

23/04/96

בית משפט השלום בחיפה ת.ה. 4583/96

- 20 -

בפני כב' השופטת ש.שטמר

תיק המרצה מס' 4583/96

תיק המרצה מס' 4694/96

תיק אזרחי מס' 5233/96

ר045836ג

האגודה לשמירת זכויות הפרט

בעניין שבין:

(עמותה רשומה)

ע"י ב"כ, עוה"ד ערן לב

מרח' רוטשילד 57, תל-אביב.

התובעת/המבקשת

מרים דבורה מצקין.

לכינו:

ע"י ב"כ, עוה"ד צ. סובול

מרח' הרצל 35, חיפה.

הנתבעת/המשיבה

החלטה

א. הבקשה והבקשה שכנגד.

בפני בקשה, בהמר' 4583/96, ליתן צו מניעה זמני נגד המשיבה, לפיו תצווה המשיבה למסור לידי המבקשת את המפתח החדש של הדירה בת שני החדרים בקומה שניה ברח' נורדאו 6 בחיפה. עוד נתבקשתי להורות בצו כי החזקה במושכר הנ"ל תשאר בידי המבקשת עד למתן פסק-דין בתיק וכי, לחילופין, אורה למשיבה, שלא להשכיר את המושכר, או להעביר, בכל אופן שהוא, את זכויותיה בו לידי צד שלישי כלשהו עד למתן פסק-דין בתיק.

בתאריך 14/3/96 נתתי צו, אומנם במעמד הצדדים, ברם מבלי, שתהא למשיבה הזדמנות לבדוק את הבקשה; באי-כוח המבקשת הופיעו בבית המשפט בבקשה ליתן צו כנ"ל במעמד צד אחד. עורך-דינה של המשיבה, מר סובול, נזדמן לביהמ"ש, ונתבקש להיות נוכח בעת שנתתי את הצו הזמני.

23/04/96

4583/96 ת.ה. בית משפט השלום בחיפה

- 21 -

באותו מועד הוריתי למשיבה להימנע מלהשכיר את הדירה או לעשות בה כל העברת זכויות שהיא עד להחלטה אחרת של ביהמ"ש. קבעתי מועד לדיון בבקשה במעמד שני הצדדים. לפני מועד הדיון במעמד הצדדים, הגישה המשיבה בקשה בהמרצה 4694/96 לבטל את הצו הזמני. איחדתי את הדיון בשתי הבקשות. אמשיך ואקרא לעמותה, שהיא התובעת בתיק העיקרי, "המבקשת" ו/או "האגודה", ולדבורה מצקין, שהיא הנתבעת - "המשיבה".

ב. עובדות, שאינן שנויות במחלוקת.

המשיבה היא ישראלית המתגוררת בדרך של קבע בארה"ב. היא בעלת המושכר, הנימצא בבנין, בו יש, מלבד המושכר, עוד 7 מושכרים המשמשים למשרדים, של עורכי-דין, למרפאות פרטיות, ודירה אחת, המושכרת בשכירות מוגנת והמשמשת למגורים. המשיבה היא בעלת כל היחידות בבנין.

המשיבה פנתה למשרד תיווך בבקשה למצוא עבורה שוכר למושכר. מתווכת בשם ריקי טיפלה בהשכרת המושכר. המבקשת היא אגודה רשומה, שחרתה על דגלה, את המטרה של שמירת הזכויות של ההומוסקסואלים, הלסביות והביאוסקסואלים בישראל. האגודה נוסדה ב-1975. את פעילותה ניהלה באמצעות הסניף הראשי שלה בתל-אביב. לפני כ-3 שנים החלה האגודה להפעיל סניף בחיפה, ברח' ארלוזורוב.

משהחליטה האגודה להעביר פעילותה למושכר אחר, פנתה אל המתווכת ריקי, וזו הציעה לה את המושכר של המשיבה. מספר חברים באגודה באו לבדוק את המושכר. ביניהם היה העד, מר דן ריטר, שמסר עדות מטעם המבקשת. פרט לריקי, ניהל את המגעים עם חברי האגודה בעלה של המשיבה, מר גיורא מצקין. מר מצקין שהה באותה עת בארץ. אשתו, המשיבה, לא שהתה בארץ בכל התקופה המתייחסת לאירועים, שקשורים בבקשות שבפני. בנוסף לבעלה, באו מטעמה במגע עם חברי האגודה גם אחותה, הגב' אסתר סובול, וגיסה, עו"ד צבי סובול.

הפגישות הראשונות עם גיורא מצקין והמתווכת היו במהלך חודש דצמבר 1995. חברי האגודה, וביניהם ריטר, ביקשו כתנאי לשכירת המושכר, את התאמתו לצרכיהם.

23/04/96

בית משפט השלום בחיפה ת.ה. 4583/96

- 22 -

בין יתר פעילויות האגודה היא מקיימת פגישות של חברים, הורים וקבוצות תמיכה, בהן מתנהלים דיונים או מושמעות הרצאות. כן יש בסניף ספריה להשאלת ספרים וכתבי עת בנושאים הדנים בהומוסקסואליות או לסביות.

כדי שהמושכר יתאים לצרכי האגודה ומטרותיה, ביקשו חברי האגודה, שנכחו במו"מ השרום חוזר, מגיורא, לשבור קיר, אשר ירחיב את שטחו של החדר המרכזי, וכן ביקשו לעשות במושכר שינויים נוספים, לצורך התאמתו לשימושה של האגודה.

גיורא, שככתוב לעיל, פעל בשם אשתו, הסכים לבצע את התיקונים הנ"ל על חשבוננו.

משהגיעו הצדדים להסכמה על התאמת המושכר לצורכי האגודה, הסכימה האגודה לשכור את המושכר. עו"ד סובול נטל על עצמו לערוך את ההסכם בכתב.

