



ת"פ 2078/02/21 - עיריית רעננה נגד יוסף מויאל

בית משפט השלום בכפר סבא

תפ"מ 2078-02-21 עיריית רעננה נ' מויאל
תיק חיצוני:

כבוד השופט שרון דניאלי	בפני
עיריית רעננה	תובעת
יוסף מויאל	נגד
	נתבע

פסק דין

1. מונחת לפני תביעה לפינוי וסילוק יד שהגישה התובעת, עיריית רעננה (להלן - התובעת) נגד הנתבע, מר יוסף מויאל (להלן - הנתבע), לפינוי של הנתבע ממבנה הבנוי על מקרקעין המצויים בבעלותה של התובעת הידועים כחלקה 100 בגוש 7652 ברחוב התקווה 2 ברעננה (להלן - הנכס), וזאת לאחר שניתנה לנתבע הרשות לעשות שימוש בנכס לצרכי ניהול עסק (קיוסק).

להלן אציג את טענות הצדדים, כפי שהובאו לפניי, כמו גם את השתלשלותו של ההליך המשפטי בתיק זה.

2. כבר בפתח הדברים אציין כי התביעה הוגשה תחת הכותרת של "תביעה לפינוי מושכר", בסדר דין מהיר, אך כפי שעולה מכתב התביעה וכפי שהתברר גם במהלך הדיונים בתיק, אין מדובר לתביעה לפינוי של מושכר, שכן הנכס המדובר מעולם לא הושכר לנתבע, אלא ניתנה לו הרשות לעשות בו שימוש.

על ההליכים בתיק

3. ביום 1.2.21 הגישה התובעת לבית המשפט את כתב התביעה, תחת הכותרת "תביעה בסדר מהיר". בהתאם להוראות תקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 (להלן - התקנות החדשות) צוין בכותרת התביעה כי סוג התביעה הוא "תביעה לפינוי מושכר", וכי הסעד המבוקש בה הוא "פינוי וסילוק יד".

4. כידוע, על פי הוראת סעיף 202 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984 (להלן - התקנות הישנות), תביעות לסילוק יד ממקרקעין, או לפינוי מושכר שאין חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972 חל עליו, הוגשו בהליך של "סדר דין מקוצר", אך עם כניסתן לתוקף של התקנות החדשות, בוטל ההליך של "סדר דין מקוצר", ונקבע בתקנות החדשות כי תביעה לפינוי מושכר תהיה בהליך של "דין מהיר" (סעיף 78(א)(2) לתקנות החדשות).

כך גם נקבעו הוראות מיוחדות ופרטניות לתביעה לפינוי מושכר (סעיף 81 לתקנות החדשות), בשונה מהליכים אחרים ב"דין מהיר", ובין היתר נקבע כי כתב הגנה בתביעה לפינוי מושכר יוגש בתוך 30 ימים, ונקבעו סדרי דין מיוחדים לתביעה זו.



אין בתקנות החדשות כל התייחסות פרטנית להליך של תביעה לסילוק יד ממקרקעין, ועל כן, עם ביטולו של המסלול של תביעה בסדר דין מקוצר, יוצא כי דיון בתביעה לסילוק יד צריך להתנהל במסלול של תביעה רגילה, על כל המשתמע מכך.

5. התביעה כאן, שהינה תביעה לסילוק יד של מי שמוגדר כ"בר רשות", הוגדרה בטעות כתביעה לפינוי מושכר על ידי התובעת, וכך גם סווגה בטעות ככזו על ידי מזכירות בית המשפט.

טעות זו אף הובילה את התובעת להגשת בקשות למתן פסק דין בהיעדר כתב הגנה, בטרם עת. לא אפרט את כל הבקשות, התגובות וההחלטות שהוגשו וניתנו, אך אציין כי בסופו של דבר נעתר בית המשפט (כבוד הרשם הבכיר צ' לרנר) בהחלטות מיום 8.4.21 ומיום 13.4.21, לבקשתו של הנתבע להאריך את המועד להגשת כתב ההגנה שלו, וכתב ההגנה הוגש ביום 21.4.21.

