



ת"פ 44735/03/22 - שרלה פוגץ' נגד פתוח השרון בע"מ

בית משפט השלום בכפר סבא

תפ"מ 44735-03-22 פתוח השרון בעמ נ' פוגץ' פדר

בפני	כבוד השופט איתי רגב
מבקשת	שרלה פוגץ'
נגד	
משיבה	פתוח השרון בע"מ

החלטה

1. כפי שתואר בעבר (ור' החלטה מיום 7.7.22) לפני תביעה לסילוק יד, כאשר המשיבה (התובעת) טוענת כי המבקשת (הנתבעת) מחזיקה בנכס אף שהסכם השכירות עמה תם; והמבקשת טוענת, מנגד, כי מדובר בהסכמים מזויפים וכי הרקע לתביעה הוא סכסוך ירושה בין הנתבעת לבין אחיה (מנהלי המשיבה). לעמדת המבקשת, בהתאם להסכמים שהיו בין אביה ושותפו, מי שיסדו את המשיבה, הדירה נשוא התביעה היתה מיועדת לה והיא מתגוררת בה מזה למעלה מ-20 שנים בהתאם לזכויותיה בה.
2. דיון שהיה אמור להתקיים בחודש יולי נדחה, משהתברר כי המשיבה מבקשת להחליף את המצהיר מטעמה (במקום מר פרחי התבקש בית המשפט להתיר את עדותו של אחיה של המבקשת, מר צבי פוגץ'). ר', לעניין זה, את ההחלטה הנזכרת לעיל מיום 7.7.22.
3. כן צוין באותה החלטה כי המבקשת עתרה לעכב את ההליכים בתביעה שלפני וזאת נוכח ההליכים לפני הרשם לענייני ירושה - שהכרעתו עשויה להשליך על הליכים אלו. המשיבה הסתייגה מטעמה זו ולעמדתה אין בצוואה הנדונה לפני כבוד הרשם כל הוראה לעניין המושכר, והתמשכות ההליכים ביוזמת המבקשת עלולה לסכל מהלך למכירת המושכר.
4. מועד לדיון נקבע ליום 21.12.22.
5. בתאריך 29.9.22 הודיעה המבקשת כי לפני הרשם לענייני ירושה מונחות בקשתה שלה לצו קיום צוואה (בקשה מפברואר 2022 לה הגישו אחיה התנגדות ב-27.3.22) ובקשת האחים לצו קיום צוואה מצדם (בקשה שהוגשה ביום 30.3.22). בעקבות כך נפתחו תיקים בבית המשפט לענייני משפחה בפתח תקוה, וכי דיון נקבע לפני כב' הש' אליעז ליום 25.1.23.



