

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

לפני הנשיא (זמורה), והשופטים אסף, אגרנט

בערעור של:

המערער

שאול ברנר

נגד

המשיב

יוסף וינריך

פקודת הגבלת שכר-דירה (דירות), 1940, (כפי שתוקנה ב-1946),
סעיפים 18(ג), 2 —

מלשוננו של הסעיף 18(ג) הנ"ל נראה בעליל, כי המחוקק המנדטורי חתר לשלול מביהמ"ש סמכות להוציא צרפיוני נגד דייר, אלא אם הוכח קיום התנאים שהציב בו, לרבות, "הצורך העצמי" של בעל המושכר — היוצא מזה, כי העדר תנאי כזה הוא ענין הנוגע לעצם סמכותו של שו"ש ליתן צרפיוני — הדייר רשאי לעורר את שאלת הסמכות בכל שלב של הדיון, וביהמ"ש מוסמך, ואף חייב, לדון בה על דעת עצמו — משפסק פעם בימ"ש מחוזי בשאלת "הצורך העצמי" לטובת בעל המושכר, שוב נבצר ממנו, על אף נימוקיו החדשים של הדייר, לעיין מחדש בשאלה בערעור שני שבין אותם בעלי-הדין — אולם מסקנה זו אין בה כדי לפטור בימ"ש זה לדון בשאלה, משהגיע אליו הסכסוך שבין בעלי-הדין בפעם הראשונה, אף במקרה שהדייר לא הגיש ערעור על פסקו הראשון של ביהמ"ש המחוזי — בימ"ש לערעורים מצווה לדון בנימוקים החדשים שמביא אתו ב"כ הצד, וביחוד כשהמדובר הוא בשאלת הסמכות — הזכרעה בשאלת "הצורך העצמי" תלויה בדרך כלל במסקנות המיוחדות של כל מקרה ומקרה — אם כי זוהי שאלה שבעובדה, מוסמך בימ"ש זה לשנות את מסקנת ביהמ"ש של מטה, אם נתברר לו כי האחרון השתמש במבחן הנחשב בעיני החוק כבלתי נכון — הכרחי הוא ש"הצורך" של בעל המושכר יהיה קיים בזמן הגשת התביעה, ואין זה מספיק להצביע על המסיבות המרמזות שצורך זה יולד בעתיד — לפי ההלכה שבי"ע א' 170/43, אין לצמצם את מובנו של המונח "לעצמו" שבסעיף 18(ג) הנ"ל לבעל המושכר גופו או לאשתו וילדיו הקטנים, אלא יש לפרש ביטוי זה באופן שיכלול גם אנשים נוספים התלויים בו מבחינה כלכלית — אם כי מבחינה הגיונית פירוש זה רחב מדי, לא תמיד מקבלת ההלכה את עיצובה לפי הכללים שיסודם בהגיון טהור, ולעתים נעוץ תהליך התפתחותה החיונית בתנאי החיים המשתנים, במקרה שלפנינו: במחסור בדירות, ההולך ומחמיר — השופט המנדטורי התחשב בפס"ד זה רק במצב העובדתי של תלות ולא שווה לנגד עיניו תלות שבחוק (legal dependence) דוקא — משמעותה של ההלכה הנ"ל היא, שביהמ"ש, בבואו להחליט אם קיים התנאי של צורך עצמי, מוסמך להביא בחשבון, כי אלה אשר לשם שיכונם נדרש המושכר ע"י בעליו הנם תלויים בו בפועל — במושג "תלויים" אין לכלול אנשים אשר בעל המושכר נטל על עצמו לכלכלם זמנית גרידא — אין להרחיב את ההלכה האמורה בי"ע א' 170/43 עד כדי להחילה על קרוביו של בעל המושכר אשר תלותם

הכספית בו קמה עם עצם עלייתם ארצה ונראית מראש לא כענין של קבע או כחלות לזמן ארוך ובלתי מוגבל אלא כתופעה ארעית בלבד — אין בשום פנים לראות כ„צורך עצמי“ של בעל המושכר את צורך השיכון של עולים חדשים שהם בעלי כושר עבודה ושאינו להניח שבסוף הזמן לא יעמדו ברשות עצמם — גישה אחרת לבעיה הזאת פירושה יהא הרחבת מובנו של המונח „לעצמו“ שבסעיף 8(ג) במידה שאין הדעת סובלתה וההופכת את ביהמ״ש להיות מחוקק במקומו של הגוף שבידו נתונה הסמכות לתקן את החוק בשעת הצורך — בשעה ששופט שלום דן בעילת פינוי המושתתת על סעיף 8(ג), רצוי כי יסיק מסקנה ברורה בשאלת קיום התנאי של צורך עצמי, אף אם סבור הנה כי מחובתו לדחות את התביעה בשל חוסר דיור אלטרנטיבי מתאים.

פסקי-דין אנגליים שהוזכרו:

- [1] *Barton v. Fincham*; (1921), 2 K.B. 291.
- [2] *Davies v. Warwick*; (1943), 1 All E.R. 309.
- [3] *Brown v. Draper*; (1944), 1 All E.R. 246.
- [4] *Smith v. Poulter*; (1947), 1 All E.R. 216.

