



ת"פ 2688/04/22 - בית יצחק - שער חפר אגודה להתישבות חקלאית בע"מ נגד אנאמרו בע"מ

בית משפט השלום בפתח תקווה

תפ"מ 2688-04-22 בית יצחק - שער חפר אגודה להתישבות חקלאית בע"מ נ' אנאמרו בע"מ
תיק חיצוני:

לפני
תובעת
נגד
נתבעת
כבוד השופטת עדנה יוסף-קוזין
בית יצחק - שער חפר אגודה להתישבות חקלאית בע"מ
אנאמרו בע"מ

החלטה

1. לפני בקשת הנתבעת להעברת הדיון בתביעה לסדר דין רגיל. התביעה הוגשה כתביעה לפינוי מושכר בסדר דין מהיר.
2. לטענת הנתבעת, יש להעביר את ההליך לפסים של סדר דין רגיל לאור מורכבותו. התובעת מתנגדת לכך. לטענתה, ההליך מעלה שאלות עובדתיות שאינן מורכבות, והפרות הסכם השכירות ברורות.
3. כמפורט להלן, בנסיבות המקרה, יהיה נכון לנהל את ההליך בסדר דין רגיל.
4. תקנה 78(ג) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018 קובעת: **"בית משפט רשאי בכל עת, להורות כי תביעה או תביעה שכנגד במסלול דיון מהיר תועבר למסלול דיון רגיל, אם מצא כי היא אינה מתאימה להתנהל בדיון מהיר."**
5. סמכות זו של בית משפט מאזנת בין האינטרס בשמיעת תביעות פינוי ללא דיחוי מיותר מצד אחד, ומנגד עשיית הצדק מקום שההליך המהיר אינו מתאים למקרה הנדון. אם במהלך הדיון מתעורר הצורך בשמיעת עדים נוספים או הצגת ראיות נוספות הרי שבסמכותו ואף מחובתו של בית משפט להעביר את הדיון לפסים רגילים. (רע"א (ת"א) 14055-02-20 **דיסקברי רכב ציוד ואחזקות בע"מ נ' פי גלילות מסופי נפט וצנורות בע"מ** (10.2.2020)). פינוי נכס מסחרי עשוי להיות מורכב. עם זאת, העובדה כי מדובר בנכס עסקי - מסחרי אין בה, כשלעצמה, הצדקה להעברת ההליך לסדר דין רגיל. כל מקרה נבחן לגופו ובהתאם לנסיבותיו. (רע"א (מחוזי מרכז) 13892-10-21 **לה ריין יזמות ואירועים בע"מ נ' אייסוניק קיד מערכות בע"מ** (2.11.2021)).

עמוד 1



6. במקרה דנן, מדובר בהסכם שכירות אשר נעשה בשנת 2003. הנתבעת מפעילה במקום מסעדה מאז תחילת תקופת השכירות. בין הצדדים התגלעו מחלוקות כדלקמן:

א. בניה לא חוקית - לטענת התובעת, הנתבעת ביצעה עבודות בניה במושכר ללא היתר בניה. התובעת טענה כי ביום 23.7.2017 הגישה הועדה המקומית לתכנון ולבניה "עמק חפר" בקשה למתן צו להפסקת העבודות שהתקבלה. לטענת התובעת, הנושא היה בהסכמת התובעת ובידיעתה. לטענתה, הוגשה בקשה משותפת להכשרת הבנייה.

ב. התנהלות הנתבעת - לטענת התובעת, הנתבעת לא העבירה לה דוחות כספיים ולא קיבלה רישיון עסק קבוע כמחויב על ידה בהסכם השכירות. כמו כן, לטענתה, הנתבעת העבירה פעילותה לחברה חדשה, ללא שקיבלה את אישור התובעת להמחאת זכויות זו. נוסף לכך, התובעת טענה כי הנתבעת גורמת מטרדי ריח. לטענת התובעת, יש בידה רישיון עסק זמני, והיא שללה את הטענות בדבר אי העברת דוחות כנדרש ומטרדי ריח.

