



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 77698-12-25 אוסקר נ' עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

תיק חיצוני:

לפני **כבוד השופטת, סגנית הנשיאה קיציס – אב"ד**
כבוד השופט גיא שני
כבוד השופט אבי סתיו

מעוררת **שרה אוסקר ע"י ב"כ עוה"ד גיא בית און**

נגד

משיבה **עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ע"י ב"כ עוה"ד שמואל בירביר, עוה"ד עידן ארביב ועוה"ד אמנה נעמנה**

פסק דין

1 לפנינו ערעור על פסק דינו של בית משפט השלום ברחובות (כב' השופטת רונית כהן) מיום
2 13.11.2025 בתפ"מ 56902-09-25, במסגרתו הורה על פינויה של המערערת משתי דירות
3 (שאוחדו לדירה אחת) המוחזקות על ידה.
4

רקע

- 5 1. ביום 26.4.1981 נחתם הסכם בין המערערת ובעלה המנוח לבין המשיבה, במסגרתו שכרו
6 המערערת ובעלה מהמשיבה דירה ברחוב האלון ביבנה ("הסכם השכירות" ו"הדירה",
7 בהתאמה). הדירה היא למעשה שתי דירות (דירות 11 ו-12) הרשומות בפנקס הבתים
8 המשותפים (גוש 4942 חלקה 60, תתי חלקות 7 ו-8). הזכויות באחת מהדירות רשומות על
9 שם רשות הפיתוח ובאחרת על שם מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון.
- 10 2. על פי הסכם השכירות, תקופת השכירות היא לשנה אחת. אולם, בהתאם לסעיף 25 להסכם
11 (שיובא להלן), ככל שהמשיבה אינה דורשת את פינוי הדירה חודשיים לפני תום התקופה,
12 מתחדש ההסכם באופן אוטומטי למשך שנה נוספת, וכך הלאה.
- 13 3. על פי הנטען בכתב התביעה שהגישה המשיבה, בשנים 2017 ו-2019 פנתה המערערת
14 למשיבה בבקשה לרכוש את הדירה. בקשתה נדחתה מן הטעם שהיא אינה זכאית, לפי
15 נתוניה, לרכוש שתי דירות. המערערת הגישה עתירה מנהלית נגד ההחלטה, וזו נמחקה
16 בהסכמה תוך שמירת טענות (עת"מ 43536-12-19). בשנת 2020 נדרשה המערערת לפנות את
17 אחת הדירות מכיוון שלפי נתוניה היא אינה זכאית עוד להחזיק בשתי הדירות. המערערת
18 פנתה למשיבה בבקשה להמשיך להחזיק בשתי הדירות. ביום 10.1.2021 ניתנה החלטת



