



ת"פ 37077/10/22 - דוד מרק, מינימרקט מרקו בע"מ נגד חי עמרה נכסים (1995) בע"מ

בית משפט השלום בקריות

תפ"מ 37077-10-22 חי עמרה נכסים (1995) בע"מ נ' מרקו ואח'
תיק חיצוני:

מספר בקשה: 10

בפני כבוד השופט בן ציון ברגר
מבקשים

1. דוד מרק
2. מינימרקט מרקו בע"מ

נגד
משיבים
החלטה

1. חי עמרה נכסים (1995) בע"מ

בפני בקשה לביטול פסק דין שניתן בהעדר הגנה ביום 6.12.22 ולפיו על המבקשים לפנות את המושכר - חנויות 179-184 בנכס הידוע כגוש 10451 חלקה 3 ברחוב פנחס ספיר 25 קרית ים תוך 30 יום, להלן: "הנכס".
המבקשים טוענים כי טענות המשיבה בכתב התביעה רחוקות מלשקף את המצב העובדתי ו/או המשפטי שהתקיים בין הצדדים.

המבקשים מפרטים מס' שגיאות שנפלו בכתב התביעה שלטענתן אינן מאפשרות ליישם את פסק הדין ונדרש ביטולו.
ברם בטרם אדון בעיקר הטענות, בחנתי את נימוקי הבקשה אשר מהם עולים העובדות שלהלן לגביהן אין מחלוקת:

1. בס' 6 לבקשה מודים המבקשים כי אין מחלוקת שהמשיבה היא הבעלים של הנכס - מרכז מסחרי שפרטיו לעיל.
2. המבקשים עורכים הפרדה ביניהם מהטעם שמדובר באישיות משפטית נפרדת אשר כל אחת מהן חתמה על הסכם שכירות שונה. להלן: "הסכם השכירות הראשון"

המבקש 1 חתם על הסכם שכירות ביום 17.8.2016 שתוקפו עד ליום 31.5.2016. אשר מתייחס אך ורק לחנויות 183-184.

המבקשת 2 או חברת מינימרקט החוף בע"מ חתמה על הסכם שכירות ביום 15.10.2019 שתוקפו עד ליום 31.5.21, להלן: "הסכם השכירות השני", המתייחס לחנויות 181-182 בלבד. (הסכם השכירות השני נחתם בין המשיבה לבין מינימרקט החוף בע"מ אך נחתם בפועל על ידי מינימרקט מרקו בע"מ - נספח עמ' 156 לכתב התביעה).

בכל מקרה טוענים המבקשים כי לא החזיקו ואינם מחזיקים בחנויות 179-180.



דמי השכירות לחודש על פי כל אחד מהסכמי השכירות עומד על סך של 8,800 ₪ (כולל מע"מ).

לטענת המשיבה המבקשת 2 היא חברה בבעלות המבקש 1.

3. בס' 46 לבקשה מודים המבקשים כי הסכם השכירות השני הסתיים זה מכבר והמשיבה אף ערכה הסכמי שכירות חדשים עם שוכרי המשנה.

4. המבקשים טוענים כי נכון למועד הגשת כתב התביעה לא היה חוב דמי שכירות ומנגד טוענת המשיבה לחוב דמי שכירות.

אין מחלוקת כי המבקשים לא צירפו אסמכתא אחת לבקשה לפיה שילמו את דמי השכירות.

5. המבקשים מודים בס' 4 לבקשה שהגישו כי קיבלו את כתב התביעה אך מחדלם בהגשת כתב הגנה נובע מכך שניהלו מו"מ עם המשיבה. לטענת המשיבה אכן נוהל מו"מ אולם משזה כשל ולא צלח הוגשה התביעה ולכן, לא הייתה כל מניעה להגיש כתב הגנה במיוחד כאשר המבקשים קיבלו את התביעה על כל נספחיה והחלטות בית המשפט.

דיון והכרעה

6. משמודים המבקשים כי קיבלו את כתב התביעה על נספחיו הרי שאיני רואה כל מקום לביטול פסק הדין מחמת פגם בהמצאה או מחובת הצדק שכן לא נפל כל פגם בהליך. טענת המבקשים כי ניהלו מו"מ ובשל כך לא הגישו כתב הגנה אין בה ממש שכן בנקל ניתן היה להגיש בקשה למתן ארכה לשם ניהול המו"מ, טענה המוכחשת על ידי המשיבה שטענה כי כתב התביעה הוגש רק לאחר שהמו"מ לא צלח.

על כן, אני דוחה את טענת ביטול פסק הדין מחובת הצדק.

