



ת"פ 3436/10/21 - דוד עדרי, הנריטה נורית עדרי נגד הדר אור עזריאלי

בית משפט השלום בראשון לציון

תפ"מ 3436-10-21 עדרי ואח' נ' אור עזריאלי
תיק חיצוני:

בפני	כבוד השופט אילן בן-דור
תובעים	1. דוד עדרי
	2. הנריטה נורית עדרי
נגד	
נתבעים	הדר אור עזריאלי



החלטה

הרקע

1. התובעים הגישו ביום 3.10.21 תביעה לפינוי מושכר שאינה מקיימת חלק ממצוות תקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018 (להלן: "התקנות החדשות") ובפרט בשם לב למאפייני ההליך. מדובר בהליך מיוחד, החריג לרגיל, מבחינות מגוונות החייב בין היתר, פירוט אימות, וגילוי מוקדם.
2. לגוף הדברים, ובתמצית התובעים טוענים לבעלות בזכות בדירה ברחוב פוזנסקי 9 בראשון לציון והידוע גם כחלקה 96 בגוש 7282 בראשון שיש בה גם יחידת דיור אשר הושכרה ביום 22.6.21 לתקופת השכירות שנמשכת עד ליום 22.6.22 (יחידת הדיור תכונה להלן: "המושכר") על יסוד הסכם שצורף כנספח ב לתביעה ובין היתר בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך 3900 ₪.
3. התובעים מציינים בין היתר, שלפני החתימה המליץ להם מתווך שפרטיו לא צוינו להשכיר לזוג מקסים (סעיף 4) לחתימה הגיעה רק הנתבעת שמסרה שיקים שתוארו כשייכים לבן הזוג של הנתבעת שזמן פרעונם 22 בכל חודש. עם זאת ציינה שתשלם כמה ימים לפני זמן פירעון כל שיק (סעיף 16 ו 17 רישא) בן הזוג התגורר בדירה בפועל (סעיף 28). לפי טענתם הנתבעת ובן הזוג אמורים לשלם (סעיף 46). למרות זאת, התובעים טוענים כי רק לנתבעת זכות מגורים בדירה ואסור לה להלין את בן הזוג לנוכח סעיף 7 להסכם השכירות (סעיף 43) לטענתם הפעם האחרונה בה שולם במזומן, עד לתביעה היה סכום של 2000 ₪ בגין 8.21 ולא מלוא דמי השכירות 8.21.
4. התובעים טוענים כי ההסכם הופר מהבחינות העיקריות הבאות:
 - א. הופרה התחייבות לתשלום דמי שכירות. התובעים מפרטים כי לאחר הפרת התחייבות לשלם עד 23.8 הפקידו את המחאה שזמן פירעונה הוא 22.8.21 אשר חזרה עקב א.כ.מ. התובעים מתארים כי הפקידו ההמחאה שזמן פירעונה הוא יום 22.9.21 אך זאת לא כובדה כי בוטלה
 - ב. התובעים טוענים בין היתר שהנתבעים גרמו רעש בלתי נסבל ובין היתר מחמת דפיקות ממכונת כביסה ומריבות קולניות בשעות מנוחה ובשעות הלילה (סעיף 27)
 5. יצוין כי כי התביעה כוללת טענות חמורות בדבר מעשה נזילות מצד הנתבעים (בעמוד 2) מטרד ואיום (סעיף 52). התובעים מסרו שהתלוננו במשטרה אולם לא צוין אם יש "הליך נוסף בבית דין, בקשר למסכת עובדתית דומה שהתובע הוא צד לו או היה צד לו"; לא צורפו מסמכים הנוגעים להליך כזה אם התנהל.
 6. במצורף לכתב התביעה, לא ראיתי שהוגשה רשימת מסמכים כמצוות תקנה 79 לתקנות החדשות. "רשימה של המסמכים הנוגעים לענין הנדון, המצויים או שהיו מצויים ברשותו או בשליטתו, ושאינן לאחר חקירה ודרישה" (ראו בתקנה 79(2) רישא)
 7. התובעים טוענים כי נשלח לנתבעים מכתב התראה אולם לא נכתב האם ניתן מענה בעל פה או בכתב למכתב ומהו היו תכניו
 8. כתב הגנה טרם הוגש אך מסתבר שגם טרם חלף המועד להגשתו.
 9. **לאחר שעיינתי במסמכים שהוגשו בשלב זה, בלא להכריע לגבי התאמה להליך, מצאתי לציון כדלהלן**
 - א. ראשית ההליך הזה מתמקד בזכות לסעד של פינוי המושכר.
 - ב. ככל שהיו חלילה הטרדה ואיום, מובן שעל המשטרה לפעול בבדר אחריותה כחוק זאת בלא לשלול מזכות לכל הליך אחר שיתברר בכפוף לדין. אין בהליך שלפני כדי להכשיר כל שימוש ביחידת הדיור ככל שהינו אסור
 10. **מעבר לכך ובשים לב לדרישות הליך שלפני מצאתי להורות כדלהלן:**
 - א. למען הסדר הטוב תימסר אסמכתא לכל תשלום במזומן. יובהר האם שולם על ה-22.7.21 באיזה אופן ומתי.
 - ב. יובהר אם היה הליך הנוגע לעובדות דומות שהתובע הוא צד לו או היה צד לו ויש לצרף כל מסמך הנוגע לגביו.
 - ג. על התובעים לצרף רשימת מסמכים כדין
 - ד. בשים לב לטענה להפרה עקב מגורי בן הזוג יובהר מדוע חרף המצב מצד המתווך הניחו שאדם נוסף לא יגור שם.
 - ה. יובהר מדוע סברו שכן הזוג נתן שיקים לטובת מימון מגורים למרות שלא יגור בעצמו ולמרות שהוא בן זוג? יובהר גם כמה זמן התגורר בפועל בן הזוג במקום
 - ו. יובהר האם ניתן מענה למכתב התראה או לפניות הנוגעות להעדר תשלום ומה היו בדיוק תכניו של המענה. למען הסדר הטוב יובהר גם האם תשלום חלקי ב-8.22 בוצע לאחר מכתב התראה.
 - ז. בשים לב לכך שמלכתחילה הכוונה הייתה לתשלום במזומן אך נתנו שיקים של צד שלישי (סעיף 17) יובהר האם הייתה עובר להגשת התביעה פניה שבה הובהר ישרות לנתבעים ששיקים שנמסרו לא כובדו. יש לצרף כל מסמך הנוגע לפניה כזאת. לא ראיתי שהתייחסות לכך קיימת במכתב ההתראה
 - ח. יובהר אם הנתבעים הציעו לצורך תשלום דמי שכירות אמצעי תשלום אחרים ו/או שקים אחרים
 - ט. יוגשו תצהירי עדות ראשית מטעם כל אחד מהתובעים בתוך 30 יום
 - י. הנתבעת ראשית להתייחס לכל מסמך שיצרף התובעים ועל הנתבעת להגיש תצהירי עדות עדר בתוך עד 30 יום לאחר מכן
 - יא. כל מסמך שיוגש יש להמציא לצד שכנגד. אי הגשת המסמכים ואי המצאתם בתוך עד 31 ימים צפויה להיחשב לחוסר מעש, שעלול להוביל למחיקת כתב טענות, בלא התראה נוספת. מחיקת כתב הגנה תוביל ממילא לקבלת תביעה.
 - יב. בנסיבות המתוארות סברתי שיש טעם בניסיון לפתרון בצורה יעילה שתחסוך האמרת טרחה והוצאות.
 - יג. ת. פ. בחלוף התקופה.
 - יד. ייקבע מועד חדש לדין בחלוף המועדים לעיל ביום המיועד לפינוי מושכר