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 77698-12-25 אוסקר נ' עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 הוועדה העליונה של משרד הבינוי והשיכון, במסגרתה הוחלט, לפני משורת הדין, לאשר
2 למערערת להמשיך להחזיק בשתי הדירות (על אף שלפי נתוניה כאמור היא לא הייתה
3 זכאית לכך), תוך חיובה בשכר דירה ללא הנחה לגבי הדירה השנייה, ותוך שהובהר כי
4 המערערת לא תהיה רשאית לרכוש את שתי הדירות.
- 4 . ביום 7.6.2015 נחתם חוזה פינוי-בינוי בין המשיבה לבין חברת בהרי פלוטקין יבנה בע"מ
6 ("היזם"), המבצעת פרויקט פינוי-בינוי בבניין שבו נמצאות הדירות ("ההסכם"). על פי
7 ההסכם, מדינת ישראל ורשות הפיתוח כמו יתר בעלי הזכויות במתחם אמורות לקבל כנגד
8 כל אחת מהדירות דירה חדשה בשטח הגדול בלפחות 20% משטח הדירה הקיימת. אולם,
9 ביום 28.11.2018 נחתם "נספח שינויים לחוזה פינוי בינוי" בין היזם לבין מדינת ישראל
10 באמצעות המשיבה, לפיו במקום דירת התמורה של חלקה 8 תקבל המשיבה דירה בשטח
11 של 80 מ"ר, וכן תשלום כספי עבור הפער בין שווי הדירה שתקבל בפועל לשווי דירת
12 התמורה כפי שנקבע בהסכם.
- 5 . ביום 7.3.2024 הודיע היזם למשיבה כי יש לפנות את הנכס, וביום 17.3.2024 הודיעה
14 המשיבה למערערת כי עליה לפנות את הדירה תוך שלושה חודשים. בפנייה זו הובהר
15 למערערת כי היא תהיה זכאית לחזור להתגורר בדירה החדשה (בשטח של 80 מ"ר), וכיעד
16 להשלמת הפרויקט היא תהיה זכאית לגור בדירה חלופית אשר היזם ידאג לה, תוך שהיא
17 תמשיך לשלם דמי שכירות למשיבה כפי ששילמה עד כה. ביום 15.5.2024 השיבה המערערת
18 למכתב, באמצעות בא כוחה דאז, בו נכתב בין היתר (פסקה 3; ההדגשה במקור):
19 "על מנת לוודא כי מכתב עמידר אכן מתייחס ל-2 הדירות הנ"ל וכי בבוא
20 היום, עת יושלם הפרויקט, היא תהיה זכאית לקבל לידיה את הזכויות
21 ב-2 דירות חדשות, ולמען הסר כל ספק, הינכם מתבקשים בזאת לאשר
22 למרשתי כי זכויותיה בדירות החדשות לא תיפגענה, וכי היא תהיה
23 זכאית להירשם כבעל זכויות ב-2 דירות חדשות כאמור".
- 24 לא צורף מכתב מענה לפנייה זו.
- 6 . מכיוון שהמערערת סירבה לפנות את הדירה, שלחה לה המשיבה מכתב התראה ביום
26 28.10.2024. אולם, זמן קצר לאחר מכן הודיע היזם על הקפאת הליך הפינוי-בינוי. ביוני
27 2025 הודיע היזם על חידוש ההליך, וביום 21.7.2025 שלחה המשיבה למערערת דרישת
28 פינוי והתראה טרם נקיטת הליכים, בהמשך לכך הוגשה התביעה לבית משפט קמא.
29 התביעה והדין בה
- 7 . המשיבה הגישה תביעה לסילוק ידה של המערערת מהדירה, בהתבסס על סעיף 25 להסכם
31 השכירות, הקובע כי המשכיר רשאי לדרוש את פינוי השוכר מהדירה חודשיים לפני תום
32 תקופת השכירות. המשיבה ציינה כי היא אמנם שלחה במקרה הנוכחי את ההודעה ביום