גיורא החל בביצוע התיקונים, חברי האגודה תאמו עם המהנדס את התכנון של השינויים ועקבו אחר הביצוע.

בינתיים הכין עו"ד סובול הסכם שכירות.

ההסכם נחתם על ידי עו"ד סובול, בשם המשיבה, ונשלח אל המבקשת, למשרדה בתל-אביב. הוא נושא תאריך 1/2/96. תקופת השכירות, שנקבעה בו היתה עד ל-31/1/98, עם אופציה לשוכרת להאריך את השכירות לעוד שנתיים.

דמי השכירות, שנקבעו, היו \$450.

יום מסירת החזקה במושכר על פי ההסכם היה ביום 1/2/96. כך שהשיפוצים בדירה, והתאמתה לצרכיה של האגודה נעשו בתקופת השכירות של המבקשת.

המבקשת קיבלה לידיה את המפתח של הדירה מיד עם ההסכמה לשכור את הדירה.

משקיבלה המבקשת את ההסכם החתום על ידי עו"ד סובול, החלה בהליכים לצורך החתימה על המסמך על ידי האגודה. התעוררה בעיה טכנית של העדר אישור של ניכוי מס במקור על שם המשיבה, (ראה נספח ג') לתצהירו של (ריטר). המבקשת חתמה על ההסכם רק ביום 20/2/96 או בסמוך לו.

23/04/96

בית משפט השלום בחיפה ת.ה. 4583/96

- 23 -

משצילצל וביקש רישור, כנציג האגודה, להיפגש עם מצקין, כדי למסור לו את החוזה החתום ואת השיקים לתשלום דמי השכירות, הודיע האחרון כי לא ישכיר את הדירה לאגודה, משום שהתברר לו כי האגודה מייצגת הומוסקסואלים ולסביות. הרכבה זה ומטרותיה של האגודה לא היו ידועים לו, לטענתו, אלא משצילצל אסתר סובול למשרדי האגודה בתל-אביב כדי לברר מדוע מתעכבת חתימתה של האגודה על ההסכם. רישור "שטח תחינתו" בפני מצקין שלא לבטל את ההסכם, והלה הסכים להתירעץ באשתו, ולאחר, שיצר איתה קשר טלפוני, הודיע לרישור כי הוא מסרב להשכיר להם את המושכר, וניתק עימם כל מגע. משביקשו חברי האגודה להיכנס למושכר, התברר להם כי המפתח הוחלף. מכאן פנייתם לבית המשפט בבקשות שבפני.

ג. לאחר שבדקתי את הבקשות, את המסמכים והעדויות של רישור ושל מצקין, החלטתי להעתיק לבקשה של האגודה ולהורות כי צו המניעה הנמני, שנתתי, ימשיך להיות בתוקף עד למתן פסק-דין בתביעה או עד לשינויו על ידי בית המשפט. נמנעתי מלקבוע קביעות עובדתיות, ואם קבעתי, הרי אינן אלא לכאורה; משיגיע עת כתיבתו של פסק-דין, יהיה על ביהמ"ש להכריע במספר שאלות עובדתיות, שהצדדים חלוקים בהם, החשובה שבהן היא האם גילתה האגודה את מהות פעילותה למשיבה. כשביהמ"ש דן בצו ביניים, ימנע בדרך כלל מלהכריע בשאלות של עובדה, שכן יש להכריע באלו רק לאחר, שניתנה לצדדים ההזדמנות להביא את ראיותיהם ולהשמיע את עדיהם. (נראה בספרו של דר' נוסמן "סדרי הדין האזרחי", מהדורה שביעית 1995, עמ' 616).

קביעותי המשפטיות והעובדתיות, והאחרונות על דרך הלכאורה, היו כדלקמן:

* על פי עובדות, שלא היו שנויות במחלוקת, קבעתי כי היתה הצעה והיה קיבול.

* חלה חובת גילוי של מטרותיה ופעילותה של האגודה למשכיר. ברם, ככתוב לעיל, לא הכרעתי אם האגודה, אכן, גילתה את מטרותיה ופעילותה למשכירה.

23/04/96

בית משפט השלום בחיפה - ת.ה. 4583/96

- 24 -

* על פי המבחנים, שיש לבחון, אם להעתר לבקשה לצו ביניים, הגעתי למסקנה, כפי שציינתי לעיל, כי יש להעתר לבקשה.

להלן הנמקתי למסקנות אלו:

ד. האם נכרת הסכם בין המבקשת למשיבה

המשיבה טענה כי לא נכרת הסכם בינה לבין המבקשת; אומנם המשיבה חתמה על ההסכם, באמצעותו של עו"ד סובול, ברם אין לראות בהסכם זה אלא הצעה להסכם, אשר קובלה לאחר שההצעה בוטלה.

מבלי להכריע אם ההסכם נחתם על ידי האגודה, לפני ביטולו על ידי מצקין, ולדעתי, כפי, שעולה מעדויותיהם של הצדדים, האגודה חתמה על ההסכם לפני ביטולו, הרי המשכירה הציעה את הצעתה להשכיר, והצעתה זו קובלה על ידי המבקשת. בכך נכרת ביניהם הסכם לשכירת המושכר.

סעיפים 1, 2 ו-5 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973, קובעים לענייננו, כדלקמן:

"כריתת חוזה כיצד;

1. חוזה נכרת בדרך של הצעה וקיבול לפי הוראות פרק זה.

הצעה;

2. פנייתו של אדם לחברו היא בגדר הצעה, אם היא מעידה על גמירת דעתו של המציע להתקשר עם הניצע בחוזה והיא מסויימת כדי אפשרות לכרות את החוזה בקיבול ההצעה; הפניה יכול שתהיה לציבור.

קיבול;

5. הקיבול יהיה בהודעת הניצע שנמסרה למציע והמעידה על גמירת דעתו של הניצע להתקשר עם המציע בחוזה לפי ההצעה."

