



ת"פ 52653/02/21 - שיראור סחר ישיר בע"מ, אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ נגד יהודה חזן, אתי חזן, עיריית יהוד-מונסון - נמחקה, רשות מקרקעי ישראל - נמחקה

בית משפט השלום בפתח תקווה

תפ"מ 52653-02-21 שיראור סחר ישיר בע"מ ואח' נ' חזן ואח'
תיק חיצוני:

בפני	כבוד השופט אריאל ברגנר
תובעות	1. שיראור סחר ישיר בע"מ 2. אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ
נגד	
נתבעים	1. יהודה חזן 2. אתי חזן 3. עיריית יהוד-מונסון - נמחקה 4. רשות מקרקעי ישראל - נמחקה

החלטה

בפני בקשת הנתבעים 1-2 לסילוק התביעה על הסף מחמת היעדר עילה, מעשה בין דין ובשל היותה טורדנית וקנטרנית.

הליך זה עניינו בתביעה לפינוי מושכר.

התובעות 1-2 הן חברות העוסקות בפיתוח, ייזום ובניה ובעלות הזכויות במקרקעין ובמתחם נכסים במבנן 50 מגרש 12, הידוע כחלקה 68, בגוש 6729 ברחוב סעדיה חתוכה 22-24 בעיר יהוד מונסון.

הבעלים הרשומים של המקרקעין היא רשות הפיתוח והם מנוהלים ע"י רשות מקרקעי ישראל (רמ"י).

ביום 18.1.11 זכתה חברת "פרויקט לוגאנו יהוד בע"מ" (להלן: חברת לוגאנו) במכרז שפרסמה רמ"י בשם רשות הפיתוח לשיווק ופיתוח מקרקעין בעיר יהוד ובהתאם נחתם חוזה פיתוח לבניית יחידות דיור ל המקרקעין נשוא התובענה בין רמ"י לבין חברת לוגאנו.

התובעות רכשו את זכויותיה של חברת לוגאנו בנכס ובמקרקעין וקיבלו על עצמן את כל זכויותיה והתחייבויותיה.

הנתבעים 1-2 הינם דיירים מוגנים שרכשו זכויות שכירות מוגנת במושכר, אשר משמש כחנות, וזאת בהתאם לחוזה מיום 9.11.93 שנחתם בינם לבין העירייה. על פי המפורט בחוזה העירייה הינה בעלת החנות.

עמוד 1



ביום 5.6.14 הגישה חברת לוגאנו תביעת פינוי כנגד הנתבעים 1-2 ולדמי שימוש ראויים מכוח הסכם הפיתוח שקיבלה מרמ"י בטענה כי רמ"י היא הבעלים של המקרקעין והנכסים במתחם לרבות החנות וכי לעירייה אין זכויות בו וכפועל יוצא העירייה לא היתה מוסמכת להשכיר החנות בשכירות מוגנת.

בית משפט השלום ברמלה (כב' השופט ז' ימיני) קיבל את התביעה וקבע כי לנתבעים 1-2 אין זכות לדיירות מוגנת כיוון שלא התבקשה הסכמת רמ"י להעברת הזכויות ומאחר שזכות החכירה של העירייה פקעה עם רישום הזכויות במקרקעין לאחר הליכי ההסדר. משכך הורה על פינוי הנתבעים 1-2 מהחנות וחייב אותם בתשלום דמי שימוש ראויים בסכום של 40,000 ₪.

הנתבעים 1-2 ערערו על פסק הדין לבית המשפט המחוזי מרכז. בפסק הדין שניתן ביום 22.12.17 ע"י כב' הרכב השופטים א' שילה, א' פורג וח' קיציס התקבל הערעור (ע"א 45045-11-16). בית המשפט המחוזי קבע כי לא הוכח שהקניית הדיירות המוגנת ע"י העירייה חרגה מהסכם החכירה עם רמ"י או שנעשתה שלא כדין. עוד נקבע כי לא היה מקום להורות על הפינוי שעה שבהסכם הפיתוח שנערך בין חברת לוגאנו לרמ"י בשנת 2011 נקבע במפורש כי במתחם ישנם דיירים מוגנים.