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 77698-12-25 אוסקר נ' עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 17.3.2024 – פחות מחודשיים לפני תום התקופה (26.4.2024) – אולם גם אם נניח
2 שהשכירות הוארכה עד יום 26.4.2025, הרי שוודאי שהיא לא הוארכה לתקופה נוספת.
3 8. המשיבה הדגישה, כי לאחר פינויה יהיה באפשרות המערערת להתגורר בדירה חלופית על
4 חשבון היזם, וכאשר יושלם הפרויקט היא תוכל להתגורר בדירת התמורה (שלשיטת
5 המשיבה היא דירה אחת). עוד עמדה המשיבה על השלב המתקדם בו מצוי פרויקט הפינוי-
6 בינוי, אשר העבודות בו אמורות להתחיל תוך זמן קצר. לטענת המשיבה, סירובה של
7 המערערת להתפנות עלול להביא לעיכוב הפרויקט ולגרום לנזקים כבדים.
8 9. המערערת הגישה כתב הגנה, בו עתרה להעברת הדיון למסלול רגיל וכן טענה להיעדר
9 יריבות מול המשיבה, אשר אינה רשומה כבעלת זכויות, ולהיעדר סמכות עניינית לבית
10 משפט השלום, מכיוון שהמחלוקת האמיתית נסובה סביב שאלת קיומה של זכות קניינית
11 בדירה למערערת. לשיטת המערערת, חלה על הנכס תוכנית לרישום שיכונים ציבוריים לפי
12 חוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה), התשכ"ד-1964 ("חוק רישום שיכונים
13 ציבוריים"), אשר "שוללת את זכותה הקניינית של המדינה או של התובעת בנכס ומקנה
14 אותה לנתבעת" (פסקה 9 לכתב ההגנה). עוד טענה המערערת, כי בהתאם לסעיף 3 לחוק
15 המקרקעין, התשכ"ט-1969 ("חוק המקרקעין"), זכותה השתכללה ל"חכירה לדורות"
16 הנחשבת לזכות קניינית.
17 10. אשר לסעיף 25 להסכם השכירות טענה המערערת, כי הציטוט של הסעיף בכתב התביעה
18 אינו מופיע בהסכם השכירות.
19 11. ביום 22.10.2025 התקיים קדם משפט בתביעה. בתום הדיון קבע בית המשפט דיון בתביעה
20 ליום 29.10.2025, ואישר לצדדים להגיש ראיות נוספות. כמו כן, אישר בית המשפט
21 למערערת, בשים לב לטענתה בדבר הסמכות העניינית לדון בהליך, לפנות לערכאה
22 המתאימה לשיטתה, ככל שהיא מוצאת לנכון.
23 12. בהתאם להחלטת בית המשפט הגישה המשיבה תצהירים נוספים, וכן ייפוי כוח מהיועצת
24 המשפטית לממשלה המסמיך את באי כוחה לנהל את התביעות בתיקים של רשות הפיתוח
25 או של משרד הבינוי והשיכון שהועברו לטיפול של המשיבה. המערערת לא הגישה ראיות
26 נוספות, ואף לא ניצלה את ההות שהעניק לה בית המשפט כדי ליזום הליך להכרה
27 בזכויותיה הקנייניות הנטענות.
28 13. ביום 29.10.2025 נחקרו העדים והצדדים סיכמו את טענותיהם בעל פה. במסגרת הדיון
29 ניתנה החלטת בית המשפט, אשר דחתה את טענת המערערת כי אין לבאי כוח המשיבה
30 ייפוי כוח מתאים לייצוג בהליך. יצוין, כי לאחר שניתנה החלטה זו ביקשה המערערת את
31 פסילת המותב, ובקשתה נדחתה.
32 **תמצית פסק הדין של בית משפט קמא**
33 14. ביום 13.11.2025 ניתן פסק דינו של בית משפט קמא, אשר קיבל את התביעה.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 77698-12-25 אוסקר נ' עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

תיק חיצוני:

15. בכל הנוגע לטענת המערערת לזכויות קנייניות קבע בית משפט קמא כי המערערת לא הציגה תוכנית לרישום שיכונים ציבוריים החלה על המקרקעין שלענייננו, וכי היא לא פעלה להגשת תביעה לבית המשפט המחוזי לשם הכרה בזכויותיה הקנייניות.
16. בית המשפט קבע, כי המשיבה הוכיחה שיש לה זכות, מכוח סעיף 25 להסכם השכירות, לפנות את המערערת בהתראה של חודשיים לפני תום תקופת השכירות. בית המשפט עמד על כך שבעותק של הסכם השכירות המצוי בידי הצדדים חסר חלק מהסעיף, אולם קבע, על יסוד העדויות והגיונם של דברים, כי מדובר בצילום וכי העותק המקורי של ההסכם כלל את הנוסח המלא של סעיף 25, כפי שמצוי בכל החוזים בהם עשתה המשיבה שימוש באותה עת.
17. בית המשפט הוסיף ועמד על כך שאין בפינוי כדי לגרוע מזכויותיה של המערערת כדיירת ציבורית; כי היא צפויה להתגורר בדירה חלופית לתקופת הבנייה של הפרויקט; וכי השאלה מה תהיה דירת (או דירות) התמורה שהמערערת תהיה זכאית לקבל בסיום הפרויקט אינה נדונה בהליך שלפניו.
18. לאור האמור, התביעה התקבלה ובית המשפט הורה למערערת לפנות את הדירה עד יום 30.11.2025.