אין חובה כי הסכם שכירות שהינו לתקופה קצרה מ-5 שנים יהיה בכתב. (ראה סעיף 79(א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969). שני יסודות נדרשים, על פי הסעיפים המצוטטים לעיל, לכריתתו של הסכם:

האחד: ההצעה היא לאחר גמירות הדעת, ויש בה יסוד מסוים של מסוימות, המאפשר את כריתת החוזה בקיבול ההצעה.

השני: הקיבול היה זהה להצעה ונתקיים בו היסוד של גמירת הדעת. שני יסודות אלו נתקיימו במקרה, שבפני.

מעשה ההצעה לא נעשה בחוזה בכתב, שניסח עוה"ד סובול, אלא לפני כן; בפגישות בין מצקין וחברי האגודה. באותן פגישות הסכימה האגודה לשכור את המושכר, אם יבוצעו התיקונים וההתאמות. היתה הסכמה כי הם יבוצעו ועל חשבוננו של המשכיר. עם הסכמה זו בא גם הקיבול של האגודה להצעה להשכיר לה את המושכר. אם כי לא הובאו ראיות על הפרטים של המוסכם בין מצקין וחברי האגודה, הרי, לכאורה, כך ניתן להניח, היתה מסוימות וגמירת דעת, שכן לא מתקבל על הדעת כי המשכירה הסכימה להתחיל בביצוע שיפוצים והתאמות, שכללו הריסת קיר במטרה להרחיב חדר על ידי צירוף הפרוונדור לחדר כדי לאפשר לאגודה לקיים בו מפגשים והרצאות, מבלי שהגיעה להסכמה עם חברי האגודה על השכירות ופרטיה העיקריים; מועד התחלת השכירות, תקופתה ודמי השכירות.

הכתב אינו בא אלא לשמר את הסכמת הצדדים. אם להסכם הראשוני, זה, שלפני העלאת ההסכם על הכתב, יש תוקף של "הסכם", משום שיש בו מסוימות וגמירות הדעת, יש ללמוד מנוסחו. (וראה בספרם של פרידמן וכהן "חוזים" כרך א', הוצאת "אבירם", עמ' 295 והתקדימים הנזכרים בהערה 93 וכן בעמ' 296).

לא מתקבל על דעתי כי עו"ד סובול ניסח הסכם מפורט, הכולל, כמובן, בין היתר, את המועד להתחלת השכירות, תקופתה ודמי השכירות, מבלי, שפרטים אלו היו מוסכמים על שני הצדדים. ראיה על גמירות הדעת של המבקשת יש למצוא בפעולותיה של המשיבה, ששרתה להיכנס להוצאות כדי לשפץ את המושכר ולהתאימו לצורכי האגודה ובכך, שהעלתה את המוסכם על הכתב, כחוזה הבא לסכם את מה שהוסכם. ראיה על המסוימות, יש למצוא בכל הפרטים, שציינתי לעיל, ושהועלו על הכתב, לאחר שסוכמו על פה.

לשאלה אם נכרת הסכם, או שהמגעים הסתיימו בשלב המו"מ יש חשיבות רבה; אם המגעים הסתיימו בשלב של לאחר ההצעה ולפני הקיבול, הרי הזכות שקמה למבקשת, בהנחה, שטענתה כי היה גילוי נאות מצידה מתקבל, היא זכות לפיצויים בלבד ולא לאכיפה. (וראה סעיפים 12 לחוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג-1973 וסעיפים 10, 13 ו-14 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970).

23/04/96

בית משפט השלום בחיפה ת.ה. 4583/96

- 26 -

מאיידך, אם נכרת הסכם, ורק אח"כ ביטל אותו מצקין, הררי זכאית
המבקשת - בהנחה כי מענותיה, שהיה גילוי נאות, או, לחילופין, כי
כלל לא היתה צריכה לגלות את מהות פעילותה, יתקבלו - גם לאכיפת
ההסכם. נראה סעיף 2 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה)
התשל"א-1970].

אם נכרת ההסכם יהא הצד המקיימו זכאי להגנה על אינטרס הקיום.
אם הסתירים המו"מ בשלב הטרם חוזי, ולא הבשיל לכדי חוזה, הרי
האחריות הטרם חוזית מוגבלת לכך שהיא מעמידה את הנפגע במצב שבו
היה אלמלא המשא ומתן; היא מגוננת על אינטרס ההסתמכות ולא על
אינטרס הקיום. דהיינו אם חזרה בה המשכירה לפני הקיבול, קרי לפני
כריתת ההסכם, תהיה המבקשת זכאית, לכל היותר, בפיצויים על הפרת
חובה של תום לב בניהול מו"מ טרם חוזי ולא באכיפת ההסכם. (וראה
בספרם הנ"ל של פרידמן וכהן בעמ' 241 והערה 340 שם).

עוד מען עו"ד סובול, ב"כ המשיבה, בסיכומיו, כי ריטר לא היה מוסמך להסכים בשם המבקשת, ואי לכן לא היה קיבול של ההצעה של המשיבה. אינני מקבלת טעון זה. לא הובאה ראיה לסתור כי ריטר היה שלוחה של האגודה או כי האגודה לא אישרה את פעולתו בחתימתה על ההסכם (וראה לעניין פעולתו של שלוח ללא הסמכה, ואישורה על ידי השולח בסעיף 6 לחוק השליחות, תשכ"ה-1965).

