



ת"פ 63514/12/22 - עיריית הוד השרון נגד רפאל סירי

בית משפט השלום בכפר סבא

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

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

החלטה

1. התובעת הגישה תביעה לפינוי מושכר. לטענתה, תמה תקופת השכירות של המושכר ששכר ממנה הנתבע ועליו לפנותו. הנתבע 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 שכנגד במסלול דיון מהיר תועבר למסלול דיון רגיל, אם מצא כי היא אינה מתאימה להתנהל בדיון מהיר".

דיון

3. ברע"א (מחוזי מרכז) 13892-10-21 לה ריין יזמות ואירועים בע"מ נ' אייסוניק קיד מערכות בע"מ (נבו) 02.11.2021 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 חריג."

4. ועוד נכתב שם:



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

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

"ככלל יידונו בהליך מהיר של תביעה לפינוי מושכר הליכים שבהם אין מורכבות עובדתית או ראייתית מיוחדת, והיקף החקירות צפוי להיות מצומצם ... לא בכדי מהווה התביעה לפינוי מושכר חלק מן הפרק העוסק בדין מהיר, ולא בכדי נקבעו הוראות מיוחדות לדין 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-81(ה) בהתאמה). משמעות הדברים היא כי סדר הדין המיוחד של תביעה לפינוי מושכר נועד לבירור תביעות שאינן מורכבות, ובירורן צפוי להתקיים בישיבה אחת."

6. במקרה דנן נטען בכתב התביעה כי בשנת 2016 זכה הנתבע במכרז להפעלת קיוסק במושכר, ובהתאם לתנאי המכרז נחתם הסכם שכירות לתקופה בת 36 חודשים, ואשר יכול ותוארך עד ל-48 חודשים. תקופת השכירות תמה בסוף אפריל 2019, ותקופת ההארכה לא נכנסה לתוקף - אך גם לו היתה "מופעלת האופציה" הרי שגם זו הסתיימה לפני כשלוש שנים. למעלה מכך, לתובעת טענות נגד הנתבע ביחס להפרות של הסכם השכירות (אי תשלום דמי שכירות, בניה לא חוקית ושימוש לא תואם את ההסכם).

7. בכתב ההגנה טען הנתבע, בתמצית, כי פעל בהתאם להיתרים שקיבל מהתובעת ואשר הוסתרו על ידיה בכתב התביעה וכי היא מושתקת מלטעון לפינוי בעילה של סיום תקופת השכירות שכן הוא זכאי לתקופת שימוש נוספת ולהחזר של תשלום ביתר של דמי השכירות.

8. הנתבע ציין כי מדובר במושכר שהופעל בו קיוסק על ידי אביו המנוח עוד משנת 1964, כי נחתמו ביחס אליו הסכמים שונים והושקעו בו סכומי כסף לא מבוטלים לשם שיפוצו והתאמתו, והדגיש את טענותיו נגד התובעת כי היא זו שהפרה את ההסכמים בין הצדדים.

9. הנתבע הפנה, בין היתר, לטענות באשר לדין שהתקיים אצל התובעת, בנוכחות נציגיה ויועציה המשפטיים - דיון בסיומו הובטח לו כי טענותיו ודרישותיו ייבחנו לשם העברת הצעות לסיום המחלוקת, אך במקביל הוגשה התביעה. לטענתו, יהיה עליו להזמין לעדות בעלי תפקידים אצל התובעת (כולל חבר המועצה ומי שהיה סגן ראש העירייה, מר יגאל שמעון - שהביע נכונות להעיד אך טען כי לא יחתום על תצהיר).



10. בבקשתו ציין הנתבע כי נדרש הליך גילוי ועיון במסמכים המצויים אצל התובעת ואשר יש בהם כדי לסייע לו בהגנתו.
11. התובעת השיבה כי לא ברורה התועלת שתצמח, אם תצמח, מעדותו של מר שמעון (ולראיה, זה נמנע מלחתום על תצהיר) והדגישה כי על בית המשפט לתת סעד מהיר לשם פינויו של הנתבע מהנכס הציבורי בו הוא מחזיק שלא כדין.
12. הגשת תובענה בדיון מהיר לא כרוכה מניה וביה בהענקת פטור למי מהצדדים מפני גילוי מסמכים רלוונטיים המצויים בידו, בחזקתו או בשליטתו ושאותרו על-ידו לאחר קיום חקירה ודרישה, או מפני הצגתם לעיון הצד שכנגד. היפוכו של דבר הוא הנכון; התקנות החולשות על הגשת כתבי-טענות בגדרה של תביעה כזו מטילות על בעלי-הדין חובה לפרט ולציין את טיבם והיקפם של המסמכים הרלוונטיים המצויים תחת-ידו ובשליטתו כבר בשלב הגשת כתבי-הטענות, זאת מתוך מטרה לייעל, לקצר ולפשט את בירור ההליך בתביעות כספיות כאלה. חובת גילוי של מסמכים רלוונטיים וחובת הצגתם לעיון עומדות במלוא היקפן על-פי אמות המידה שצוינו לעיל גם בהליך המתברר בסדר דין מהיר. כל אימת שבהליך משפטי עסקיני ניצב על מכונו האינטרס של בירור האמת, הן כאינטרס פרטי של המתדיינים הישירים הן כאינטרס ציבורי רחב החולש על תכלית פעולתה של הרשות השופטת. אינטרס זה אינו נסוג ואינו נגרע כשעסקיני בתביעה שהוגשה בדיון מהיר. ר' גם בש"א (ת"א) 156307/03 **לשם (ד.נ.) טכנולוגיות בע"מ נ' עו"ד גיל כהן**, פ"מ תשס"ב(3) 655 (2003).
13. כל עוד מדובר במסמכים הרלוונטיים למחלוקת (ודרישת הרלוונטיות פורשה בפסיקה באופן נרחב) יש לקדם את ההליך כך שיתברר "בקלפים פתוחים" ובאופן שתואם את יעודו להגיע לחקר האמת.
14. נוכח המקובץ מצאתי להורות תחילה, ובטרם הכרעה באשר למלוא המתכונת בה תתברר המחלוקת, כי הצדדים יקיימו הליך גילוי מסמכים הדדי בפרק זמן לא ארוך. בהתאם לעדכון שיוגש עם השלמתו יוברר האם עלה בידם להגיע להסכמות נוספות, גם על יסוד הנתונים שיעלו מהליך זה, ואם הנתבע עומד על בקשתו להעברת הדיון לסדר דין רגיל והתובעת עומדת על הסתייגותה מכך.
15. הליך גילוי המסמכים והעדכון ביחס אליו יושלמו, לפיכך, בתוך 45 ימים (ימי הפגרה יבואו במניין הימים) ועדכון יוגש עד ליום 10.8.23.

ת"פ 13.8.23.

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