הערעור

19. ביום 28.12.2025 הגישה המערערת את הערעור שלפנינו. במסגרת הערעור שבה המערערת וטוענת כי בית משפט קמא פעל בחוסר סמכות עניינית, וכי למשיבה אין מעמד המקנה לה זכות להגיש את התביעה. עוד טוענת המערערת, כי שגה בית משפט קמא בכך שלא סיווג את זכויותיה כ"חכירה לדורות", ובכך שלא קבע כי יש לה זכויות קנייניות בדירה מכוח חוק רישום שיכונים ציבוריים. עוד נטען כי שגה בית משפט קמא בכך שאיפשר להשלים את החסר בסעיף 25 להסכם השכירות על יסוד עדויות בעל פה.
20. המשיבה סבורה כי יש לדחות את הערעור, שכן אין עילה להתערב בפסק דינו של בית משפט קמא. בהקשר זה טוענת המשיבה, כי המערערת אינה מצביעה על שגיאה שנפלה בפסק הדין; כי אין ממש בטענת המערערת כי יש לה זכויות קנייניות בדירה; כי היא פעלה בהתאם לזכויותיה מכוח הסכם השכירות; כי הגשת הערעור לקתה בשיהוי; וכי המערערת הפרה את פסק הדין.
21. ביום 2.1.2026, זמן קצר לאחר הגשת הערעור, הגישה המערערת בקשה לעיכוב ביצוע הפינוי. לאחר שהתבקשו הבהרות מסוימות, ניתן ביום 4.1.2026 צו ארעי לעיכוב הפינוי. לאחר השתלשלות דיונית שאין צורך לרדת לפרטיה, נקבע בהחלטה מיום 16.1.2026 דיון בערעור ליום 25.1.2026, תוך שנקבע כי צו עיכוב הביצוע יעמוד בשלב זה בעינו.
22. ביום 2.1.2026 הגישה המערערת גם תביעה לבית משפט זה לסעד הצהרתי על כך שיש לה זכויות מעין קנייניות בדירה (ת"א 3689-01-26).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 77698-12-25 אוסקר נ' עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

תיק חיצוני:

23. ביום 23.1.2026 הגישה המערערת בקשה להבאת ראיה נוספת בערעור, שהיא חוות דעת מומחה שתוכיח כי הדירה היא חלק מ"שיכון ציבורי" לפי חוק רישום שיכונים ציבוריים. במסגרת הדיון בערעור, שהתקיים ביום 25.1.2026, הבהירה המשיבה כי היא מתנגדת לבקשה.
- דיון והכרעה**
24. דעתנו היא שיש לדחות את הערעור, שכן המערערת לא הראתה כל עילה המצדיקה התערבות בפסק דינו של בית משפט קמא.
25. עוד בטרם שנפנה לדון בגופו של הערעור נציין, כי קיים קושי ניכר באופן התנהלותה של המערערת. כפי שצוין, פסק דינו של בית משפט קמא ניתן ביום 13.11.2025, ומועד הפינני נקבע ליום 30.11.2025. על אף האמור, המערערת הפרה את פסק הדין ולא פינתה את הדירה במועד שנקבע, בלא שעתרה לעיכוב ביצוע החלטה עד יום 2.1.2026.
- לא זו אף זו, המשיבה פתחה תיק הוצאה לפועל לביצוע הפינני. האזהרה הומצאה למערערת ביום 14.12.2025 והפינני נקבע לימים 5-18 בינואר 2026. כלומר, גם לאחר המצאת האזהרה השתהתה המערערת ולא הגישה בקשה לעיכוב ביצוע הפינני במשך כשבועיים וחצי, עד סמוך מאוד למועד הפינני.
26. בתגובתו מיום 4.1.2026 טען בא כוח המערערת כי הערעור הוגש במועד האחרון הקבוע בדין, מכיוון שהוא ניהל משא ומתן עם המשיבה ועם היזם על מנת להגיע להסכמות, והמשא ומתן הסתיים רק ביום 3.1.2026. אולם, ברי כי ניהול משא ומתן אינו יכול להצדיק עשיית דין עצמית והתעלמות מפסק דין המורה על פינני. ויודגש, כי אין כל טענה שהמשיבה הסכימה לעיכוב הפינני במהלך המשא ומתן. אדרבה, המשיבה פתחה תיק הוצאה לפועל לשם ביצוע הפינני.
- ומכאן לערעור לגופו.
27. לא מצאנו ממש בטענה להיעדר סמכות עניינית. כידוע, הסמכות העניינית נקבעת לפי מבחן הסעד. הסעד שנתבע בבית משפט קמא הוא פינני, וסעד זה נתון לסמכותו העניינית של בית משפט שלום. העובדה שהמערערת העלתה טענות הגנה קנייניות כנגד תביעת הפינני אינה מוציאה את התביעה מגדר סמכותו של בית משפט השלום (ראו למשל, ע"א 4491/97 גיינו נ' האגודה האיטלקית (א.ג.מ.י.), פ"ד נג(1) 673, 678-679 (1999)).
28. גם הטענה לפיה אין למשיבה מעמד להגיש את התביעה דינה להידחות. המערערת מחזיקה בשתי דירות, אשר האחת רשומה על שם רשות הפיתוח והאחרת על שם מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון. בפני בית משפט קמא הוצג ייפוי כוח מטעם היועצת המשפטית לממשלה המסמיך את באי כוח המשיבה לטפל בעניינים הנוגעים למקרקעין השייכים למדינה או לרשות הפיתוח והועברו לטיפול המשיבה. בית המשפט נתן במהלך הדיון שהתקיים לפניו החלטה מנומקת, שבה פירט מדוע די בכך על מנת להקנות