מכאן אסקור את טענות הצדדים בכתבי הטענות.

טענות הצדדים וראיותיהם

6. התובעת טענה בכתב התביעה כי בתחילת שנות התשעים של המאה הקודמת (לכל המאוחר) ניתנה לנתבע רשות לעשות שימוש במבנה שבבעלות העירייה ללא תמורה, לנוכח רצונה של העירייה לסייע לאוכלוסיות מוחלשות. התובעת טענה כי מטרת רשות השימוש הייתה לספק לנתבע מקור פרנסה, ואכן הנתבע הוציא רשיון עסק לניהול קיוסק במבנה.

התובעת טענה כי ייתכן שבפועל ניתן המבנה לנתבע כבר בשנת 1988, שכן בשנה זו ניתן לו רשיון עסק לניהול קיוסק, אלא שעל פי רישומי התובעת, כבר בשנת 2011 נסגר תיק רישוי העסקים של הקיוסק המדובר, והמקום לא משמש כקיוסק מזה שנים רבות.

התובעת טענה כי כפי שעולה מעמוד בודד של פרוטוקול ישיבת מועצה עירונית מתחילת שנות התשעים של המאה הקודמת, רשות השימוש במבנה לטובת שימוש כקיוסק לצרכי שיקום הארכה על ידי העירייה, אך הנתבע סרב לחתום על הסכם המסדיר את השימוש בנכס, והמשיך להחזיק ולעשות בו שימוש (נספח 5 לכתב התביעה). הפרוטוקול המלא לא הוצג לבית המשפט.

7. התובעת טענה כי במועד שאינו ידוע לה זנח הנתבע את העסק והפסיק לעשות שימוש של קיוסק במבנה, ועל פניו נראה המבנה נטוש, והדברים מתיישבים גם עם העובדה שתק רישוי העסקים של הקיוסק נסגר כבר בשנת 2011, כאמור לעיל.

8. התובעת טענה כי בשנת 2019 החליטה העירייה להאיץ את פינוי המבנים הישנים מהמקרקעין, שכן הם מהווים מפגע של ממש. התובעת טענה כי סמוך לנכס המדובר היה גם מבנה יביל ישן שהיה שייך לרשות הדואר, ושני המבנים היו אמורים להיות מפונים, אך הנתבע עצמו פנה לראש העירייה, וביקש ממנו להתחשב במצבו האישי ולא לפנותו מהמקום.

התובעת טענה כי "לפנים משורת הדין", ותוך התחשבות במצבו הבריאותי והכלכלי של הנתבע, הורה ראש העירייה להמתין עם הריסת המבנה, אלא שלאחר שהתקבלו תלונות רבות מצד תושבי השכונה בה מצוי הנכס אודות ההזנחה במקום, הוחלט בשנת 2020 לחדש את הליכי הפינוי.

9. כן ציינה התובעת כי בהתאם לתכנית רע/1/165, אשר פורסמה בילקוט הפרסומים ביום 7.1.10, רשאית



העירייה לעשות שימוש בשטחים המיועדים למבני ציבור, גם לשטח ציבורי פתוח, ובכך יישמר הייעוד הציבורי של השטח לצרכי התושבים.

התובעת טענה כי ביום 5.11.20 הרסה רשות הדואר את המבנה היביל הישן, ואילו הנתבע פנה שוב לראש העירייה בבקשה להימנע מפינויו. התובעת טענה כי ראש העירייה הפנה את הנתבע למחלקה המשפטית של התובעת, וזו זימנה אותו להליך שימוע, אליו לא התייצב הנתבע (נספח 3 לכתב התביעה).

10. על רקע זה הוגשה התביעה. לתביעה צורפו כנספחים, בין היתר, העתק רישום מפנקס הזכויות מלשכת רישום המקרקעין המעיד על בעלות התובעת במקרקעין, רשיון העסק שהונפק לנתבע בשנת 1988, ועמוד בודד מפרוטוקול ישיבה עירונית. התביעה נתמכה בתצהירו של מר גבי בוזגלו, מנהל אגף בינוי רכש ולוגיסטיקה בעיריית רעננה.