תמצית הנימוקים

11. ראשית- אזכיר כי המדובר בסדר דין מיוחד, מהיר וחרוג להליך הרגיל. חלה עליו מסגרת נורמטיבית חקוקה המעוגנת בראש וראשונה בתקנות החדשות ובעקרונות היסוד שביסודן. דומה שניתן לחלק את ההוראות הספציפיות הרלבנטיות לגביו, לשלושה סוגים ורבדים המשלימים זה את זה: א. ברובד הראשון הוראת מיוחדת לפינוי מושכר כמצוות תקנה 81 לתקנות החדשות. ב. ברובד השני חלות יתר התקנות בפרק יב', ככל שאינן סותרות את תקנה 81ג'. ברובד השלישי יתר הוראות התקנות החדשות, ככל שאינן סותרות. על שלושת הרבדים חולשים עקרונות היסוד, ובין היתר סעיפים 3(ב), 4 ו-5.
12. שנית- גם על התובעים דנן, הבוחר בהליך לפינוי מושכר, לצעוד בו כמתחייב מהתקנות, כלומר להגיש תביעה במבנה ובמתכונת המתחייבים מסימן א' לתקנות החדשות, ובכפוף להוראות המיוחדות החלות על פינוי מושכר. על פי תקנה 14, המתייחסת לחלק השלישי של כתב הטענות, חלה כיום לגבי כל כתב טענות הדרישה המפורשת בדבר "פירוט העובדות המשמשות יסוד לכתב הטענות וכל מידע נוסף, שתכליתו לסייע בהבהרת המחלוקת ובמיקוד הפלוגתאות שבין בעלי הדין". ודוק - דרישת פירוט זאת חשובה במיוחד להליך מהיר, בו נחוץ מראש מצע עובדתי נהיר ככל הניתן, לצורך הגדרת מחלוקת בשלב מוקדם בהליך. ובבחינתקל וחומר, לגבי פינוי מושכר. כבר בתקנות הקודמות, בסעיף 215ט(א), נכתבה הדרישה: "בכתב תביעה לפינוי מושכר יפרט התובע את טיעונו".
13. על פי תקנה 79, החלה באופן מיוחד על הליך מהיר, חלה מראש גם על התובעת דנן, חובת אימות וגילוי מוקדם, כאמור, לפיה הייתה חייבת לצרף מראש לכתב הטענות רשימת מסמכים והעתק של המסמכים עצמם הנוגעים לענין הנדון, חשיבות ההקפדה על רמת הגילוי, עולה גם מסעיף 79(2) סיפא, המבהיר כי אם המסמך "אינו מצוי עוד ברשותו או בשליטתו, יפרט את הנסיבות הקשורות לכך". ב בביטוי 'נוגעים' משמעה לכאורה 'קשורים לענין'. באופן רגיל וגם כאן, הכוונה היא גם לגילוי של מסמך מזיק, ולא רק של מסמך מועיל.

ניתנה היום, כ"א חשוון תשפ"ב, 27 אוקטובר 2021, בהעדר

הצדדים.

עמוד 2