חברת לוגאנו הגישה בקשת רשות ערעור על פסק הדין לבית המשפט העליון וביום 21.2.18 הבקשה נדחתה בהיעדר חשיבות ציבורית בבירור הטענות בגלגול שלישי (רע"א 662/18). כב' השופטת ד' ברק-ארז מבהירה בהחלטתה ולמעלה מן הצורך כי התייחסות הסכם הפיתוח לקיומם של דיירים מוגנים במתחם גורעת לכאורה במידה רבה מטענת ההסתמכות של חברת לוגאנו ומנגד עומדת הסתמכותם של הנתבעים 1-2 בהתנהלות מול העירייה.

בחודש פברואר 2021 הוגשה תביעה בפני לפינוי הנתבעים 1-2 מהמושכר.

הנתבעים 1-2 מבקשים לסלק התביעה כנגדם על הסף בהיעדר עילה. לפי טענתם, כתב התביעה מבוסס על העילה מכוח סעיף 103(10) לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב] התשל"ב-1972, שעה שבפסק הדין בבית המשפט המחוזי נקבע כי עיריית יהוד היא "בעל הבית" והחוכרת לדורות של הנכס.

הנתבעים עוד טוענים כי מדובר בתביעה טורדנית וקנטרנית. התובעות יודעות כי קביעתו של בית המשפט המחוזי אושרה ע"י בית המשפט העליון בפסק דין חלוט לאחר הליך משפטי שנוהל שנמשך כ-3.5 שנים באותו העניין ומטעם זה אף צירפו לתביעה את העירייה ורמ"י כנתבעות מבלי להסדיר את מעמדם בקרקע.

התובעות מתנגדות לבקשה וטוענות כי אין כל מחלוקת בדבר היותה של רשות הפיתוח בעל הנכס ועל כן "בעל הבית".

קרקעות רשות הפיתוח מנוהלות ע"י רמ"י מכוח חוק מנהל מקרקעי ישראל ולפיכך לצורך התביעה רמ"י היא "בעל הבית" והיא זו המוסמכת לפעול לפינוי מחזיקים שלא כדין.



בית המשפט המחוזי הכיר בזכותם של הנתבעים 1-2 לשכירות מוגנת ולאחר הכרה זו רשאי הבעלים לפעול לפינוי הדייר בהסתמך על סעיף 131(10).

עילת התביעה בהליך הקודם שניהלה חברת לוגאנו כנגד הנתבעים 1-2 נסובה על הסכם שכירות שנחתם בין העירייה לנתבעים. לפי קביעת בית המשפט המחוזי בפסק דינו לעירייה היתה זכות להקנות שכירות מוגנת בנכס לנתבעים 1-2 וחברת לוגאנו מושתקת מלטעון נגד זכויותיהם.

זאת בעוד שבתביעה הנוכחית התובעות מכירות בזכויות המוגנות של הנתבעים 1-2 ועילת התביעה מבוססת על סעיף 131(10), שזכרו לא בא בהליך הקודם.

בנסיבות אלו, משלא נדון ולא הוכרע נושא הפינוי על יסוד עילת הפינוי מכוח סעיף 131(10) אין מדובר בעילה שמוצתה בהליך קודם והתנאים לקיומו של מעשה בית דין אינם מתקיימים.

אשר לטענה בדבר היות התביעה טורדנית וקנטרנית הנתבעים מבהירים כי התביעה הקודמת הוגשה מתוך אמונה כי אין לנתבעים כל זכות בנכס ועל כן אין מדובר ב"הליך חוזר" או שימוש לרעה בהליכי משפט. כך גם לא נטענו טענות סותרות או חלופיות שעה שהיתר ההריסה (נספח 10) שעל בסיסו הוגשה התביעה מכוח סעיף 131(10) ניתן רק ביום 23.11.20 ולא היה בנמצא בעת הגשת התביעה הקודמת. על כן בעוד המסכת העובדתית הקודמת נסמכת על אי-כושר של העירייה להשכיר את הנכס לנתבעים, בתביעה הנוכחית מדובר בנתבעים שהוכרו כשוכרים מוגנים ופינויים מתבקש מכוח סעיף 131(10).

