



ת"פ 3825/02/22 - פז חברת נפט בע"מ נגד אסף קארס בע"מ

בית משפט השלום בכפר סבא

תפ"מ 3825-02-22 פז חברת נפט בעמ נ' אסף קארס בע"מ
תיק חיצוני:

בפני	כבוד השופט איתי רגב
תובעת	פז חברת נפט בע"מ
נגד	
נתבעת	אסף קארס בע"מ

החלטה

1. הנתבעת, נגדה הגישה התובעת תביעה לפינוי מושכר, עותרת להורות על מחיקת הכותרת של ההליך - שהוגשה כתביעה בדיון מהיר, בהתאם להוראות ת' 78 ו-81 לתקנות סדר הדין האזרחי.
2. הנתבעת טוענת כי הליך במתכונת זו מעניק יתרונות דיוניים לתובעת, וכי כאשר מדובר בתביעה שלא מתאימה להיות נדונה באופן זה הרי שקיומה בדיון מהיר תוביל לפגיעה בזכויות הדיוניות של הנתבעת, בתקינות ההליך השיפוטי ואף בבעלי דין בהליכים אחרים שעניינם מושהה מחמת דחיפות ההליך הנדון.
3. אף שמוסכם שאין מניעה לדון בדיון מהיר גם בתביעה לפינוי מושכר עסקי (וזאת בשים לב לכך שמטרת התיקון שהוסיף הליך זה היה למנוע משוכרי דירות לעשות דין לעצמם ולהימנע מפינוי דירת מגורים במועד), הרי שאין הכוונה שהליכים מורכבים יתנהלו בצורה זו.
4. לטענת הנתבעת, המקרה דנן מורכב מכדי להתברר בישיבה אחת, כמצופה מדיון מהיר "רגיל".
5. בדיון שנקבע מלכתחילה לדון בתביעה הפינוי השלים ב"כ הנתבעת טענותיו וב"כ התובעת השיב.
6. לעמדת ב"כ הנתבעת, כפי שנטען הן בכתב ההגנה שהוגש בהליך זה והן במסגרת תביעה שהגישה הנתבעת (ת"א כפ"ס 17682-04-22) לאכיפת ההסכם בינה לבין התובעת (או לפיצוי כספי), התובעת הסתירה מידע רלוונטי מהנתבעת וניהלה עמה מו"מ בחוסר תום לב - וכדי לתקן מחדליה היא בוחרת לבטל את ההסכם ולהגיש את תביעת הפינוי שבנדון. הנתבעת כופרת בטענות התובעת כי הסכם השכירות הופר על ידיה - כאשר דמי השכירות שולמו במלואם ובמועדם; כאשר הדרישה לתשלום דמי הארנונה לא מוכחשת והאיחור בתשלום נעוץ במחדלי התובעת; כאשר הטענה לעניין היטלי הפיתוח לא קשורה לנתבעת; וכאשר שאלת הקמת המבנה בשטח מבוססת על הסכמה ואינה הפרה.
7. ב"כ התובעת השיב כי אין מדובר בתביעה מורכבת והזכיר כי ההסכם בין הצדדים כולל תניה מפורשת על זכות



ביטול מכל סיבה שהיא. לעמדת התובעת, אין מקום להדרש להליך בתביעה שהגישה הנתבעת כעילה לעיכוב הדיון בתביעת הפינוי - וממילא שאלת הפינוי והתביעה הכספית אמורות להיות נדונות בנפרד, והתקנות אוסרות על הגשת תביעה שכנגד בהליך כזה.

8. ב"כ התובעת כפר בטענות הנתבעת כי התובעת היא שחדלה במחדלים ונהגה בחוסר תום לב, והפנה להוראות ההסכם בין הצדדים ולפסיקה.

9. כאמור, התובעת הפנתה את בית המשפט לפסיקה, ובין היתר להחלטת בית משפט זה בתפ"מ 66507-08-21 (החלטה מיום 2.2.22) בה הורה בית המשפט על העברת תביעה לפינוי מושכר לדיון בפסים של סדר דין רגיל, נוכח מורכבות המחלוקת באותו מקרה.

10. כפי שצוין באותה החלטה הרי שבפסיקה נקבע שגם אם מדובר בנכס מסחרי ובהתקשרות עסקית הרי שאין מניעה שיימצא כי מדובר בעניין פשוט יחסית שניתן לנהלו בסדר דין מהיר, ולבית המשפט הרשות להעביר את הדיון לסדר דין רגיל אם מדובר בדיון מורכב (ור', למשל, רע"א (מחוזי מרכז) 13892-10-21). עוד נקבע כי כאשר אין מדובר במורכבות עובדתית או ראייתית מיוחדת, וכאשר היקף החקירות צפוי להיות מצומצם, יידונו הליכים בתביעה לפינוי מושכר בהליך מהיר (תפ"מ (שלום י-ם) 15027-05-21).

