



בס"ד, כ"ב שבט תשפ"ה
20 בפברואר 2025
תיק מס' 4-80095

החלטה בערעור

בעניין שבין	לבין	ובין
התובעת	נתבעת 1	נתבעים 2
בעלת הקומה העליונה	בעלת קומת הקרקע	יורשי בעלת הקומה האמצעית
המערערת	המשיבה	כולם להלן: נתבעת 2 או נתבעים 2
שכנגד	שכנגד	

א. רקע

בין הצדדים ישנה מחלוקת בנוגע לחלוקת הרווחים שהופקו מיחידות דיור שנבנו על ידי הנתבעים בשטח המשותף. הרקע העובדתי המלא לסכסוך זה מפורט בפסק הדין של בית הדין קמא. בתמצית, טענת התובעת הייתה כי בהיותה בעלת שליש מהזכויות בשטח המשותף, היא זכאית לשליש מדמי השכירות שנגבו על ידי הנתבעים בגין השכרת יחידות הדיור שנבנו בו. הנתבעים דחו טענה זו מכל וכל. בית הדין קמא קיבל עקרונית את דרישת התובעת לחלקה ברווחים, אך הגביל זאת בכך שהתובעת לא זכאית לקבל את חלקה מכלל דמי השכירות של המבנה, אלא רק משווי דמי השכירות של הקרקע, כאשר שווי זה יקבע על ידי מומחה מטעם בית הדין. פסיקת בית הדין התבססה על דעת הראנ"ח (שו"ת מים עמוקים חלק ב סימן ג) אשר דן בפסיקת הרמ"א (חו"מ שעה ז) שהבונה בחצר חברו והשכירה לאחרים חייב לשלם לבעל החצר "כל מה שנהנה". הראנ"ח הסביר שבעל הקרקע לא זכאי לקבל את דמי השכירות המלאים על המבנה, אלא הוא זכאי לקבל רק את דמי שכירות הקרקע, ולפיכך המערערת זכאית לשליש מהסכום שמקובל לתת עבור שכירת החצר לצורך בנייה בלתי חוקית העומדת להריסה על פי הערכת שמאי. בית הדין קמא ביסס היטב קביעה זו אולם שני הצדדים הגישו בקשת רשות ערעור על פסק הדין של בית הדין קמא, וביום ו' טבת תשפ"ה (6 בינואר 2025) ניתנה החלטה על ידי הרב ישועה רטבי, אשר חזרה והרחיבה את הנימוקים העומדים בבסיס החלטתו של בית הדין קמא, ולפיכך נדחו מרבית טענות המערערים, וכן נדחה במלואו הערעור שכנגד. עם זאת ניתנה רשות ערעור בנוגע לשלש נקודות. וכך נכתב בפרק ההחלטות (סעיף 1):

בנוגע לגובה חיוב זה התקבלה באופן חלקי בקשת רשות הערעור של המערערת ביחס לשלש נקודות אשר יועברו לדיון והחלטה בפני ערכאת הערעור:

- מהו גובה התשלום החלקי לו זכאית המערערת על השימוש בשטח בו עומדים מבנים 2-3 למשך שלש שנים בהם התגוררו הבנים במבנים אלו.
- באיזו מידה יש לדחות את חישוב מועד השכירות על ידי המומחה מיום מתן פסק הדין של הרב הבורר, בתאריך כ"ה בתמוז תשס"ג (25.7.2003) לתחילת שנת הלימודים של אותה השנה או למועד אחר.
- האם יש להגביל את בית הדין קמא לשקלל בפשרה את חדר ההסקה בלא שיבחן לפני כן את מידת השימוש במקלט על ידי הנתבעים.



הנהלת בית הדין מינתה את הרב אורי סדן שיעמוד בראש הרכב הערעור יחד עם הרב עידו הבר והרב ישועה רטבי. הרכב זה הוסמך לדון ולהכריע בשלושת הנושאים שפורטו לעיל.

ב. האם יש לחייב את הנתבעים בגין תקופה בה לא הושכרו חלק מהיחידות

במהלך תקופה מסוימת, יחידות מס' 2 ו-3 לא הושכרו לצדדים שלישיים. לטענת נתבעת 1, בניה התגוררו בהן ללא תשלום. התובעים טענו כי מגורים אלה מהווים רווח כספי לנתבעת 1, ולפיכך יש לחייבה בגינם. לעומת זאת, נתבעת 1 טענה כי בגלל שבפועל לא שולמו דמי שכירות עבור תקופה זו, אין התובעת זכאית לתשלום כלשהו. בית הדין קמא קבע, בדרך של פשרה, כי מדובר בשלוש שנות מגורים, מאידך קבע בית הדין קמא (עמ' 47) כי אין מקום לחייב את נתבעת 1 בגין מגורים אלה.

