



ת"פ 21863/04/22 - משה גרופי נגד אסף אליהו

בית משפט השלום בראשון לציון

תפ"מ 21863-04-22 גרופי נ' אליהו

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט אילן בן-דור

משה גרופי

תובעים

נגד

אסף אליהו

נתבעים

החלטה

רקע

1. תביעה לפינוי שהוגשה ביום 11.4.22. בהליך המיוחד לפינוי מושכר
2. אזכיר שהמדובר בהליך החריג לרגיל, מבחינות מגוונות החייב בין היתר, פירוט, אימות, וגילוי מוקדם וכעולה **מתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018** (להלן: "**התקנות החדשות**")
3. התובע טען בין היתר, שביום 1.12.20 הוא השכיר לנתבע דירה ברחוב רד"ק 21 בראשל"צ הידועה כגוש 4247 חלקה 370 (להלן: "**המושכר**") לתקופת שכירות של 12 חודשים עם אופציה להארכה ל-12 חודשים נוספים.
4. בגוף התביעה, לא נכתב במפורש למי האופציה ניתנה (בס' 1) אולם מס' 8(ה) ל הסכם שכירות (להלן: "**ההסכם**") נכתב שניתנה ומס' 14 לתביעה נלמד שהנתבע מסר פתק עם בקשה למימוש האופציה (לא ראיתי שה"פתק" צורף). למרות זאת התובע טוען שהודיע באופן חד משמעי לנתבע שלא יאריך לו את ההסכם ושביקש שיעזוב (סעיף 11). התובע לא כתב מתי הודיע אך צורף מכתב התראה מיום 1.2.22 כלומר לאחר מועד חידוש האופציה.
5. התובע טוען, גם שבוצעו המעשים העיקריים הבאים שלטענתו מהווים הפרות מצד השוכר הנתבע:
 - א. הנתבע נשאר בנכס מעבר לתקופת השכירות למרות ההודעה שלא יוארך החוזה ובלא להעביר המחאות בהתאם למוסכם (סעיף 14). עם זאת בסעיף 16 לתביעה עולה שהועבר המחאה חודשית בתיבת הדואר. התובע לא הבהיר האם ומתי לפני הגשת התביעה הייתה בקשה לקבל את כל המחאות במאוחד. ודוק- לא נכתב שדמי השכירות לא שולמו
 - ב. התובע טען שהנתבע לא העביר חשבונות ארנונה ומים ברשויות לשמו אך עולה האפשרות ששילם לרשויות אף אם הדבר לא נכתב במפורש סעיף 18 רישא ו18 סיפא לתביעה ודוק- לא נכתב שתשלומים אלה לא שולמו)
 - ג. הנתבע הכניס משאית לשטח המושכר וארעה תאונה כשפגע בשער הכניסה והרס את ארון החשמל ס' 8) בתביעה לא נכתב עיתוי התאונה אולם מחו"ד עלה שהתרחשה כבר ב4.21 כלומר בתחילת תקופת השכירות המקורית.
 - ד. במקום אחר נטען באופן לא מפורט שהנתבע פגע ברכוש המשכירים) סעיף 17 בלא לפרט)
 - ה. התובע מצוין הגשת תלונה על אלימות וסחיטה. יוער שצורף נספח הכולל גם דו"ח פעולה שבו לכאורה הנתבע הודיע על תקיפה ואיומים מצד התובע. עם זאת לא ברור אם צורף



מלוא החומר הרלבנטי

1. הנתבע הכניס פסולת והציב מצלמות במושכר
2. בוצעו בנכס עבודות חשמל שכונו כפיראטיות אך גם סדרת שינויים נוספים שלא פורטה .
- ח. בנוגע לחשמל - התובע התייחס להוצאת חוטים מלוח חשמל , בעיתוי שלא ננקב במדויק , שנטען שמהווה לטענת התובע סכנה מידית (סעיף 5) ולכך שלטענתו יש "כיום ישנם שקעים חשופים לגשם ולמגע של יד אדם" (סעיף 6) צורפו תמונות שקשה לעיין בהן נוכח איכות סריקתן לא ראיתי שצורפה חוות דעת מומחה בהקשר זה
6. לתביעה צורפה רשימת נספחים שדומה שהינה חסרה . ראו למשל את היחס בין המסומן ד ברשימה המתייחס לתלונה לנספח 3 לתביעה . בנספח 3 לא הצלחתי לאתר תלונה אך קיימים בו מסמכים שלא מופיעים ברשימה.
7. כתב הגנה טרם הוגש