6. ביום 6.12.22 עתרה המבקשת לדחות את הדיון הקבוע ליום 21.12.22 נוכח ההליכים בבית המשפט לענייני משפחה, ציינה כי קיום הדיון במועד המתוכנן עלול לגרום לה לנזק בלתי הפיך וכי דחייתו לא תגרום נזק לתובעת-המשיבה.
7. המשיבה הגיבה כי מטרת הבקשה אינה אלא לדחות את הקץ ולהתמודד עם התוצאה הבלתי נמנעת של מצבה המשפטי. טענות המבקשת לזכויות במושכר ניגפות, לעמדת המשיבה, מול הנתונים שבמרשם המקרקעין - ולו היה ממש בטענות המבקשת הרי שהיתה מגישה תביעה לסעד הצהרתי לבית המשפט המחוזי ועושה כן זה מכבר.
8. המשיבה הוסיפה וציינה כי המושכר לא היה חלק מעזבונם של הוריהם ז"ל של המבקשת ושל אחיה, כי המושכר לא נזכר בצוואת אמם המנוחה, הגב' יהודית פוגץ' ז"ל, ולתוצאות ההליכים בבית המשפט לענייני משפחה לא תהיה השפעה על ההליכים בתיק זה. המשיבה הפנתה לתצהירים שצירפה ואשר תומכים בטענה לעניין תקפות הסכמי השכירות.
9. המבקשת השיבה לתגובה. לעמדתה, לא היה מקום לצרף ראיות ותצהירים בשלב זה (ועתרה להוציא מהתיק), וטענה שרק במסגרת התשובה לבקשה לשינוי מועד הדיון למדה אודות הטענה כי אחיה, מיכה, הוא שחתם בשמה ובהרשאתה על הסכמי השכירות. הכיזד, תהתה המבקשת, יכולה המשיבה להסתמך על הסכמים נגד המבקשת אשר נחתמו על ידי מנהלי המשיבה, לכאורה בשם המבקשת? המבקשת הוסיפה וציינה כי התברר לה לאחרונה שהוסתרו ממנה כספים וכספים על ידי אחיה ושהיא וציינה כי לא נכון לנהל את ההליך טרם ההכרעה (ולפחות הדיון) במסגרת ההליכים בבית המשפט לענייני משפחה.
10. נוכח המקובץ, ומבלי לקבוע מסמרות, נדמה כי ההליכים שלפני מגלים טפח ומכסים טפחים ביחס למכלול המחלוקת ביחסים בין המבקשת לבני משפחתה (שהם לכל הפחות חלק מבעלי המניות אצל המשיבה).
11. בכתב התביעה, כך נדמה, לא צוין דבר על הקשר ועל הזיקה המשפחתית בין הצדדים וזאת התברר לבית המשפט רק עם הגשתו של כתב ההגנה. מעורבותו האישית בהליך של אחיה של המבקשת, צבי, התעצמה לקראת הדיון שהיה אמור להתקיים בחודש יולי כאשר התבקש בית המשפט להתיר לו לבוא בנעליו של המצהיר מטעם המשיבה. ועתה, לקראת הדיון הקבוע השבוע מתברר כי בדעת המשיבה להציג ראיות גם מטעם אח נוסף של המבקשת (דב מיכאל (מיכה)) וכי הוא גם מי שבעזרתו מבקשת המשיבה לסתור את הטענות לעניין זיוף ההסכמים.
12. אמנם, לתביעה לפינוי מושכר נקבעו בדין הוראות מיוחדות שנועדו לקצר ההליכים ולפשטם (ובהתאם נבצר מהתובע סעד זה לתבוע סעדים נוספים אותם ניתן לתבוע בהליך נפרד ללא רשות מבית המשפט; מהנתבע נבצר להגיש תביעה שכנגד או הודעה לצד שלישי; לוחות הזמנים קצובים וקצרים), ובהתאם נכללו ההוראות לעניין תביעות אלו במסגרת פרק י"ב לתקנות סדר הדין האזרחי - "דיון מהיר".
13. יחד עם זאת, ביחס לכל סוגי התביעות שנדונות במתכונת זו נקבע כי **"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"** (ת' 78(ג)).



14. ברע"א (מחוזי מרכז) 13892-10-21 לה ריין יזמות ואירועים בע"מ נ' אייסוניק קיד מערכות בע"מ (כב' הש' ר' אמיר), 2.22.21 נקבע:

"המסלול הדיוני המהיר לפינוי מושכר (פרק ט"ז לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984, ותקנות 78 ו-81 לתקנות סדר הדין החדשות) נועד להתמודד עם תופעה בה שוכרים שאינם משלמים דמי שכירות מנצלים לרעה את התמשכות ההליך המשפטי בסדר דין רגיל. מסלול זה הורחב בפסיקה גם לנכסים מסחריים, ובעת תיקון תקנות סדר הדין בחר מחוקק המשנה לאמץ את ההסדר הקיים ולא החריג נכסים מסחריים. מכאן שהכלל הוא כי תובענות לפינוי מושכר - בוודאי בשל אי-תשלום דמי שכירות - יתבררו בסדר דין מהיר, והעברתן לסדר דין רגיל היא החריג."

והוסיף -

"אכן, במקרים רבים הדיון בפינוי נכס עסקי הוא מורכב ומחייב העברה למסלול דיוני רגיל, אך מדובר בסמכות שברשות, וכאשר נמצא שמדובר בעניין פשוט יחסית ההליך ינוהל בסדר דין מהיר גם אם הנכס הוא מסחרי וההתקשרות עסקית."

