



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 16-03-17126 מעלות הנביאים בעמ ואח' נ' ליכטהאוז

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופטת מעין צור

1. מעלות הנביאים בע"מ

התובעים

2. אביב שניאור, עו"ד

ע"י ב"כ עו"ד שרויאר

- נ ג ד -

אברהם ליכטהאוז

הנתבע

ע"י ב"כ עו"ד אדלר

פסק דין

1. בפניי בקשה לסילוק התביעה על הסף מחמת העדר עילה.

העובדות וההליכים

2. זוהי תביעה לפינוי נכס מקרקעין שהנתבע הוא דייר מוגן בו (להלן: "הנכס").

3. על פי הנתען בכתב התביעה, הנכס משמש את הנתבע לעסקו. הנכס נמצא במבנה ישן מאוד, שנבנה לפני כמאה וחמישים שנה. עיריית חיפה קבעה ביום 28.11.12, כי המבנה עלול לסכן את הציבור. התובעים פנו למומחה בנוגע לאפשרות לתקן את הנכס, והמומחה קבע בחוות דעתו כי על מנת להסיר את הסכנה יש להרוס את המבנה. חרף זאת, ועל אף שהתובעים הציעו להעמיד לנתבע נכס חלופי לצורך ניהול עסקו, הנתבע מסרב להתפנות מהנכס. על כן עותרים התובעים כי בית המשפט יורה על פינוי של הנתבע מהנכס.

4. בכתב ההגנה טען הנתבע, בין היתר, כי יש לדחות את התביעה על הסף, הואיל ואין היא מגלה עילה. סעיף 131 לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972 (להלן: "החוק") מונה כמה עילות, אשר רק בהתקיימן רשאי בעלים של נכס לדרוש פינוי של דייר מוגן. דא עקא כי במקרה זה לא נוקבים התובעים בכתב התביעה בעילת פינוי, וזאת לא בכדי, שכן אין מתקיימים במקרה זה תנאיה של אף אחת מעילות הפינוי שבחוק. ככל שמכוונים התובעים לעילת הפינוי שבסעיף 131(10) לחוק, הרי שתנאי הסעיף אינם מתקיימים: אין בידי התובעים רישיון בניה, אין היתר הריסה, התובעים אינם טוענים כי בכוונתם להקים במקום המבנה הקיים מבנה חדש או לתקנו באופן יסודי, ואף לא הציעו לנתבע הצעה קונקרטית בכתב לדיור חלוף, בוודאי שלא לתקופה קצובה בלבד. הנתבע מוסיף כי בהתאם לחוות הדעת של העירייה, ניתן לאיין את מסוכנותו של המבנה באמצעות שיפוצו.

5. ביום 18.7.16 התקיימה ישיבת קדם המשפט הראשונה. באותה ישיבה חזר הנתבע על טענתו כי התביעה נעדרת עילה. הטענה, כפי שפורטה בכתב ההגנה, הצריכה בירור עובדתי, למשל: אם יש



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 16-03-17126 מעלות הנביאים בעמ ואח' נ' ליכטהאוז

תיק חיצוני:

- 1 לתובעים היתר הריסה, רישיון בניה וכו'. על כן הוריתי לצדדים להגיש תצהירי עדות ראשית,
- 2 וקבעתי ישיבת קדם משפט נוספת.
- 3 6. ביום 13.12.16 התקיימה ישיבת קדם המשפט השניה. הנתבע חזר על טענתו כי התביעה נעדרת
- 4 עילה, וביקש כי אורה על מחיקתה על הסף. התובעים ביקשו להשיב לבקשה בכתב, לאחר שצינו
- 5 כי אין ביכולתם להשיב בשלב זה מהי עילת התביעה. בהחלטתי התרתי לתובעים להשיב בכתב,
- 6 וצינתי כי על התובעים לציין בתגובתם במפורש מהי עילת הפינוי הנטענת.
- 7 7. התובעים הגישו תגובה בכתב, שלאחריה הודיע הנתבע כי אין הוא מבקש להשיב לתגובה.
- 8 8. בתגובתם טוענים התובעים כי בית המשפט ישתמש בסמכותו למחוק תביעה על הסף רק במקרים
- 9 יוצאי דופן, שבהם ברור כי אין התובע יכול לזכות בסעד המבוקש על יסוד טענותיו. אם קיימת
- 10 אפשרות, ולו קלושה, שעל פי העובדות המפורטות בכתב התביעה יזכה התובע בתביעתו, יש לדון
- 11 בה לגופו של עניין. התובעים טוענים כי אין מקום להיזקק לבקשה בשלב זה, לאחר שהצדדים
- 12 הגישו ראיותיהם. לאחר הגשת ראיות הבקשה איננה עוד בקשה לסילוק על הסף. התובעים
- 13 מוסיפים כי כיום מונחת בפני בית המשפט חוות דעת מומחה מטעמם, שלפיה מצב המבנה מחייב
- 14 הריסתו. על עניין זה מושתתת תביעתם. התובעים מציינים כי לא ביקשו להציג תביעתם כאילו
- 15 היא נסמכת על עילות שאינן משקפות את המצב האמיתי. מצב הדברים, כפי שידוע לתובעים, הוא
- 16 שהמבנה מסוכן, לא ניתן לתקנו, לא ניתן לבטחו, ועל כן מושתתת התביעה.
- 17 9. באשר לטענה כי אין ברשותם היתר הריסה טוענים התובעים, כי אין צורך בהיתר כזה לצורך
- 18 תביעתם הנוכחית. אין מדובר במצב שהתובעים מעוניינים להרוס את המבנה, והם פנו וביקשו
- 19 לשם כך היתר הריסה. אלא שהתובעים מחויבים, להבנתם את מצבו של המבנה, להרוס אותו
- 20 בשל הסכנות הנובעות ממנו למבנה עצמו, לנתבע המחזיק בחלק ממנו, ולפוקדים את עסקו. על
- 21 כן, אפילו אם לא ניתן להכניס את הסיטואציה הייחודית לגדר אחת מהעילות המנויות בחוק, אין
- 22 התובעים יכולים לשבת בחיבוק ידיים לנוכח הסכנה הנשקפת ממצבו של המבנה. דינו של המבנה
- 23 להחרס, על מנת לאיין סכנה זו.
- 24 10. לטענת התובעים, לצורך סילוק התביעה על הסף לא די שבית המשפט ישתכנע שלא קיימת עילת
- 25 פינוי לפי החוק, אלא עליו להשתכנע שלא קיימת עילה לפינוי של הנתבע למושכר אחר, למרות
- 26 שהמשך שהייתו בנכס מהווה סכנה לשלומו. לגישת התובעים, השאלה המצריכה מענה בשלב זה
- 27 של הדיון הינה, איפוא, האם בהנחה שכפי שעולה מראיותיהם, מצבו של המבנה מחייב הריסתו
- 28 בשל הסכנה שבו, אין מקום ליתן להם סעד של פינוי.
- 29
- 30 **דיון והכרעה**
- 31 11. צודקים התובעים בטענתם כי סעד של מחיקת תביעה על הסף הינו סעד קיצוני, שיינתן רק כאשר
- 32 ברור שאף אם יוכיח התובע את מלוא העובדות הנטענות בתביעתו, לא יוכל לזכות בסעד המבוקש.
- 33 הדברים מושרשים וברורים, והם יעמדו לנגד עיני בבחינתי את הבקשה.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 16-03-17126 מעלות הנביאים בעמ ואח' נ' ליכטהאוז

תיק חיצוני:

12. אני דוחה את טענת התובעים כי בית המשפט אינו מוסמך לסלק תביעה על הסף לאחר הגשת ראיות. תקנה 100 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984 (להלן: "התקנות"), הקובעת את סמכותו של בית המשפט למחוק תביעה על הסף מחמת העדר עילה, קובעת כי הוא רשאי לעשות זאת "בכל עת". אוסיף כי ניהול ההליך מצוי עדיין בשלב קדם המשפט, ובהתאם לתקנה 143(8) לתקנות, מוסמך בית המשפט בקדם משפט לסלק תביעה על הסף על יסוד אחד הנימוקים המנויים בתקנות 100 ו-101.
13. מכאן לגופו של עניין. מדובר בתביעה לפינוי של דייר מוגן. עילות הפינוי קבועות בסעיף 131 לחוק. הפסיקה הוסיפה עליהן עילת פינוי סטטוטורית של נטישה. אם לא מתקיימת עילה מעילות הפינוי הקבועות בדין, הרי שהתביעה נעדרת עילה.
14. מטענות התובעים בתגובתם עולה כי אין הם טוענים שמתקיימת במקרה זה אחת מעילות הפינוי שבסעיף 131 לחוק, גם לא זו שבסעיף 131(10) לחוק. טענתם היחידה היא כי מתקיימת עילת פינוי, הואיל ולפי חוות דעת מומחה מטעמם המבנה מסוכן ויש להורסו.
15. היותו של מבנה מסוכן אינו נמנה עם עילות הפינוי שבחוק. עם זאת, קיימים מקרים שבהם יחויב דייר מוגן לפנות מבנה מסוכן, וזאת כאשר מכריזה רשות מוסמכת שהמבנה הינו מבנה מסוכן. במקרה זה, עיריית חיפה קבעה בחוות דעת של מהנדס ממונה לפי חוק עזר לחיפה (מבנים מסוכנים), התשמ"ג-1983 מיום 28.11.12 (נספח ג' לכתב התביעה), בהסתמך על ביקור במבנה, כדלקמן:
- "בניין כולו סדוק, נפלו ועומדים ליפול גושי בטון וטיח מקירות חוץ ופנים ומהתקרות בתוך הבניין".
- לכן נקבע בחוות הדעת כי יש לתקן או לאטום את הבניין.
- מכאן שלפי קביעת הגורם המוסמך בעיריית חיפה, קיימת אפשרות לתקן את המבנה.
16. במקרה דומה, שנדון באחרונה בבית המשפט המחוזי מרכז בע"א (מרכז) 55789-10-15 **זהבה וייס נ' עמידר** (30.10.16), נדרש בית המשפט, במסגרת ערעור, לתביעה לפינוי דייר מוגן בעילה של היותו של המבנה מסוכן. בית המשפט דחה את התביעה בקובעו שהמבנה לא הוכרז כמבנה מסוכן על ידי הרשות המוסמכת, ולכן עילת התביעה לא הוכחה. אביא את הדברים כלשונם:
- "אשר לעילת התביעה שעילתה פינוי בשל היות המבנה מסוכן, , גם זו לא הוכחה.
- חברת עמידר הגישה לוועדה המקומית בקשה להריסת המבנה בנימוק כי מדובר במבנה מסוכן. הוועדה דנה בבקשה זו ומהנדסת המועצה הגב' מריאנה אשכנזי ציינה בפני הוועדה כדלקמן:
- "אני רוצה לציין כי אני כמהנדסת המועצה אחראית על מבנים מסוכנים ואני רוצה לציין מול הוועדה הזו שהבניין במצב לא טוב. אני לא מגדירה את זה כמסוכן, אני מגדירה את זה כלא טוב והמבנה זקוק לשיפוץ באופן מיידי..."
- (מוצג ל"ג בתיק המוצגים).