ה. הסיבה לסירובה של המשיבה להמשיך בהסכם השכירות עם המבקשת

מצקין טען בתצהירו כי הסיבה לזכאותו לבטל את ההסכם היא משום שהמבקשת לא גילתה בפניו את הרכב חבריה ומטרות האגודה. גירסתו של ריטר היתה, שמצקין אמר לו בשליחה טלפונית, שהתקיימה ב-20 לחודש פברואר, שאין הוא מסכים להשכיר לאגודה את המושכר, כיוון שהוא חושש מכך, שיגרמו לו קשיים בהשכרת יתר המושכרים בבנין. במהלך עדותו בפני טען מצקין כי הגורם היחידי לסירובו להמשיך בהסכם הוא משום, שנודע לו כי האגודה עומדת לקיים במושכר פעילות של מרכז קהילתי:

י"ש. בוא נניח שמדובר באגודה שמגינה על זכויות הבדואים בנגב,
היות מסכים להשכיר להם?

ת. לא הייתי מסכים להשכיר למרכז קהילתי, יכול להיות שחשבתם שיעסקו שם בפילוסופיה. אני לא הייתי משכיר את הנכס כדי שימש כמרכז קהילתי של שום גוף" (מצקין בעמ' 15 לפ', ש' 21 ואילך).

ש. נכון הוא שבעצם כל הנושא של מי שחתום וכל הנושא של איחור בשבוע או שבועיים זה תירוץ, ואתם רוצים לבטל את החוזה כי מדובר במרכז קהילתי של הומוסקסואלים?

ת. בגלל שמדובר במרכז קהילתי.
ש. אם לא היה מדובר במרכז קהילתי אתם הייתם ממשיכים בחוזה למרות שהשיקים עדיין לא נתקבלו.

ת. אין זה רלוונטי. אני מסרב להשכיר למרכז קהילתי" (מצקין בעמ' 17, ש' 24).

לו הייתי משוכנעת כי זו, אכן, הסיבה לסירובה של המשיבה להשכיר את המושכר, היתה "מלאכתי קלה", שכן לא הייתי נזקקת לדון בחובת גילוי ובזכות השיוויון. כל דיוני היה מתרכז בדיוני החוזים. לו זו היתה המסגרת לדיון, הייתי צריכה לקבוע כי האגודה מלאה אחר חובת הגילוי. אין מחלוקת כי האגודה גילתה שהיא מבקשת לקיים פעילות ציבורית וכי היא מתכוונת לקיים במושכר מפגשים, הרצאות, כנסים וכיוצב' פעילות של מקום מפגש לחברים. מצקין ידע על פעילות זו: האגודה לא תקיים במקום מסיבות. כמו כן לא תושמע מוסיקה במושכר.

"הסכמת לעשות שיפוצים היות והם דרשו שיהיה לנו מספיק מקום לשבת בזמן ההרצאה". (מצקין בעדותו עמ' 15 ש' 8).

מה, אם כן, ההבדל בין מתנ"ס או מרכז קהילתי לבין מה שהיה ידוע וגלוי למצקין, דהיינו כי המדובר הוא באגודה המקיימת מפגשים לחבריה, לרבות כנסים והרצאות.

ברם, דעתי היא, כי התנגדותו של מצקין להמשך השכירות היא משום זהותם של חברי האגודה כהומוסקסואלים וכלסביות. מניחה אני כי רצונו של מצקין להפסיק את החוזה איננה מתוך התנגדות ערכית לפעילותה של האגודה, אלא מתוך רצון, מוטעה או נכון, לשמור על האינטרסים הכלכליים שלו. כפי, שהתבטא מצקין בפני ריטר, לשענת האחרון, הוא חשש מכך, שיתקל בקשיים בהשכרת יתר המושכרים בבנין.

דיוני, אם כן, יהיה מתוך הנחה כי המשיבה טוענת שיש לה זכות שלא להשכיר את הנכס, שבבעלותה, למבקשת, וכי היא ניהלה איתה מו"מ או קשרה איתה הסכם משום, שלא היתה מודעת לאופי פעילותה והרכב חבריה, וכי היתה חובה של ניהול מו"מ בתום לב וגילוי של עובדה זו על המבקשת.

1. האם היה גילוי של האגודה על מהות פעילותה - שאלה, שאין להכריע בה בדיון בבקשה לצו זמני

ריטר טען בתצהירו ובעדותו, כי לאחר הפגישה, שבה התנהל המו"מ בין חברי האגודה לבין מצקין, פנתה אחת מפעילות האגודה, גב' לואיז צוקרמן, אל ריקי המתווכת, וביקשה ממנה לודא, שמצקין מודע לעובדה, כי האגודה פועלת למען זכויות ההומוסקסואלים והלסביות. ריקי אישרה, לשענת ריטר, כי, אכן, הודיעה על כך למצקין. מצקין טוען כי נודע לגיסו, עו"ד סובול, על כך, שהאגודה מייצגת הומוסקסואלים ולסביות, רק, משפנה לברר מדוע מתעכב ההסכם. אסתר סובול הודיעה על כך לדבורה ולג'ורא, ואלו התנגדו להשכרת המושכר לאגודה עקב פעילות זו.

השאלה אם היה גילוי נאות ע"י המבקשת בשלב, שלפני חתימת החוזה, על מטרותיה ונטיותיהם המיניות של חבריה, היא שאלה עובדתית, שהצדדים, ככתוב לעיל, חלוקים עליה. היא בודאי תעסיק את הצדדים ואת ביהמ"ש במהלך השלב של הבאת הראיות בתיק העיקרי.

הצדדים, ודאי, ישלימו את עדויותיהם וראיותיהם לעניין זה; עדותה של המתווכת, עשויה להיות עדות חשובה. ריטר טען בעדותו כי היא ידעה על מהות פעילותה של המבקשת וכי היא אישרה לו שהמידע נימסר למצקין ולאסתר סובול. עדותה של גב' לואיז צוקרמן, אשר ריטר טען כי היא זו, שמסרה את המידע למצקין ולמתווכת, עשויה גם היא להיות עדות חיונית.

