

# ת"פ 28429/02 - תחתיית החבית בע"מ, ירושלים - תל אביב בע"מ נגד אופיר כדורי, אופיר כדורי השקעות בע"מ

בית משפט השלום ברחובות

26 ספטמבר 2023

תפ"ם 23-02-28429 תחתיית החבית בע"מ נ' כדורי  
מספר בקשה: 10

בפני כבוד השופטת, סגנית הנשיא רנה הירש  
התובעת  
1. תחתיית החבית בע"מ  
2. ירושלים - תל אביב בע"מ  
ע"י עו"ד מרון אלעזהה

נגד  
הנתבעים  
1. אופיר כדורי  
2. אופיר כדורי השקעות בע"מ  
ע"י עו"ד רן קמנצקי

## החלטה

1. **הצדדים חולקים באשר לסדר הדין הנכון לניהול ההליך דין, אשר נפתח כתביעה לפניו מושכר.**

## הרקע ותמצית טענות הצדדים

2. בהתאם לכטבת התביעה התובעות שוכרות מבנה שבו מופעלת מסעדת, הן מחזיקות בזכות השכירות במקום ולא הבעלים של המושכר, והתביעה היא "פינוי ברשות". על פי כתוב התביעה, התובעות חתמו עם ה"ה" מנחים על הסכם זיכיון בהמשך, נחתמה תוספת להסכם הזיכיון לפיה נכנס המתבע 1 בנעליו של הזיכיון הקודם בכל הנוגע להתחייבויות בהתאם להסכם הזיכיון או להסכם השכירות. על פי המפורט בכתב התביעה, הפרו הנתבעים "הפרה יסודית, חמורה ובוטה של הסכם הזיכיון... בקשר עם מועד פינוי הנכס בתום תקופת הסכם הזיכיון". לשיטת התובעות, הסכם הזיכיון קבוע תקופת שכירות שהסתימה ביום 22.11.30 וזה לאחר שהודיעו לננתבע 1 כי תקופת הזיכיון לא תוארך וכי הסכם הזיכיון הסתיים באותו יום, הוא מועד סיום תקופת השכירות.

בהמשך, התובעת 1 התקשרה עם המשכירות בהסכם שכירות לתקופה נוספת בחרה להתקשר עם זכיין אחר להפעלת מסעדת אחרת במושכר אולם אין אפשרות בהסכם זה בשל סירוב המתבע 1 לפנות את המושכר בניגוד להוראות הסכם הזיכיון.

3. הנתבעים, בכתב ההגנה, טענו כי התובעות אין בעלות זכויות המאפשרות להן להגיש תביעה לפניו מושכר שכן אין להן זכות בעלות במרקעין, וכי לא צורף הסכם שכירות המעיד כי הן בעלות זכות שכירות בנכס במועד הגשת התביעה. עוד נטען כי הנתבעים ממשיכים ומשלים גם לאחר הגשת כתב התביעה את דמי השכירות מיידי חדש לידיו בעלי המושכר. הנתבעים טענו כי התביעה אינה ראויה להתרברר בסדר דין מהיר או כתובעה לפניו מושכר לאחר שמדובר בהסכם זכויות ולא בהסכם שכירות.

עמוד 1

לשיטת הנتابעים, מדובר במערכת יחסים מורכבת, לאחר השקעה של סכומי עתק, ובמסגרת מסחרי שלא ניתן לדון בהם במסגרת הליך או מוקוצר. הנتابעים טוענו גם כנגד טענות התביעה לגופו.

4. ביום 16.04.23 התקיים דיון ראשון בהליך בפני כבוד השופט לימור חلد רון. ב"כ הנتابעים חזר בדיון על הטענה כי ההליך אינם מתאימים לה坦נהל בסדר דין מהיר מאחר שקיים סכסוך מסחרי בין שתי חברות. במהלך הדיון נעשה ניסיון להביא את הצדדים להבנתם והצדדים ביקשו שהותם כדי להמשיך ולהידבר ביניהם.

בהמשך, שלא הוגשה הודעת הצדדים או בקשה כלשהי בנוגע להמשך ניהול ההליך, נשלחה הודעה מזכירות ביום 16.07.23 ובעקבותיה הוגשה בקשה נוספת להארכת מועד להגשת תגובה בנוגע לתוצאות הניסיון לגיבוש הסכמתה ופשרה בהליך.