ג. פלישה לשטחים אחרים של התובעת - לטענת התובעת, הנתבעת פלשה לשטחים החורגים משמעותית משטח המושכר, וסיפחה אותם לשטחי המסעדה ללא הסכמת התובעת. לטענת התובעת, הסגת הגבול הייתה בהסכמת התובעת. לטענתה, החוזה האחרון נחתם ב- 2016 ומאז לא עלו טענות מצד התובעת.

7. אין טענה, כי דמי השכירות אינם משולמים. עם זאת, התובעת חושדת כי הנתבעת מעלימה רווחים אשר מהווים בסיס לקביעת סכום דמי השכירות. הנושא טעון בירור.

8. מכתב ביטול הסכם השכירות עקב הפרה נשלח על ידי התובעת ביום 17.7.2019, אולם התביעה לפינוי המושכר הוגשה אך ביום 3.4.2022, כלומר, אחרי למעלה משנתיים וחצי - התנהלות ממנה עולה לכאורה כי תקופה ממושכת, הגם שטענה כי הנתבעת הפרה את תנאי השכירות, לא אצה לתובעת הדרך לנקוט בהליכי פינוי.

9. במכלול הנסיבות כאמור, ובכלל זה מערכת היחסים הארוכה בין הצדדים, ריבוי ומהות המחלוקות, והעובדה שהנתבעת משלמת דמי שכירות - ראוי שהליך זה יתברר בסדר דין רגיל. אף אם הדיון יתנהל בסדר דין רגיל, ניתן לנהל אותו ביעילות, ללא עיכובים וללא חריגה מהזמן הנחוץ לבירור.

10. לפיכך, הליך זה יתנהל בסדר דין רגיל. כתב ההגנה הוגש ביום 22.5.2022.

11. **התובענה נקבעת לישיבת קדם-משפט ליום 23.10.2022 שעה 09:30.**



12. על בעלי הדין להתייצב אישית לשיבת קדם המשפט. ככל שבעל הדין הוא תאגיד, רשות מקומית או המדינה - יתייצב נציג מוסמך, הבקיא בפרטי ההליך.

13. בקשות יוגשו לפי הוראת תקנה 49 לתקנות. כל בעל דין יגיש רשימה שבה יציין את הבקשות שבהן הוא מבקש שבית המשפט ידון, וזאת לא יאוחר מ- 20 ימים לפני המועד שנקבע לשיבת קדם המשפט. בקשה בעניין הליך גילוי ועיון, לרבות בקשה בעניין מענה לשאלון או לגילוי או עיון במסמך פלוני, תועלה ברשימת הבקשות לפי תקנה 49(ג) לתקנות.

14. התובעת תגיש עד 20 ימים לפני ישיבת קדם-המשפט, והנתבעת תגיש עד 14 ימים לאחר מכן, את רשימת העדים שבכוונתם להזמין למתן עדות, לשם הצגת מסמכים או למתן תעודת עובד ציבור או תעודה ציבורית, כמפורט בתקנה 62 לתקנות.

15. פניות בעניינים טכניים הנוגעים לניהול שוטף של ההליך, לרבות פניות לשינוי מועדים, יוגשו לבית המשפט בצירוף עמדת בעל הדין שכנגד, זולת אם לא ניתן לצרף כתוצאה מהתנהלותו של בעל הדין שכנגד או בשל נסיבות אחרות שלפונה לא הייתה שליטה עליהן ושצוינו בפנייה; בפנייה יצוין התאריך המבוקש לשינוי המועד וכן מספר הפניות הקודמות שהוגשו באותו עניין. בבקשות לשינוי מועד דיון זה ודיונים נוספים בתובענה, יצורפו גם המסמכים המאמתים את העובדות המפורטות בפנייתו של בעל דין, כמפורט בתקנה 175 א לתקנות.

המזכירות תמציא את ההחלטה לצדדים.

ניתנה היום, כ"ז תמוז תשפ"ב, 26 יולי 2022, בהעדר הצדדים.