אשר על כן אמנע בשלב זה מלפסוק, ואפילו להביע דעתי, במחלוקת עובדתית זו.

2. האם היתה חובה גילוי למבקשת על מהות פעילותה ומינהות חבריה

3(1) הערך של "צנעת הפרט" קיבל מעמד של זכות יסוד בחוק יסוד; כבוד האדם וחירותו (סעיף 7 (א) ו-(ב)).

חברה דמוקרטית נאורה, הרואה בזכויות הפרט, ברווחתו, בחירות הביטוי והמחשבה האישית על צורותיה השונות, בחופש האדם כל עוד אינו פוגע באחר, ערך עליון, מצווה לשמור על צנעת הפרט; מעשיו או נטיותיו המיניות של אדם, איננה מענינו של איש. חדירה, שלא כדין, לתחום זה היא גם פגיעה בצנעת הפרט וגם בכבוד האדם. אי לכן, לדעתי, אם יבוא שוכר לשכור מושכר, אין לו חובה, לרבות על פי החובה לפעול בתום לב במו"מ לקראת חוזה, למסור למשכיר מיוזמתו על העדפותיו המיניות, וביתר פירוט, אם הוא הומוסקסואלי או היא לסבית.

ז(2) שאלה מתבקשת בהמשך לקביעתי לעיל היא האם תקום חובה על שוכר כנ"ל למסור פרטים אלו אם נדרש על ידי המשכיר למוסרם. אם כי אין לי חובה לקבוע בעניין זה לצורך העניין שבפני, אתייחס לשאלה זו, אך ורק למען הבהרה, רקע והסבר מדוע העדפתי זכות מזכויות היסוד על חברתה. כאשר משכיר מסרב להשכיר נכס בגין אפליה על רקע מיני, גזעי וכיוצ"ב, יש כאן פגיעה בזכות השוויון. זכות השוויון הוכרה כזכות יסוד במשפטנו עוד מימי ראשיתה של המדינה. בחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, אין היא נזכרת. מקובלת עלי, עם כל הצניעות והענוה, דעתו של כב' הנשיא ברק, כי היא כלולה בזכותו של אדם לכבוד. (וראה במאמרו "זכויות אדם מוגנות: ההיקש וההגבלות משפט וממשל ב' תשנ"ב עמ' 1 בעמ' 9). נשאלת השאלה האם זכויות היסוד מחייבות גם בין אדם לחברו. נטירת בתי המשפט תהיה לאמץ חובות הנובעות מזכויות היסוד גם במשפט הפרטי. בהתייחסו לשאלה זו כתב כב' הנשיא ברק כדלקמן:

"19. הצגתה של השאלה באור זה מעוררת מערכת סבוכה של בעיות קשות. במרכזן עומדת השאלה בדבר היחס בין עקרונות היסוד של המשפט הציבורי לבין חוזה שנכרת במשפט הפרטי. כך, למשל, כאשר המשפט הציבורי הישראלי מגן על כבוד האדם וחירותו (ראה חוק-יסוד: כבוד האדם וחירותו) - כיצד משפיעה הוראה זו על פרטים הכותרים חוזה בתחומי המשפט הפרטי? בדומה, המשפט הציבורי מגן על חופש העיסוק (ראה חוק-יסוד: חופש העיסוק). מה כוחה של הוראה זו באשר לחוזים שפרטים עושים במסגרת המשפט הפרטי? פשיטא,

23/04/96

4583/96 ת.ה. בית משפט השלום בחיפה

- 30 -

שהוראות המשפט הציבורי מכוונת אל רשויות השלטון - הרשות
המחוקקת, הרשות המבצעת ורשויות שלטוניות אחרות. אך
האם מכוונת הוראות אלה גם אל הפרטים ביחסיהם ההדדיים,
ואם כן, על פי איזו תפיסה משפטית?
20. דומה כי מובן וברור הוא, שעקרונות היסוד של השיטה בכלל
וזכויות היסוד של האדם בפרט אינם מוגבלים אך למשפט
הציבורי. ההבחנה בין משפט ציבורי לבין משפט פרטי אינה
כה חריפה. שיטת משפט אינה קונפדרציה של תחומי משפט. היא
מהווה אחדות של שיטה ומשפט. אכן, עקרונות היסוד הם
עקרונות של השיטה כולה, ולא של המשפט הציבורי בלבד.
זכויות היסוד של האדם אינן מכוונת רק כנגד השלטון. הן
מתפרסות גם ביחסים ההדדיים שבין הפרטים לבין עצמם. כלום
יעלה על הדעת כי ניתן לערוך חוצה בישראל בין שני פרטים,
ולפיו האחד הופך להיות עבד של האחר? אכן, השאלה האמיתית
אינה, אם עקרונות היסוד של המשפט הציבורי חלים בתחומי
המשפט הפרטי. התשובה על שאלה זו פשוטה היא וברורה - כן.
השאלות האמיתיות הינן, כיצד מוצגים עקרונות היסוד של
המשפט הציבורי אל תחומי המשפט הפרטי, ומהם הציבורות
דרכם מועברים עקרונות אלה אל ההתנהגות של הפרט ביחסיו
עם פרטים אחרים. אף כאן דומה שאין מחלוקת על כך שכללי
המשפט הציבורי מוצאים את ביטויים בתחומי המשפט הפרטי
בדמות עקרונות פרשנות שונים, המופעלים על פעולות
משפטיות במשפט הפרטי. כך, למשל, צוואה וחוצה יש לפרש על
בסיס החזקה של שוניין. אם על פי פירוש אפשרי אחד החוצה
הוא חוקי ועל פי פירוש אחר החוצה נוגד את החוק - יש
לבחור בפירוש הנותן לחוצה משמעות התואמת את החוק (ראה
סעיף 25 (ב) לחוק החוזים (חלק כללי)). הציבור הפרשני
הוא חשוב, אך בוודאי אינו מספיק ליצירת הקשר בין המשפט
הציבורי לבין המשפט הפרטי. הקיימות דיכוי קשר נוספות?
(ההדגשה שלי, ש.ש.) (ראה ע.א. 294/91, חברה קדישא גחש"א
"קהילת ירושלים" נ' קסטנבאום, פ"ד מ"ו (2) עמ' 464,
(523).