המערערת ערערה על פסיקת בית הדין קמא, בטענה כי יש לחייב את נתבעת 1 בגין תקופה זו, וזאת ממספר נימוקים. בהחלטת בקשת רשות הערעור נדחו מרבית נימוקי המערערת, אולם התקבל נימוק השלישי, לפיו גם אם יחידות הדיור עמדו ריקות, יש לחייב את נתבעת 1 בגין שכירות הקרקע, שכן היא נהנית מהקרקע השייכת לתובעת שעליה בנויים המבנים, ועליה לשלם עבור הנאה זו.

לאחר העיון אנו סבורים כי אכן יש לקבל את טענת המערערת המבוססת על הנימוק השלישי שהוזכר לעיל, לפיו נתבעת 1 נהנתה מהעובדה שהמבנה עצמו הוצב על קרקע השייכת גם לתובעת. אמנם בית הדין קמא פסק בצדק כי בתקופה הנדונה לא קיבלה נתבעת 1 דמי שכירות ולא נוצר רווח בר חלוקה לתובעת, אך היות והנתבעת 1 אינה חייבת לשלם למערערת בגין השכירות של היחידות אלא בגין חכירת הקרקע לשם הקמת מבנים, וכדעת הראנ"ח, אין זה משנה כלל אם המבנים הושכרו לאנשים זרים או ששימשו את בניה של הנתבעת 1. כל עוד המבנים קיימים על שטח השייך גם למערערת – היא זכאית לקבל את חלקה בדמי חכירת הקרקע עליה הוקמו המבנים.

לסיכום: הערעור מתקבל ויש לחייב את הנתבעת 1 בתשלום דמי חכירת הקרקע גם על התקופה בה הדיירות לא הושכרו לאחרים אלא שימשו את בניה של הנתבעת 1.

ג. משך זמן השכרת יחידות הדיור

אחת המחלוקות בין הצדדים הייתה בעניין קביעת מועד בניית היחידות, ולמעשה המועד ממנו מגיע לתובעת את חלקה ברווחים. התובעת דרשה להתחיל לחשב את משך השכירות בגינה מספר שנים בלתי ידוע לפני מועד פס"ד הבורר שניתן בשנת תשס"ג (והיא ייעדה את הרווחים שמלפני פס"ד הרב הבורר לתשלום ההוצאות שהיו לנתבעים), לעומתה נתבעת 1 טענה כי הואיל ולפחות חלק מהמבנים הוקמו כמה שנים לאחר שניתן פסק הדין, החלק המגיע לתובעת נמוך יותר.

בית הדין קמא קבע שהתובעת לא צריכה לשלם על ההוצאות שהיו לנתבעים. עוד קבע בית הדין קמא כי בשל הזמן הרב שחלף, לא ניתן לדעת במדויק ממתי החלה תקופת השכירות בכל אחת מהיחידות, ולכן נדרש להכריע בעניין זה בדרך של פשרה. לצורך הנוחות החליט בית הדין קמא כי מועד תחילת השכירות ייקבע לתחילת שנת הלימודים. התובעת מערערת על שתי נקודות: האחת, על כך שבית הדין דחה את מועד החישוב לתחילת שנה"ל במקום החל ממועד מתן פס"ד הרב הבורר או מיום השכרת היחידה. בנוסף לכך דורשת התובעת להוסיף לתביעה את דמי השכירות שהתקבלו לפני מתן הפסק של הרב הבורר, ולקזז כנגדם את חלקה של התובעת בעלות בנית היחידות וההוצאות המשפטיות בגינן.



בהחלטת הבר"ע נדחתה הבקשה לתבוע רווחים שנוצרו לפני פסק דין הרב הבורר, שהיה ביום כ"ה בתמוז תשס"ג (25.7.2003), וזאת מהטעמים המפורטים בהחלטה (עמ' 32-29).

עם זאת, התקבלה בקשת רשות הערעור בנוגע לקביעתו של בית הדין קמא, לפיה התובעת זכאית לרווחים רק החל מתחילת שנת הלימודים.

בית הדין קמא העדיף משיקולי נוחות לקבוע את תחילת שנת הלימודים כמועד תחילת השכירות, שכן מסתבר יותר שהשכירות החלה בתחילת שנת לימודים מאשר במועד כלשהו בחודש תמוז. אולם כפי שביארנו בסעיף הקודם, פסיקת בית הדין מבוססת על דעת הראנ"ח, ולפיה למערכת אין כל חלק בדמי השכירות שגבו הנתבעים אלא זכות לדמי חכירה על הקרקע בה הועמדו מבנים המיועדים להשכרה, אותם חייבים הנתבעים לשלם מרגע הנחת חומרי הבניה על גבי הקרקע ועד היום, בין אם השכירו את המבנים בפועל ובין אם המבנים עמדו ריקים תקופה מסויימת, ולפיכך תחילת שנת הלימודים אינה יכולה לשמש כעוגן לפשרה במקרים בהם לא ידוע מתי בדיוק החלה הקמתו של מבנה כזה או אחר על בית הדין לברר מתי הוקם כל אחד מהמבנים ולחייב את הנתבעים בתשלום דמי החכרת הקרקע מרגע תחילת הקמת כל אחד מהמבנים, אך לא לפני מועד מתן פסק דין הבורר. ככל וישאר ספק בדבר מועד תחילת הקמת מבנה כזה או אחר יוכל בית הדין להכריע בדרך של המוציא מחברו עליו הראיה או בדרך של פשרה, לפי שיקול דעתו.

