



## ת"פ 20724/02/21 - זול ובגדול בע"מ נגד מחסני השוק, מחסני השוק בשכונה 2019 בע"מ, שלום נעמן, שאול נעמן, חיים כהן, רפי כהן

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 20724-02-21 זול ובגדול בע"מ נ' השוק ואח'

לפני כבוד השופט מוחמד חאג' יחיא  
התובעת זול ובגדול בע"מ  
ע"י ב"כ עו"ד יעקב בן-סימון

נגד  
הנתבעים

1. מחסני השוק
  2. מחסני השוק בשכונה 2019 בע"מ
  3. שלום נעמן
  4. שאול נעמן
  5. חיים כהן
  6. רפי כהן
- ע"י ב"כ עו"ד גילה חכמון

### החלטה

(1) עיינתי בהודעות הצדדים וטעמיהם שהוגשו לאחר הדיון מיום 19.4.2021 אשר לסוגיות המונחות לפתחו של בית המשפט.

(2) מסלול הדיון: לאחר שהתרשמתי מעומק המחלוקות שבין הצדדים כפי שעולה מכתבי הטיעון שהוגשו, מורכבותן וההיקף הראייתי שנדרש לכאורה לבירורן, אינני סבור כי המשך בירור ההליך מתאים לדיון מהיר של פינוי מושכר. בהקשר זה, העובדה לפיה המושכר הוא עסק מסחרי אינה רלבנטית, כי אם כאמור, מורכבות המחלוקות הספציפיות שבהליך והיקף בירורן הם השיקול הרלבנטי. על מנת להמחיש את הדברים יצוין, כי קובץ כתב התביעה וצירופותיו היקפו מונה כ-120 עמודים, והיקף כתב ההגנה וצירופותיו עולה על 180 עמודים.

(3) אין מחלוקת שבין הצדדים (התובעת והנתבעת 2) קיימת מערכת יחסים חוזית. אין מחלוקת גם, כי הנתבעת 2, היא השוכרת, מנהלת כנגד התובעת ואחרים הליך אזרחי מקביל שעניינו נזקי רטיבות [ת.א. (שלום - י-ם) 62913-07-20]. בהליך דנן, הנתבעת הפחיתה את תשלומי דמי השכירות החודשיים, באופן חד-צדדי, כשהיא גורסת כי זכותה לעשות כן שאובה מכוח חוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971, זאת משהפרה התובעת את חוזה השכירות, כך כלשונה, באופן שלא בוצעו תיקונים של ליקויי הרטיבות לכאורה. התובעת כמובן, חולקת ומכחישה את מכלול טענות הנתבעת וגורסת שהאחרונה לא שילמה דמי שכירות, זאת בניגוד לדיון ולחוזה, ובכך היא הפרה את חוזה השכירות הפרה יסודית ולכן קמה עילת פינוי. זאת ועוד, קיימת מחלוקת



אם הגריעה בגובה דמי השכירות, היא "קיצוז" או שמא הפחתה לפי סעיף 9(א)(2) בחוק המוזכר. כך או כך, פעורה מחלוקת עמוקה בין הצדדים על רקע הסכסוך המשפטי הנוסף שעניינו ליקויי הבנייה. כפי שהיה ניתן להבין מטענות הצדדים בדיון, כבר ניתנה חוות דעת של מומחה מטעם בית המשפט אשר מונה בהליך הנוסף.

(4) לדידי, היקף הליך זה ומורכבות הבירור הראייתי הנצפה בו אינם מתאימים לדיון מהיר. על כן, מתוקף סמכותי לפי תקנה 78(ג) בתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, מורה על העברת הדיון להליך רגיל.

(5) התביעה נגד הנתבעים 1 ו-6-3: כפי שעולה מטענות הצדדים, הנתבעת 1 היא בעלת מניות בנתבעת 2 והנתבעים 6-3 הם מנהליה של הנתבעת 2 או דירקטורים בה. התובעת אף טוענת שהאחרונים הם בעלי מניות בנתבעת 2 (סעיפים 7-4 בכתב התביעה; סעיפים 18-21 בכתב ההגנה מטעם הנתבעים 6-3). אין מחלוקת שהנתבעים 1 ו-6-3 אינם מחזיקים בעצמם או שוכרים את הנכס מושא ההליך. הם ערבים להתחייבויות החוזיות של השוכרת. בנסיבות אלו, שעה שהנתבעים המוזכרים צורפו רק מכוח ערבותם להתחייבויות החוזיות של הנתבעת 2 ושעה שהתביעה כאמור (בין בהליך מהיר ובין אם לאו) עניינה המרכזי הוא סעד הפינוי או סילוק היד של השוכרת, הרי לא היה מקום להגיש את תביעת הפינוי גם נגד הנתבעים המוזכרים בהעדר סעד אופרטיבי כלשהו נגדם. על-יסוד זאת, מורה על סילוק התביעה נגד הנתבעים 1 ו-6-3 על הסף.

(6) לקידום ההליך, מורה כלהלן:

- (א) נקבעת בזאת ישיבת קדם-משפט ליום 27.10.2021, בשעה 09:00.  
(ב) הצדדים יקיימו דיון מקדמי וישלימו הליכים מקדמיים כמתחייב בתקנות סדרי הדין המחייבות.

(ג) מובהר כי ככל שתחול התפתחות בהליך הנוסף שמתנהל בין הצדדים ותהיה בכך השלכה על הליך זה, כי אז תוגש הודעה מתאימה מבעוד מועד.

(7) התובעת תישא בהוצאות הנתבעים 1 ו-6-3 ובשכרם טרחת עורך-דין בצירוף מע"מ כדין, בסך כולל 3,000 ₪ אשר ישולם להם תוך 21 יום.

המזכירות - להעביר את התיק להליך רגיל.

להודיע לצדדים בהתאם.

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

