



ת"פ 33240/06/22 - גולדן טאוור הוטל בע"מ נגד מלון המלך שאול בעמ

בית משפט השלום באשקלון

תפ"מ 33240-06-22 מלון המלך שאול בעמ נ' גולדן טאוור הוטל בע"מ
תיק חיצוני:

מספר בקשה: 3

בפני	כבוד השופטת הבכירה סבין כהן
מבקשים	גולדן טאוור הוטל בע"מ
נגד	
משיבים	מלון המלך שאול בעמ

החלטה

1. לפניי בקשת הנתבעת להורות על העברת התביעה לבית המשפט המוסמך לדון בה הוא בית משפט שלום בתל אביב, בשל תניית שיפוט ייחודית.

התביעה שלפניי הינה תביעה לפינוי מושכר של נכס המצוי באשקלון. הנתבעת טוענת, כי בית משפט זה נעדר סמכות מקומית לדון בתביעה דנן, בשל תניית שיפוט ייחודית אשר חלה בעניינם של הצדדים, בהתאם להסכם השכירות שנחתם בין הצדדים.

בנוסף, ביקשה הנתבעת בכתב ההגנה להורות כי התביעה אשר הוגשה בסדר דין מהיר בהתאם להוראות פרק י"ב לתקנות סדר הדין האזרחי תשע"ט- 2018 תועבר לדין במסלול של סדר דין רגיל.

2. התובעת טוענת בתגובתה, כי אכן בהסכם שנחתם בין הצדדים בשנת 2007 נכללה הוראה בדבר תניית שיפוט, אך הסכם זה הסתיים ובין הצדדים נחתמו הסכמים נוספים להארכת תקופת השכירות, בהם לא נכללה הוראה בדבר תניית שיפוט, לפיכך, תניית השיפוט הנטענת, מכח ההסכם משנת 2007, אינה תקפה.

באשר להעברת התביעה לסדר דין רגיל, טוענת התובעת, כי היות ומדובר בתביעה לפינוי הנתבעת מ"המושכר" כהגדרתו בהסכם השכירות, בשל הפרת הסכם השכירות, יש לנהל ההליך כתביעה לפינוי מושכר.

3. אחר ששקלתי טענות הצדדים, מצאתי, כי בית משפט זה נעדר סמכות מקומית לדון בתובענה, עקב תניית שיפוט ייחודית בהסכם שבין הצדדים.



כללי הסמכות המקומית מוסדרים בתקנה 7 (א) לתקנות הקובעת כדלהלן:

"7. (א) תובענה תוגש לבית המשפט המצוי במחוז שיפוט של מקום מגוריו או מקום עסקו של הנתבע או במקום המעשה או המחדל שבשלו תובעים ואם היתה התובענה במקרקעין תוגש לבית המשפט שבמחוז שיפוטו הם מצויים; אם קיים הסכם בין בעלי הדין על מקום השיפוט, תוגש התובענה לבית המשפט שעליו הוסכם."

בין הצדדים נחתם הסכם שכירות ביום 16.12.07, בו הוסדרו תנאי השכירות. בהמשך נחתמו שני הסכמים נוספים להארכת תקופות השכירות, האחד, בתאריך 5.11.13 והשני 10.12.18.

בנוסף, צורפו לתגובה שני מסמכים שהוכתרו כ'סיכום' שנכתבו בכתב יד לא קריא האחד, מתאריך 16.1.17, אשר נראה, כי עוסק בסיכום בדבר שיפוץ המלון ומתן אופציה לתקופת שכירות נוספת והשני מתאריך 23.6.20 - סיכום בעניין חוב בגין שכירות.

יוער כי בהסכמים להארכת תקופת השכירות צויין כי קיים הסכם פשרה מיום 1.4.09 אך הסכם זה לא צורף.

הסכם השכירות מיום 16.12.07, כלל תניית שיפוט בסעיף 31.1 להסכם הקובעת:

"31.1 מוסכם בזאת במפורש בין הצדדים כי לבתי המשפט בתל-אביב-יפו סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית לדון בכל מחלוקת ו/או סכסוך ככל שיתגלעו בין הצדדים בהקשר להסכם זה."

הנה כי כן, מלשון הסעיף בהסכם השכירות, עולה בבירור מאופן ניסוח הסעיף, כי קיימת תניית שיפוט ייחודית אשר חלה על הצדדים מכח הסכם שכירות והתובעת אינה כופרת, כאמור, בתוקפה של תנייה זו.

4. התובעת טוענת, כי בהסכמים להארכת תקופות השכירות, לא נכללה תניית שיפוט ולכן תניית השיפוט הקבועה בהסכם השכירות משנת 2007 אינה תקפה.

דין טענה זו להידחות נוכח הוראות המשמרות תנאי הסכם השכירות מיום 16.12.07, אשר לא שונו בהסכמים להארכת תקופות השכירות.

בכתב התביעה טוענת התובעת כי בהסכמים להארכת תקופת השכירות נקבע כי הוראות הסכם השכירות מיום 16.12.07 והסכם הפשרה מיום 1.4.09, שלא שונו בהסכמים המאוחרים יישארו בתוקפם, בשל חשיבות הדברים אצטט ההוראות הרלוונטיות:

סעיף 8 להסכם מיום 5.11.13:



"מוסכם כי כל הוראות הסכם השכירות מיום 16.12.07 והסכם הפשרה מיום 1.4.09 יוותרו בעינן, למען הסר ספק, כל הוראות הסכם השכירות והסכם הפשרה אשר לא שונו במסגרת הסכם זה יוותרו בעינן."

ובהסכם מיום 10.12.18 :

"הואיל : וביום 10.12.18 נכרת בין הצדדים המשך הסכם להשכרת בית מלון באשקלון. מוסכם כי כל ההוראות הסכם השכירות מיום 6/12/07 והסכם הפשרה מיום 01/04/09 והסכם שכירות מיום 15/11/13 יוותרו בעינן. למען הסר ספק, כל הוראות הסכם השכירות והסכם הפשרה אשר לא שונו במסגרת הסכם זה יוותרו בעינן. ..."

5. עיון בהסכמים מהתאריכים 5.11.13 ו- 10.12.18 אינו מגלה התייחסות כלשהי ביחס לסוגיית הסמכות המקומית ותניית השיפוט. לפיכך, לאור הסכמת הצדדים בדבר שימור הוראות ההסכם מיום 6.12.07, תניית השיפוט תקפה ורלוונטית אף לתקופות השכירות המאוחרות וביניהן לתקופת השכירות וההסכם השכירות התקף, שבגיניו הוגשה התביעה כאן.

6. משכך, לאור תניית השיפוט, אני מורה על העברת הדיון בתובענה לבית המשפט השלום בתל אביב יפו. משקבעתי כי יש להעביר התביעה לבית המשפט השלום תל-אביב-יפו, תוכרע הבקשה לעניין סדר הדין על ידי בית המשפט הנעבר.

התובעת תישא בהוצאות הנתבעת בגין בקשה זו בסכום של 1,000 ₪.

ניתנה היום, ט"ו אלול תשפ"ב, 11 ספטמבר 2022, בהעדר הצדדים.