



ת"פ 60879/11/21 - אריה אלטר נגד נ אלה ובניו - חברה קבלנית לבניין (1972) בעמ

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 60879-11-21 אלטר נ' נ אלה ובניו - חברה קבלנית לבניין (1972) בעמ
תיק חיצוני:

בפני תובע נגד נתבעת	כבוד השופט מירית פורר	אריה אלטר	נ אלה ובניו - חברה קבלנית לבניין (1972) בעמ
------------------------------	-----------------------	-----------	---

פסק דין

1. התובע הגיש תביעה לפינוי מושכר, מכוח תקנה 79 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2008 בה טען, שהנתבעת, חברה קבלנית שבנתה את הבניין בו מצויה הדירה, ברח' דישון 21 בירושלים (להלן: הדירה) עושה בה שימוש לא חוקי על ידי השכרתה למגורי צד ג'.
2. התובע רכש את הדירה מבעליה הקודמים ביום 3.1.19. לטענתו, במשך 13 שנים עד לסוף 2012 השכיר הבעלים הקודם את הדירה לשוכר וקיבל את דמי השכירות עד לפטירתו. לאחר מכן הושכרה הדירה לתלמידות מחו"ל של ישיבת שעלבים ודמי השכירות הועברו לבעלים הקודם, שהודיע לנתבעת על ביטול ההרשאה, ככל שניתנה, להשכיר את הדירה, ודרש לפנותה ולמסור לידיו עד ליום 1.5.19. מאז טען שנמנעה הנתבעת להעביר לתובע את דמי השכירות.
3. בכתב ההגנה טענה הנתבעת, שהתובע רכש את הזכויות בדירה, שהינה יחידת דיור בבניין שנבנה להפעיל בית דיור מוגן, בידיעה שמושכרת לנתבעת בשכירות ארוכת טווח (למעלה מעשרים שנה) אף שאין חוזה בכתב, ומושכרת לאחרים בשכירות משנה ארוכת טווח ובידיעה על שוכר המשנה. לטענתה, התובע רכש את הדירה בידיעה שהיא חלק ממכלול שלם בן שני קומות המושכרות לשוכר משנה - עמותת שעלבים, לה מושכרת הדירה עד ליוני 2023 ולה אופציה להארכה בחמש שנים נוספות. נטען, שפינוי היחידה מתוך קומה שלמה המושכרת לצד ג' יביא לביטול החוזה בין הנתבעת וצד ג' וכי התובע מסרב לקבל את דמי השכירות ולכן הופקדו בנאמנות אצל בא כוחו.
4. תכלית פרק ט"ז 4 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, היתה לקבוע הליך מזורז של דיון בתביעות לפינוי מושכר, במטרה למנוע השתלטות שוכרים על נכסים, בין אם הסכם השכירות הסתיים או בוטל ובין אם חדלו לשלם דמי שכירות או הפרו את הסכם השכירות באופן יסודי. תקנה 215 יב לפרק ט"ז 4 קובעת, כי תקנות 214-יב טז, הנוגעות לתובענות בסדר דין מהיר, יחולו על הליך של תובענה לפינוי מושכר. תקנות אלו נותרו בתקנות החדשות, לפיהן מדובר בהליך מהיר, בו מתבררת התביעה בדיון אחד בלבד. לתובע עמוד 1



בחירה בין מסלול המאפשר מתן מענה חלקי תוך זמן קצר למסלול תביעה רגילה המאפשר לצרף סעדים בנוסף לפינוי (בע"מ 8671/13 **פלונת נ' פלוני**, מיום 30.12.2013). להשגת תכלית ההליך, על הסוגיה שלבירור להיות פשוטה.

5. כעולה מטענות הנתבעת, התובע הוא שטוען שלא היה הסכם שכירות עם הנתבעת ולכן יש קושי בבירור התובענה במסגרת הליך מהיר ומיוחד שעניינו רק פינוי ממושכר. עוד עלה כי אם יינתן סעד פינוי הרי שהמחזיק, צד ג' לא צורף להליך, אף שעלול להיפגע ולכן חיוני לבירור. בנסיבות התובענה ולאור המחלוקות שבין הצדדים, יוצר התובע מצב בו נהנה מיתרונות הליך מהיר, במקרה שאינו בגדר ההליך וכך פוגע בזכויות להגנת הנתבעת וזכויות צד ג', שלא צורף ו6צירופו ידרוש תיקון כתב התביעה והשבת ההליך לראשיתו.

6. עקרון יסוד בתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018, הוא מתן הכרעה בתוך "זמן סביר". זמן בית המשפט הוא משאב קצוב ויש לנהלו באופן יעיל. יש לתת משנה תוקף לשיקולי יעילות וניהול זמן בית המשפט בראיה מערכתית-כוללת וההשפעה על קהל המתדיינים, בהיבט של הקצאת הזמן השיפוטי והשירות הניתן לבעלי דין אחרים (בעמ 6754/15 **פלונת נ' פלוני**, מיום 12.11.2015). משכך, לאחר ששקלתי את טענות הצדדים, החלטתי כי יש לקבל את טענת הנתבע שאין לדון בתביעה במסגרת תביעה בסדר דין מיוחד לפינוי מושכר לאור מכלול הסכסוך בין הצדדים.

7. בחירת התובע להגיש את התביעה במתכונת הדיונית שבה הוגשה, גררה עמה פגיעה בזכותה הדיונית של הנתבעת, הביאה להקצאה בלתי יעילה של הזמן השיפוטי תוך היזקקות להליך בתוך זמן קצר ומתן קדימות לו על פני הליכים אחרים ובעלי דין אחרים. במצב דברים זה יש להורות על מחיקת התביעה באופן שיאפשר לתובע להגיש תביעתו מחדש בהליך המתאים שיביא לבירור בסדר הדברים הרגיל, בלא יתרונות דיוניים שאין להם הצדקה, ובלוחות הזמנים הרגילים. אי צירוף השוכרת המחזיקה בנכס למרות שידועה לתובע, מהווה טעם נוסף להורות על מחיקת התביעה. באופן זה יוכל התובע לערוך מחדש את תביעתו, לכלול בגדרה את כל מי שדרוש, ולהגישה בסדר הדין המתאים (תא"ח (שלום-י-ם) 27857-12-17 **נביל חמודה נ' מחמד שפיק אבו רמילה**, מיום 31.1.2018; תא"ח (שלום-י-ם) 30542-01-20 **בני ציון כפר שיתופי אגודה חקלאית בע"מ נ' זליקמן**, מיום 31.1.2018; תא"ח 17362-04-18 (שלום-י-ם) **אשתייה נ' סוכנות לבטוח ירושלים בע"מ**, מיום 13.6.2018).

8. משכך, נמחקת התביעה. התובע ישלם הוצאות משפט בסך 3,000 ש"ח לנתבעת בתוך 30 ימים, שאם לא כן יישא הסכום הפרשי הצמדה וריבית כחוק.

ניתן היום, י"ח אדר ב' תשפ"ב, 21 מרץ 2022, בהעדר הצדדים.