פסקי-דין א״י שהוזכרו:

- [5] C.A. 170/43 — *Jamal el Khairi v. Zafer Ragheb Muhammad Dajani*: (1943), P.L.R. Vol. 10, p. 432; (1943), A.L.R. Vol. 2, p. 555.
- [6] H.C. 97/43 — *Awad Hanna Baddour v. The Chief Execution Officer, Magistrate's Court, Jerusalem, and an.*: (1943), P.L.R. Vol. 10, p. 569; (1944), A.L.R. Vol. 1, pp. 41, 43.
- [7] C.A. 236/42 — *Yehoshua Hankin v. Zaki Rashid Shanti and ors.*: (1943), P.L.R. Vol. 10, p. 383; (1943), A.L.R. Vol. 2, pp. 509, 516.
- [8] C.A. 244/42 — *Haj Zaki Manna and an. v. Abdul Hamid Sufan and ors.*: (1943), P.L.R. Vol. 10, p. 46; (1943), A.L.R. Vol. 1, p. 175.
- [9] C.A. 86/43 — *Herman Goldman v. Mosheh Manela*: (1943), P.L.R. Vol. 10, p. 204; (1943), A.L.R. Vol. 1, pp. 105, 107.
- [10] C.A. 265/42 — *Meir Lesirkewicz v. Nathan Driangol*: (1943), P.L.R. Vol. 10, p. 63; (1943), A.L.R. Vol. 1, pp. 9, 11.

פסקי-דין של בתי המשפט המחוזיים הא״יים שהוזכרו:

- [11] C.A. 76/44. *Jerusalem — Mary Safouri v. Amer Ali Ibied and an.*; (1944), S.D.C. (פמ״ן) pp. 410, 414.

פסקי-דין ישראלים שהוזכרו:

- [12] ע״א 20/49 — משה רודובסקי נגד יונה דוד טננבאום, ואח״: „פסקים“, כרך ב', תש״ט-1949, עמ' 274, 277.

ערעור על פסקי-דינו של בית המשפט המחוזי בתל-אביב (השופטים פ. אבישר, ג. גביון, ז. צלטנר) מיום 29.3.50 (ע״א 185/49), אשר לפיו אושר ברוב דעות פסקי-דינו של שופט השלום מיום 6.7.49 (תיק אורחי 3373/47), בו חוייב המערער לפנות חדר אחד מדירתו ברחוב דיונוגוף 83 תל-אביב, ולמסרו לידי המשיב, וכמו כן למסור למשיב שימוש במטבח ובחדרי שירות שבדירה הנ״ל במשותף עם המערער אשר יישאר לגור בחדר הנותר. הערעור נתקבל.

טענו:

למערער: ש. תוסיה כהן ונ. ברנד, לפי העברה מ״ס. וולף
למשיב: ב. פוגל

ימי שמיעת הערעור — 29.1.51, 19.9.51; יום מתן פסק-הדין — 15.11.51.

פסק-דין

השופט אגרנט: זהו ערעור על פסק-הדין של בית המשפט המחוזי בתל-אביב מיום 29.3.50 (ע״א 185/49), שלפיו החליט ברוב דעות לדחות את ערעורו של הנתבע (המערער שלפנינו) על צו הפינוי שניתן על ידי שופט השלום בתל-אביב ביום 6.7.49 (תיק אורחי 3373/47).

התובע (המשיב שלפנינו) השכיר בזמנו לחותנו של הנתבע דירה המורכבת משני חדרים, מטבח וחדרי שירות והמצויה בבית התובע שברחוב דיונוגוף 83 בתל-אביב. בשנת 1943 מתה חותנתו של הנתבע ואז נכנסו לדירה הנתבע, אשתו וילדיו, והוסיפו לגור בה יחד עם החותן הנ״ל. באפריל 1947 נפטר חותן הנתבע — אשר הוא שהיה מוכר על ידי התובע כדייר הסטוטורי שלו — ובחודש אוקטובר של אותה שנה הגיש התובע את תביעת הפינוי, המשמשת נשוא ערעור זה, וביסס אותה על שתי תעילות הבאות: —

- א. כי לאחר פטירתו של חותן הנתבע לא נשארה בידו של זה זכות או רשות כלשהי להישאר בדירה, הואיל ולא היו קיימים מעולם יחסי שכירות בין הצדדים;
- ב. כי — בהנחה שיש להכיר בנתבע כדייר הסטוטורי של התובע — זכאי זה למתן צו פינוי מחמת „צורך עצמי“ היינו, בתוקף האמור בסעיף 8(ג) לפקודת הגבלת שכר-הדירה (דירות), 1940.

הדיון בערעור שלפנינו סובב, בעיקר, על העילה השנייה, והיא המשמשת היסוד עליו השתית שופט השלום את צו הפינוי האמור. אולם מכיון שהתובע (המשיב) טען, כטענה אלטרנטיבית, כי מן הדין להצדיק את מתן הצו הנ"ל גם מהעילה הראשונה, יתא זה נוח אם נחווה מיד, ובקיצור נמרץ, את דעתנו גם עלית לכתחילה, בפסקו הראשון (מיום 26.3.48), דחה שופט השלום את תביעת הפינוי — על שתי עילותיה; וכשערער התובע על החלטה זו לבית המשפט המחוזי, הצדיק אף הוא — בפסקו הראשון (מיום 1.3.49) — את מסקנת שופט השלום לגבי העילה הראשונה, בזה הלשון: —