דין

מושכלות יסוד הן כי סילוק על הסף של תביעה הוא צעד דראסטי ויש להשתמש בו במשורה ובזהירות יתרה רק כאשר ברור שהתובע לא יוכל לקבל את הסעד לו הוא עותר, אפילו הוכיח את כל העובדות הכלולות בכתב התביעה.

מעיון בכתב התביעה ניתן להיווכח כי עילת הפינוי שעל בסיסה מוגשת התובעה הינה הוראת סעיף 131(10) לחוק הגנת הדייר שזו לשונו:

"על אף האמור בכל חוזה או הסכם, אולם בלי לגרוע מהוראות חיקוק אחר, אלה בלבד הן עילות הפינוי:

(10) בעל הבית רוצה להרוס את המושכר או את הבנין שבו נמצא המושכר כדי להקים במקומו בנין אחר, או לשנות את המושכר שינוי ניכר או לתקנו תיקון יסודי, וקיבל את רשיון הבניה הדרוש לכך, והודיע לדייר בכתב על נכונו להעמיד לרשותו סידור חלוף".

לצורך עילת פינוי זו על התובעות להוכיח כי הבנין בו נמצא המושכר מיועד להריסה ובמקום הנכס יוקם בנין אחר, וכי התקבל רישיון לבניה ובעל הבית הודיע לדיירים בדירה על כוונתו להציע להם סידור חלוף.



התובעות טוענות כי הגישו לעירייה בקשה להיתר הריסה עפ"י תב"ע יד/6156 שאושרה בשנת 2006 והוועדה לתכנון ובניה אישרה הבקשה ונעתרה למתן הצו בכפוף לפינוי כדין של המחזיקים במבנים המיועדים להריסה והצגת אישור לוועדה קודם להנפקת ההיתר.

בנסיבות אלו מתקיים התנאי כי המושכר מיועד להריסה וכי בכוונת התובעת לבנות פרויקט אחר במקום הנכס ומיקומו של המושכר דרוש לצורך המשך הבניה במתחם באופן שאי פינוי הנתבעים 1-2 יגרום לתובעות נזקים כבדים.

התובעות מוסיפות כי הציעו לנתבעים 1-2 דמי פינוי בגובה הסכום ששולם בזמנו לחנויות השכנות ע"י חברת לוגאנו ולחילופין הוצעה לנתבעים חנות אחרת כדיור חלופי השווה בגודלה למושכר בשטח של 30 מ"ר. הנתבעים 1-2 סירבו להצעה הראשונה וביקשו לקבל דיור חלוף בהתאם להצעה השניה אך בשטח של 60-70 מ"ר, לכל הפחות, תוך שהם עומדים על קבלת חנות הנמצאת במתחם שבבעלות התובעות בשטח של 160 מ"ר במקום החנות נשוא ההליך שהינה בשכירות מוגנת בשטח של 30 מ"ר.

התובעות מטעימות כי הן עונות על הגדרת "בעל בית" כמובנו של סעיף 131(10) וכתיומין מפנות להגדרה הקבועה בסעיף 1 לחוק הגנת הדייר "מי שהשכיר נכס בשכירות ראשית, בין שהוא בעלו של הנכס המושכר ובין שאיננו בעלו, לרבות חליפיו של מי שהשכיר כאמור". הפסיקה פירשה הוראה זו וקבעה כי על מנת להשיב על השאלה מיהו בעל הבית יש לברר בראש ובראשונה, מי השכיר את הנכס ובאופן המנתק את יחסי בעל הבית ודייר מדיני הקניין.