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 16-03-17126 מעלות הנביאים בעמ ואח' נ' ליכטהאוז

תיק חיצוני:

1 כאשר עומתה בחקירתה בבית משפט קמא, עם דבריה אלו, הדגישה כי המבנה לא
2 היה במצב קריסה אבל זקוק לשיפוץ (עמ' 61 לפרוטוקול הדיון מיום 7.1.10).
3 ב"כ הוועדה המקומית חזר על דבריה של המהנדסת, בדיון בפנינו, ואישר כי המבנה
4 לא הוכרז כמסוכן. אין מחלוקת שעד היום לא הוצא צו הריסה על המבנה והוא לא
5 הוכרז כמבנה מסוכן. יש להניח כי ככל שמהנדסת המועצה הייתה סבורה שמדובר
6 במבנה מסוכן לא הייתה מהססת לפעול עפ"י סמכויותיה על פי הוראות חוק העזר
7 לאזור (הריסת מבנים מסוכנים) תשכ"ה, 1964. בנסיבות אלה קביעתו של בית משפט
8 קמא כי מהנדסת הוועדה המקומית השתכנעה שיש להרוס את המבנה (סעיף 44(7)),
9 אינה יכולה לעמוד.

10 למותר לציין כי כל טענות הצדדים שמורות להם ככל שבעתיד יוכרז המבנה כ"מבנה
11 מסוכן" (פסקאות 17-19 לפסק הדין).

12 גם במקרה זה לא הוכרז המבנה כמבנה מסוכן, ולא הוצא לו צו הריסה. המהנדס המוסמך מטעם
13 עיריית חיפה קבע כי ניתן לתקן את המבנה. על מנת שמבנה מסוכן יקים עילת פינוי נדרשת קביעה
14 של רשות מוסמכת, ואין די בכך שלעמדת הבעלים מדובר במבנה מסוכן, המחייב הריסה, אף אם
15 עמדה זו נסמכת על חוות דעת מומחה. התובעים מבקשים, למעשה, כי בית המשפט ישים עצמו
16 במקום הרשות המוסמכת על פי חוק, וייקבע, בהסתמך על חוות דעת מומחה מטעם, כי המבנה
17 מסוכן ואינו ניתן לתיקון. ואולם, כידוע, בית המשפט אינו רשאי לשים עצמו במקום הרשות
18 המוסמכת. הואיל ואין חולק כי הרשות המוסמכת לא קבעה שהמבנה מוסוכן ולא הוציאה לו צו
19 הריסה, לא מתקיימת במקרה זה עילת פינוי שעניינה היות המבנה מסוכן. הואיל וזוהי עילת
20 הפינוי היחידה שנטענת על ידי התובעים, המסקנה היא כי התביעה נעדרת עילה, ומן הדין להורות
21 על מחיקתה.

22 18. בשולי הדברים אעיר כי תוצאה זו אינה פוטרת את התובעים מאחריותם למבנה ולבטיחותו. על
23 הצדדים לפעול ביחס למבנה בדרכים הקבועות בדין, לרבות תיקונו, הריסתו לצורך הקמת בניין
24 אחר בהתאם לסעיף 131(10) לחוק, ופניה לרשות המוסמכת על מנת שתכריז על המבנה כמבנה
25 מסוכן ותוציא צו להריסתו.

26 19. התוצאה היא כי אני מורה על מחיקת התביעה על הסף עקב העדר עילת תביעה.
27 20. התובעים ישלמו לנתבע שכ"ט ע"ד בסך 7,020 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד
28 התשלום המלא בפועל, וישיבו לו את עלות חוות דעת המהנדס שטרנברג מטעמו כנגד הצגת קבלה.
29 21. זכות ערעור כחוק.

30
31 ניתן היום, י"ח שבט תשע"ז, 14 פברואר 2017, בהעדר הצדדים.
32



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 16-03-17126 מעלות הנביאים בעמ ואח' נ' ליכטהאוז

תיק חיצוני:

מעין צור, שופטת

1

2