„על פי הגדרת המונח דייר המופיע בסעיף 2 מפקודת הגבלת שכר הדירה (דירות), 1940, כפי שתוקנה בשנת 1946, בית המשפט דלמטה היה רשאי להחליט כי אחרי מותו של השוכר המקורי נעשה המשיב (הנתבע) כדייר מזגן כלפי המערער, ואין בדעתנו להתערב בהחלטה זו. כשדייר נאטר ואינו משאיר אלמנה הרי לפי הפקודה המתוקנת כנ"ל ישנו שיקול דעת רחב בידי שופט השלום להכיר בתור דייר כל בן משפחה שהיה תלוי במנוח באופן כלכלי או אחר. אין כל חשיבות איפוא לעובדות... בנוגע למסיבות בהן המשיב היה נר בדירה לפני מותו של השוכר המקורי או לאופן חלוקת השימוש ביניהם. כמו כן אין טעם בטענה... שהנתבע הוא דייר מזגן לא בקשר לדירה כולה כי אם בקשר לאחד בלבד היינו החדר שהיה תפוש בחיי חותנו.“

לפי דעתנו, דברי הנמקה אלה של בית המשפט המחוזי בדין יסודם, ואין אנו רואים צורך להוסיף עליהם. מכאן, שאין מקום להצדיק את מתן צו הפינוי על סמך העילה הראשונה של התביעה.

כדי לעמוד על טענות בעלי-הדין לגבי העילה השנייה — היא העילה של „צורך עצמי“ — מן הראוי שנגע, במידת מה, בהשתלשלות הדיונים בבתי המשפט של מטה. התובע נימק עילה זו ראשית בכך, שהוא בעל משפחה בת חמש נפשות הגרות בשני חדרים בלבד וכי בעתיד הקרוב יעלו לארץ מקפריסין אחותו, בעלה ובנם הצעיר, „שהיו תלויים בו“ ואשר לשיכונם זקוק הוא לחלק מדירת הנתבע — כלומר, לאחד אחד ושימוש במטבח ובחדרי השירות (סעיף 15 לפרשת התביעה). למעשה הגיעו האחיות ובעלה ארצה זמן קצר לאחר הגשת התביעה והספיקו למסור עדות בדיון הראשון שנתקיים לפני שופט השלום.

שנית, בתביעתו הציע התובע — לשם מילוי ההוראה שבסעיף 8(ג) הנ"ל בדבר קיום „דיור אלטרנטיבי“ בשביל הנתבע — כי זה יוסיף לגור בחלק הנוטר של הדירה.

בפסקו הראשון החליט שופט השלום לדחות עילה שניה זו של התובע, משום שגם כי הצעתו הנ"ל בדבר „דיור אלטרנטיבי“ לא היה בה בכדי לספק את דרישת החוק, אשר לשאלת „הצורך העצמי“, היסס להחליט סופית כי הוכח קיומו של תנאי זה אמנם נטה שופט השלום להאמין לתובע „לפי שעה“, כי „האחות תלויה בו באופן כספי“ ומצא — בעת ששיוויה לנגדו את ההלכה שנקבעה ב־ערעור אזרחי 170/43 (5) — כי „יש לקחת את צרכי האחיות ומשפחתה בחשבון... מפני שהאחות תלויה לפי שעה בבעל הבית“. אף על פי כן, הביע ספק, אם אמנם תלויה הכלכלית של האחיות בתובע, „כשלעצמה“, מקנה לו זכות פינוי, הואיל ו„משפחת האחיות“ — כך אמר שופט השלום המלומד — „הם אנשים צעירים, ואין להניח כי יהיו תלויים בבעל הבית זמן ממושך ובודאי לא תמיד. בהיותם עולים חדשים הנם תלויים בנעו זה... התלות עלולה לחדול בכל רגע.“

כאמור, ערער התובע, על פסק ראשון זה, לבית המשפט המחוזי, אשר — לאחר שקבע כי הטיפול בשאלת הדיור האלטרנטיבי מטעם שופט השלום היה טיפול לקוי — החליט להחזיר לו את המשפט, כדי שידון מחדש באותה שאלה לאור ההוראות שבית המשפט המחוזי נתן לו.

אשר לשאלת של „צורך עצמי“, הציג בית המשפט המחוזי את הבעיה — המדובר עדיין בפסקו הראשון — בצורה הבאה: האם ההלכה שנקבעה ב־ערעור אזרחי 170/43 (5), הנ"ל — לפיה הורחב המושג של „צורך עצמי“ כדי לכלול את צרכם של אנשים שהנם תלויים בבעל הבית תלות כספית — מתפשטת גם על קרובו המלוי בו אך „זמנית“, על „עולה חדש אשר טרם הספיק להסתדר, כפי שהמצב הוא בענין זה, אך תלותו במשכיר עלולה להיפסק בכל עת“? בית המשפט המחוזי הסיק, כי על שאלת אחרונה זו השיב שופט השלום „בחייוב“, והוסיף, כי הוא עצמו נמנע מלתת „תשובה החלטית“ עליה, כי יש לדון בכל ענין וענין לפי המסיבות וזי — וכאן נביא את דבריו כלשונם —

„היות ובענין דגן אחותו של המערער נשארה תלויה בו במשך כל מהלך הדיון בבית המשפט דלמטה ועד כמה שידוע לנו לא חל שינוי במצבה החמרי, לא נשנה את החלטתו של השופט המלומד בנקודה זו.“

בטרם נמשיך בהרצאת הדברים, נתעכב כאן כדי להדגיש שתי נקודות. ראשית, אין ספק כי בפסקו הנ"ל נתן בית המשפט המחוזי פירוש מוטעה לדברי שופט השלום, אשר, כפי שראינו, לא פסק כלל סופית בשאלה, אם מן הדין לראות את צרכם של האחיות ובני משפחתה כצורך „העצמי“ של התובע, ולא עוד אלא שהדגיש, כי הוא עצמו מהסס להשקיף על הענין באור זה.