בהנחה, ולדעתי מתחייבת, שזכות השוניין חלה גם במשפט הפרטי, עדיין
נותנה השאלה כיצד לאזן בינה לבין זכות הקניין וחופש ההתקשרות
בחוזים.

השופט ברק בספרו, "פרשנות במשפט", כרך שלישי "פרשנות חוקתית", הוצאת "נבו", עמ' 691, מביא כדוגמא מקרה של אפליה מותרת, של משכיר המסרב להשכיר את הנכס שלו לאחר, מכל טעם שהוא. קביעה זו, עדיין לא עברה מבחנה של הפסיקה. בארה"ב, ששם סוגייה זו עלתה ונחזרה בגין אפליה חריפה של מיעוטים, היתה התערבות של המחוקק. נראה שלא נקבעה חובה כוללת להשכיר לכל מאן דבעי אלא חובה מסוייגת; הקריטריונים לקביעת חובה היו, בין היתר, עד כמה יש מגע קרוב בין המשכיר לשוכר. אם המושכר הוא בתוך ביתו או בשכנות למשכיר, הרש למשכיר מושכר אחד, בניגוד לעיסוק בהשכרת מושכרים. (וראה מאמרו של יוחאי בנקלר "אפליה בדיוור על ידי אנשים פרטיים" ב"עיוני משפט" ט"ז תשנ"א 131, 162-164).

אם תהא המסקנה - משום שעדיפה זכות ההתקשרות והקניין על השוויון, או משום שקביעה אחרת צריכה להעשות על ידי המחוקק - כי יש למשכיר זכות שלא להשכיר נכס, אפילו המניע לסירובו להשכיר, הוא אפליה, הרי משהבהיר המשכיר עמדתו זו, אי גילוי עלול להיות אי גילוי נאות או נהיגה בחוסר תום לב.

(3) קבעתי לעיל כי אין חובה לגלות למשכיר מיוזמת השוכר במסגרת המו"מ לכריתת חוזה על העדפה מינית של אדם. שונה הוא הדין, לדעתי, לגבי אדם, או חבר בני אדם, השוכרים מושכר במטרה לנהל בו פעילות מסויימת, בלתי רגילה, ולענייננו פעילות שמטרתה, הישירה או הנלווית, היא בעלת מסד חברתי ערכי. כאן יש ליתן עדיפות לזכות הקניין של המשכיר. זכות הקניין בנכס כוללת את הזכות לעשות בנכס ככל שירצה הבעלים, ובפרט שאין הוא פוגע בזכויות של אחרים. היא כוללת גם את הזכות להשכיר למי, שהמשכיר חפץ, ולהמנע מלהשכיר למי שאין המשכיר חפץ בו. כפי שזכות הקניין היא זכות יחסית, שיש להגן עליה כל עוד איננה פוגעת בזכויות אחרות (ולענייננו זכויות כאלה יכולות להיות זכות קניין של אחר, ואולי גם שוויון). כך גם הזכות לצנעת הפרט היא זכות יחסית. על בית המשפט לאזן, תוך מתן משקל נכון בנסיבות שבפניו לזכויות, שעליהן הוא נדרש להגן.

עוד יש לקחת בחשבון, כשבאים להכריע באיזו זכות יסוד ליתן עדיפות, את הזכות של "האוטונומיה של הרצון הפרטי" וביטוייה בחופש להתקשר בחוזים על פי רצונו של הפרט. (וראה בספרו של השופט ברק "פרשנות במשפט", כרך שלישי "פרשנות חוקתית", הוצאת "נבו", בעמ' 688, ובעמ' 691).

אם לעיל נתתי עדיפות לצנעת הפרט וקבעתי, שאין חובה על השוכר, שהעדתו המינית שונה, לגלות זאת בשלב המו"מ, שמא המשכיר מתנגד להשכיר את נכסו לאחד כמותו, לא זה הדין, לדעתי, כאשר המדובר באדם או חבר בבר אדם המנהל פעילות גלויה, או גלויה לאחדים, הנמנים עם קבוצתו; כאן הפגיעה בזכות לצנעת הפרט אינה קיימת או אינה משמעותית. אי לכן חוזרות למקום הכבוד שלהן זכות הקניין, הזכות לאוטונומיה של הרצון הפרטי והזכות לחופש ההתקשרות של המשכיר. חובתו של השוכר לומר למשכיר: אנו נעסוק במושכר לקידום זכויות או שמירתן של, למשל, הדתיים במדינה, החילוניים, הנכים, השמאל, הימין, המיעוט הערבי או כל מיעוט אחר וכיוצ'. מטרתו של גילוי זה היא לאפשר לפרט לומר "דעוטיך אינן נראות לי ואני מסרב לתרום להן, ולו גם בעקיפין, על ידי השכרת נכסי לד".

החובה לגלות את עיסוקה של האגודה נובעת אם כן מזכותו של המשכיר לעשיית שימוש ברכושו כרצונו, זכות הנובעת מזכות הקניין, הזכות לאוטונומיה של הרצון הפרטי והזכות להתקשרות חופשית בחוזים, ומכך שאין מקום לצנעת הפרט, כשמדובר על פעילות רבת משתתפים או כשנלווה לה פן ערכי, ציבורי, חינוכי, של שמירת זכויות, מאבק לזכויות כלשהן, או חינוך הציבור לסובלנות לטוענים לאותן זכויות.