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 77698-12-25 אוסקר נ' עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 למשיבה, באמצעות באי כוחה, מעמד להגיש את התביעה. המערערת אינה מתייחסת
2 בערעור להחלטה זו ואינה מעלה טענה כלשהי מדוע אין לקבלה. די בכך כדי לדחות את
3 הערעור בנקודה זו.
- 4 29. ומכאן לשאלת זכויותיה הקנייניות הנטענות של המערערת, אשר לה הקדיש בא כוח
5 המערערת את עיקר טיעונו. בהקשר זה מעלה המערערת שתי טענות. טענה אחת היא, כי
6 יש לסווג את זכות השכירות שלה כ"חכירה לדורות", לפי סעיף 3 לחוק המקרקעין. איננו
7 רואים צורך להידרש לשאלה אם אמנם מדובר בחכירה לדורות, שכן גם אם נניח שיש לסווג
8 כך את זכותה של המערערת, אין בכך כדי לגרוע מכפיפות הזכות להסכם השכירות.
- 9 30. הטענה השנייה שמעלה המערערת היא, כי הדירה אינה נחשבת ל"דירה ציבורית", לפי חוק
10 הדיור הציבורי (זכויות רכישה), התשנ"ט-1998, אלא ל"שיכון ציבורי" לפי חוק רישום
11 שיכונים ציבוריים. בהקשר זה טוענת המערערת, כי העובדה שהדירה נחשבת ל"שיכון
12 ציבורי" מעניקה לחוכרת זכות קניינית או מעין קניינית בדירה.
- 13 31. בית משפט קמא דחה את הטענה, תוך שקבע כי תחולת החוק מותנית בקיומה של תוכנית
14 לרישום שיכונים החלה על המקרקעין, אולם המערערת לא הציגה תוכנית כזו, והתוכנית
15 שצירפה לכתב הגנתה אינה חלה על המקרקעין. ואכן, מעיון בכתב ההגנה עולה כי
16 המערערת העלתה את הטענה לתחולתו של חוק רישום שיכונים ציבוריים באופן סתמי
17 (ראו, פסקה 9 לכתב ההגנה). המערערת צירפה לכתב ההגנה שני עמודים הנחזים להיות
18 חלק מ"תכנית שכון ציבורי" אשר הוכנה לפי חוק רישום שיכונים ציבוריים. בעמודים אלו
19 רשומים מספרי הגושים אשר התוכנית חלה עליהם, והם אינם כוללים את מספר הגוש
20 שהדירה נמצאת בו על פי נסח הטאבו העדכני. אין בכתב ההגנה כל הסבר מדוע יש לראות
21 את המקרקעין נשוא ענייננו ככלולים בתכנית שצורפה.
- 22 32. בכתב הערעור שבה וטוענת המערערת, כי הנכס שבו מצויה הדירה הוא "שיכון ציבורי",
23 וזאת באופן סתמי ומבלי להתמודד עם קביעת בית משפט קמא כי התוכנית שצורפה אינה
24 חלה לכאורה על הנכס. משמע, בשלב הנוכחי כלל לא הוכח כי הדירה נמצאת בנכס שהוכרז
25 "שיכון ציבורי" לפי חוק רישום שיכונים ציבוריים. ממילא, יהיו אשר יהיו הזכויות
26 המוקנות לפי חוק זה, לא הוכח שאלו מוקנות למערערת ביחס לדירה.
- 27 33. יומיים לפני מועד הדיון בערעור הגישה המערערת בקשה להבאת ראיה נוספת בדמות חוות
28 דעת מומחה שתוכיח כי הנכס שבו נמצאת הדירה נחשב ל"שיכון ציבורי". בנסיבות העניין,
29 מצאנו לדחות את הבקשה.
- 30 34. תקנה 144 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, מקנה לבית המשפט הדין בערעור
31 סמכות לאשר הבאת ראיות נוספות "אם שוכנע שהן עשויות להשפיע על תוצאות הערעור",
32 וככל שמתקיימת אחת משתי חלופות: לא הייתה אפשרות לאתר את הראיות בשקידה
33 סבירה ולהגישן בערכאה הדיונית במועד המתאים; או שהראיה דרושה כדי למנוע עיוות
34 דין.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 77698-12-25 אוסקר נ' עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

תיק חיצוני:

35. בענייננו, לא הובא כל טעם מדוע לא פעלה המערערת על מנת להגיש את חוות הדעת במסגרת הדיון בבית משפט קמא. כמו כן, אין זה נראה כי הראיה נחוצה על מנת למנוע עיוות דין. מכל מקום, אנו סבורים כי אין בראיה הנוספת כדי להשפיע על תוצאות הערעור, ודי בכך כדי לדחות את הבקשה.

36. הבאת הראיה החדשה מבוקשת על מנת להוכיח כי הדירה נמצאת ב"שיכון ציבורי". אולם, גם אם נניח שיעלה בידי המערערת להוכיח זאת, אין בסיס לטענת המערערת כי יש בכך כדי להקנות לה, באופן אוטומטי, זכויות קנייניות בדירה, והמערערת כלל לא הבהירה על מה מבוססות טענותיה בעניין זה. הפסיקה עמדה על כך שחוק רישום שיכונים ציבוריים נועד לפתור בעיה תכנונית, ולהתאים את הרישום במרשם המקרקעין למציאות בשטח על מנת לאפשר את רישום הזכויות בדירות. אולם, החוק עצמו אינו מקנה זכויות קנייניות. עמד על כך בית המשפט העליון בע"א 10580/05 **זיסו נ' משרד הבינוי והשיכון**, פסקה י"ג (16.2.2008) (ההדגשות הוספו):

"סופו של דבר, תכנית רישום שיכון ציבורי נועדה לשנות את החלוקה התכנונית בלשכת רישום המקרקעין באופן שייצור התאמה בין חלוקת המקרקעין במציאות לחלוקתם על הנייר - תנאי מקדמי לאפשרות לרישום הדירות על שם המשתכנים. **אין בתכנית כאמור - למעט בעניין חריג אחד אליו נידרש להלן, ההפקעה - כדי ליצור או לגרוע זכויות קניין**. אכן, מטרת התכנון המחודש היא ליצור יחידות תכנוניות החופפות עם הדירות שנרכשו בפועל....".