שנית, הדברים הנ"ל, שאמנם בית המשפט המחוזי, מעידים, כי באותה שאלה נמנע על ידו, ממל מקום, עמדה סופית לטובת התובע, בנתון להוראה שמסר

בסוף פסקו, לשופט השלום, כי זה יברר בשעת הדיון השני שעליו לקיים, אם תלותה הכספית של האחות עדיין נמשכת והולכת.

לאחר ששופט השלום דן בענין שנית — היינו, תוך קיום הוראותיו של בית המשפט המחוזי — פסק ביום 6.7.49, כי העילה השניה בדיון יסודה, כאמור, על כן, ציוות על הנתבע לפנות חלק מהדירה, בקבעו, כי החלק הנותר יש בו כדי למלא את דרישת החוק בדבר דיור „אלטרנטיבי“. אשר לשאלת „הצורך העצמי“ העיר שופט השלום, כי תחלתו המנומקת בענין זה לא נסתרה על ידי בית המשפט המחוזי — הערה תמוהה לאור היסוסו להחליט סופית בנדון — והוסיף, כי נתברר לו עתה — מתוך העדות שגבה מחדש — כי „הצורך העצמי של התובע נמשך עד היום הזה“, הואיל והאחות ובעלה — כך הטעים — „עדיין אינם, מסודרים לא בעבודה ולא בשיכון“ ועד כמה שידוע לו, לשופט השלום, „מוטל על התובע לדאוג לכך“.

ועדיין לא תמה ההתדיינות בין הצדדים, כי הפעם ערער הנתבע לבית המשפט המחוזי על צו הפינוי האמור מיום 6.7.49.

בערעור שני זה שנדון בבית המשפט המחוזי לפני הרכב שונה מזה שבערעור הראשון, ניסה פרקליטו של הנתבע לעורר מחדש — ובכל היקפה — את השאלה אם צורך האחות ובני משפחתה לדיור כמוהו כצורך „העצמי“ של התובע. זאת אומרת, הוא חזר ועמד על הטענות הקודמות — כי האחות ובעלה אינם שייכים לסוג הקרובים אשר החוק מתחשב בדרישתם לשיכון, ועל כל פנים לא כשתלות הכלכלית בבעל הבית היא, כמו כאן, תלות זמנית בלבד; וכן הדגיש הנתבע אספקט חדש של עמדתו, דהיינו, כי אין לראות את בעל הבית כזקוק לדירת הנתבע מחמת הצורך לשכן את קרוביו, שעה שאלה לא גרו אתו בזמן הגשת התביעה והיו עתידים לגור בנפרד ממנו אף לאחר מתן צו הפינוי המבוקש.

הפעם נחלקו הדעות בין השופטים המלומדים. בו בזמן שדעת הרוב (השופטים אבישר וגביון) היתה, כי יש לדחות את הערעור, משום ששתי הטענות הראשונות כבר נדונו לפני כן על ידי בית המשפט המחוזי בהרכב הראשון והוכרעו לרעת הנתבע, וכן שקיימת מניעה לדון בטענה האחרונה — בדבר המגורים בנפרד — באשר לא נטענה מטעם הנתבע בבירורים הקודמים וגם לא נזכרה על ידו בנימוקים הכתובים של הערעור השני — היתה דעת המיעוט (השופט צלטנר), כי יש לקבל את הערעור על יסוד אותה טענה אחרונה, וכן, שבית המשפט אינו מנוע כלל מלדון ולהכיר בה, הואיל והיא נוגעת לסמכותו של שופט השלום להוציא צו פינוי. בסנפו של דבר נדחה, איפוא, הערעור השני, כאמור, והנתבע פנה, לאחר נטילת רשות, לבית משפט זה.

במהלך הדיון שלפנינו פטרנו את בא-כוח התובע (המשיב) מלענות על טענת הנתבע (המערער) בדבר חוסר הדיור „אלטרנטיבי“. אין אנו רואים טעם לפרט

את נימוקינו לכך, לאור עמדתנו בשאלת „הצורך העצמי“. בשאלה זו תמך בא-כוח הנתבע את טענתו — כי בתי המשפט של מטה שגו במסקנתם כי הוכח התנאי של צורך עצמי — בנימוקים אלה: —

(1) המונח „לעצמו“ (for himself) — הנזכר בסעיף 8(1)(ג) לפקודה הנזכרת — הוא מונח צר למדי ולא קיימת אפשרות הגיונית להרחיבו עד כדי לכלול קרובים מהסוג של האחות והגיס של בעל הבית;

