



ת"פ 52341/01/23 - טרזורו בע"מ נגד משה כהן

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 52341-01-23 טרזורו בע"מ נ' כהן

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת בלהה יהלום

טרזורו בע"מ ע"י ב"כ עו"ד גיא ויצ'לבסקי

תובעת

נגד

משה כהן ע"י ב"כ עו"ד מוטי ישר

נתבע

החלטה

1. התובעת הינה המשכירה של נכס מקרקעין שברחוב עין כרם 76 בירושלים. אין מחלוקת כי הנתבע שכר את המקרקעין (להלן: המושכר), עוד בטרם הפכה התובעת למשכירה, וכי בחודש יולי 2013 נחתם בין הצדדים הסכם שכירות (בלתי מוגנת).

2. לטענת התובעת, הנתבע לא שילם דמי שכירות ובהתאם לסעיף 16 להסכם השכירות משנת 2013, היא רשאית לסיים את תקופת השכירות באופן מידי, אלא שהנתבע מסרב לפנות את המושכר (יצוין כי התובעת טענה שגם לא המציא רישיון עסק כדין ופוליסת ביטוח תקפה מה שמהווה בפני עצמו הפרה יסודית של הסכם השכירות). התובעת הפנתה לכך שאין מדובר בהליך ראשון בין הצדדים ועוד בחודש יוני 2013 הגישה נגדו תביעה לפנוי מושכר.

3. בכתב הגנתו העלה הנתבע טענות מקדמיות לפיהן הוא עצמו אינו במעמד של שוכר או מחזיק במושכר עוד משנת 2019 וכי הדבר ידוע היטב לתובעת, שבחרה להסתיר עובדות רלבנטיות רבות מעיני בית המשפט. הנתבע אישר כי סמוך לאחר שחרורו משירות חובה, אי אז בשנת 2000 החל לשכור את המושכר והפעיל במקום עסק מזון, אולם בסוף שנת 2018 חלה מאוד, הוא לקה בהתקף לב וגם במחלת הסרטן (צורפו אסמכתאות לכך), ולא היה מסוגל עוד לנהל את העסק בעצמו. בשל כך, עוד שנת 2019 הוסב חוזה השכירות בעל פה ובדרך של התנהלות מוסכמת על שמה של חברה בע"מ, "מלה מסעדות בע"מ" שהוא איננו בעל מניות בה (להלן: החברה). החברה היא זו שמשלמת את דמי השכירות ואת כל חשבונות המושכר היא זו שמעסיקה את העובדים במושכר - לרבות התובע עצמו שצירף תלושי שכר המאשרים זאת, ומתנהלת מול הספקים. הנתבע הפנה לכך שהיה זה אינטרס של התובעת להמיר את הסכם השכירות ממנו - במצב הרעוע - לחברה שהיא בעלת איתנות פיננסית.

באשר לתביעה משנת 2013, עמד הנתבע על כך שאז היה מדובר על נסיבות שונות לחלוטין וגם לאחר שניתן פסק דין לפינוי בחרה התובעת לנהל עמו מו"מ ולהותיר אותו כשוכר.

4. לגופם של דברים, טען התובע כי גם אם ישנו חוב הוא מינימלי ומתקופת הקורונה בה נסגר העסק, והיו בין הצדדים הבנות בעניין זה; החברה השקיעה הון בשיפוץ ושדרוג מערכות המושכר ועוד.



5. לכתב ההגנה צורפו לא פחות מ- 188 עמודי נספחים, הרלבנטיים לעניינו הן 11 חשבוניות מס שהנפיקה התובעת לחברה עבור שכ"ד מלה בר , ר' למשל החשבונית עבור דמי השכירות של חודש דצמבר 2022 (החודש לפני הגשת התביעה).

6. לאור טענות אלו, ביקשתי את תגובת התובעת וזו טענה כי מבוקש לסיים התקשרות חוזית כתובה וברורה בין הצדדים, וכי טענותיו להבנות או הסכמות בעל פה לא הועלו קודם לכן ומעולם לא אושר לו לשנות את זכות השוכר, הוא היחיד שחתום על הסכם השכירות והיחיד שמוגדר כ"שוכר" על פי הסם השכירות "מאחר ומצבו הכלכלי של הנתבעת ככל הנראה היה רע הסכימה התובעת לקבל תשלום דמי שכירות מכל גורם המוכן לשלם את דמי השכירות של הנתבע! הא ותו לא" (ס' 7 לתגובה, הבלבול בין זכר ונקבה במקור, ב"י), ממילא הסכם השכירות אינו מאפשר העברת זכות השכירות לאחר.

7. דומה כי כל המפורט לעיל מוביל למסקנה הברורה כי התיק אינו מתאים להתברר בהליך המזורז והמהיר של תביעה לפינוי מושכר. ואנמק.

8. תקנה 78(א)(2) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט - 2018, קובעת כי תביעה לפינוי מושכר תתברר בהליך מהיר ואילו תקנה 81 קובעת הוראות מיוחדות, מזרזות אף יותר, בתביעה לפינוי מושכר:

תביעה לפינוי מושכר - הוראות מיוחדות

81 (א) תביעה לפינוי מושכר לפי פרק זה לא תכיל סעדים נוספים והתובע רשאי לתבוע בהליך נפרד, בלא צורך בקבלת רשות מבית המשפט, סעדים נוספים בשל אותה עילה; אם הוגשה תביעה נוספת, יודיע על כך התובע לבית המשפט ויידרש לציין אם מתקיימים בתביעה התנאים הנדרשים לצורך קיום דיון בה במסלול של דיון מהיר.

