



ת"פ 51147/05/22 - גל-נור מדבקות בע"מ נגד מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 51147-05-22 מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ נ' גל-נור מדבקות בע"מ

מספר בקשה: 3

לפני כבוד סגן הנשיא עמית יריב

המבקשת:

גל-נור מדבקות בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד אביטל רון

נגד

המשיבה:

מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד אסף מלאך

החלטה

לפניי בקשה לביטול פסק דין לפינוי מושכר שניתן ביום 4.7.2022, לאחר שהמבקשת (היא הנתבעת בהליך העיקרי) לא הגישה כתב הגנה במועד (או בכלל).

בכתב התביעה נטען, כי הסכם השכירות שבין הצדדים הסתיים ביום 30.6.2021, וחרף זאת, המבקשת אינה מפנה את המושכר. כתב התביעה הומצא כדין ביום 2.6.2022, ומשלא הוגש כתב הגנה במועד הקבוע בתקנה 81 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט - 2018, הוגשה בקשה לפסק דין בהעדר הגנה, וניתן פסק הדין.

בבקשת הביטול מעלה המבקשת שלל טענות - הן דיוניות הן מהותיות.

ראשית, טוענת המבקשת כי בית משפט זה משולל סמכות מקומית לדון בהליך, מאחר שמקומו של הנכס הוא בערד, בתחום שיפוטם של בתי המשפט במחוז דרום. המבקשת טוענת, כי תניית השיפוט הבלעדית הקבועה בהסכם השכירות היא תנאי מקפח בחוזה אחיד.

שנית, המבקשת טוענת כי הסיבה לכך שלא הגישה כתב הגנה היא כי כתב התביעה הומצא לפקידה במפעל, אשר "שכחה" לעדכן את מנהל המבקשת על מסירת המסמך; ורק ביום 14.6.2022 הועבר הנושא לטיפול ב"כ המבקשת. בשל מחלת ב"כ המבקשת, לא הוגש כתב הגנה במועד, מה גם שהמבקשת סברה כי מניין הימים להגשת כתב הגנה מתחיל במועד העברת הטיפול לב"כ.

לגוף העניין, המבקשת טוענת כי למשיבה אין כלל זכויות במושכר, כי דווקא המבקשת היא בעלת הזכויות בנכס למן תחילת שנות האלפיים, אלא שמנהל המבקשת "טרם התפנה" להסדיר זכויות אלה, וכי רק מטעם זה "הסכימה" המבקשת לחתום על הסכם שכירות.



דין הבקשה להידחות.

כידוע, ביטולו של פסק דין שניתן בהיעדר הגנה אפשרי משני טעמים: ביטול מחובת הצדק, שפירושו שכתב התביעה לא הומצא כדין לידי הנתבע. בענייננו, אין כל טענה כזו: אין מחלוקת, כי כתב התביעה הומצא כדין ביום 2.6.2022, ואין מחלוקת כי רשלנותה של המבקשת היא שגרמה לכך שלא הוגש כתב הגנה במועד. יוער עוד, שמקור ה"טעות" שבעטיה סברה המבקשת כי המועד להגשת כתב הגנה - אינו ברור: אם ב-14.6.2022 "אותר" כתב התביעה, מן הסתם הבין מנהל המבקשת כי כתב התביעה ממתין זה זמן מה לטיפול, ועל כן - היה עליו, לכל הפחות, לפעול להגשת בקשת ארכה במועד קרוב ככל האפשר.

מכל מקום, התרשלותה של המבקשת אין בה כדי להצדיק ביטול פסק הדין מחובת הצדק.

נבחן אפוא את הטעם השני המאפשר ביטול של פסק דין בהיעדר הגנה, הוא שיקול דעתו של בית המשפט. בהקשר זה, יש לבחון ראשית מהו הטעם לאי-הגשת כתב הגנה ושנית מהם סיכויי ההגנה לגופם.

לעניין הטעם לאי-הגשת כתב הגנה - כפי שציינתי לעיל, מדובר בהתרשלות של המבקשת עצמה, אשר התעלמה מכתב תביעה שהומצא לה כדין, וגם לאחר שאיתרה אותו, לא עשתה כל מאמץ לברר מתי הומצא כדין. גם אם לא ניתן לומר שמדובר בזלזול מופגן בהליך המשפטי, שיש בו כדי להצדיק כשהוא לעצמו את דחיית הבקשה לביטול פסק הדין, ודאי שמדובר בהתרשלות ואי-אכפתיות ברמה גבוהה, שאינם מסייעים לטיעוניה של המבקשת.