ז(4) משקבעתי את הכללים המתייחסים לחובת הגילוי וההתנהגות בתום לב גם בשלב הטרם חוזי של המשא ומתן, אתיחס לפעילותה של האגודה, האם היא מקיימת את הקריטריונים שקבעתי לעצמי לעיל.

ב"תעודה לרישומה של עמותה" הגדירה האגודה את מטרותיה כדלקמן:

"מטרותיה העיקריות הן לעזור לזולת בבעיות חברה, הסתגלות והבנה הדדית".

ריטר הגדיר את פעילות הסניף כדלקמן:

"בין היתר נערכים בסניף כינוסים של קבוצות שונות (קבוצות נוער, קבוצות סטודנטים מהאוניברסיטה ומהטכניון, קבוצת תמיכה לבני כל הגילים ועוד). כמו כן נערכות בסניף הרצאות מגוון נושאים הקרובים לליבם של הפעילים. בסניף פועלת ספרייה. ההשאלה היחידה בחיפה להשאלת ספרים וכתבי עת בנושאים הומוסקסואלים ולסבירים" (ראה סעיף 3 לתצהירו).

פעילות זו עולה גם מדף המידע לחברים המיועד לחודש מרץ 1996; קבוצות תמיכה לחברים ולנזקקים וכן להוריהם, פגישות דיון ופגישות חברתיות.

ז(5) מסקנתי היא אם כן, כי היתה חובה על המבקשת לגלות את אופיה של פעילותה למשיבה. במטרה לאפשר לה לעשות שימוש בזכויותיה הקניניות, הכוללות סירוב להשכיר לכל מי, שאין המשכירה רוצה לראותו בנכסה. אי גילוי זה, לדעתי, עלול לאפשר למשכיר, אם יתמלאו יתר התנאים, לבטל את ההסכם על פי סעיף 13 ו-10 או 14 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973.

בכך, עניתי על טענתו החילונית של בא-כוח המבקשת המלומד, לפיה אפילו לא היה גילוי נאות, ההסכם אינו ניתן לביטול.

ח. האם יש דחיפות בבקשתה של המבקשת, המצדיקה העתירות לצו זמני:

אם נכרת הסכם בין המבקשת למשיבה, הרי ככתוב לעיל, היא זכאית לאכיפתו. לכאורה הוכיחה לי המבקשת כי הסכם כזה ניכרת. השאלה הראשונה הנשאלת כשדנים בסעד זמני, היא:

"אם מתן הסעד הזמני הוא כה הכרחי עד כדי להצדיק את התערבותו של בית המשפט בשלב מוקדם, לפני בידור התביעה." (ראה בספרו של י. זוסמן "סדרי הדין האזרחי", מהדורה שביעית, הוצאת "אמיתון" בע"מ, עמ' 613).

המבקשת קיבלה לידיה את המפתח של המושכר. טענתה של המשיבה כי המפתח נמסר לה ללא הרשאתה על ידי המתווכת, אינה רלוונטית בהליכים שבפני כיוון, שלדעתי היה מצג כי המבקשת קיבלה את המפתח כדין מנציגה של המשיבה. אם חרגה הנציגה או השלוחה מהרשאתה, הרי לחריגה זו תוצאות משפטיות בין המשיבה למתווכת ולא בין המבקשת למשיבה. כלפיה היה מצג כי המתווכת מורשית למסור את המפתח.

זאת ועוד: אינני סבורה, שאם המבקשת לא הספיקה לתפוש חזקה במושכר יש בכך כדי לשנות את תוצאות ההתדיינות בפני. תחילת השכירות היא ביום 1/2/96. אם לא ינתן למבקשת סעד זה, והמשיבה תהא רשאית להשכיר את המושכר לאחר, הרי, למעשה, מאבדת היא את זכותה לאכיפה. מכאן הצורך בסעד מהיר מטעם ביהמ"ש.

בדרך כלל ניתן הסעד כדי לשמור על מצב קיים. (ראה שם בספרו של זוסמן בעמ' 614).

המצב הקיים הוא, שישנו, לכאורה, הסכם תקף. על פי הסכם מנועה המשיבה מלהעביר את זכויותיה לאחרים. היא זו שמבקשת לשנות מצב זה. אשר על כן, ובניגוד לטענתה של המשיבה כי העתרות לבקשת המבקשת תשנה מצב קיים, דוקא אי העתרות היא, שתפעל לשינוי המצב הקיים.

יצוין גם כי המשיבה היא שעשתה דין לעצמה בכך ששנתה את המפתח למושכר. אומנם המשיבה טענה כי מישהו אחר, אולי המשפץ עשה זאת, אך אפילו זה כך, היא השאירה את השינוי על כנו ולא דאגה לפנות לבית המשפט כדי לקבל צו, שיאסור על המבקשת להיכנס למושכר.

ט. האם הוכיחה המבקשת את זכאותה לכאורה לצו המבוקש

השאלה השניה היא האם הוכיחה המבקשת את זכאותה לכאורה לצו המבוקש. בהנחה כי המבקשת כרתה הסכם עם המשיבה, וכי גילתה גילוי נאות למשיבה על מהותה של הפעילות במושכר, הרי אין המשיבה זכאית לבטל את ההסכם, ויש למבקשת זכות שההסכם יקוים.

י. מאזן הנוחות

מאזן הנוחות פועל גם הוא לטובת המבקשת. לא הוכח לי כי למשיבה יגרום נזק, או נזק, שאינו ניתן לפיצוי כספי, אם המבקשת תקבל את החזקה בדירה, ותשתמש בה כשוכרת על פי ההסכם. המדובר בשכירות למועד ארוך. ויש להניח כי פסק-הדין בתביעה העיקרית ינתן זמן רב לפני תום תקופת השכירות. לכן, אם תזכה המשיבה בטענותיה, ינתן צו לפינוי המבקשת.

