



ת"פ 20356/06/21 - מרטין ביטון נגד לאה אג'יא

בית משפט השלום בראשון לציון

תפ"מ 20356-06-21 ביטון נ' אג'יא
תיק חיצוני:

בפני	כבוד השופט אילן בן-דור
תובעים	מרטין ביטון
נגד	
נתבעים	לאה אג'יא

החלטה

הרקע

1. התובעת בחרה להגיש בראש"צ תביעה לפינוי מדירה בחולון של תושב חולון.
2. קיימת אי בהירות מסוימת לגבי זיהוי הדירה בחולון. אמנם בתביעה נכתב שמדובר בדירה שברחוב חנקין 113/6. ברם, לא צוין מספר של גוש חלקה ובסעיף 1.1. להסכם שצורף יש התייחסות לרחוב חנקין 112 (למרות שהכותרת בהסכם מתייחסת לרחוב חנקין 113)
3. בלא למצות יוער כי לטענת התובעת הסכם השכירות הופר מחמת הסיבות העיקריות הבאות :
 - א. הנתבעת לא שלמה חובות בגין החזקת הדירה - ודוק קיימת אי בהירות מסוימת באשר לסוג והיקף החובות בהן מדובר .
 - ב. הנתבעת לא שולם דמי שכירות במועד - ונותר חוב.
 - ג. חלפה תקופת השכירות שהיא בת שנה והנכס לא פונה (סעיף 8)
 - ד. הנתבעת התעמרה בתובעת במשך רוב תקופת השכירות.
4. לכתב התביעה אמנם, צורף תצהיר עדות ראשית אך הוא קטוע בעמוד השני שבחלקו העליון אינו קריא לאחר סריקתו. לכתב התביעה צורף הסכם השכירות אך דומה שגם הוא קטוע (ראו עמוד 2 מול הרישום בכתב יד ונוכח אופן הסיום בסעיף 17 . לא צורף דף חתימות אך לא ברור שהיה כזה)
5. לכתב התביעה צורף מה שתואר כחלק מחשבונות ארנונה (נספח 2 כשהעמוד הראשון לנספח אינו קריא) כמו כן צורף מה שתואר כחלק מצילומי מסך (נספח 3) וצורפו מכתבים מטעם התובעת (נספח 4)
6. כתב הגנה טרם הוגש . כב' הרשמת בחרה שלא להיעתר לבקשה למתן פסק דין כעולה מהחלטתה .



החלטה

7. לאחר שעיינתי במסמכים סברתי שבנסיבות הפרטניות ובלא להביע עמדה נחרצת לגוף הדברים ושמאין המדובר במחדל שלא ניתן לתקנו מצאתי ליתן הזדמנות לתיקון ולהורות כדלהלן:

- א. ראשית, ולמען הסדר הטוב יובהר שהמדובר בדירה ברחוב חנקין 113/6 בחולון ויצוינו ככל הניתן פרטי גוש חלקה . עם זאת, יובהר מדוע בהסכם יש התייחסות לרחוב 112 (בסעיף 1.1).
- ב. שנית, התובעת בחרה לצרף מראש חלק מהמסמכים. אך תשומת לב לזכותה לצרף העתק מכל המסמכים הרלבנטיים שברשותה. אין מקום להגשה חלקית או בררנית וזאת כמתחייב ממצוות סעיף 79 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018(להלן: "**התקנות החדשות**")אגב, דרישה דומה עין זאת הייתה גם בתקנות הקודמות
- ג. לתובעת הזדמנות לצרף ולהמציא קריא ומלא של תצהירה (מפנה לליקוי בעמוד 2 ועל בסיס הנחה שכל שנכתב חשוב בעיניה יש לצרפו מראש)
- ד. התובעת תבהיר אם צורף עותק מלא של ההסכם ואין עמוד נוסף לאחר סעיף 17.5. ככל שיש עמוד נוסף יש לצרפו ללא דיחוי . כמו כן יש לוודא שהעמודים שיצורפו לא יהיו קטועים. התובעת תבהיר מי חתום על ההסכם
- ה. התובעת תבהיר אם הנתבעת שלחה לה הודעה על רצונה לממש את תקופת האופציה ואם כן מתי
- ו. על התובעת לצרף תיעוד קריא של ההתכתבות בין הצדדים . בכלל זאת לציין אם היו מכתבי תשובה למכתבים לנתבעת להבהיר מה נאמר בהם ולצרף עותק מהם
- ז. רביעית - בשים לב לטענה להפרת תשלום דמי השכירות- יובהר באילו מועדים אמורים היו להיות דמי השכירות משולמים מתי שולמו לאחרונה . תצורף אסמכתא לכל תשלום שבוצע
- ח. על התובעת לצרף המסמכים בתוך עד 30 יום ומובן מאליו שתבוצע המצאה לצד שכנגד.
- ט. הנתבעת רשאית להגיש כתב הגנה כדין ועליו לצרף את המסמכים הנדרשים ממנו לפי דין ולהמציא את החומר במישרין לתובע.
- י. אי הגשת המסמכים בתוך עד 30 ימים צפויה להיחשב לחוסר מעש, שעלול להוביל למחיקת כתב טענות, בלא התראה נוספת.
- יא. הנתבע יגיב גם לנאמר בהבהרות התובעת בתוך עד 30 יום מעת שהומצא לו ויצרף גם לכתב הגנה תצהיר עדות ראשית וכמובן את המסמכים הנדרשים. (כל פגרה במנין המועדים לעיל)