על פי הפסיקה, השיקול המרכזי הוא קיומה של הגנה הראויה להתברר, שכן על התרשלות ואי-אכפתיות ניתן לפצות בפסיקת הוצאות. אלא שגם בהיבט זה, אין למבקשת כל טענה הגנה של ממש.

הטענה להיעדר סמכות מקומית - לאו טענה היא. סמכות מקומית היא עניין דיוני-טכני, ופגם בסמכות המקומית אינו פגם היורד לשורשו של ההליך, וזאת לפי התפיסה שלפיה כוחו של בית משפט בדרגה פלונית במחוז אחד כמוהו ככוחו של בית משפט באותה דרגה בכל מחוז אחר. על כן, אין בטענה להיעדר סמכות מקומית כדי להצדיק ביטולו של פסק הדין (בשולי הדברים אציין, כי ספק בעיניי אם הטענה להיעדר סמכות מקומית הייתה מתקבלת גם לגופה, שכן אין מדובר בתנאי הפוגע במבקשת פגיעה בלתי סבירה, אולם מאחר שממילא אין מדובר בעילה לביטול פסק דין, לא ארחיב בנושא).

אשר לטענה שלפיה המשיבה נעדרת זכויות במקרקעין - הבסיס לתביעה לפינוי מושכר הוא הסכם השכירות שבין הצדדים. המבקשת חתמה, מרצונה הטוב והחופשי, על הסכם שבו הצהירה כי המשיבה היא בעלת זכויות החכירה במקרקעין, ואף נטלה על עצמה התחייבויות שונות כלפי המשיבה, לרבות התחייבויות בדבר מועד סיום השכירות וחובתה להתפנות עם סיום השכירות. משכך, מושתקת המבקשת מהעלאת טענות הנוגעות לזכותה של המשיבה להגיש את תביעת הפינוי או להשכיר את המקרקעין: את זכויותיה של המשיבה במקרקעין יש לבחון לפני כריתת הסכם שכירות, לא לאחר הפרתו.

אשר לטענותיה של המשיבה לבעלותה בנכס - אלה אינן כשירות להתברר בבית משפט זה מטעמים של העדר סמכות עניינית (שהרי שאלות של בעלות מסורות לסמכותו של בית המשפט המחוזי). מבלי לטעת מסמרות, אפוא, אעיר כי הטענה שלפיה משנות השמונים של המאה העשרים המבקשת היא בעלת זכויות הבעלות במקרקעין, אך במשך תקופה של בין 30 ל-40 שנה מנהל המבקשת "לא התפנה" להסדיר את זכויותיה במקרקעין - היא טענה תמוהה מאוד. מכל מקום, "זכות לא מוסדרת" במקרקעין - לאו זכות היא, והא ראייה - גם המבקשת בעצמה הבינה כי זכותה להחזיק



במקרקעין מותנית בהתקשרות בהסכם עם המשיבה, כפי שעשתה ב-2016 (ומנוסחו של הסכם השכירות עולה, כי בשונה מכפי שניתן להבין מהבקשה, הסכם השכירות המקורי מוקדם עוד יותר, ורק זהות השוכרת השתנתה).

מכל מקום, אין מחלוקת על כך שהסכם השכירות פקע ביוני 2021; אין מחלוקת כי היום, בחודש יולי 2022, ממשיכה המבקשת להחזיק בנכס ללא הסכם שכירות ומכאן - ללא זכות שבדין. תשלום דמי שכירות אין בו כדי להחליף הסכמה מקום שבו בעל הנכס מודיע כי הוא אינו מסכים להמשך השכירות. מכאן שבפי המבקשת אין כל הגנה.

אכן, בית המשפט "ייטה לבטל פסק דין" שניתן בהעדר הגנה, אך זאת מקום שבו יש הגנה. בענייננו, לא הציגה המבקשת ולו הגנה בדוחק, המצדיקה בירור ההליך לגופו, ועל כן הבקשה לביטול פסק הדין - נדחית.

פסק הדין יעמוד על כנו.

משלא התבקשה תשובה, לא ייעשה צו להוצאות.

לפנים משורת הדין, לא ייעשה צו להוצאות לטובת אוצר המדינה.

ניתנה היום, י"ד תמוז תשפ"ב, 13 יולי 2022, בהעדר הצדדים.