

# ת"פ 24496/12/21 - ברכת הארץ בע"מ נגד יפו תל אביב ח.ג. פאשן בע"מ, אריה חדד

בית משפט השלום בנצרת

תפ"מ 24496-12-21 ברכת הארץ בע"מ נ' יפו תל אביב ח.ג. פאשן בע"מ ואח'  
תיק חיצוני:

|        |  |
|--------|--|
| בפני   | כבוד השופט אלעד טל                           |
| תובעים | ברכת הארץ בע"מ                               |
| נגד    |  |
| נתבעים | 1. יפו תל אביב ח.ג. פאשן בע"מ<br>2. אריה חדד |

## החלטה

לפני בקשה למחיקת כותרת.

1. עסקינן בתביעה לפינוי מושכר אשר הוגשה בהתאם לתקנה 81 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט - 2018 (להלן: "התקנות"). על פי הנתען בכתב התביעה, הנתבעת 1 חתמה ביום 20.12.20, על הסכם שכירות משנה, לפיו שכרה מהתובעת יחידה לתעשייה ואחסנה, בבניין בו מפעילה התובעת סופרמרקט בצפת, בדמי שכירות חודשיים בסך ₪ 16,146.5 לחודש, עד תום חוזה השכירות של התובעת (מיום 1.6.20 ולמשך 81 חודשים). הנתבע 2, הינו הבעלים של הנתבעת 1 וערב בערבות אישית לכלל התחייבויותיה, מכוח הסכם השכירות. למרות שהנתבעים קיבלו את החזקה במושכר ביום 1.3.20, הם לא שילמו כלל דמי שכירות וגם לא את יתר התשלומים להם התחייבו בהסכם השכירות. משכך, מבוקש לחייבם לפנות את המושכר ולהחזיר את החזקה בו לידי התובעת.

2. במסגרת כתב ההגנה טענו הנתבעים, כי יש להעביר התביעה לפסים של תביעה רגילה. בהתאם להחלטה מיום 31.1.22, נדרשה התובעת להגיש תשובה לטענת הנתבעים וזו הוגשה.

3. לטענת הנתבעים, התביעה איננה יכולה להתברר כ"תביעה לפינוי מושכר", שכן הנתבעת 1 ערכה שיפוצים לצורך השכרת חלק מהמושכר לשוכרי משנה, בהסכמת ובידיעת התובעת, סוכם בין הצדדים כי עלות השיפוץ תקוזז מדמי השכירות השוטפים, וכי דמי השכירות ישולמו החל מחתימת התובעת על ההסכם, והיא לא חתמה עליו עד היום. הנתבעים אף נמצאים ביתרת זכות אצל התובעת, שמתנהלת בחוסר תו"ל, ופונה בבקשה לפנותם לאחר שהשביחו את המושכר והביאו לכך שחלקים מהמושכר הושכרו לשוכרי משנה שהתקשרו עם התובעת בשכירויות משנה בזכות הנתבעים. לאור האמור, יש להעביר הדיון לפסים של תביעה רגילה הואיל ואין מדובר בתביעה רגילה של שוכר-משכיר והתביעה איננה מתאימה להתנהל בדיון מהיר, שכן מדובר בתביעה מורכבת, משפטית ועובדתית.

עמוד 1

4. לטענת התובעת בתשובתה, אין המדובר בעניין מורכב, שכן אין מחלוקת כי הנתבעים התחייבו בהסכם שכירות המשנה לשלם לה את דמי השכירות הנקובים בהסכם, ולא עשו כן. התובעת הסכימה לשאת בעלות של עד 8,000 ₪ לטובת השינויים שביקשו הנתבעים לבצע במושכר, בכפוף להמצאת חשבוניות וקבלות, וכי אין המדובר בזכות קיזוז או הנחה בדמי השכירות. התובעת התקשרה בעצמה עם שוכרי משנה בחודשים 11-12/2021, על מנת להקטין את הנזקים שגורמים לה הנתבעים בכך שלא שילמו לה דמי שכירות, כאשר הנתבעים ממשיכים להחזיק בחלקו הארי של המושכר מבלי לשלם דמי שכירות. לא ניתנה לנתבעים זכות קיזוז והתובעת לא ויתרה להם על דמי השכירות, אלא אך מזערה את נזקיהם, בשל הפרת הסכם השכירות עימה. על כן טוענת התובעת, בין השאר, כי יש לברר התביעה במסלול המהיר של פינוי מושכר, שכן למטרה זו תוקנו התקנות ואין להתיר לנתבעים להפוך קניינה לקניינם.

#### דין והכרעה:

5. לאחר שעיינתי בטענות הצדדים, מצאתי כי דין הבקשה להתקבל, באופן שהדין יעבור לפסים של תביעה רגילה, כתביעה לסילוק יד ממקרקעין.