רק ביום 01.08.23 ביקשו הנتابעים לסייע עם הקפתה ההליכים ולקדם את ההליך, וכן להכריע בבקשתם לסייע התביעה על הסף ולהילופין למחיקת הcotרת ושינוי סדר הדיון שבו תתרחש התובענה.

5. הנتابעות פרטו בתשובה שהוגשה ביום 23.09.10 את עדמתן וחזרו על הטענות לפיהן מדובר בסכסוך מסחרי ולא בתביעה לפנוימושך. התובועות, שהגיעו בשינוי של מספר ימים את עדמתן, טוענו כי קיים הסכם שכירות חדש המעיד על זכויות התבאות במרקען, על אף שהוא טרם נחתם על ידי המשכירה ולפיכך, כל טענה כי אין להן זכויות במרקען אינה להידחות.

התובועות סבורות כי ההליך צריך לה坦נהל כתביעה לפנוימושך ואין בסיווג הנتابעים כבר רשות לשימוש במושך כדי לגרוע מהטענות בדבר הפרת הסכם בר הרשות עליו חתמו או למנוע את ניהול ההליך כתביעה לפנוימושך.

שני הצדדים טוענו בנוגע למושא ומתן שנייהו כדי לנסות ולהגיע להסכמות אולם אלה אינם נוגעים להכרעה הנדרשת כאן ומילא, ספק אם ראוי היה לחשוף את תוכן המגעים ביניהם במסגרת בקשות ותגובה המוגשות לתיק בית המשפט.

## דין והכרעה

6. אפתח בהבарат התכליית לשם נועד סדר הדין המהיר בתביעות לפנוימושך. בפתח דברי ההסביר להצעת חוק השכירות והשאללה (תיקון - פינוי שוכר), התשס"ז-2007 נרשם כך: "קיימת בישראל תופעה של שוכרי דירות אשר מסרבים להतפנות מן הדירה. הדיון הקיים אינם מעניק לבני הדירות כלים יעילים לפנוי הדירה".

אליה הדברים שנכללו בדברי ההסביר לתיקון תקנות סדר הדין האזרחי וקביעת סדר דין מיוחד ומצוין לטיפול בתביעות לפנוימושך (דו"ח הוועדה לבחינת דרכי "על ההליכים המשפטיים בראשות כבוד השופט רות רון יוני 2008): "הצורך בתיקון זה נולד נוכח תופעה חברותית קולקטת, אשר יש בה כדי לשדר חוסר אמון כלפי המערכת המשפטית, שלפיה שוכרי דירות, נמנעים מלהפנות דירות במועד ומכתיבים לבעל הנכס את המועד, בו יתפנו מהנכס אם בכלל, תוך שהם מנצלים את הדין האסור עשיית דין עצמית מטעם בעלי הנכסים ושותפותם המשך החזקתם בנכס והקפתה המציב העובדתי לנוחיותם. כאשר שוכר החזיק במושך דין מכח הסכם השכירות ומסרב לפנות את המושך, למורות שאינם ראויים להמשיך ולהחזיק בו יותר לפי הסכם השכירות, כי אז על המשכיר להיזקק לצו של בית המשפט לפנוי הנכס, הכרוך בהליך משפטי מלא בבית המשפט".

ר' לעניין זה רע"א (מחוזי ב"ש) 4022-05-17 **מיאה ל.ס. בע"מ נ' הלני השקעות ונדל"ן בע"מ** (28.05.2017) עניינו אינו בתקיק הקלאסטי של פינוי מושכר שהינו מסווג של דירת מגורים, של בעל בית המשכיר את דירתו וביענים כלות רואה ששוכר הדירה מנצל את העומס על המערכת השיפוטית למניעת פינוי מהדירה. אלו המקרים שהביאו לתיקון התקנות והוספת סדר הדין המינוחד. מדובר בעניינו בכך עסק'י מובהק, בשיקולים מסחריים עסק'יים, נכס שנשכר מהמשיבה אשר זהו עסקה מחד ומנגד כאשר המבקשת הינה גוף מסחרי ששכר שטח בהיקף 1,000 מ"ר לצורכי **עיסוקו**".

7. אמנם, והדברים ברורים ואף נקבעו בפסחה"ד שהובא לעיל, אין מניעה כי הדיון בתביעה לפינוי נכס עסק'י יתנהל לפי סדר הדין המינוחד והמקוצר של פינוי מושכר, אולם הדבר תלוי במלול הנسبות.