37. הנה כי כן, גם אם תתקבל טענת המערערת כי הדירה נחשבת ל"שיכון ציבורי", אין בכך כדי להקנות לה זכויות בדירה, מעבר לאלו המוקנות לה מכוח החוזה או מכוח דינים אחרים. המערערת לא הצביעה על מקור חוקי המקנה לה זכויות הגוברות על הסכם השכירות. לכל היותר, ואיננו נדרשים לשאלה זו בהליך הנוכחי, יש למערערת זכות לרכוש את הדירה (או חלק ממנה). אולם, כל עוד הדירה לא נרכשה, חלות על זכויותיה של המערערת ההוראות הקבועות בהסכם השכירות.

38. ומכאן לשאלה אם המשיבה הייתה זכאית לפנות את המערערת מכוח הסכם השכירות. סעיף 25 להסכם קובע כך:

"השוכר מתחייב בזה, בתום תקופת השכירות על פי חוזה זה, לפנות מיד את המושכר ולהחזירו לחברה כשהוא ריק מכל אדם וחפץ, וזאת בתנאי שהחברה תודיע לו על פיני הדירה בכתב חודשיים לפני תום תקופת השכירות.

במקרה והחברה לא תודיע לשוכר על פינוי הדירה חודשיים לפני תום תקופת השכירות והשוכר ימשיך להחזיק בדירה, יוארך תוקף החוזה לשנה נוספת החל מתאריך תום תקופת השכירות לפי חוזה זה.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 77698-12-25 אוסקר נ' עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 תנאי השכירות במשך תקופה הארכה של השנה הנוספת יהיו כתנאי
2 חוזה זה כולל התנאי של השכירות לא מוגנת".
- 3 ציטוט זה הוא מהעותק הסטנדרטי של חוזה השכירות, כדוגמת זה שעליו חתמו המערערת
4 ובעלה המנוח. שלוש השורות הראשונות (שסומנו לעיל באות נטויה) אינן מופיעות בעותק
5 של הסכם השכירות שצורף לתביעה, אשר מתייחס לדירה נושא הדיון. תחת זאת, מופיע
6 בעותק האמור קטע דף ריק.
- 7 39. בית משפט קמא קבע, כי הקטע האמור הופיע במלואו בחוזה שעליו חתמו המערערת ובעלה
8 המנוח, וככל הנראה החלק הראשון נשמט מהצילום מסיבה כלשהי. קביעה זו השתית בית
9 המשפט על העדויות שהובאו בפניו וכן על הגיונם של דברים. מדובר בקביעה עובדתית שאין
10 עילה להתערב בה. נבהיר, כי בניגוד לטענת המערערת אין מדובר בהשלמת חסר בחוזה
11 (כדוגמת זו שבה עוסק סעיף 26 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973), אלא בקביעה
12 עובדתית מה היה נוסח החוזה בעת שהוא נחתם.
- 13 40. יתרה מזו, כפי שקבע בית משפט קמא, גם אם נתעלם מהקטע המחוק ונתייחס רק לקטע
14 המופיע בעותק ההסכם שצורף לתביעה, אזי המסקנה העולה ממנו היא שיש למשיבה זכות
15 לפנות את המערערת. כפי שצוין לעיל, ההסכם נכרת לתקופה של שנה. מידי שנה מוארך
16 ההסכם לתקופה נוספת של שנה מכוח סעיף 25 להסכם. אולם, לפי הסעיף (אף בחלק שאינו
17 מחוק) הארכה זו נכנסת לתוקף רק "במקרה והחברה לא תודיע לשוכר על פינוי הדירה
18 חודשיים לפני תום תקופה השכירות...". כלומר, ככל שהמשיבה מודיעה על פינוי, ההסכם
19 אינו מוארך.
- 20 41. המסקנה העולה מן האמור היא, כי יש למשיבה זכות לפנות את המערערת מכוח סעיף 25
21 להסכם השכירות.
- 22 42. למען הסר ספק נבהיר, כי קיומה של זכות כזו לפי הסכם השכירות אינו סוף פסוק, שכן על
23 מימוש הזכות להיעשות בהתאם לחובת תום הלב, ולחובת ההגינות החלה על המשיבה
24 מכוח היותה רשות מנהלית. מבלי לקבוע מסמרות, דומה כי במסגרת השיקולים שעל
25 המשיבה לשקול כאשר עומד על הפרק שימוש בזכות הפינוי עליה להתחשב גם בשאלה האם
26 יש לדייר זכות לרכוש את הדירה. אולם, בנסיבות העניין, אין מקום לקבוע כי קיים פגם
27 כלשהו במימוש זכות הפינוי על ידי המשיבה. ראשית, בשלב הנוכחי המערערת כלל לא
28 הוכיחה כי יש לה זכות לרכוש את הדירה. שנית, וזה העיקר, בהתחשב בפרויקט הפינוי-
29 בינוי המקודם על המתחם בו נמצא הבניין, הרי שמבלי להקל ראש בהשלכות של פינוי
30 המערערת מהדירה בה היא מתגוררת שנים רבות, אין מנוס מפינוי הדירה על מנת לאפשר
31 לפרויקט להתבצע. דומה כי תוצאה זו הייתה מושגת, בסופו של יום, גם אילו היו הדירות
32 בבעלותה של המערערת. בהקשר זה נציין, כי על פי מה שנמסר בדיון כל הדיירים במתחם
33 כבר התפנו או צפויים להתפנות בימים הקרובים.





