

ת"פ 63514/12 - עיריית הוד השרון נגד רפאל סירי

בית משפט השלום בכפר סבא

תפ"מ 22-12-63514 עיריית הוד השרון נ' סירי
תיק חיזוני:

בפני כבוד השופט איתן רגב
תובעת עיריית הוד השרון
נגד רפאל סירי
נתבע

החלטה

1. התובעת הגישה תביעה לפינוי מושכר. לטענה, תמה תקופת השכירות של המושכר ששכר ממנו הנتابע ועלין לפניו. הנتابע עתר להורות על העברת הדיון בתביעה לסדר דין רגיל.
2. התביעה הוגשה כתביעה לפינוי מושכר ובהתאם להוראות ת' 78(א)(2) לתקנות סדר הדין האזרחי הוכתרה כתביעה בדיון מהיר. ס"ק ג' לתקנה 78 האמורה קובע, עם זאת, כי "בית משפט רשאי בכל עת, להורות כי תביעה או תביעה שכונגד במסלול דין מהיר תועבר במסלול דין רגיל, אם מצא כי היא אינה מתאימה להתנהל בדיון מהיר".

דין

3. ברע"א (מחוזי מרכז) 21-10-13892 לה ריין יזמות ואיורים בע"מ נ' איסוניק קיד מערכות בע"מ (ນבו נקבע: 02.11.2021)

"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 התmeshות ההליך המשפטי בסדר דין רגיל. מסלול זה הוחרב בפסקה גם לנכסים מסחריים, ובעת תיקון תקנות סדר הדין בחר מחוקק המשנה לאמץ את ההסדר הקיים ולא החargin נכסים מסחריים. מכאן שהכל הוא כי תובענות לפינוי מושכר - בודאי בשל אי-תשלום דמי שכירות - יתבררו בסדר דין מהיר, והעברתן לסדר דין רגיל היא חריג".

4. ועוד נכתב שם:

"אכן, במקרים רבים הדיון בפינוו נכס עסקיו הוא מורכב ומחייב העברת למסלול דין רגיל, אך מדובר בסמכות שברשות, כאשר נמצא שמדובר בעניין פשוט יחסית ההליך ינוהל בסדר דין מהיר גם אם הנכס הוא מסחרי והתקשרות עסקית"

5. בתפ"מ (שלום י-ם) 15027-05-21 נוקדים (אל-דוד) כפר שיתופי בע"מ נ' יאס מיקי ובני בע"מ (ນבו) נכתב: 10.09.2021

"ככל ידנו מהיר של תביעה לפינוו מושכר הליכים שבהם אין מרכיבות עובדיות או ראייתית מיוחדת, והיקף החקירה צפוי להיות מצומצם ... לא בצד מהוות התביעה לפינוו מושכר חלק מן הפרק העוסק בדיון מהיר, ולא בצד נקבעו הוראות מיוחדות בדיון בתביעה זו.vr, למשל, נקבע כי טובע לא רשאי לצרף לתביעה לפינוו מושכר סעדים נוספים (סעיף 81(א) לתקנות); וכן נקבע כי על הנتابע להגיש כתוב הגנה בתוך 30 ימים ממועד המצאת כתב התביעה (סעיף 81(ב)), ונאשר עליו להגיש כתב התביעה שכנגד או הוועדה לצד שלישי (סעיף 81(ג)). טיבו של ההליך גם מחייב את בית המשפט לקיים דיון מהיר, ועל כן נקבע בתקנות כי בתביעה לפינוו מושכר לא תתקיים ישיבת קדם משפט, וכי דיון בתביעה יתקיים לא יותר משלושים ימים ממועד הגשת כתב ההגנה האחרון (סעיפים 81(ד) ו-(ה) בהתאם). משמעות הדברים היא כי סדר הדיון המיוחד של תביעה לפינוו מושכר גועד לבירור תביעות שאין מרכיבות, ובירורן צפוי להתקיים בישיבה אחת."

6. במקרה דן נטען בכתב התביעה כי בשנת 2016 זכה הנتابע במכרז להפעלת קיוסק במושכר, ובהתאם לתנאי המכרז נחתם הסכם שכירות לתקופה בת 36 חודשים, אשר יכול ותוארך עד ל-48 חודשים. תקופת השכירות תמה בסוף אפריל 2019, ותקופת ההארכה לא נכנסה לתקף - אך גם לו הייתה "莫פעלת האופציה" הרי שגם זו הסתיימה לפני כשלוש שנים. מעלה מכך, לתובעת טענות נגד הנتابע בגין הפרות של הסכם השכירות (אי תשלום דמי שכירות, בניה לא חוקית ושימוש לא תואם את ההסכם).

