, כי צדק בית הדין בדחותו את דרישת המערערים למחוק את התביעה על
16 הסף בשל אי תשלום האגרה הנדרשת.
17 בהקשר זה אינני מוצא לנכון להידרש לשאלה, האם צדק בית הדין בקביעתו כי המשיבים לא שילמו את
18 האגרה בשיעור שהיה נדרש.
19 המשיבים אמנם טוענים בעיקרי הטענות שלהם (סעיף 21) כי בית הדין שגה בקביעתו זו, אך הם לא ערערו
20 על עצם תשלום האגרה שבית הדין קבע, ולפיכך אין להידרש, כאמור, לשאלה מהי האגרה שהיה על
21 המשיבים לשלם, אלא לשאלה, האם צדק בית הדין בדחייתו את דרישת המערערים למחוק את הסף את
22 התביעה בשל כך שהם לא שילמו במועד את האגרה בסכום הנדרש, ואני סבור כאמור כי בית הדין צדק
23 בדחותו דרישה זו.

24
25 33. תקנה 100 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד – 1984 קובעת כי בית המשפט "רשאי"
26 לצוות על מחיקת כתב התביעה, בין היתר כאשר: "(4) שולמה אגרה בלתי מספקת והתובע לא שילם
27 את האגרה הנדרשת תוך הזמן שנקבע לכך".
28



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

ע"א 49347-02-19 קטן ואח' נ' ב.ל. (מלוונות) בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

כפי שנקבע ברע"א 8317/07 בית הכנסת הגדול בירושלים נ' היכל שלמה – המרכז למורשת היהדות
בירושלים, 25/12/2007, פסקה 5):

"התקנות החדשות אינן מחייבות מחיקת ההליך לאחר שלא שולמה האגרה במועד הקבוע בהחלטה
הדוחה את בקשת הפטור.

ההחלטה בעניין זה עודנה נתונה לשיקול דעתו של בית המשפט. הסדר זה מתיישב גם עם ההסדר
הכללי הקבועה בתקנה 100 (4) לתקנות סדר הדין האזרחי, המותיר לשיקול דעתו של בית המשפט
את ההחלטה אם למחוק תובענה בעקבות אי תשלום האגרה בתוך מסגרת הזמן שנקבעה לכך".

בענייננו, אמנם, מלכתחילה היה על המשיבים לשלם את האגרה הנכונה במועד הקבוע בתקנות, אך
משבית הדין נתן ארכה לתשלום ההפרש הנדרש, בהתאם לשיקול הדעת הנתון לו, הפגם נרפא.

34. אי הגשת סיכומי המשיב 3 במועד:

בית הדין הסביר בפסק דינו (סעיף 55) מדוע הוא אינו נעתר לבקשת המערערים לדחות את תביעתו של
המשיב 3 בשל אי הגשת סיכומים במועד.
מדובר במהלך דיוני מובהק, שבשיקול דעתה של הערכאה הדיונית. ערכאת הערעור איננה נוהגת
להתערב בכך.

תוצאה:

35. לאור כל האמור לעיל, אינני סבור שנמצא טיעון ראוי בכל טיעוני המערערים, אשר יצדיק את
קבלת הערעור או התערבות בסכום שנפסק.
לפיכך, אני ממליץ לדחות את הערעור ולחייב את המערערים לשלם למשיבים את הוצאות הערעור בסך
20,000 ₪.