11. לא שוכנעתי כי המקרה דנן לא מתאים לבירור בהליך מהיר.

12. כעולה גם מכתב התביעה, הסכם השכירות בין הצדדים נכרת עוד בפברואר 2021 לתקופה של חמש שנים (עם זכות לתובעת, כפי הנוטען, לסיים את השכירות בהודעה מוקדמת של 120 ימים). התובעת טוענת כי במאי 2021 גילתה כי בניגוד למוסכם הקימה הנתבעת מבנה בשטח המושכר, ומכתב בנושא נשלח עוד ביוני 2021. בהמשך, באוקטובר 2021 הודיעה התובעת על סיום מוקדם של הסכם השכירות (החל מפברואר 2022), ובדצמבר 2021 הודיעה הנתבעת שאין בכוונתה לפנות את המושכר. בפברואר 2022 הוגשה תביעה זו.

13. גם אם ניתן לטעון כי התביעה לפינוי הוגשה רק כתשעה חודשים לאחר שגילתה התובעת את ההפרה הנוטענת של ההסכם בין הצדדים (וכי הודעה על סיום ההסכם לא נשלחה לנתבעת אלא כמעט חצי שנה לאחר אותו גילוי של הפרה נטענת), ומכאן, כי התובעת גילתה בהתנהלותה כי לפחות במשתמע אין מדובר בהליך שדחיפותו רבה (או לפחות, לא היתה כזו באותה עת) - הרי שבכך יתכן ויש כדי להשליך על תוצאות ההליך אולם לאו דווקא על האופן בו ינוהל ויתברר.

14. עיון בנספחי כתב התביעה ובאמור בכתב ההגנה מלמד כי בשטח המושכר חברה נוספת שלה זכויות בעלות במקום (נאות כלל בע"מ). מהמצוי בתיק בית המשפט ומהדיון עלה עוד כי בכוונת התובעת למכור את חלקה בנכס לבעלים הנוספים, וכי הליכים משפטיים נוספים ננקטו גם בקשר לאותה חברה נוספת (ר', למשל, נספח ט' לכתב ההגנה). לא מן הנמנע כי המהלכים והאינטרסים שבין התובעת ובין הצד השלישי הם הגורם המניע מאחורי ההליך שלפני, אולם גם בכך אין כדי להשליך על מורכבות הדיון, בנסיבותיו.



15. אני דוחה, לפיכך, את הבקשה למחיקת הכותרת והדין לגופו של עניין יתקיים ביום 31.5.22, 11:30 (לשם קיומו של דיון זה בוטל דיון בתיק אחר, שכן יומן בית המשפט לא מאפשר, נכון לעתה, קיומו של הדיון בתיק שלפני במועד מוקדם יותר. ככל שיחולו שינויים ביומן ויתאפשר להורות על הקדמת מועד הדיון האמור - ישקול בית המשפט לעשות כן).

16. לחקירות העדים יוקצב פרק זמן של כחצי שעה (לכל אחד מהצדדים), והצדדים יהיו ערוכים לסיכומים קצרים בעל פה בתום פרק החקירות בדיון.

17. למעלה מהאמור יוער, מבלי לקבוע מסמרות או להביע עמדה בשלב דיוני זה - בין אם תתקבל התביעה ובין אם לאו, לא מן הנמנע כי הוראת ההסכם אליו מפנה התובעת, כי לה הזכות להודיע על סיום תקופת השכירות בהודעה בת 120 ימים, תוביל לתוצאה ולפיה ממילא יהיה על הנתבעת להשיב את החזרה במושכר לתובעת בפרק זמן כאמור. מבלי לגרוע מטענותיהן החוזיות והכספיות של הצדדים (שיתבררו, בהעדר הסכמה אחרת, במסגרת ההליכים המתאימים) הרי שנדמה כי נכון יעשו הצדדים אם יפעלו לגיבושן של הסכמות בסוגיית הפינוי גם בהינתן האמור לעיל וככל שבידם לעשות כן - וזאת באופן שייתר את הדיון, יחסוך בזמנם ויצמצם בהוצאות ההליך, תהא התוצאה אשר תהא, כאמור.

הודעה מתאימה תוגש, ככל ניתן, עם גיבושן של אותן הסכמות מתבקשות.

18. אני פוסק את הוצאות הבקשה בסך 1,000 ₪ אשר ישולמו על ידי הנתבעת לידי התובעת, באמצעות ב"כ, בתוך 30 ימים וללא קשר לתוצאות ההליך.

ניתנה היום, ב' אייר תשפ"ב, 03 מאי 2022, בהעדר הצדדים.