(ב) כתב הגנה בתביעה לפינוי מושכר יוגש בתוך שלושים ימים ממועד המצאת כתב התביעה.

(ג) נתבע בתביעה לפינוי מושכר אינו רשאי להגיש תביעה שכנגד או הודעה לצד שלישי.

(ד) בתביעה לפינוי מושכר לא תתקיים ישיבת קדם-משפט וההוראות לעניין ישיבה כאמור לא יחולו על הליך מסוג זה.

(ה) בית המשפט יורה על מועד לדיון בתביעה לפינוי מושכר שלא יהיה מאוחר משלושים ימים ממועד הגשת כתב ההגנה האחרון.

9. מדובר בהליך מהיר מאוד, שמתאים לבירור טענות עובדתיות פשוטות וברורות ולא מצריך זמן שיפוטי רב. בהינתן שכך הם הדברים, לא כל הליך של תביעה לפינוי מושכר מתאים להתברר בדרך זה, ובתקנה 78(ג) לתקנות 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".



בפסיקה נקבעו השיקולים המנחים את בית המשפט

10.

בהסבת תביעה בסדר דין מהיר לסדר דין רגיל:

"ענייננו אינו בתיק הקלאסי של פינוי מושכר שהינו מסוג של דירת מגורים, של בעל בית המשכיר את דירתו ובעיניים כלות רואה ששוכר הדירה מנצל את העומס על המערכת השיפוטית למניעת פינוי מהדירה. אלו המקרים שהביאו לתיקון התקנות והוספת סדר הדין המיוחד. מדובר בענייננו בנכס עסקי מובהק, בשיקולים מסחריים עסקיים... אין מניעה כי הדיון יהיה לפי סדר הדין המיוחד של פינוי מושכר אשר יכול להכיל גם מושכרים עסקיים ובוודאי שיכולים להיות מקרים שגם תביעה לפינוי מדירת מגורים לא תתאים. הכול תלוי בנסיבות. מיהות הצדדים הינו קריטריון התומך בבקשת המבקשים. עיתוי הגשת התביעה... קריטריון נוסף הינו היקף הראיות הרב..." (רע"א (ב"ש) 4022-05-17 מאיה ל.ס. בע"מ נ' הלני השקעות ונדל"ן בע"מ).

11. בענייננו, מדובר בנכס מסחרי, בו החזיק הנתבע במשך 19 שנה, לכל הפחות. הנתבע פרט וצירף אסמכתאות בדבר מצבו הרפואי המורכב, פירט כי ישנה חברה המחזיקה במושכר המשלמת שכירות וכי מזה שנה, לפחות, שהתובעת מקבלת ממנה את דמי השכירות ומנפיקה לה חשבוניות בעדן. עיתוי הגשת התביעה בחלוף הזמן אינו ברור, והטענה כי היתה הסכמה בעל פה ובהתנהגות אינה טענה שיכולה להתברר בדיון מהיר וקצר (דרך כלל מוקצה לדיונים אלו פרק זמן של חצי שעה בלבד).

מלבד הנתבע מן הסתם יעידו נציגי הנתבעת, ונציגי החברה, כבר הוגשו כמעט 200 עמודים בכתב ההגנה, יתכן כי יהיה מקום לבחון את השיפוצים והשינויים שנעשו במושכר, עלותם, האם הוסכם כי יקוזזו מדמי השכירות, מה דינם של דמי השכירות שהיו אמורים להיות משולמים בתקופת הסגרים בזמן מגפת הקורונה ועוד. במצב דברים שכזה על מנת שהצדק יצא לאור וינתן לכל אחד מן הצדדים יומו המלא בבית המשפט, על בית המשפט להקצות להליך את משך הזמן הדרוש לו ושמכך אני מורה כי התביעה תוסב לסדר דין רגיל.

12. ככל שישנה אגרה המצריכה השלמה, על התובעת להסדירה בתוך 30 יום. במקביל אני מורה כי התיק יופנה למהות.

13. קדם המשפט יתקיים ביום 12.10.2023 בשעה 10:30.

14. ב"כ הצדדים יקיימו דיון מקדמי בהתאם להוראות תקנות 34 - 36 לתקנות סדר הדין האזרחי תשע"ט - 2018 (להלן: "התקנות").

15. דיווח באשר לדיון המקדמי, יוגש לפי טופס 4 שבתוספת הראשונה לתקנות, 14 יום לפני ישיבת קדם המשפט.

16. הליכים מקדמיים יושלמו כמפורט בפרק ט' לתקנות.



17. רשימת בקשות בהן מבוקש לדון בישיבת קדם משפט, תוגש בהתאם לתקנה 49 לתקנות, עד לא יאוחר מ - 20 יום לפני ישיבת קדם משפט. תשובה לרשימת הבקשות תוגש תוך 14 יום.

18. רשימת עדים, בהתאם לתקנה 62 לתקנות, תוגש על-ידי התובעת 20 יום לפני ישיבת קדם משפט, ועל-ידי הנתבע 14 יום לאחר מכן.

ניתנה היום, כ' אדר תשפ"ג, 13 מרץ 2023, בהעדר הצדדים.