(2) כל נסיון להרחיבה כנ"ל יהיה נדון לשלון, ביחוד כאשר נשווה את לשון הסעיף האמור עם הלשון שנקט המחוקק האנגלי בתוספת הראשונה של האקט משנת 1933, בסעיף (h), בו נקבע כי בית המשפט יהא מוסמך ליתן צו פינוי, אם יתברר לו כי הדירה דרושה לבעל הבית, לשם מגורים, לעצמו, לבנו או לבתו שהם למעלה מגיל 18 שנה, לאביו או לאמו, משמע, כי אין מקום לכלול בביטוי „לעצמו“ קרובים מהסוג הנדון בערעור זה, בלא לשון מפורשת המעידה על כוונה זאת מטעם המחוקק;

(3) מכאן, שההלכה שנקבעה ב"ערעור אורח" 170/43, (5), הנ"ל אין לה על מה שתסמוך;

(4) על כל פנים אין לראות כצורך עצמי של בעל הבית את הצורך לשכן קרובים שתלותם הכלכלית בבעל הבית היא תלות זמנית גרידא.

(5) או קרובים שלא גרו עם בעל הבית בשעת הגשת התביעה ואף היו עתידים לגור בנפרד ממנו גם לאחר מתן צו הפינוי המבוקש.

(6) או קרובים אשר — כמו כאן — עוד לא הגיעו לארץ בזמן הגשת התביעה וצרכם לשיכון עוד טרם נולד אותה שעה.

לפני שניתן דעתנו על בעיה מיוחדת זו — הבעיה של צורך בעל הבית במשכר כדי לשכן בו את קרוביו שעלו מחוץ-לארץ — מחובתנו לדון בטענה שהטעם לפנינו בא-כוח התובע, דהיינו, כי בית-משפט זה מנוע מלדון בשאלה הנ"ל, ראשית משום שהיא נדונה על ידי בית המשפט המחוזי בערעור הראשון, והנתבע, תחת אשר ערער אז לבית משפט זה, הסתפק בתוצאה של החזרת המשפט לשופט השלום ושנית, מפני ששני הנימוקים האחרונים שהביא עמו בא-כוח הנתבע לשם חיזוק עמדתו בשאלה האמורה לא נזכרו בנימוקים הכתובים של הערעור השני וגם לא נטענו בדיונים שקדמו לאותו ערעור.

הננו דוחים טענה זו של בא-כוח התובע מהטעמים הבאים: —

(א) מלשוננו של הסעיף 8(1) לפקודה הנזכרת נראה בעליל, כי המחוקק המנדטורי חתר לשלול מבית המשפט סמכות להוציא צו פינוי נגד דייר אלא אם הוכח קיום התנאים שהציב המחוקק באותו סעיף. אחד התנאים שבכוחם להסיר הגבלה זו מעל

סמכותו של בית המשפט הוא הצורך "העצמי" של בעל הבית במושכר. היוצא מזה, כי העדר התנאי של צורך עצמי אינו בבחינת טענה אשר הדייר חייב לטעון מפורשות בכתב הגנה. כי אם ענין הנוגע לעצם סמכותו של בית המשפט ליתן את זו הפינני המבוקש. הדייר רשאי איפוא — אם טרם עשה כן — לעורר טענה זו בכל שלב של הדיון, ובית המשפט מוסמך, ואף חייב, לדון בה גם על דעת עצמו. זוהי גם ההלכה שנקבעה באנגליה בשורה של פסקי-דין: (1) Barton v. Fincham; (2) Brown v. Draper; (3) Davies v. Warwick; (4) Smith v. Poulter. (5) להלכה זו הסכימו גם השופט אדוורדס במשפט בג"צ 97/43, והשופט בורק ב"ערעור אזרחי ירושלים 76/44, (11).

(ב) אמנם תמימי דעים אנחנו עם דעת הרוב בבית המשפט המחוזי כי משפסק פעם בשאלת הצורך העצמי לטובת בעל-הבית שוב נבצר ממנו, מבית-המשפט המחוזי, לעיין בה מחדש בערעור השני שבין אותם בעלי-הדין, אף על פי שהדייר מביא עמו נימוקים חדשים; כי הרי גם בשאלת הסמכות צריך לבוא פעם סוף להתדיינות שבין בעלי-הדין. משקבע בית המשפט המחוזי את עמדתו על הצורך שיש לתובע במושכר של הנתבע שוב אסור, היה לאותו בית המשפט לחזור ולדון באותה שאלה בערעור השני, לבד מבשטח הצד שהותווה בהוראותיו לשופט השלום בפסקו הראשון (ראה ע"א 236/42, (7)).

(ג) ברם, מסקנתנו זו אין בה כדי לפטור את בית המשפט מהחובה שהתניע אליו הסכסוך בין בעלי-הדין בפעם הראשונה, מלחונם בעבי הקורה של טענת הנתבע, כי אין סמכות לשופט השלום ליתן את צו הפינני הנדון, בשל העדר התנאי של צורך עצמי, אף על פי שהנתבע לא הגיש ערעור על פסקו הראשון של בית המשפט המחוזי. במידה שהנתבע מעורר לפנינו נימוקים שנטענו על ידו בערעור הראשון שבבית המשפט המחוזי, הרי מחובתו לדון בהם אפילו אין הטענה טענת חוסר סמכות (עיין ב"ערעור אזרחי 244/42, (8)). דין זה חל ביתר שאת על טענה — כזו של הנתבע — השוללת את כוחו של בית המשפט דלמטה להעניק את הסעד המבוקש. מאותו טעם — כי המדובר בטענה של חוסר סמכות — מצוים אנחנו לדון גם בנימוקים החדשים שהביא עמו בא-כוח הנתבע כדי להצביע על העדר "הצורך העצמי", אף על פי שלא עורר נימוקים אלה בדיונים הקודמים או לא טען אותם אז בצורה מתאימה (עיין ב"ערעור אזרחי מס' 86/43, (9)).