לסיכום:

1. בית הדין קמא יברר מתי החלה הקמת המבנים ויכריע בדרך של הוכחות או פשרה לפי שיקול דעתו.
2. על השמאי להעריך את מחיר החכרת הקרקע לצורך הקמת מבנים בלתי חוקיים העומדים להריסה המיועדים לשכירות מיום תחילת הקמתם אך לכל המוקדם החל מיום ממתן פסק דין של הרב הבורר, בתאריך כ"ה בתמוז תשס"ג (25.7.2003).

ד. פשרה בגין שימוש בחדר הסקה

חדר ההסקה, הממוקם בתוך מחסן מס' 3 שבבעלות התובעת, הינו חדר הסקה לא פעיל ושטחו קטן מאוד. בית הדין קמא קבע (עמ' 35) כי חדר ההסקה, אשר נמצא בשימוש התובעת, מהווה שטח משותף השייך לכלל הדיירים, ולפיכך יש לפשר על השימוש רב השנים של התובעת בחדר זה.

התובעת מערערת על פסק הדין בטענה כי בית הדין קמא מבקש לפשר על השימוש בחדר הסקה ששטחו קטן מאוד, אך אינו מפשר על השימוש במקלט, שלדבריה השתלטה נתבעת 1 על מחציתו. לטענתה, אין מקום לערוך פשרה בנוגע לשימושה בחדר ההסקה כל עוד לא נבחנה סוגיית השימוש של נתבעת 1 במקלט, ומידת השטח הנטען כתפוס על ידה.

דיון:

אנו מקבלים את טענת המערערת מהנימוקים הבאים:

- א. אנו סבורים כי ניתן להחשיב את חדר ההסקה כשטח משותף רק לצורך **חישוב השטחים** בבניין, במידה ויקודם תב"ע, ובמקרה הצורך ניתן יהיה לבצע פשרה שתתייחס גם לשטח זה. אולם, בכל הנוגע ל**חישוב הרווחים** המגיעים לתובעת, אין להפחית מרווחיה בגין השימוש בחדר ההסקה, שכן שימוש בהיקף קטן שכזה נכלל בדין זה נהנה וזה לא חסר, אשר פוטר מתשלום, אלא אם כן קיימת דרישת פינוי ('אמירת צא'). בהיעדר דרישה שכזו, אין מקום להפחית מרווחי התובעת בגין שימוש זה.



ב. . אנו סבורים כי אין סיבה לערוך פשרה על שימוש התובעת בחדר ההסקה, כאשר מנגד יתכן ומתקיים שימוש של נתבעת 1 במקלט ובמקרה שכזה השימושים מתקזזים, ואין לבצע פשרה בנוגע לשימוש בחדר ההסקה. ולהוציא ממנה את המקלט.

לסיכום: בית הדין קמא לא יכלול את חדר ההסקה במסגרת הפשרה, קודם שיבחן את מידת השימוש במקלט על ידי נתבעת 1.



ה. החלטות

1. הנתבעים חייבים לשלם לתובעת עבור השימוש בקרקע המשותפת בגינה, שעליה הועמדו המבנים שהנתבעים השכירו.
2. חלוקת החיובים בין הנתבעים תיקבע על ידי בית הדין קמא.
3. סכום החיוב יקבע על ידי מומחה מטעם בית הדין כפי שקבע בית הדין קמא. המומחה ידרש לקבוע מהו מחיר החכרת קרקע לצורך הקמת מבנים בלתי חוקיים העומדים להריסה ומיועדים להשכרה בשטח בו ממוקמים כל המבנים שבמחלוקת, לרבות מבנים 2-3.
4. יש לחשב את מועד ההחכרה לכל המוקדם החל מיום ממתן פסק הדין של הרב הבורר, בתאריך כ"ה בתמוז תשס"ג (25.7.2003).
5. בית הדין קמא יברר מתי החלה הקמתו של כל אחד מהמבנים וכריע בדרך של הוכחות או פשרה לפי שיקול דעתו. התשלום יהיה על כל התקופה המוזכרת בסעיף הקודם, כולל השנים בהן המבנים לא הושכרו.
6. בית הדין קמא לא יכלול את חדר ההסקה במסגרת הפשרה, קודם שיבחן את מידת השימוש במקלט על ידי נתבעת 1.
7. בית הדין קמא מוסמך לפרש את החלטה זו.
8. לא ניתן לערער על החלטה זו.
9. אין צו להוצאות.

החלטה זו ניתנה ביום חמישי, כ"ב שבט תשפ"ה, 20 בפברואר 2025

בזאת באנו על החתום

הרב ישועה רטבי

הרב אורי סדן, אב"ד

הרב עידו הבר