

ת"פ 21144/04/22 - ש.י.א. אנרגיה בע"מ נגד זיו צור

בית משפט השלום הראשון לציון

תפ"ם 22-04-2014 ש.י.א. אנרגיה בע"מ נ' צור
תיק חיזוני:

בפני כבוד השופט אילן בן-דור
תובעת ש.י.א. אנרגיה בע"מ
נגד זיו צור
נתבע **ההחלטה**

רקע

1. תביעה מיום 11.4.22 לפינוי ממושכר מסחרי שנבחר להגיש בהליך לפינוי ממושכר שמהפרק יב **לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018** (להלן: "התקנות")

1. בראש התביעה לא אין כל התייחסות לדבר קיומו של הליך נוסף בבית משפט או בבית דין, בקשר למסכת עובדיות דומה" ואפנה בהקשר זה לתקנה 10(11) ולרצונל שביסודה

2. מעבר לכך המדבר בהליך מיוחד, החרג לרוגל, מבחינות מגוונות המחייב בין היתר, פירוט מתאים, גילוי מוקדם וaimות מהתקנות.

3. לגוף הדברים, התובעת, היא לטענתה בעלת זכויות בנכס שהינו מבנה ברוחב לזרוב 7 בראשון לציון הידוע גם כגוש 6097 חלקה 219 בתחום שבו פועלות גם תחנת דלק (להלן: "המבנה"). התובעת טוענת שחלקים מהמבנה הושכו לצדים שלישים. ושבין אותם חלקים שטח של כ-200 מטר ואשר מצוי בקומת המשדרים הושכר לנכון שהוא אדם פרטי לפי הסכם לשכירות בלתי מוגנת, מיום 5.12.19 כנספה א לכתב התביעה. (להלן: "**הסכם השכירות**") ודוק לא צינו פרטי זיהוי ספציפיים יותר לאוטו שטח שהוא לטענת התובעת הושכר דואקן לנכון המסויים הזה

4. התובעת טוענת בין היתר לתקופת השכירות שהייתה במקורה החל ביום 5.12.19 ועד ליום 30.1.22 ולמשך 24 חודשים (סעיף 7) (להלן: "**תקופת השכירות המקורית**") אך שלאחמת'כ הייתה הארכה מוסכמת של תקופת השכירות המקורית ב-3 חודשים נוספים וזאת עד ליום 3.4.22 (סעיף 15) (להלן: "**תקופת הארכה**") התובעת תיחס גם לזכות שננתנה לנכון להארכת הסכם השכירות (להלן: "**זכות לאופציה**") אך לטענתה לא הופעלה והתקופה חלה.

התובעת טוענת לקיום ההפרות הבאות

א. תמה תקופת השכירות ולפיקר היה על הנכון לפניו את הנכס ולהשיב את החזקה בו זה מכבר (סעיף 3)

עמוד 1

ב. לא שולמו דמי שכירות לשישה חודשים כנדרש לתקופת ההארכה. (ס9)

ג. משטרה חדשה בשימוש בעסק להగנות ולהימורים בלתי חוקיים, ככלומר חסד לשימוש בלתי חוקי ובכך לטעננה יש הפרה של סעיף 2 להסכם הקובל שמשטרת השכירות היא "לכל עסק שהוא מותר ע"פ דין במקומם, למעט העסקים המתנהלים בקומת הקרקע של מתחם תחנת הדלק" ונטען מנהל תחנת הדלק שהמושכר בתחומייה עוכב לחקירה. לפי המתואר בשל החשד בוצעו שתי פשיטות נתען התביעה שלאחר הראשונה נתען שמנהל התחנה מסר לנتابע מכתב שעתוק ממנו לא צורף. (סעיף). לפי מכתב שצורף לתביעה מנהל התחנה גם נעצר ולא רק עוכב ונפתח נגדו תיק.

ד. לאחר פשיטת המשטרה הנتابע נדרש ליתן הבורות לגבי העיסוק במושכר לא מסר ולא אוטר בהמשך באמצעות הטלפון או הדואר

החלטה

1. לאחר שיעינתי במסמכים שהוגשו בשלב זה, בלי להכריע לגבי התאמה של תביעה זאת להילין, ומRAIN המדבר במחדים שלא ניתן לתקן, מצאתि להורות כדלהלן:

א. ראשית - יש לוודא שתצורף רשות נספחים דין של כל מסמך הנוגע לעניין ולצרף העתקים בדיקן מצאות סעיף 79 לתקנות ובכלל זאת יוצרף כל מסמך שנמסר לפני הטענה בעבר לתובע. הן עותק המסמך שנטען שמסר מנהל התחנה, לאחר פשיטה ראשונה והן את מכתב שנמצא בסעיף 5 למכتب עורך הדין מיום 23.3.22 כМОון שיש לצורף גם כל תיעוד הקיים לקבלת המכתב בידי הנتابע כמו גם כל תיעוד להתחבות בין הצדדים.

