

ת"פ 39488/07/23 - קיבוץ שער העמקים נגד ניסים רון

בית משפט השלום בחיפה

תפ"מ 39488-07-23 קיבוץ שער העמקים נ' רון

לפני
התובע
נגד
הנתבע
החלטה

כבוד השופטת קרן מרגולין-פלדמן
קיבוץ שער העמקים
ניסים רון

לפניי בקשה לשינוי מועד הדיון הקבוע כאן בשל קיומו של דיון מקביל, וכן בקשה לשינוי סדר הדיון בו מתנהל ההליך ולהעברתו מסדר דין מהיר לפינוי מושכר לסדר דין רגיל.

הבקשה הועברה לתגובת התובע ולאחר שעיינתי בבקשה ובתגובה, לאחר עיון מדוקדק בתמונות אשר צורפו על ידי הצדדים, בכתבי הטענות, בהסכם הגישור ובהסכם "השכירות" עליהם נשענת התובענה שלפניי אני רואה לנכון לקבוע כי הדיון בתיק זה יתנהל בסדר דין רגיל.

עוד אני רואה לנכון להיעתר לבקשת הנתבע לדחיית מועד הדיון הקבוע כאן בשל קיומו של דיון מקביל שנקבע עובר לקביעת הדיון כאן.

להלן טעמי -

עניינה של התביעה בדרישת התובע לפינוי הנכס, המצוי בשטח הקיבוץ, אשר מוחזק על ידי הנתבע כמחסן עצים וכמקום לקיום סדנאות בעץ ללא כוונת רווח, בטענה כי מצבו של הנכס הוביל להכרזתו כנכס מסוכן, המחייב הריסתו. לשיטת התובע הסכם השכירות שנערך בין הצדדים קובע כי ככל שרשות שלטונית תקבע כי אין להשתמש בנכס למטרת השכירות (או בכלל) הרי שעומדת לתובע הזכות להורות על פינוי בתוך 60 ימים ממועד מתן הודעה על כך לנתבע ללא זכות לפיצוי/תשלום כלשהו. לטענתו משהוכרז הנכס כנכס מסוכן שאין לעשות בו שימוש הרי שיש להורות על פינוי בהתאם להוראות ההסכם.

הנתבע טוען כי הוראות ההסכם הסטנדרטי שעליו חתמו הצדדים נסוגות לאור הוראות הסכם הגישור שנערך בין הצדדים, ובכלל אלו ההוראות המתנות את פינוי הנכס ביוזמת התובע במתן תמורה/העמדת נכס חלופי. עוד טוען הנתבע כי ממילא מדובר בהסכם הרשאה לשימוש בנכס ולא בהסכם שכירות ועל כן אין התובענה מתאימה לבירור בסדר הדיון שנבחר על ידי התובע.

מעיון בהסכמים שעליהם נסמכת התביעה עולה כי הלכה למעשה הסכימו הצדדים, כמפורט בהסכם הגישור, כי הנתבע לא יידרש לשלם לתובע כל תשלום (בין כדמי שכירות ובין כדמי הרשאה) עבור השימוש שיעשה בנכס במהלך תקופת ההרשאה (10 שנים), ודומה כי לא בכדי נעשה שימוש על ידי הצדדים בהסכם סטנדרטי לפיו מוגדר הנתבע כ"מורשה" ולא כ"שוכר".

די בדברים אלו כדי ללמדנו כי לא בהסכם שכירות עסקינן כי אם בהסכם הרשאה לשימוש, באופן שיש בו כדי להצדיק שינוי של כותרת התביעה וניהולה בסדר דין רגיל.

זאת ועוד, התובע מסתמך בתביעת הפינוי שלפניי על הוראה בהסכם הסטנדרטי, המאפשרת לו במקרה דנן להורות על ביטול ההסכם ועל פינוי הנכס מבלי לזכות את הנתבע בכל סעד מבין אלו המנויים בהסכם הגישור, ולמעשה ללא תנאי (למעט מסירת הודעה מוקדמת).

ויובה, מעיון בהסכם הגישור (ובהסכם ההרשאה המכיל הערות בכתב יד) בנוגע למעמדו אל מול הסכם ההרשאה נראה לכאורה כי בין הצדדים הסכמה ולפיה בכל מקרה של **סתירה** בין הוראות ההסכמים יגברו הוראות הסכם הגישור.

בהתאמה דומה כי יש לבחון את כוונת הצדדים, אומד דעתם ופרשנותו הראויה של הסכם הגישור לצורך דיון בשאלה האם ההוראה החוזית המאפשרת לתובע להודיע על פינוי הנכס במקרה של התנגדות גוף שלטוני לשימוש בו, מבלי שהדבר יזכה את המורשה (הנתבע) בכל זכות או סעד, עומדת בסתירה להוראות הסכם הגישור אם לאו.

לאילו ראוי להוסיף כי דומה בעיניי כי מצב הנכס, אשר הוביל להכרזתו כמבנה מסוכן, לא נוצר ביום בהיר אחד כי אם במשך תקופה ממושכת, במהלכה בחר התובע לשבת בחוסר מעש.

נדמה אם כן כי הבאתו של המבנה למצבו המסוכן על ידי הזנחתו הממושכת (בין אם נעשתה על ידי התובע ובין אם על ידי הנתבע), תוך שלכאורה נמנע התובע (בהעדר מסמכים לסתור, על אף סדר הדין שבו הוגשה התביעה) מלנקוט בצעדים למניעת הכרזתו ככזה, לשיפור אופן תחזוקתו ולשימור מצבו הם שהובילו להכרזת המבנה כמבנה מסוכן, ולהבשלת התנאים להקמת עילת התביעה הנטענת. הענקת "פרס" דיוני לתובע בדמות ניהול הליך זה בסדר דין מהיר בנסיבות אלו אינה ראויה לטעמי.

אין בדברים אלו כדי לומר כי הנתבע אינו אחראי (ולו באופן חלקי) להבאת המבנה למצבו הנוכחי, על כל המשתמע מכך.

לבסוף, מעיון בהכרזה עולה כי על התובע לפעול לקבלת היתר הריסה ביחס למבנה עובר להריסתו. משהיתר כזה לא צורף לכתב התביעה, אין לי אלא להניח כי כזה טרם ניתן, והדרך עד להריסת הנכס טרם הסתיימה והיא אינה כרוכה בהכרח בקיומו של דיון מהיר כאן.

כפועל יוצא אני קובעת כי קדם משפט יתקיים בתיק זה ביום 18.1.24 בשעה 14:00.

ממילא מובן כי כל עוד נאסר השימוש בנכס בשל הכרזתו כמבנה מסוכן הרי שעל הנתבע להימנע משימוש בו כאמור.

עוד ומעבר לצורך אציין כי טוב יעשו הצדדים אם יבואו בדברים, בין בסיוע המגשרת (או מגשר אחר לפי בחירתם) ובין בסיוע באי כוחם על מנת להגיע להבנות לעניין המתווה הנכון לפינוי מהיר של הנכס, לשם יישום ההוראות שנכללו בהכרזה, קרי לשם הריסתו.

בשים לב לתוצאה אני מחייבת את התובע בהוצאות הנתבע בגין בקשתו בסך של 1,500 ₪ אשר ישולמו בתום ההליך.

המזכירות תמציא החלטתי זו לצדדים.

ניתנה היום, ה' טבת תשפ"ד, 17 דצמבר 2023, בהעדר הצדדים.