11. הנתבע טען בכתב ההגנה, שהוא למעשה תצהיר, כי העירייה מבקשת לפנות אותו מעסק אותו קיבל לצרכי פרנסתו באמצעות משרד הרווחה בירושלים בהמלצת משרד הבטחון. הוא טען כי הוא סובל מנכות בשיעור 100% לצמיתות, וכי הוא מחזיק בקיוסק במשך 33 שנה, וזה משמש כמקור פרנסה לו ולמשפחתו.

12. הנתבע טען שהתובעת ביקשה לפנותו מהנכס בעת שהיה מאושפז בבית החולים, בטענה כי העסק סגור, ואישר כי אכן העסק היה סגור "לפרקים" בתקופה האחרונה (תצהירו נחתם ביום 13.4.21), שכן הוא היה מאושפז בבית החולים "מאיר" למשך חצי שנה בשל מחלת הסרטן ממנה הוא סובל, וכי אושפז אשפוזים נוספים במהלך אותה תקופה. כן טען כי גם מגיפת הקורונה הקשתה עליו את פתיחת העסק, אך הוא ממשיך לעבוד ולהפעיל את העסק לפרנסתו, "דבר שמחזיק אותי בחיים", כלשונו. הנתבע ביקש מבית המשפט לא לאפשר לתובעת לפנותו מהעסק שלו, "ולאפשר לי באחרית ימי להמשיך ולהתקיים במעט שנותר לי כדי לשמור על חיי".

הנתבע צרף לכתב ההגנה (התצהיר) תג חניה לנכה וכן את רשיון ניהול העסק מיום 25.10.1988, שניתן לו על ידי עיריית רעננה.

הדיונים שהתקיימו

13. בתיק זה התקיימו לא פחות מחמישה דיונים, אך הנתבע לא התייצב לאף אחד מהם. כך, חרף העובדה שהנתבע היה מודע לקיומם של הדיונים, ולמצער למרביתם, חרף זימונו לדיונו כדין, הן באמצעות מזכירות בית המשפט (בכתב ואך טלפונית), חרף נסיונות זימון שביצעה התובעת, וחרף פניות של מזכירות בית המשפט וב"כ התובעת לביתו של הנתבע. כל זאת, ללא הועיל, ואף שני צווי הבאה לזימונו של הנתבע באמצעות משטרת ישראל, לא בוצעו.

14. דיון ראשון בתיק התקיים ביום 23.6.21 אליו התייצבו ב"כ התובעת ונציג העירייה, אך הנתבע לא התייצב. על כן, החלטתי לדחות את הדיון ליום 4.8.21 לנוכח האיוון הנדרש "בין האינטרס הציבורי לשמיעת התיק לבין זכויותיו הדיוניות של הנתבע, ולו בשל החשש שלא קיבל לידי את ההזמנה לדיון היום".

דיון שני בתיק התקיים ביום 4.8.21, אליו התייצבו ב"כ התובעת ונציג העירייה, אך הנתבע לא התייצב. בפתח הדיון הערתי כי ממזכירות בית המשפט נמסר לי כי נעשה נסיון ליצור קשר עם הנתבע, אך זה הודיע כי הוא מאושפז בבית החולים. נציג העירייה, מר אסף אלימלך, הצהיר לפרוטוקול הדיון (ע' 2, ש' 16): "אני עובד בביטחון מזה 11 שנה, במח' סיור ואני לא זוכר את המקום פתוח".



על רקע הדיווח אודות אשפוזו של הנתבע, החלטתי לדחות את הדיון שוב.

15. דיון שלישי בתיק התקיים ביום 7.12.21, אליו התייצבו ב"כ התובעת ונציגי העירייה, אך הנתבע לא התייצב. ב"כ התובעת ציינה כי התובעת אף שלחה את הזימונים לדיון לביתו של הנתבע, וביקשה שיינתן פסק דין לפינוי.

