



ת"פ 33788/03/21 - מוהנד שעלאן נגד ואיל שעלאן,הנא שעלאן,חאתם שעלאן

בית משפט השלום בצפת

תפ"מ 33788-03-21 שעלאן נ' שעלאן ואח'
תיק חיצוני:

בפני	כבוד השופטת רביע ג'באלי
תובעים	מוהנד שעלאן
נגד	
נתבעים	1. ואיל שעלאן
	2. הנא שעלאן
	3. חאתם שעלאן

החלטה

תביעה זו הוגשה כתביעה לפינוי מושכר בהתאם לפרק יב לתקנות סדר הדין האזרחי תשע"ט-2018.

לאחר עיון בכתב התביעה וכתב ההגנה מצאתי כי התביעה אינה מתאימה לדיון מהיר ויש מקום להעבירה לפסים של סדר דין רגיל.

להלן נימוקי;

בבסיס התביעה חוזה בעל פה שתנאיו שנויים במחלוקת כאשר למעשה לא הושכר משוכר תמורת דמי שכירות חודשיים, אלא החוזה הנו חוזה השקעה בתמורה להחזקה בנכס.

לטענת התובעים, הם השכירו לנתבעים שלד דירה וסכום כי הנתבעים ישקיעו בעבודות הגמר ויתגוררו בדירה כך שדמי השכירות הרעיוניים יופחתו מעלות ההשקעה. כעבור חמש שנים וחצי ביקש התובע לעשות התחשבנות והתברר לו כי הנתבעים חייבים לו הפרש בגין דמי השכירות לאחר שמלוא השקעתם בדירה קווצה. לעניין זה צירף התובע מסמך התחשבנות.

מנגד טענו הנתבעים כי סוכם בין הצדדים כי הנתבעים 1-2 ישלימו את הבניה ויקבלו זכות מגורים בנכס למשך 10 שנים וכי לא הייתה הסכמה כלשהי לעניין תשלום דמי שכירות ביחס להיקף ההשקעה. עוד טענו הנתבעים כי מסמך ההתחשבנות מזויף וכי לא קיימת יריבות עם הנתבע 3.



כאמור, מדובר בנכס שנמסר לנתבעים כשלד כאשר הנתבעים התחייבו להשלים את עבודת הגמר בנכס ולהתגורר בו לתקופה מסויימת- שאף היא שנויה במחלוקת.

בין הצדדים נטושה מחלוקת מורכבת ומרובדת שאינה מתאימה לבירור מהיר. קיימת מחלוקת בסיסית על תנאי ההסכם בעל פה, היקף ההשקעה ואורך תקופת החזקת הנכס. ודוק, אין עסקינן במושכר רגיל אלא בעסקה שעיינה הסכם השקעה שבבסיסו מסירת נכס שהנו שלד לתקופה מסויימת תמורת ביצוע עבודת גמר.

לאור האמור לעיל, אני מורה על העברת התביעה לסדר דין רגיל.

קובעת קדם משפט בתיק ליום 14/9/21 בשעה 10:00.

על הצדדים להשלים את ההליכים המקדמיים בהתאם לתקנות עד מועד קדם המשפט.

ניתנה היום, י"ד סיוון תשפ"א, 25 מאי 2021, בהעדר הצדדים.