



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

בית משפט השלום בראשון לציון

תפ"מ 21144-04-22 ש.י.א. אנרגיה בע"מ נ' צור
תיק חיצוני:

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

רקע

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

1. בראש התביעה לא אין כל התיחסות ל"דבר קיומו של הליך נוסף בבית משפט או בבית דין, בקשר למסכת עובדתית דומה" ואפנה בהקשר זה לתקנה 10(11) ולרציונל שביסודה

2. מעבר לכך המדובר בהליך מיוחד, החריג לרגיל, מבחינות מגוונות המחייב בין היתר, פירוט מתאים, גילוי מוקדם ואימות מהתקנות.

3. לגוף הדברים, התובעת, היא לטענתה בעלת זכויות בנכס שהינו מבנה ברחוב לזרוב 7 בראשון לציון הידוע גם כגוש 6097 חלקה 219 במתחם שבו פועלת גם תחנת דלק (להלן: "**המבנה**"). התובעת טוענת שחלקים מהמבנה הושכרו לצדדים שלישיים. ושבין אותם חלקים שטח של כ-200 מטר ואשר מצוי בקומת המשרדים הושכר לנתבע שהוא אדם פרטי לפי הסכם לשכירות בלתי מוגנת, מיום 5.12.19 כנספח א לכתב התביעה. (להלן: "**הסכם השכירות**") ודוק לא צוינו פרטי זיהוי ספציפים יותר לאותו שטח שהוא לטענת התובעת הושכר דווקא לנתבע 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 שלאחמ"כ הייתה הארכה מוסכמת של תקופת השכירות המקורית ב-3 חודשים נוספים וזאת עד ליום 3.4.22 (סעיף 15) (להלן: "**תקופת הארכה**") התובעת התייחסה גם לזכות שנתנתה לנתבע להארכת הסכם השכירות (להלן: "**זכות לאופציה**") אך לטענתה לא הופעלה והתקופה חלפה.

5. התובעת טוענת לקיום ההפרות הבאות

א. תמה תקופת השכירות ולפיכך היה על הנתבע לפנות את הנכס ולהשיב את החזקה בו זה מכבר (סעיף 3)



ב. לא שולמו דמי שכירות לשלשה חודשים כנדרש לתקופת ההארכה. (90)

ג. משטרה חשדה בשימוש בעסק להגרלות ולהימורים בלתי חוקיים, כלומר חשד לשימוש בלתי חוקי ובכך לטענתה יש הפרה של סעיף 2 להסכם הקובע שמטרת השכירות היא "לכל עסק שיהיה מותר ע"פי דין במקום, למעט העסקים המתנהלים בקומת הקרקע של מתחם תחנת הדלק" ונטען מנהל תחנת הדלק שהמושכר בתחומיה עוכב לחקירה. לפי המתואר בשל החשד בוצעו שתי פשיטות נטען התביעה כשלאחר הראשונה נטען שמנהל התחנה מסר לנתבע מכתב שעותק ממנו לא צורף. (סעיף 1). לפי מכתב שצורף לתביעה מנהל התחנה גם נעצר ולא רק עוכב ונפתח נגדו תיק

ד. לאחר פשיטת המשטרה הנתבע נדרש ליתן הבהרות לגבי העיסוק במושכר לא מסר ולא אותר בהמשך באמצעות הטלפון או הדואר

החלטה

1. לאחר שעיינתי במסמכים שהוגשו בשלב זה, בלא להכריע לגבי התאמה של תביעה זאת להליך, ומשאין המדובר במחדלים שלא ניתן לתקנם, מצאתי להורות כדלהלן:

א. ראשית - יש לוודא שתצורף רשימת נספחים כדין של כל מסמך הנוגע לענין ולצורך העתקים בדיוק כמצות סעיף 79 לתקנות ובכלל זאת יצורף כל מסמך שנמסר לפי הטענה בעבר לתובע. הן עותק המסמך שנטען שמסר מנהל התחנה, לאחר פשיטה ראשונה והן את מכתב שנזכר בסעיף 5 למכתב עורך הדין מיום 23.3.22 7 כמובן שיש לצרף גם כל תיעוד הקיים לקבלת המכתב בידי הנתבע כמו גם כל תיעוד להתכתבות בין הצדדים