(ד) עלינו להוסיף, כי העובדה שהנתבע חיכה עד לשלב כה מאוחר לפני שפנה אל בית משפט זה בשאלת הצורך העצמי, והוא מעורר עתה נימוקים חדשים לביסוס טענה זו, עשויה להשפיע על העתנו כשנבוא להחליט בענין ההוצאות.

הננו חוזרים לשאלה, אם שגו בתי המשפט דלמטה, בקבעם כי התובע, בעל בית אמנם זקוק לגיונית למושכר, בהתאם לסעיף 18(ג) לפקודה. ברור כי יגיעה בשאלת הצורך העצמי תלויה בדרך כלל במסיבות המיוחדות של כל מקרה ומקרה; וב"ערעור אזרחי מס' 20/49, (12), הוחלט כי זוהי שאלה שבעובדה, לא לגביה אין לבית משפט היושב בערעור להחליף את שיקול הדעת של שופט המס' שיקול דעתו הוא. מאידך גיסא, באותו פסק-דין נקבע גם כי בית המשפט חייב בערעור מוסמך לשנות את מסקנתו של שופט השלום — אף בשאלת הצורך העצמי — אם נתברר לו, כי זה "השתמש במבחן שנחשב בעיני החוק כבלתי נכון, האם תלותם הארעית של האחות ובעלה בתובע, בעל הבית, מהווה איפוא, דיוק שיותר לשופט השלום להביאו בחשבון בבואו להחליט על "צורך עצמי"? כי לבחון שאלה זו, נדון בנימוקים עליהם הצביע בא-כוח הנתבע בבקשה תשובה חלילה עליה מאת בית משפט זה.

א. הננו מסכימים לדעת בא-כוח הנתבע, כי הכרחי שהצורך של בעל הבית להשכיר יהיה קיים בזמן הגשת התביעה, ושאינן זה מספיק להצביע על מסיבות שישנן שצורך זה יולד בעתיד. אין אנו מגלים סתירה כלשהי בין השקפה זו לזו העובדות העולות מתוך פסק-הדין ב"ע"א 265/42, (10), שבו לא חלקו בעלי-הדין על כך שנתמלא התנאי האמור, בשעה שהתובע הראה כי הדירה דרושה לו מלגור בה, לכשתחתן, עם האשה אשר כבר קשר אתה קשר של אירוסין. הרי דעת האירוסין, שקדמה להגשת התביעה, היא שיצרה את הצורך "המידתי" במושכר. אם זה השאלה, אם "הצורך" כבר היה בנמצא בשעה שהוגשה תביעת הפינני, יש לזכור לפי המסיבות המיוחדות של המשפט הנדון, ואין הכרח להראות כי אילו חלקו על הפינני בו ביום שהוגשה התביעה, היה בעל הבית נכנס תיכף ומיד לדירה כדי להשתמש בה למטרה שעליה הצביע בתביעתו. למשל, אם בעל-הבית הגיש את החזרת החזקה במושכר, כדי שיהיה בידו לגור בו יחד עם אשתו, העומדת בקהל מלטה, להגיע מחו"ל, והיא כבר נמצאת בדרך לארץ בעת הגשת התביעה, הרי במסיבות אלו הצורך "המידתי" של בעל הבית במושכר אינו מוטל בספק. מצד זה אם המדובר הוא בקרובים של בעל הבית, שתלותם הכספית בו תתחיל רק עם הגיעם ארצה, ושתאריך בואם טרם נקבע, והם עדיין לא יצאו לדרך, הרי ברור שביעת הפינני מטעם בעל הבית, על סמך צורך עצמי, תיראה כמוקדמת. במקרה דלמטה, האחות ובעלה הנם עולים שהגיעו הנה מקפריסין בדצמבר 1947, היינו, אף מחדשים לאחר הגשת התביעה. עובדה זו — כי הקרובים האמורים לא היו אף בעת שהתובע הגיש את תביעתו אלא באו לכאן זמן קצר לאחר מכן — עוד

אין בה, כשלעצמה, כדי לשלול את המסקנה בדבר קיום הצורך "המיד" של התובע המושכר.

ב. אין אנו מקבלים את טענת הנתבע, כי יש לבטל את ההלכה שנקבעה ב"ע"א 170/43, (5). אכן, כפי שעוד נראה, דעתנו היא גם, כי אין להרחיב את תחולתה של הלכה זו אל מעבר לגבול משמעותה האמיתית. במשפט הנ"ל תבע בעל הבית את פינוי המושכר, כדי שתהיה אפשרות בידו לשכן את אחותו וילדיה, אותו זמן היה הוא עצמו גר יחד עם משפחתו, שמנתה נפשות רבות, בדיה בת שלושה חדרים. והנה קרה הדבר כי גם אחותו ושני בניה הקטנים באו לטור אתו ונעשו תלויים בו לשם מחיתם. עובדה זו היא שהניעה את התובע לקנות את הבית בו נמצא המושכר ולבקש צו פינוי לגביו. בפסק-הדין האמור החליט בית המשפט העליון (בתקופת המנדט), כי אין לצמצם את מובנו של המונח "לעצמו" (for himself), הבא בסעיף 8(1)(ג) הנ"ל, לבעל הבית גופו או לאשתו או לילדיו הקטנים, אלא יש לפרש ביטוי זה באופן שיכלול גם אנשים נוספים התלויים בו מבחינה כלכלית (The extra dependants forced upon him).