בע"א (מחוזי ח"י) 20680-10-21 **קפמן נ' ניר** (23.12.2021) נקבע כי בהלכים שאין מתאים לניהול בסדר הדיון המיועד לתביעה לפינוי מושכר, מצופה מבית המשפט להעביר את הדיון לסדר דין רגיל, כמפורט בפסקאות 18-17 לפסק הדין: "לבירה בסיווג התובענה כתביעה לפינוי מושכר ודין בה במסגרת סדר דין מהיר, ישן השלכות רחבות ומשמעותיות על הצדדים ועל בית המשפט והבאים בשעריו. כוונת מתקין התקנות בקבועו הליכים מהירים ויעילים לפינוי מושכר, היא לחתם סעד מיידי מהיר ויעיל בידי משכיר לפינוי השוכר השווה במושכר תוך שהוא מפר ברגל גסה את הסכם השכירות... [ה]טומן בחובו יתרונות דינוניים ממשיים מבחןתו של טובע, ובחרתו להגיש תביעה בסדר דין זה היא בעלת השפעה לא מבוטלת הן על הנتابע, הן על בית המשפט, והן על בעלי דין אחרים... מקום שבו התביעה אינה מתאימה להידון בסדר הדין שבו הוגשה, נגרמת פגעה לא מוצדקת בכל שלושת הגורמים שנמנו לעיל: נפגעות זכויות הדינוניות של הנتابע; נפגעת תקינותה של העבודה השיפוטית; ואף נפגעים בעלי דין בהלכים אחרים, שעניינים מושהה...."

ר' גם רע"א (מחוזי מרכז) 20-10-13892-10-21 **לה ריין יזמות ואירועים בע"מ נ' איסוניק קיד מערכות בע"מ** (02.11.2021), הקובל (פסקה 11) כי "אכן, במקרים רבים הדיון בפינוי נכס עסק'י הוא מורכב ומהיבר העברה למסלול דין רגיל, אך מדובר בסמכות שברשות, וכאשר נמצא שמדובר בעניין פשוט יחסית ההליך ינהל בסדר דין מהיר גם אם הנכס הוא מסחרי והתקשרות עסקית, ולא קשור לשווי העסקה".

8. בעניינו, אני סבורה כי התכליות לה מיועד סדר הדין מהיר בתביעה לפינוי מושכר, אינה חלה על הסכום בין הצדדים בהליך דן, שעניינו הסכם ברשות, ולא הסכם שכירות. מסקנה זו מבוססת על אלה:

**ראשית**, הנتابעת אינה שוכרת במובנה הרגיל, והtoberות אין המשכירות, אלא השוכרות של הנכס;

**שנייה**, הצדדים ביקשו לנautor להסדיר את המחלוקת ביניהם בהידברות ישירה, והtoberות ביקשו ארכה נספהת לשם כך. הדבר מלמד על כך שאין בהילוות מיוחדת בהכרעה בהליך;

**שלישית**, התוברות בתגובהו בקשר ניהול ההליך ביקשו להמשיך ולנהלו כתביעה לפינוי מושכר, אולם לא ביקשו לקבוע מועד נוסף לדין;

**רביעית**, בשלב זה לא ניתן לדחות את טענת הנتابעים, לפיה דמי השכירות משלימים לבעל הנכס, באופן סדי. עניין זה - אם יהיה בחלוקת - יתרברר במסגרת ההליך;

**חמישית**, זה העיקר, המחלוקת בין הצדדים אינה מחלוקת פשוטה בדבר הפרה של הסכם שכירות והדבר נלמד, בין היתר, מהיקף כתוב התביעה ונספחיו (סה"כ 129 עמודים). דין בכל הטענות והמחלוקות לא ניתן לדין

הוכחות אחד ובהכרעה קצרה [ר' בדומה: תפ"מ (שלום ירושלים) 8254-11-21 רمدنן אחזקות בע"מ נ' מטמןנות זמורה בע"מ (06.01.2022)].

**סוף דבר**

9. התרשםתי כי במקרה דין לא מדובר בחלוקת פשוטה שנית להכריע בה בהליך מקוצר ולפיכך, אני מורה על העברת ההליך לסדר דין רגיל.

התובעות ישלמו הוצאות הנتابעים בשל הצורך בהגשת טיעונים בסוגיה זו בסך של 1,500 ל"נ בתוך 30 ימים מהיום, ללא קשר לתוצאות ההליך.

ניתנה היום, י"א תשרי תשפ"ד, 26 ספטמבר 2023, בהעדך  
הצדדים.