במשך התקופה שהמבקשת תחזיק במושכר, תקבל המשיבה את דמי השכירות מאידך, אם לא ינתן הצו המבוקש, תוכל המשיבה להשכיר את המושכר לאחר, ובכך לגרום למבקשת לאבד את הזכויות, שקמו לה על פי ההסכם, בהנחה, שאכן קמו לה זכויות כאלו. כמו כן אין זה סביר להורות למשיבה, שלא להשכיר את המושכר עד למתן פסק-דין בתובענה, שכן כך מפסידה היא דמי שכירות, או אם, תדחה תביעתה של המבקשת, תהא חבה לשלם למשיבה את דמי השכירות מבלי שנהנתה כלל מזכות השכירות.

אין גם להתעלם מטענתו של ריטר כי הושקעו מאמצים מרובים במציאת מושכר, בשיפוצים כדי להתאימו, וכן בטענה שאם לא תוכל האגודה להמשיך בחוזה השכירות, ירדו מאמצי החברים הפעילים למצוא מקום נוח יותר לפעילות האגודה לטמיון, כיון, שיש ספק אם החברים, שפעלו בהתנדבות, ירצו להמשיך במאמצים למצוא מושכר אחר.

י"א. האם קיימים שיקולים של צדק, שלא להעתר לבקשה.

אינני מסכימה עם המשיבה בטענתה כי הוכח, שהמבקשת נהגה, שלא בתום לב ובהגינות, בכך שהסתירה את פעילותה האמיתית. בפני לא הוכח כך. שאלה זו, כפי שהבהרתי לעיל, תתברר במשפט. גם ביתר טענותיו של ב"כ המשיבה, שפירט אותן בהרחבה בסיכומיו, והמתייחסות לחוסר תום לב מצד האגודה, לא מצאתי די כדי שלא להעתר לבקשת המבקשת.

י"ב. טענות נוספות, שהיו למשיבה:

למשיבה היו מספר טענות נוספות. אתייחס אליהן בתמציתיות, כיון, כפי שכתבתי לעיל המחלוקת האמיתית, לדעתי, בשלב זה של הדיון, היא האם גילתה המבקשת למשיבה את מיהות חבריה ומהות פעילותה. המשיבה טוענת כי המבקשת לא המציאה לה שטרות בִּשְׁחוֹן ושיקים לתשלום שכן המושכר החדש, ריטר הבהיר בעדותו כי על אף, שהשיקים היו מוכנים אצלו, הוא לא העביר אותם אל המשיבה כיון שמצקין הודיע לו כי הוא מבטל את ההסכם וכי האגודה לא תוכל להיכנס למושכר. אם אכן כך היו הדברים, היתה האגודה רשאית לעכב העברת השטרות והשיקים עד לאכיפת ההסכם.

גם טענתה של המשיבה כי לא היה בקדי ריטר בטחונות הולמים, אינה מתקבלת על ידי בשלב זה. משהודיע מצקין כי הוא מבטל את ההסכם, לא יכולה המבקשת לכפות עליו לקבל את הערבויות והבטחונות על פי ההסכם. יהיה על המבקשת לספק בטחונות אלו למשיבה מיד עם מתן החלטתי זו ולפני, שתוכל להיכנס למושכר ולקבל את המפתח. על כל פנים, אני מורה למבקשת ואו למי מטעמה להינמץ מלהיכנס למושכר, אלא אם תפקיד בידיו הנאמנות של עו"ד סובול את השיקים והשטרות על פי ההסכם. כן תמציא לו פרטים לאישורו על פי ההסכם על הערבים, שהיא מציעה. אם לא תפקיד כנ"ל עד ליום 10/5/96 יפקע הצו הזמני, שאני נותנת בזאת, והמשיבה תהא זכאית לחזור ולתפוש חזקה במושכר.

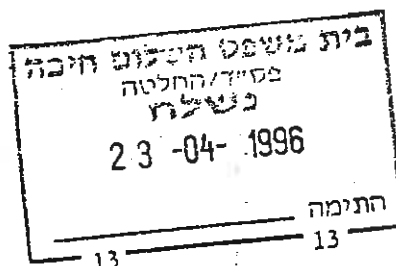
י"ג. אשר על כן אני מקבלת את הבקשה, ואני מורה על השארתו בתוקף של הצו הזמני, שנתתי ביום 4.3.96, ושהורה למשיבה להינמץ מלהשכיר את המושכר לאחר. כן אני מורה למבקשת למסור למשיבה את המפתחות של המושכר, ולאפשר לה לממש את החזקה במושכר.

המבקשת תשלם למשיבה את דמי השכירות עבור החודשים אפריל ואילך. תנאי להמשך תוקפו של הצו ולכניסה לתוקף של הצו, שאני נותנת היום הוא הפקדה של המבקשת התחייבות עצמית שלה ושל שנים מחבריה לפצות את המשיבה על כל נזק שיגרם לה אם יגרם עקב הצו הזמני, אם התביעה תידחה או תימחק.

כן תפקיד המבקשת כתנאי להמשך תוקפו של הצו מיום 4.3.96 ולכניסה לתוקף של הצו מהיום בתיק ביהמ"ש את הסכום של 3,000 ש"ח או ערבות בנקאית על הסכום הנ"ל כשהיא צמודה ובלתי מוגבלת בזמן. הסכום הנ"ל ישמש לפיצויי כנ"ל ו/או על חשבון דמי השכירות או תשלומים הנובעים מהסכם השכירות, אם תשאר המבקשת חייבת סכומים אלו למבקשת.

המזכירות תשלח עותק מהחלטתי לצדדים בדואר רשום עם אישור מסירה.

ש. שטמור שופטת



נלתן היום, 23/04/96.

הקלדנית: איילת קביצל

ג'ק
מ'מ
א'ר
25.4.96