זיהוי הנכס

ב. שניית- למען הסדר הטוב ובשים לב לטענת לפיה המבנה הוושכר לצדים שלישיים (ברבים), ניתן זיהוי ספציפי ובהיר יותר לאותו חלק ספציפי שהושכר לנتابע המסוים. (指出 שלא צורף תרשיט) אוסף שיש אי בהירות גם לגבי היקף השטח כי ובהואיל הרាលן בחזזה ההתייחסות היא למשרדים בשטח של כ170 מ"ר ולשטחי שירות בשטח של כ90 מ"ר. מובן שלצורך פניה לצורך הכרחי זיהוי ספציפי למניעת אי בהירות וחיללה טעות שעולה להסביר נזק לצדים שלישיים.

תקופת השכירות

ג. שלישית- יובהר מתי הוארכה **תקופת השכירות ב3 חודשים**. האם הוארכה בוצעה חתימתה הנסכם ב-19.5.11.

תשלום בזמן תקופת ההארכה

ד. יובהר מודיע לא הופקדו ביום שנכתבו המילים בכתב יד אודוט הארכת תקופת השכירות שיקים מעותדים כאמור בסעיף 6(ב) להסכם גם בגין חודשים הנוגעים לתקופת הארכה.

ה. רביעית- יובהר האם השינוי הנוגע לכואורה להפחחת מחיר עקב הקורונה שצד סעיף 6 נכתב בו עמוד 2

ביום שבו הוארכה תקופת השכירות

- ו. חמישית- יובהר האם בוצע לאחר 19.12.5 שינוי כלשהו בהסכם ואם כן מתי ועל יסוד מה כל שיש מסמך המתיחס לכך כמוון שיש לצרפו
- ז. חמישית , תצורף רשימת תשלוםם התקבל מהתבע
- ח. שבעית - התובעת תפנה לתנויות בדבר האופציה תשומת לבה לקושי לעין במסמכים לאחר סריקתם

טענת שימוש בלתי חוקי

ט. שמינית- יובהר הנאמר בסעיף 7 לכטב התביעה המתיחס לעסק שהיה מותר על פי דין חז' מכאלו המתנהלים בקבורת הקרן. טוביהר הכוונה בסעיף המיעוט וההבחנה בהקשר של מטרת שכירות לכל עסק שהוא מותר על פי דין שמצו לפי הנטען בקבורת משרדים , למעט מהעסקים בקבורת הקרן .

- ו. תשיעית- בפרט בהיות טענת שימוש בלתי חוקי בעסק אחד הבסיסים לזכות לפניו - יש להבהיר אם קיים הליך נוסף להפעלת עסק בלתי חוקית לנוכח תקנה 10 (11) והרצינול שביסודה יא. עשרית , ומעבר לעצם קיומם הליך אחר יובהר האם בגין הפעלה הפלילית הנטען ו/או הליך נוסף הייתה פניה גם לתובעת כבעל הזכויות (עיר אני לך שיש התייחסות למנהל תחנת דלק שבתחוםיה תחנת הדלק אך לא נאמר במפורש מה זיקת המנהל והבחנה לנتابעת)

יב. כאמור לעיל יש לצרף עותק מכתב שנטען שנמסר בהתראה מפני המשך שימוש בלתי חוקי .

2. על הצדדים לצרף תצהירים התובע יצירף תצהירי עדות ראשית של העדים, אם ישן, ואת המסמכים הנוגעים לעניין הנדון, המצויים או שהיו מצויים ברשותו או בשליטתו של התובע ושאותרו על ידו לאחר חקירה ודרישת.

3. כל מסמך שיוגש יש להמציא לצד שכנגד במסירה אישית. אי הגשת המסמכים ואי המצתם בתרה עד 15 ימים צפואה להיחשב לחוסר מעש, עשוי להוביל למחלוקת כתוב טענות, ללא התראה נוספת.

4. לת. פ . בחולוף התקופה.

5. מועד הדיון יבוטל. תיק יקבע למועד חדש המועד לפניומושכר ובכפוף להגשת מסמכים כדי .

6. לפנים מהדין גם נוכח אי הגשת כתוב הגנה אין הוצאות בשלב זה אך נושא הוצאות על כל היבטי יבחן בהמשך רקע ההתנהלות .

ניתנה היום, ט"ו איר תשפ"ב, 16 Mai 2022, בהעדר הצדדים.