26
27
28
29
30
31
יונה אטדגי, שופט



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

ע"א 19-02-49347 קטן ואח' נ' ב.ל. (מלוונות) בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

1

2

השופטת י. שבח:

3

אני מצטרפת לעמדת חברי השופט אטדגי לפיה יש לדחות את הערעור, אך מבקשת להוסיף שתי הערות
באשר להנמקות המובילות לתוצאה זו:

4

5

האחת- סעיף 24 להסכם המלון

6

מקובלת עלי מסקנת השופט קמא (כבוד השופט נמרודי) לפיה "...דרישת השלטונות המוסמכים,

7

הנזכרת בסעיף, מתייחסת לאותן עבודות שהדייר בחר לבצע...", משהיא מבטאת לטעמי את אומד

8

דעתם של הצדדים המשתמע מכלל סעיפי ההסכם. בעוד שסעיף 9 להסכם המלון אוסר על השוכרים

9

לבצע כל תוספת או שינוי במלון "בלי קבלת רשות בכתב מאת המשכיר", בא סעיף 24 להסכם ומתיר

10

לשוכרים לבצע מספר שינויים ותוספות המוגדרים והמנויים בסעיף זה אותם ניתן לבצע ללא צורך בנטילת

11

רשות מהמשכיר, אולם בתנאי שהשוכרים יישאו בהוצאות הנדרשות, לרבות אותה "דרישת השלטונות

12

המוסמכים", הנסבות רק על אותם השינויים והתוספות המנויים בסעיף לגביהן נדרשים השוכרים, כאמור

13

במשך הסעיף, "להוצאת רשיון מתאים".

14

15

השנייה- שיעור ההשתתפות

16

כמו בית משפט קמא, גם חברי סבור כי את ההשתתפות יש להשית מכוח סעיף 70 לחוק. עוד הוא סבור

17

כי "נקודת המוצא" לקביעת שיעור החיוב לפי סעיף זה "היא שיעור חלוקת ההוצאות הקבועה בסעיף

18

68 (ד)". לטעמי מדובר בשני מצבים שונים שיש קושי להשוות ביניהם, ולא בכדי השאיר המחוקק את

19

סוגיית השתתפות בעל הבית לפי סעיף 70, אם בכלל, כמו גם את שיעורה – בעמימות, ונתנה לשיקול

20

דעתו של השופט היושב בדיון.

21

חובת בעל הבית לפי סעיף 68(א) לחוק היא "לתקן את התיקונים הדרושים להחזקת הבית במצב תקין

22

וראוי לשימוש", ואם לא מילא בעל הבית חובתו זו, ואם התיקונים לעיל גם "דרושים לשמירת בטחונו או

23

בריאותו של דייר" – רשאי הדייר לעשותן בעצמו, שאז יזכה לשיפוי כדי מחצית "חוץ מתיקונים המצריכים

24

עבודות בניה יסודיות".

25

הימנעות המחוקק מלחייב מלכתחילה את בעל הבית לבצע את אותם התיקונים המצריכים עבודת בניה

26

יסודית, שהדעת נותנת שעלותן גבוהה במיוחד, כמו גם הפטרו מלהחזיר לדייר את מחצית העלות של

27

תיקונים כאלו אם הדייר ביצע אותם בעצמו, עומדת בהלימה לעילת הפינני שבסעיף 131(10) לחוק ["בעל

28

הבית רוצה להרוס את המושכר או את הבנין שבו נמצא המושכר כדי להקים במקומו בנין אחר, או



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

ע"א 19-02-49347 קטן ואח' נ' ב.ל. (מלוונות) בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

1 לשנות את המושכר שינוי ניכר או לתקנו תיקון יסודי..." [בכפוף לסידור חלוף, אף להלכה לפיה בהרס
2 המושכר פקעה זכות הדיירות המוגנת.

3 בהמשך לכלל שבסעיף 68, המגביל את רשות הדייר לבצע בעצמו את אותם התיקונים בהם חב בעל
4 הבית רק לכאלו שאינם "מצריכים עבודות בניה יסודיות", בא החרג שבסעיף 70 לחוק ומעניק לדייר
5 רשות לבצע בעצמו תיקון, אף שהוא מצריך עבודות בניה יסודיות, בתנאי ש"הוא דרוש למניעת סכנת
6 חיים".