מנקודת ראות הגיונית פירוש זה של המונח האמור הנו אולי רחב מדי וחורג מתחום הכוונה שהיתה למחוקק המנדטורי בעת שהתקין לראשונה את הפקודה הנזכרת. אולם, כידוע, לא תמיד מקבלת ההלכה עיצוב לפי כללים שיסודם בתנאי הסהור, אלא לעתים נעוץ תהליך התפתחותה החיונית בתנאי החיים המשתנים ברור — וגם זה אינו סוד כמזל — כי המחסור בדירות, שהיה הולך ומחמיר בשעת שיצא פסק-הדין ב"ערעור אורחי" 170/43, (5), הנ"ל, נתן אותותיו בקביעת ההלכה האמורה בו. כיום החריפה הצפיפות במגורים פי כמה וכמה מזה ששררה אז, ואנו רק נחלוש את עצמנו מהמציאות אם נערער את תקפה של אותה הלכה עתה, ומה גם ובינתים חלפו, מאז שנקבעה, למעלה משמונה שנים שבהן השתרשה עמוקה בחיי יום יום.

ג. אולם מהו היקפה של הלכה זו? האם יש להטילה אך במקרה שבו המדובר הוא בדרישה לשכן אנשים תלויים, שלגביהם מוטלת על בעל הבית חובה חוקית לפרנסם? בא-כוח הנתבע טען, כי העובדות שנוכרו ב"ערעור אורחי" מס' 170/43, (5), אינן מוציאות מכלל האפשרות כי התובע, בעל הבית, חוייב לתמוך באחותו ובשני ילדיה לפי צו שהוצא על ידי בית משפט מוסמך. איננו מסכימים לטענה זו, שאינה אלא השערה, אשר פסק-הדין גופו אינו מרמז עליה אף רמזה קלה גם עיינו בפרוטוקול ובפסק-הדין של שופט השלום, שבזמנו דן בתביעה, נשוא הערעור הנ"ל, ונתברר לנו, כי האחות האמורה ושני ילדיה נהיו תלויים בבעל הבית, תלות כספית, ובאו לגור יחד עמו, משום שבעל האחות עזב אותה ואת הילדים שנתיים קודם לכן ונסע לארצות הברית. דעתנו היא, כי בית המשפט העליון בפסק-הדין האמור התחשב רק במצב העובדתי: כי האחות וילדיה הן תלויים בבעל הבית למעשה, ולא שיווה לנגד עיניו תלות שבחוק (legal dependence).

הא: ואנו מסיקים כי משמעות ההלכה שנקבעה ב"ערעור אורחי" מס' 170/43, היא שבית המשפט, בבואו להחליט אם קיים התנאי של צורך עצמי, מוסמך לנחש, כי אלה אשר לשם שיכונם נדרש המושכר על ידי בעל הבית הנם ימים בו בפועל.

ה. אין בדעתנו לקבוע מסמרות בשאלה, אם העובדה כי האנשים התלויים בו יחד עם בעל הבית בזמן הגשת התביעה, ואף עתידים היו לגור בנפרד מהאחר מתן צו הפינוי המבוקש, יש בה כדי לשלול את קיום התנאי של צורך עצמי. ייתכן כי במסיבות מסוימות ישלול בית המשפט, בשל מצב דברים כנ"ל, את הצורך של צורך עצמי ככלתי מתקבל על הדעת. אולם, במקרה כזה שלפנינו, יש נדרש המושכר לשם שיכון קרובים שזה עתה עלו ארצה, דירתו הנוכחית הבעל הבית היא קטנה מלהכיל אותם וגם המושכר של הדייר אינו גדול עד כדי לשכן את הקרובים האמורים ומשפחת בעל הבית גם יחד, עובדת המגורים בוד לא תעלה ולא תוריד.