7. ביטול פסק דין אפשרי גם משיקול דעת בית המשפט במיוחד בשים לב לטענת ההגנה.

8. בחינת טענות ההגנה של המבקשות מעלה כי אין מקום לביטול מלא של פסק הדין שניתן בהעדר הגנה ואפרט קביעה זו.

לטענת המבקשים הם אינם מחזיקים ולא החזיקו בחנויות 179-180 ולכן, אין מחלוקת שהמשיבה רשאית לנהוג בחנויות אלו מנהג בעלים ולפנות את מי שמחזיק בהם שלא כדין. אם המבקשים מחזיקים בחנויות אלו ו/או מי מטעמם, הרי שעליהם לפנות חנויות אלו לאלתר על פי פסק הדין שניתן ואם הם אינם מחזיקים בחנויות אלו או מי מטעמם מכללא אין בפסק הדין לחייבם.

9. אין מחלוקת והמבקשים אף מודים בכך שהסכם השכירות השני לגבי חנויות 181-182 הסתיים זה מכבר, מאחר והמבקשים ו/או מי מטעמם (שוכרי משנה) אינם זכאים עוד להחזיק בחנויות אלו הרי ממילא פסק הדין המורה על פינוי המבקשים ו/או מי מטעמם היה צריך להתבצע במועד שבו ניתן וכאמור לעיל, ככול שהמבקשים אינם מחזיקים עוד בחנויות אלו הרי שאים בפסק הדין לחייבם.



10. לכן, מתבקשת המסקנה שככול שהמבקשים או מי מטעמם מחזיק ו/או עושה שימוש בחנויות 179-182, הוא מחזיק או עושה שימוש שלא כדין ועליו לפנות לאלתר.

11. המבקש 1 טען שחתם הסכם שכירות הראשון לגבי חנויות 183-184 וכן הגם שלא צירף את הסכם השכירות הראשון (צורף כנספח עמ' 110 לכתב התביעה) עולה שתקופת השכירות טרם הסתיימה שכן למבקש היתה אופציה להאריכו למשך 5 שנים נוספות מ-5/21 ועד 5/26. המחלוקת אפוא בין המבקש למשיבה עניינה בתשלום דמי השכירות, שלטענת המשיבה אינם משולמים כדין וכן, ביצוע שינויים במבנה שלא בהסכמתה ואישורה ו/או השכרת חלק מהיחידות לשוכרי משנה.

טענות המשיבה להפרות הסכם השכירות הראשון על ידי המבקש הן טענות שיש לבררן בשים לב להסכם השכירות הראשון ולכן, לא ניתן היה לטעון אותן באופן כללי בצוותא חדא עם הסכם השכירות השני במיוחד שמדובר בשני מבקשים שונים ובהסכמי שכירות לגבי יחידות שונות בנכס.

יחד עם זאת, המבקש 1 לא צירף אסמכתא אחת לתשלום דמי השכירות לפחות לתקופה שממאי 21 ועד הגשת הבקשה על ידו ודי בכך כדי לעורר ספק בהגנתו שכן אי תשלום דמי השכירות על פי ההסכם השכירות כמוהו כהפרת ההסכם.

12. אשר על כן, אני מורה כדלהלן:

א. פסק הדין שניתן ביום 6.12.22 בהעדר הגנה יבוטל באופן חלקי רק לגבי המבקש 1 -דוד מרקו ורק לגבי יחידות 183-184 בנכס וזאת בכפוף לאחד משני התנאים שלהלן:

ב. הצגת אסמכתא על העדר חוב דמי שכירות לגבי יחידות 183-184 נכון לחודש 2/23 וזאת תוך 7 ימים מהיום.

ג. או הפקדת סך של 50,000 ₪ בקופת בית המשפט להבטחת הוצאות המשיבה בהליך וזאת תוך 7 ימים מהיום.

ד. בתום 7 ימים מהיום ובהעדר מילוי אחד מהתנאים שבסעיף ב' או ג', יוותר פסק הדין על כנו והבקשה לביטול פסק הדין בהעדר הגנה תידחה. ככול שאחד מהתנאים הנ"ל יקויים, יהיה המבקש 1 רשאי להגיש כתב הגנה ביחס ליחידות 183-184 בלבד -30 יום לאחר ביצוע ס' ב' או ג' לעיל.

המזכירות תמציא החלטה זו לצדדים ותביא התיק לעיוני בעוד 8 ימים מהיום.

ניתנה היום, ט"ו שבט תשפ"ג, 06 פברואר 2023, בהעדר הצדדים.