7 אין פלא אפוא שאין למצוא בסעיף 70 הוראה קטגורית כמו זו שבסעיף 68, המזכה את הדייר בהשתתפות
8 כדי מחצית, אם בחר לבצע בעצמו את התיקונים המצריכים עבודת בניה יסודית, שכאמור, ההנחה היא
9 שעלותם גבוהה, ובית הדין הוא שצריך להחליט אם בכלל קיימת במקרה כזה חובת שיפוי, ובאם כן,
10 באיזה שיעור, וכלשון החוק: "בית הדין רשאי לחייב את בעל הבית להחזיר לדייר חלק ממה שהוציא
11 על התיקון". אפשר להעלות על הדעת תרחיש בו המבנה מט ליפול, בעל הבית מעדיף להרסו ולבנות
12 בניין חדש תחתיו, בכפוף להעמדת סידור חלוף לדייר, שאז אז אם הדייר מחליט לבצע על דעת עצמו
13 עבודת בניה יסודית, יש קושי לחייב את בעל הבית בשיפוי. הנחת המוצא לפיה יש להחיל את שיעור
14 ההשתתפות שבסעיף 68 לחוק על חיוב לפי סעיף 70 לחוק – מוקשית בעיני.

15 עם זאת נראה לי נכון לאשר את מסקנת בית משפט קמא לחייב את המערערים להשתתף במחצית מאותן
16 ההוצאות שבית משפט קמא מצא שהן מצדיקות שיפוי – בהסתמך על סעיף 68 לחוק. ואסביר: מההודעה
17 שנשלחה ע"י הרשויות לפי סעיף 3 לחוק העזר לתל-אביב יפו (מבנים מסוכנים), התשס"ב – 2001
18 עולה שמצב הבניין "... מהווה סכנה למחזיקים בו ו/או לציבור ו/או לנכסים סמוכים".

19 לא מדובר על עבודות בניה יסודיות כי אם על תיקונים מסוג: תיקוני טיח, איטום, החלפת צנרת, מרזבים,
20 קרניזים, וכיוצ"ב, העונים גם על הדרישה לפיה "התיקונים הדרושים להחזקת הבית במצב תקין וראוי
21 לשימוש" – שבסעיף 68(א) לחוק, וגם על הדרישה לפיה מדובר בתיקונים "הדרושים לשמירת בטחונו
22 או בריאותו של דייר..." - שבסעיף 68(ג) לחוק, שאז שיעור ההשתתפות אינו מצריך דיון מיוחד אלא
23 קבוע בחוק - מחצית מההוצאות הסבירות.

24 די לטעמי בנימוקים לעיל כדי להצדיק את דחיית הערעור.

25 

26 יהודית שבח, שופטת, סג"נ



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

ע"א 49347-02-19 קטן ואח' נ' ב.ל. (מלוונות) בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

השופטת י. בלכר:

אף אני סבורה כי דין הערעור להידחות.
אני מסכימה גם להערותיה של כב' סגנית הנשיא הש' שבח.
בנסיבות אלה, לא מצאתי להידרש לדיני הפרשנות ביחס לחוזה דיירות מוגנת, שעליו פניו נראה כי הינו
בבחינת חוזה מיוחד (ראו הערתו של כב' הש' שטיין בסעיף 17 לפסק הדין בע"א 7649/18 **ביבי כבישים**
עפר ופיתוח בע"מ נ' רכבת ישראל בע"מ).

יעל בלכר, שופטת

התוצאה

הערעור נדחה.
המערערים ישלמו למשיבים הוצאות המשפט ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 20,000 ₪.
העירבון שהפקידו המערערים, על פירותיו, יועבר על חשבון הסכום האמור למשיבים, באמצעות באי כוחם.
ניתן היום, כ"ה ניסן תש"פ, 19 אפריל 2020, בהעדר הצדדים.

יעל בלכר, שופטת

יונה אטדגי, שופט

יהודית שבח, שופטת, סג"נ
אב"ד