15. בתפ"מ (שלום י-ם) 15027-05-21 נוקדים (אל-דוד) כפר שיתופי בע"מ נ' יאס מיקי ובנו בע"מ (כב' הש' ק' אזולאי, 10.9.21) נקבע:

"ככלל יידונו בהליך מהיר של תביעה לפינוי מושכר הליכים שבהם אין מורכבות עובדתית או ראייתית מיוחדת, והיקף החקירות צפוי להיות מצומצם,"

ובית המשפט הזכיר עוד כי

"[לא בכדי נקבעו הוראות מיוחדות לדיון בתביעה זו. כך, למשל, נקבע כי תובע לא רשאי לצרף לתביעה לפינוי מושכר סעדים נוספים (סעיף 81(א) לתקנות); וכן נקבע כי על הנתבע להגיש כתב הגנה בתוך 30 ימים ממועד המצאת כתב התביעה (סעיף 81(ב)), ונאסר עליו להגיש תביעה שכנגד או הודעה לצד שלישי (סעיף 81(ג)). טיבו של ההליך גם מחייב את בית המשפט לקיים דיון 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-ה) בהתאמה]. משמעות הדברים היא כי סדר הדין המיוחד של תביעה לפינוי מושכר נועד לבירור תביעות שאינן מורכבות, ובירורן צפוי להתקיים בישיבה אחת."

16. ספק אם זה המצב שלפני, ושאכן מדובר בתביעה לא מורכבת שבירורה צפוי להסתיים בישיבה אחת. במקרה דנן אין מדובר בצדדים "רגילים" להסכם שכירות (כאלה שהקשר ביניהם מתמצה רק במסגרת אותה התקשרות חוזית). הנתונים שהוצגו עד כה לעיונו של בית המשפט מלמדים על מורכבות הקשר הגלוי והנסתר שבין הצדדים. מדובר לכאורה במחלוקות שנדרש לגביהן בירור עובדתי וראייתי שיתכן שאינו מתאים לבירור מהיר ודחוף כנדרש בגדרי תביעה לפינוי מושכר.



17. יחד עם זאת, לא מצאתי כבר עתה להורות על העברת ההליך לדיון בפסים של סדר דין רגיל - והחלטה משלימה תינתן לאחר שתתברר מידת הרלוונטיות של ההליכים בבית המשפט למשפחה להליך שלפני. נוכח כך שהדיון לפני כב' הש' אליעז קבוע כבר לחודש הבא, **מצאתי להורות - בינתיים - על ביטולו של הדיון הקרוב הקבוע ליום 21.12.22 ועל כך שהצדדים יגישו עדכון לתיק** (ויצרפו אסמכתאות, ככל שבידם לעשות כן, מתוך תיק המשפחה - וזאת מבלי לגרוע מהוראות כל דין ומכל הוראה על איסור פרסום כללית או פרטנית ביחס לאותם הליכים) **עד ליום 6.2.23 ביחס להתקדמות ההליכים שם ולהשלכתם על ההליך שלפני.**

18. הוראות משלימות, באשר לקיומו של דיון חלף זה שבוטל בהחלטה זו או לעניין העברת ההליך לדיון בסדר דין רגיל (או הותרתו כדיון מהיר) יינתנו בהתאם לאמור, ולאור זאת - אף לא מצאתי לעשות בשלב זה צו להוצאות. אלה תספקנה בהמשך ולאחר שיתברר (לפחות יותר מכפי שניתן לברר עתה) אם המבקשת היא שמנסה לדחות את הקץ, כטענת המשיבה, או שהמשיבה היא שמנסה לעשות שימוש בהליך שלפני ל-"מחטף" ביחס לסכסוך הרחב יותר שבין הצדדים והמעורבים.

19. ת"פ 7.2.23.

ניתנה היום, כ"ד כסלו תשפ"ג, 18 דצמבר 2022, בהעדר הצדדים.