החלטה

8. לאחר שעיינתי במסמכים שהוגשו בשלב זה, משאין המדובר במחדל שאלא ניתן לתקנו בהוצאות ובלא להביע עמדה לגבי ההליך מבחינות אחרות בשלב זה ועל מנת לחסוך טרחה והוצאות מצאתי להורות כדלהלן:
 - א. ראשית, תשומת לב התובע לחובתו לקיים עם הגשת התביעה את מלוא דרישות תקנה 79 ובין היתר להגיש רשימת מסמכים מדויקת הכוללת כל מסמך רלבנטי ולצרף לתביעה את מלוא המסמכים הרלבנטיים. חובת הגילוי המוקדם משתרעת על מסמך מועיל ועל מסמך מזיק כאחד . יש לוודא שכל המסמכים מצורפים באופן קריא.
 - ב. שנית , ובהתאם לנדרש לגבי מסמכים , יצורף הפתק הנזכר לגבי הארכת מועד השכירות וכל מסמך רלבנטי.
 - ג. שלישית , יובהר מתי הונח הפתק בדבר מימוש האופציה .
 - ד. בנוסף, התובע יבהיר מתי לטענתו פנה לראשונה לנתבע בטענה שאין הסכמה להארכת האופציה. תצורף אסמכתא לפנייה הזאת.
 - ה. רביעית, יובהר האם היה איחור בתשלום דמי שכירות בתקופת הברירה. בשים לב לכך שמחד נטען בסעיף 14 שלא הייתה העברת המחאות בהתאם למוסכם ומאידך נטען בסעיף 16 שהייתה העברת המחאה חודשית יובהר האם הייתה פניה לקבלת המחאות ולמען הבהירות יובהר .
1. למען הסר ספק יובהר גם אם הנתבע שילם לרשויות עבור תקופת החזקתו במושכר הן בתקופת השכירות המקורית והן בתקופה שלטענתו היא בגדר האופציה . יש לצרף אסמכתאות לטענות
2. חמישית יובהר אם הייתה אל התובע פניה בטענה שלא שולמו החשבוניות אם כן מתי ובאיזה שיעור
- ח. שיטת תצורף רשימה ממסופרת של שינויים שנטען שבוצעו בנכס ולצד כל שינוי ימסרו עיתוי ביצועו, פרטיו, וכן יפורט חילופי דברים שהיו בנוגע לשינוי זה ויצורפו אסמכתאות מתאימות. ככל שלא הייתה התייחסות קודמת ספציפית לשינוי יובהר מדוע
- ט. שביעית יובהר אם התאונה עם המשאית התרחשה אכן ב4.21 והאם פנה בטענה שתאונה זאת הפרה את הסכם השכירות. יש לצרף תיעוד המצביע על כך
- י. תצורף רשימה דומה של פגיעות בנכס שהן מעבר לפגיעה כשלעצמה כונתה כתאונה



מהמשאית

יא. שמינית, יובהר מתי לראשונה החנה הנתבע את המשאית או כל מכונית אחרת
יב. תשיעית יובהר מתי פנה לראשונה לשוכר בטענות להפרות ומה היו התגובות ויש לצרף את
כל המסמכים הנוגעים לתגובות הנתבעות.

יג. יובהר עיתוי התביעה ב4.22 וככל שהיו מגעים בתקופה עד הגשתה יש לפרטם ולצרף כל
תיעוד הנוגע להם

9. כל מסמך שיוגש יש להמציא לצד שכנגד. אי הגשת המסמכים ואי המצאתם בתוך עד 31 ימים
צפויה להיחשב לחוסר מעש, שעלול להוביל למחיקת כתב טענות, בלא התראה נוספת. הנתבע
רשאי להגיב בחלוף 30 יום. יקבע. לת. פ. בחלוף התקופה.

10. מועד הדיון יבוטל. התיק יקבע למועד חדש המיועד לפינוי מושכר ובכפוף להגשת מסמכים כדין
. לפנים מהדין אין הוצאות בשלב זה אך נושא ההוצאות על כל היבטיו יבחן בהמשך לרקע
ההתנהלות.

11. **סברתי שיש מקום להדברות מעתה בין הצדדים שעשויה להוזיל ולהועיל.**

12. המזכירות תודיע בדחיפות.

ניתנה היום, ט' אייר תשפ"ב, 10 מאי 2022, בהעדר הצדדים.