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 77698-12-25 אוסקר נ' עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

תיק חיצוני:

43. לא למותר לשוב ולהזכיר, כי המערערת אינה מושלכת לרחוב. היא תקבל דירה חלופית במהלך תקופת בניית הפרויקט, ובתום הבנייה תעמוד לה האפשרות להתגורר בדירת התמורה. ככל שהמערערת חולקת על עמדת המשיבה לגבי היקף הזכויות המגיעות לה, הרי שפתוחה הדרך בפניה לברר את טענותיה בהליך המתאים. בהקשר זה נזכיר, כי במכתבו של בא כוחה הקודם של המערערת מיום 15.5.2024, במענה לפנייה הראשונה של המשיבה בעניין הפינני, לא התנגדה המערערת לפינני, אולם המשיבה התבקשה לאשר כי המערערת תהיה זכאית להירשם כבעלת הזכויות בשתי דירות חדשות. כלומר, נראה שגם המערערת מבינה שאין מנוס מפינני הדירה ובניית הפרויקט. את המחלוקת בנוגע לזכויותיה של המערערת יש לברר, אולם לא ניתן לעצור את קידום הפרויקט לשם כך.

סוף דבר

44. הערעור נדחה. על מנת לאפשר למערערת תקופת התארגנות, אנו קובעים כי עיכוב הביצוע יוסיף להיות בתוקף עד יום 2.2.2026.

45. המערערת תישא בהוצאות המשיבה על הצד הנמוך בסך 5,000 ש"ח. ההוצאות ישולמו מתוך הערובה שהופקדה והיתרה תושב למערערת. הערובה שהופקדה במסגרת הבקשה לעיכוב הביצוע תושב למערערת במלואה בכפוף לפינני הדירה במועד שנקבע.

ניתן היום, ט' שבט תשפ"ו, 27 ינואר 2026, בהעדר הצדדים.



אבי סתיו, שופט

גיא שני, שופט

חנה קיציס, שופטת – אב"ד
סגנית הנשיאה

22