ממקרא טענות הצדדים ברי כי הם חלוקים בעמדותיהם לעניין עמידת התובעות בדרישת ההגדרה של "בעל בית" ולאחר ששקלתי את הטענות ומכלול הנסיבות, אני סבור, כי שאלה זו מחייבת בירור עובדתי וקביעת ממצאים בשאלות שמעורבות דין ועובדה. בנסיבות אלו לא מצאתי מקום לסלק התביעה על הסף טרם בחינת הטענות העובדתיות המבססות לכאורה את העילות המשפטיות. כך גם אני סבור כי אין לבית המשפט אלא להיכנס להליך עצמו ולדון בטענת הנתבעים 1-2 בדבר נפקות הכרעתו של בית המשפט המחוזי אשר אושרה ע"י בית המשפט העליון בהתייחס לכלל התנאים הנדרשים בסעיף 131(10) לצורך הוכחת עילת הפינוי.

לאור האמור על פניו ומבלי להביע עמדה לגופה של התביעה, לא התרשמתי כי במידה ותתבררנה טענות התובעות כנכונות לא תצמח לה עילת תביעה כנגד הנתבעים 1-2 ואין לומר שכתב התביעה אינו מראה עילה כנגד הנתבעים 1-2.

אשר לטענה בדבר קיומו של מעשה בית דין.

כידוע, לדוקטרינה זו שני ענפים - השתק עילה והשתק פלוגתא כאשר הראשון מקים מחסום דיוני בפני תביעה נוספת בשל אותה עילה שמוצתה בפסק דין קודם, ואילו האחר מקים מחסום דיוני בפני בעל דין המבקש להתדיין שוב באותה פלוגתא שנדונה והוכרעה בפסק דין קודם, אף שההתדיינות השנייה מבוססת על עילת תביעה שונה.

על מנת שיוכר "השתק הפלוגתא" יש להוכיח התקיימותם של ארבע תנאים: זהות הפלוגתא בשתי ההתדיינות, על רכיביה העובדתיים והמשפטיים; קיומה של התדיינות בין הצדדים באותה פלוגתא; סיום ההתדיינות בהכרעה מפורשת או מכללא, באותה פלוגתא בקביעת ממצא פוזיטיבי; ההכרעה בפלוגתא הייתה חיונית לצורך פסק הדין שניתן בהתדיינות



הראשונה.

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים ועיינתי בפסק דינו של בית המשפט המחוזי ופסק הדין של בית המשפט העליון לא מצאתי בפסיקה זו את העיגון הנדרש לצורך קביעת השתק הפלוגתא.

בהתדיינות הקודמת בין חברת לוגאנו לנתבעים 1-2 נדונה שאלת מעמדם של הנתבעים וזכותם לדיירות מוגנת ובשאלה תוקפה בעקבות ההליך ההסדר.

בית המשפט המחוזי קבע בפסק דינו כי הנתבעים 1-2 אינם בגדר פולשים שנכנסו לחנות שלא מכוח זכות שבדין, זכותם הוקנתה להם ע"י העירייה אשר לה החכירה רמ"י את המקרקעין ומטעם זה בוטל פסק דינו של בית משפט השלום שהורה על פינוי הנתבעים 1-2.

יחד עם זאת לא נקבע בפסק הדין כל ממצא פוזיטיבי לעניין הטענות שהעלו הצדדים בהליך הנוכחי בנוגע לעמידת התובעות בדרישות סעיף 131(10) לרבות ההגדרה של "בעל בית".

על כן משלא נדונה והוכרעה פלוגתא זו בין הצדדים הרי שלא מוצתה זכות ההתדיינות של התובעות במסגרת אותו הליך קודם והתובעות אינן מושתקות מלהעלות טענה זו ומלהתדיין בה. הטענה לקיומו של מעשה בית דין ומניעות נדחית.

על מנת שניתן יהיה לקדם את ההליך יודיעוני הצדדים עמדתם למינוי שמאי שיבחן את הנכס נשוא ההליך וישום את שווי לצורכי פינוי בתוך 14 ימים.

נקבע לקדם משפט נוסף ליום 19.12.21 בשעה 09:30.

ניתנה היום, ד' כסלו תשפ"ב, 08 נובמבר 2021, בהעדר
הצדדים.