6. תקנה 78(ג) **בפרק י"ב לתקנות**, שדן בתביעות במסלול של דין מהיר ובכללן תביעה לפינוי מושכר, קובעת כי בית משפט רשאי בכל עת, להורות כי תביעה או תביעה שכנגד במסלול דין מהיר תועבר למסלול דין רגיל, כאשר מצא כי אינה מתאימה להתנהל בדיון מהיר.

7. לא בכדי מהווה התביעה לפינוי מושכר חלק מן הפרק העוסק בדיון מהיר, ונקבעו הוראות מיוחדות לדיון בתביעה זו. טיבו של ההליך מחייב בירור מהיר, ועל כן נקבע בתקנות כי בתביעה לפינוי מושכר לא תתקיים ישיבת קדם משפט, וכי דיון בתביעה יתקיים לא יאוחר משלושים ימים ממועד הגשת כתב ההגנה האחרון (סעיפים 81(ד) ו-81(ה) בהתאמה). משמעות הדברים היא, כי סדר הדין המיוחד של תביעה לפינוי מושכר נועד לבירור תביעות שאינן מורכבות, ובירורן צפוי להתקיים בישיבה אחת.

8. משכך, ככלל, ידונו בהליך מהיר של תביעה לפינוי מושכר הליכים שבהם אין מורכבות עובדתית או ראייתית מיוחדת, והיקף החקירות צפוי להיות מצומצם (רע"א (מחוזי ב"ש) 4022-05-17 **מאיה ל.ס. בע"מ נ' הלני השקעות ונדל"ן בע"מ**, (פורסם ביום 28.5.17)). למרות שאין מניעה לדון במסגרת של תביעה לפינוי מושכר גם בנכסים עסקיים, המצב ה"קלאסי" של הליכים כאמור נוגעים לדירות מגורים שבהן השוכר אינו מפנה את הנכס או מפר את תנאי השכירות (תא"ח (שלום ירושלים) 27857-12-17 **חמודה נ' אבו רמילה** (פורסם ביום 31.1.18)).

9. אין מחלוקת כי הסכם השכירות חתום על ידי הנתבע 2 בלבד, וכי הנתבעים מעולם לא שילמו "דמי שכירות", חרף קבלת החזקה בנכס משך 15 חודשים, כאשר התובעת לא פנתה אליהם אפילו פעם אחת בכתב. יש בכך כדי לחזק את המסקנה כי לא מדובר בהסכם שכירות "רגיל", שכן, על דרך הכלל חלק מדמי שכירות משולמים מראש וטרם תחילת השכירות.

10. התובעת מכחישה את זכות הקיזוז הנטענת, ואולם טוענת בתגובתה (ס' 16-17), כי הסכימה לשאת בעלות עבודות שיפוץ במושכר שיבצעו הנתבעות עד לסכום של 8,000 ₪ בתמורה לחשבוניות וקבלות, בעוד הנתבעים סיפקו לה אך חשבונית כללית שהונפקה ביום 3.2.22.

11. כך או אחרת ומשאין יחסי שכירות מובהקים, אין לומר כי לפני תביעה "לפינוי מושכר" וזו לא הייתה כוונת מתקין התקנות. עניינינו בתביעה לסילוק יד ממקרקעין, כאשר במסגרת הסכסוך יש לברר, בין השאר, מה ערך השיפוץ שביצעו הנתבעים במושכר, האם הסכימה התובעת לשכירויות המשנה של המושכר שביצעו הנתבעים, האם הפרה התובעת את ההסכם עם הנתבעים בהכניסה שוכרי משנה מטעמה למושכר. לצורך מענה על שאלות אלה ייתכן שיהא צורך להיעזר במומחים, מהנדס או שמאי או שניהם. לאור התשובות שיתקבלו ומסקנות המומחים ועל יסוד ברור עובדות נוספות, יהיה צורך להכריע בטענות הצדדים ולרבות בשאלה האם רשאים הנתבעים להמשיך ולהחזיק במושכר.

12. כל האמור לעיל איננו מהווה דרך המלך בתביעה לפינוי מושכר כקבוע בתקנות. אין המדובר במחלוקות שטיבן להתברר במסגרת של ישיבה אחת, אלא במחלוקות שנדרש לגביהן בירור עובדתי וראייתי שאינו מתאים לבירור מהיר ודחוף כנדרש בגדרי תביעה לפינוי מושכר.

יתרה מכך, העובדה שהתביעה הוגשה כשנה וחצי לאחר תחילת השכירות ללא ששולם, אליבא התובעת אף לא תשלום אחד עבור השכירות, אינה מצביעה על דחיפות התביעה.

13. במכלול הטעמים שלעיל, מצאתי להורות על העברת ההליך לדיון בפסים של סדר דין רגיל, בהתאם לסמכות הקבועה בתקנה 78(ג) לתקנות.

אין צו להוצאות, שכן טענות הנתבעים עלו מתוך כתב ההגנה ולא הוגשו במסגרת בקשה עצמאית.

### המזכירות תמציא את ההחלטה לצדדים.

ניתנה היום, ו' אדר א' תשפ"ב, 07 פברואר 2022, בהעדר הצדדים.