בהחלטתי מפרוטוקול הדיון ציינתי:

"מדובר כבר בדיון שלישי שהנתבע לא מתייצב לדיון, כאשר ב"כ התובעת מתייצבת כנדרש יחד עם נציגי העירייה ובכך נגרמות הוצאות מיותרות לתובעת, וזאת עוד טרם התייחסות לאינטרס הציבורי המגולם בתביעה שבהחלט יש לבררה בהקדם, גם אם לטעמי ספק אם ההליך כאן היה צריך להיות מוגש בדרך של תביעה לפינוי מושכר.

...

בנסיבות שנוצרו, ודווקא משום שאני מתרשם מצד אחד כי הנתבע יכול היה לדעת על מועד הדיון היום ולנוכח אי התייצבותו לדיונים קודמים, ולנוכח העובדה כי מדובר בנתבע שאינו מיוצג והסעד המתבקש כאן הוא סילוקו מנכס בו הוא גר כבר רשות מצד שני, אני סבור כי יש לברר את התביעה לגופה בהקדם האפשרי וזאת לאחר שיוצא צו הבאה נגד הנתבע להתייצבות לדיון שייקבע למועד מוקדם ככל שניתן".

16. דיון רביעי במספר התקיים ביום 4.1.22 אליו התייצבו ב"כ התובעת ונציגי העירייה, אך הנתבע לא התייצב. כן הסתבר כי צו ההבאה לא בוצע על ידי משטרת ישראל, והנתבע לא הובא לדיון באמצעותה.

ב"כ התובעת חזרה שוב על בקשתה שיינתן פסק דין, אך בהחלטתי ציינתי:

"... אציין כי התנהגותו הדיונית של הנתבע מעוררת יותר ממורת רוח, אך יש ליתן את הדעת גם לאופיו של ההליך כאן. בהקשר זה אציין כי התביעה הוגשה תחת הכותרת תביעה לפינוי מושכר שבפועל מדובר בתביעה לסילוק יד של בר רשות".

על כן נדחה הדיון פעם נוספת.

17. דיון חמישי התקיים ביום 26.1.22, אליו התייצבו שוב ב"כ התובעת ונציגי העירייה, אך הנתבע לא התייצב לדיון, וגם לא הובא לדיון באמצעות משטרת ישראל.

לנוכח העובדה כי מדובר כבר בדיון חמישי במספר, ולנוכח התרשמותי הברורה כי התובעת, כמו גם מזכירות בית המשפט, עשו ככל שביכולתן לזמן את הנתבע לדיון זה, כמו גם לדיונים קודמים, ולנוכח העובדה כי ברור שהנתבע מודע לקיומו של ההליך, סברתי כי הגיעה העת לברר את התביעה לגופה, גם במעמד צד אחד.

טענות התובעת בדיון

18. במעמד הדיון שהתקיים ביום 26.1.22 ביקשתי לקבל תשובות מב"כ התובעת ביחס למספר שאלות שהתעוררו מכתב התביעה, לרבות אופן הגשתה, וכן קיומם או היעדרם של מסמכים (לדוגמה הפרוטוקול המלא של ישיבת מועצת העיר בו הוקנתה לנתבע הרשות לשהות בנכס או כל הסכם בנדון), וכן שמעתי את עדותו של מר גבי בזגלו, נציג העירייה, שתצהיר מטעמו הוגש לתיק בית המשפט.

19. ב"כ התובעת חזר על טענות התובעת, והבהיר כי התובעת היא הבעלים של הנכס, וכי כתב ההגנה של הנתבע



לא מגלה כל עילה להמשך החזקה בנכס. ב"כ התובעת טען כי התובעת העניקה לנתבע רשות לעשות שימוש בנכס למטרה מסוימת - ניהול קיוסק - וכי מזה שנים ארוכות לא נעשה שימוש בנכס למטרה זו, וכי כפי שגם עולה מתצהירו של מר בוזגלו, וכפי שגם הצהיר מר אסף אלימלך נציג העירייה בדיון קודם, המבנה המדובר סגור ומסוגר, ומשמש כמחסן, כפי שניתן לראות גם מתמונות שצולמו על ידי נציגי העירייה וצורפו לתיק.