ה. ברם, האם יש לכלול במושג "תלויים" גם את האנשים אשר בעל הבית נאלץ עצמו לכלכל אותם לפי סידור זמני גרידא? הננו משיבים על שאלה זו — והאשאלה החשובה שנתעוררה לפנינו בערעור זה — בשלילה, במלים פשוטות, הנן היא, כי אין להרחיב את ההלכה האמורה ב"ערעור אורחי" מס' 170/43, עד כדי להחילה על קרוביו של בעל הבית אשר תלותם הכספית בו קמה עם נכח עליהם לארץ והיא נראית מראש לא כענין של קבע או כתלות לזמן ארוך, אלא כמובל אלא כתופעה ארעית בלבד. אין בשום פנים לראות כ"צורך עצמי" בעל הבית את צורך השיכון של עולים חדשים שהנם בעלי כושר עבודה ושאינן תלויים במשך הזמן לא יעמדו ברשות עצמם; להבדיל, למשל, מקרובים אשר נמצא מצב בריאותם הרופף או גילם או מפני סיבות אחרות, הנם משוללים מן היכולת או אי-היכולת, או במשך זמן מתקבל על הדעת, עצמאיים מבחינה כלכלית, וזו בעל הבית קיבל על עצמו לדאוג למחיתם לזמן ממושך ובלתי מוגבל. הננו מוסיפים כי גישה אחרת לבעיה הנ"ל פירושה היא הרחבת מובנו של המונח "לעצמו" הנזכר ב-8(1)(ג) במידה שאין הדעת סובלתה וההופכת את בית המשפט להיות במקומו של הגוף שבידו נתונה הסמכות לתקן את החוק בשעת הצורך. ואנו מתעלמים מהמשימה החשובה של קיבוץ גלויות, אשר כל אורח במדינה — על כן אין חולקים — חובתו לתת לה יד וסעד, אולם יש לפתור את בעיית העולים החדשים בצורה כה חריפה, פתרון ממלכתי ולא מצמצם פירוש מלאכותי של החוק, פירוש אשר בינו ובין המונח האמור אין זה מלך.

לפי מסקנתנו זו, אחות התובע ובעלה אינם שייכים לסוג "תלויים" שעליהם ההלכה שנקבעה ב"ערעור אורחי" 170/43, (5), ואין צרכם לשיכון ממלא את נשיו של "צורך עצמי". בפסקו הראשון קבע שופט השלום המלומד, כאמור,

כי אלה הם "אנשים צעירים", כי "אין להניח כי יהיו תלויים בבעל הבית זמן ממושך ובודאי לא תמיד" וכי "התלות עלולה לחדול בכל רגע". בפסק-דינו השני לא סתר שופט השלום ממצא זה. בעת שהחליט כי האחות ובעלה "עדיין אינם מסודרים לא בעבודה ולא בשיכון" וכי עד כמה שידוע לו "מוטל על התובע לדאוג להם". אמנם, בין שתי החלטות אלו עברה תקופה של שנה אחת ורבע, אך ברור, כי עובדה זו אין בה, כשלעצמה, כדי להקנות לתלותם הכלכלית של קרובי בעל הבית אופי של תופעה מתמדת; ומה גם שמהעדויות שגבה שופט השלום בדיון השני נראה בעליל, כי כל תמיכתו של התובע היא בגדר של מתן סיוע כספי בסך 25-30 לירות לחודש; וכמו כן, שהוא מעסיק את גיסו הנ"ל מזמן לזמן בעסק שלו; ולבסוף, כי האחות ובעלה משיגים, לפעמים, עבודה חקלאית יומית באמצעות לשכת העבודה.

בסיכום הדברים, דעתנו היא, כי בתי המשפט של מטה נתפסו לכלל טעות, בשעה שדאו את קרוביו הנ"ל של התובע כאנשים תלויים, אשר צרכם לשיכון כמוהו כצורך העצמי של בעל הבית. ומשום כך מחליטים אנחנו, כי גם העילה השנייה של התביעה אין לה על מה שתסמוך.

ברצוננו להוסיף, כי רצוי הדבר, בשעה ששופט השלום דן בעילת פינוי המושתתת על סעיף 8(1)(ג), כי יסיק מסקנה ברורה בשאלת קיום התנאי של צורך עצמי גם אם סבור הנהו כי מחובתו לדחות את התביעה בשל חוסר דיור אלטרנטיבי מתאים. במקרה שלפנינו הסתפק שופט השלום, בפסק-דינו הראשון, אך בהבעת ספקותיו אם אמנם התלות הזמנית של קרובי התובע היה בה כדי להעניק לו זכות פינוי נגד הנתבע — ספקות הנראים בעינינו כמבוססים למדי; ובית המשפט המחוזי נקט עמדה שהיא במקצת סתומה, ואף גם מוטעית, כאשר מצד אחד התיימר לא להביע דעה בנקודה העקרונית האמורה ומהצד השני החליט כי לא ישנה את המסקנה שכביכול הגיע אליה שופט השלום בדבר קיום התנאי של צורך עצמי. אילו חיווה שופט השלום לכתחילה דעה מוחלטת בשאלה זו, כי אז אפשר ובית המשפט המחוזי היה קובע עמדה "עקרונית" ואף מגיע לתוצאה אחרת. ייתכן כמו כן, כי בעלי הדין היו חוסכים או לעצמם את הדיונים הנוספים ואולי גם לא היו מגיעים לבית משפט זה. מאידך גיסא, העובדה כי הנתבע השהה את פנייתו לכאן עד לאחר הגשת הערעור השני, שוללת ממנו כל זכות לקבל הוצאות בקשר לדיונים הקודמים.

על סמך האמור אנו מחליטים לקבל את הערעור, לבטל את פסק-הדין של בית המשפט המחוזי מיום 29.3.50 ואת צו הפינוי של שופט השלום מיום 6.7.49, וכן לדחות את התביעה ולחייב את המשיב בהוצאות הערעור בבית משפט זה בסך כולל של 50 ל"י.

כל צד ישא בהוצאותיו בקשר לדיונים שנתקיימו בבתי המשפט דלמטה.

ניתן היום בפומבי, ט"ז בחשוון, תשי"ב (15.11.51).