זיהוי הנכס

ב. שנית - למען הסדר הטוב ובשים לב לטענת לפיה המבנה הושכר לצדדים שלישיים (ברבים), ניתן זיהוי ספציפי ובהיר יותר לאותו חלק ספציפי שהושכר לנתבע המסויים. (יצוין שלא צורף תשריט) אוסיף שיש אי בהירות גם לגבי היקף השטח כי ובוהואיל הראשון בחוזה ההתייחסות היא למשרדים בשטח של כ-170 מ"ר ולשטחי שירות בשטח של כ-90 מ"ר. מובן שלצורך פניה לצו הכרחי זיהוי ספציפי למניעת אי בהירות וחלילה טעות שעלולה להסב נזק לצדדים שלישיים.

תקופת השכירות

ג. שלישית - **יובהר מתי הוארכה תקופת השכירות ב-3 חודשים**. האם הארכה בוצעה חתימת ההסכם ב-5.11.19

תשלום בזמן תקופת ההארכה

ד. יובהר מדוע לא הופקדו ביום שנכתבו המילים בכתב יד אודות הארכת תקופת השכירות שיקים מעותדים כאמור בסעיף 6(ב) להסכם גם ביחס לחודשים הנוגעים לתקופת הארכה.

ה. רביעית - יובהר האם השינוי הנוגע לכאורה להפחתת מחיר עקב הקורונה שלצד סעיף 6 נכתב בו



ביום שבו הוארכה תקופת השכירות

ו. חמישית- יובהר האם בוצע לאחר 5.12.19 שינוי כלשהוא בהסכם ואם כן מתי ועל יסוד מה. ככל שיש מסמך המתייחס לכך כמובן שיש לצרפו

ז. חמישית , תצורף רשימת תשלומים התקבל מהתובע

ח. שביעית - התובעת תפנה לתניות בדבר האופציה תשומת לב לקושי לעין במסמכים לאחר סריקתם

טענת שימוש בלתי חוקי

ט. שמינית- יובהר הנאמר בסעיף 7 לכתב התביעה המתייחס לעסק שיהיה מותר על פי דין חוץ מכאלו המתנהלים בקומת הקרקע. תובהר הכוונה בסעיף המיעוט וההבחנה בהקשר של מטרת שכירות לכל עסק שיהא מותר על פי דין שמצוי לפי הנטען בקומת משרדים , למעט מהעסקים בקומת הקרקע .

י. תשיעית- בפרט בהיות טענת שימוש בלתי חוקי בעסק אחד הבסיסים לזכות לפינוי - יש להבהיר אם קיים הליך נוסף הנוגע להפעלת עסק בלתי חוקית לנוכח תקנה 10 (11) והרציונל שבסודה

יא. עשירית , ומעבר לעצם קיום הליך אחר יובהר האם בגין ההפעלה הפלילית הנטענת ו/או הליך נוסף הייתה פניה גם לתובעת כבעלת הזכויות (ער אני לכך שיש התייחסות למנהל תחנת דלק שבתחומיה תחנת הדלק אך לא נאמר במפורש מה זיקת המנהל והתחנה לנתבעת)

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

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

3. כל מסמך שיוגש יש להמציא לצד שכנגד במסירה אישית. אי הגשת המסמכים ואי המצאתם בתוך עד 15 ימים צפויה להיחשב לחוסר מעש, שעלול להוביל למחיקת כתב טענות, בלא התראה נוספת.

4. לת. פ . בחלוף התקופה.

5. מועד הדיון יבוטל. תיק יקבע למועד חדש המיועד לפינוי מושכר ובכפוף להגשת מסמכים כדין .

6. לפני מהדין וגם נוכח אי הגשת כתב הגנה אין הוצאות בשלב זה אך נושא ההוצאות על כל היבטיו יבחן בהמשך לרקע ההתנהלות .

ניתנה היום, ט"ו אייר תשפ"ב, 16 מאי 2022, בהעדר הצדדים.