7. בכתב ההגנה טען הנتابע, בטעמיה, כי פעל בהתאם להיתרים שקיבל מהתובעת ואשר הוסתרו על ידה בכתב התביעה וכי היא מושתקת מლטען לפינוו בעילה של סיום תקופת השכירות שכן הוא זכאי לתקופת שימוש נוספת ולהחזר של תשלום יתר של דמי השכירות.

8. הנتابע ציין כי מדובר במושכר שהופעל בו קיוסק על ידי אביו המנוח עוד משנת 1964, כי נחתמו ביחס אליו הסכמים השונים והושקעו בו סכומי כסף לא מבוטלים לשם שיפוצו והתאמתו, והציג את טענותיו נגד התובעת כי היא זו שהפירה את ההסכם בין הצדדים.

9. הנتابע הפנה, בין היתר, לטענות באשר בדיון שהתקיים אצל התובעת, בנסיבות נציגיה וועצמיה המשפטיים - דיון בסומו הובטח לו כי טענותיו ודרישותיו יבחןו לשם העברת הצעות לסיום המחלוקת, אך במקביל הוגש התביעה. לטענותו, יהיה עליו להזמין לעדות בעלי תפקידים אצל התובעת (כולל חבר המועצה וממי שהיא סגן ראש העירייה, מריגאל שמעון - שהביע נכונות להעיד אך טען כי לא יחתום על תצהיר).

10. בבקשתו ציין הנאשם כי נדרש הлик גליי ועיוון במסמכים המצוים אצל התביעה ואשר יש בהם כדי לסייע לו בהגנתו.

11. התביעה השיבה כי לא ברורה התועלת שתצמת, אם תצמת, מעדותו של מר שמעון (ולראיה, זה נמנע מלהתnom על תצהיר) והדגישה כי על בית המשפט לתת סуд מהיר לשם פינוי של הנאשם מהנכש הציבורי בו הוא מחזיק שלא כדי.

12. הגשת תובענה בדיון מהיר לא כרוכה מניה וביה בהענקת פטור למי מהצדדים מפני גליי מסמכים רלוונטיים המצוים بيדו, בחזקתו או בשליטתו ושאותרו על-ידו לאחר קיום חקירה ודרישה, או מפני הצגתם לעיוון הצד שכנגד. היפוכו של דבר הוא הנכון; התקנות החולשות על הגשת כתבי-טענות בגיןה של תביעה צזו מטלות על בעלי-הדין-חובה לפרט ולציין את טיבם והיקפם של המסמכים הרלוונטיים המצוים תחת-ידו ובשליטתו כבר בשלב הגשת כתבי-הטענות, זאת מთוך מטרה ליעיל, לקצר ולפשט את בירור ההליך בתביעות כספיות אלה. חובת גליי של מסמכים רלוונטיים וחובת הצגתם לעיוון עומדות במלוא היקפן על-פי אמות המידה שציינו לעיל גם במקרה המתברר בסדר דין מהיר. כל אימת שבהליך משפטיא עסוקין ניצב על מקומו האינטראס של בירור האמת, הן Caintrass פרטיו של המתדיינים היישרים הן Caintrass ציבורית רחוב החולש על תכלית פעולתה של הרשות השופטת. אינטראס זה אינו נסוג ואיןנו נגרע בשיטקון בתביעה שהוגשה בדיון מהיר. ר' גם בש"א (ת"א) 156307/03 **לשם (ד.ג.) טכנולוגיות בע"מ נ' עוז גיל כהן**, פ"מ תשס"ב(3) 655 (2003).

13. כל עוד מדובר במסמכים הרלוונטיים למחלוקת (ודרישת הרלוונטיות פורשה בפסקה באופן נרחב) יש לקדם את ההליך כך שייתברר "בקלפים פתוחים" ובאופן שתואם את יעודה להגעה לחקר האמת.

14. נוכח המקובל מצרכי להורות תחילת, ובטרם הכרעה באשר למילוי המתוכנת בה תtabrrה המחלוקת, כי הצדדים יקיימו הлик גליי מסמכים הדדי בפרק זמן לא ארוך. בהתאם לעדכון שיוגש עם השלמה זו יוברר האם עלה בידם להגיע להסכמות נוספת, גם על יסוד הנתונים שייעלו מהליך זה, ואם הנאשם עומד על בקשתו להעברת הדיון לסדר דין רגיל וההתובעת עומדת על הסתייגותה מכך.

15. הлик גליי המסמכים והעדכון ביחס אליו יושלמו, לפיכך, בתוך 45 ימים (ימי הפגרה יבואו במנין הימים) ועדכון יוגש עד ליום 10.8.23.

ת"פ 13.8.23.

ניתנה היום, א' تمוז תשפ"ג, 20 יוני 2023, בהעדר הצדדים.