בתשובה לשאלות בית המשפט מדוע הוגש ההליך כתביעה לפינוי מושכר, השיב ב"כ התובעת כי אין לו תשובה של ממש לשאלה זו (ע' 7, ש' 12), ציין כי אין בידי העירייה את הפרוטוקול המלא של ישיבת מועצת העיר, בו הוחלט להעניק לנתבע את הרשות לעשות שימוש בנכס, וכן אין בידי התובעת הסכם חתום עם הנתבע בנדון, מאחר שהנתבע סרב לחתום על כל הסכם בנדון.

דיון והכרעה

20. אין חולק כי הנכס המדובר כאן ניצב במקרקעין הנמצאים בבעלותה של התובעת, והיא גם הציגה מסמכים המלמדים כי ניתנה לנתבע הרשות לעשות שימוש מסוים במקרקעין לצורך ניהול והפעלת קיוסק.

הנתבע טען בכתב ההגנה כי העירייה מבקשת לפנות אותו מהעסק אותו קיבל לצורכי פרנסתו "באמצעות **משרד הרוו[ח]ה בירושלים בהמלצת משרד הבטחון**", והוא אף הצהיר כי במשך 20 שנה היה מטופל על ידי שירותי הרווחה ברעננה.

הנתבע לא צרף כל מסמך לתמיכה בטענתו זו, אך גם אם אין בדבריו משום הודאה מפורשת כי הנכס נמסר לו, לצרכי פרנסתו, על ידי התובעת, הרי שמשתמע מדבריו, כי אכן הוא אינו חולק על כך כי הרשות לעשות שימוש במקרקעין ניתנה לו על ידי התובעת, ומובן כי גם מסמכי הבעלות במקרקעין (נספח 1 לכתב התביעה) תומכים בטענה זו.

אם כך, ניתן לקבוע כי התובעת אכן העניקה לנתבע רשות לעשות שימוש במקרקעין המדוברים, בדרך של ניהול קיוסק, לצרכי פרנסתו של הנתבע.

כן גם ניתן לקבוע כי הרשות ניתנה לתובע במהלך שנת 1988, סמוך ליום 25.10.1988, מועד בו הנפיקה התובעת לנתבע רשיון עסק להפעלת הקיוסק.

21. חרף טענותיו של הנתבע, לפיו הקיוסק המדובר "סגור לפרקים", קיבלתי את טענת התובעת כי מדובר בקיוסק שאינו פעיל במשך שנים ארוכות, ועל כן אינו משרת עוד את המטרה שלשמה הוענקה לנתבע הרשות לעשות שימוש בנכס, ואף לא משרת את המטרה הציבורית הכוללת לכאורה, העשויה גם להתגשם כתוצאה מהפעלת בית עסק כזה, לרווחת ציבור הקונים.

כך אני קובע לנוכח עדויות ותצהירי נציגי התובעת, שאף תמכו בטענותיהם בתמונות ומסמכים.

22. אכן, דווקא לנוכח טענת התובעת כי הקיוסק אינו פעיל מאז שנת 2011, מתעוררת מאליה גם השאלה האם בכך לא ניתנה רשות מכללא לנתבע לעשות שימוש אחר בנכס המדובר, אף אם טענה זו לא נטענה על ידי הנתבע.

לכך אשיב כי לנוכח אופיו של הנכס, ומיקומו על מקרקעין ציבוריים, בשכונת מגורים, עולה כי לא מתקיימות במקרה זה הנסיבות ה"חריגות ונדירות עד מאוד", המצדיקות הכרה בקיומו של רשיון מכללא לעשות שימוש אחר בנכס (לעניין זה ר' ע"א 3846/13 **מדינת ישראל נ' היפר-חלף** (פורסם בנבו, 21.7.15)).