8. כפועל יוצא מועד הדין ידחה. רק לאחר חלוף המועד שנקצב להגשה מתוקנת של התובעת בחלוף המועד לכתב ההגנה יקבע דיון ליום המיועד לפינוי מושכר .

הערות

9. אזכיר שמדובר בסדר דין מיוחד, מהיר וחריג להליך הרגיל. חלה עליו מסגרת נורמטיבית חקוקה



המעוגנת בראש וראשונה בתקנות החדשות ובעקרונות היסוד שביסודן הכוללות דרישות של פירוט אימות וגילוי מוקדם כבר עם הגשת התביעה. דומה שניתן לחלק את ההוראות הספציפיות הרלבנטיות לגביו לשלושה סוגים ורבדים המשלימים זה את זה: א. ברובד הראשון הוראת מיוחדות לפינוי מושכר כמצוות תקנה סעיף 81 לתקנות החדשות. ב. ברובד השני חלות יתר התקנות בפרק יב ככל שאינן סותרות את תקנה 81 ג. ברובד השלישי יתר ההוראות יתר התקנות החדשות ככל שאינן סותרות. על שלושת הרבדים חולשים עקרונות היסוד

10. חובות מסוימות חלות בראש וראשונה על התובע ובהן הוראות חד משמעיות הנוגעות לאופן עריכת כתבי הטענות. על בעל דין כנקודת מוצא לצרף לכתב טענות בתובענה בדיון מהיר לצרף בין היתר העתק של כל המסמכים הנוגעים לעניין הנדון. אולם, אם המסמך אינו מצוי עוד ברשותו או בשליטתו, עליו לפרט את הנסיבות הקשורות לכך (כאמור בתקנה 79)

11. לא די בצירוף מסמכים שנזכרו בכתבי הטענות, או בחלק מהמסמכים יש לצרף את כל המסמכים הנוגעים לעניין הנדון גם אם הם לא נזכרים בכתבי טענות. התקנה אינה מתירה שלא לצרף מסמך הנוגע לעניין, ולא מותירה לתובע שיקול דעת לגבי עיתוי הצירוף הנדרש מראש עם הגשת התביעה. בגדר גילוי מוקדם של מסמכים הנוגעים לעניין חובה לגלות מסמכים מועילים ומזיקים כאחד. מדובר בהכבדה לעומת ההליך הרגיל

12. **אדגיש בלא להביע עמדה נחרצת שמהמסמכים שהוגשו עולה טעם ברור בשיחה יעילה ומוזילה שעשויה לחסוך המשך הוצאות וטרחה**

13. **לפנים מהדין אין צו להוצאות ונושא זה ידון בהמשך בשים לב להתנהלות**

ניתנה היום, ז' אלול תשפ"א, 15 אוגוסט 2021, בהעדר הצדדים.