יתרה מזאת, רשות מכללא ניתנת לביטול בכל עת על ידי גילוי דעתו של הבעלים במקרקעין כי אינו מסכים עוד להרשות את הישיבה במקרקעין ואת החזקתה (לענין זה ר' ע"א 618/05 דיאמנשטיין נ' מחלקת עבודות ציבוריות - מדינת ישראל (פורסם בנבו, 21.3.07)), ובכל מקרה, כפי שטען ב"כ התובעת בצדק, המקרה כאן אינו המקרה החריג שהוכר בפסיקה בו הרשות שניתנה היא בלתי הדירה (לענין זה ר' ע"א 588/81 ציזיק נ' הורוביץ, פ"ד מ(1) 321 (1986) וכן ע"א 6757/13 נחום נ' מדינת ישראל - רשות הפיתוח (פורסם בנבו, 19.8.15)).

במקרה כאן, הוכחה התובעת כי פנתה לנתבע והודיעה לו על עמדתה לפיה אינה מסכימה עוד לאפשר לו לעשות שימוש במקרקעין.

23. על זאת אוסיף, כי הנתבע לא טען כי בנה את הנכס המדובר, או כי השקיע בשיפוצו או שבכל דרך אחרת השביח את הנכס באופן המצדיק את המשך שהותו בנכס. כאמור, דחיתי את טענת הנתבע בתצהירו כי הוא ממשיך לעבוד ולהפעיל את הקיוסק המדובר, ומכאן עומדת רק טענתו של הנתבע כי פינויו של הקיוסק יגרום לכך שהנתבע לא יוכל להמשיך ולהתקיים בכבוד באחרית ימיו, בפרט כשהוא סובל ממחלה קשה.

איני מתעלם מדבריו אלו, ואף הדיונים הרבים שהתקיימו בתיק, חרף אי התייצבותו העקבית של הנתבע לדיונים, התקיימו בשל הצורך והרצון לשמוע את מלוא טענותיו של הנתבע, בשים לב למצבו האישי והבריאותי המורכב, על פי טענתו.

אך אל מול אלו ניצב לא רק הדין, אלא גם האינטרס הציבורי שמשרתת תביעה זו, המוגשת לשם פינוי בית עסק (ולא בית מגורים) שאינו פעיל, לשם החזרת השימוש במקרקעין לתועלת הציבור.

בנסיבות אלו, משהוכחו טענות התובעת, דין התביעה להתקבל.

התייחסתי לעיל לעובדה כי התביעה כאן הוגשה כתביעה בסדר דין מהיר, בטעות, אך לא היה בכך כדי לפגוע בזכויותיו הדיוניות של הנתבע. אף בקשתו להארכת המועד להגשת כתב ההגנה הוגשה לראשונה רק ביום 7.4.21, למעלה מ-60 ימים לאחר שהומצא לו כתב התביעה (שהוגש ביום 1.2.21), ובית המשפט אף נעתר לבקשה, וכתב ההגנה הוגש, וטענותיו של הנתבע נבחנו לגופן.

סיכום של דבר

24. התביעה מתקבלת. על הנתבע לסלק ידו מהנכס המדובר ולפנותו מכל אדם וחפץ עד ליום 1.3.22 בשעה 10:00.

לכאורה היה מקום להטיל הוצאות משפט ממשיות על הנתבע בשל התנהלותו הדיונית, עת לא התייצב לאף אחד מחמשת הדיונים שנקבעו והתקיימו, אליהם התייצבו ב"כ התובעת ונציגי התובעת.

עם זאת, לפני משורת הדין, ומתוך התחשבות במצבו הבריאותי והאישי של הנתבע, התביעה מתקבלת ללא צו להוצאות.

25. מזכירות בית המשפט וכן התובעת ימציאו פסק דין זה לנתבע לאלתר.

זכות ערעור כדין. התיק ייסגר.

ניתן היום, כ"ה שבט תשפ"ב, 27 ינואר 2022, בהעדר
הצדדים.

עמוד 6

