



ת"פ 66295/12/22 - מוניה שיתי נגד עלא רסלאן, עו"ד

בית משפט השלום בחיפה

תפ"מ 66295-12-22 מוניה שיתי נ' עו"ד עלא רסלאן
תיק חיצוני:

בפני	כבוד השופטת סיגלית מצא
התובע:	מוניה שיתי
נגד	
הנתבע:	עלא רסלאן, עו"ד

החלטה

1. בפני בקשה של הנתבע להעברת הדיון בתביעה לפינוי מושכר שהגיש נגדו התובע, לסדר דין רגיל.

ההליך

2. המושכר הוא משרד בשטח 100 מ"ר המצוי בחלק המערבי בקומה השנייה של מבנה הבנוי על מקרקעין הידועים כתת חלקה 100, חלקה 2, גוש 10280 בעיר שפרעם (להלן: "המושכר").

3. ביום 1.7.2004 נכרת בין הצדדים הסכם שכירות למשך 24 חודשים (10.7.2004 - 10.7.2006).

4. תקופה ההסכם הוארכה וביום 19.9.2011 נכרת בין הצדדים הסכם נוסף שתקופתו שנתיים. גם תקופתו של הסכם זה הוארכה עד היום.

5. לטענת התובע, לא שילם הנתבע בין 1.1.2016 ועד חודש דצמבר 2022 את דמי השכירות החודשיים באופן מלא, תוך יצירת חוב העומד היום על סך 79,165 ₪, בהתאם לפירוט בסעיף 9 לכתב התביעה.

6. ביום 18.10.2022 נשלחה לנתבע הודעה בדבר ביטול ההסכם והתראה בטרם נקיטת הליכים.

7. לטענת התובע, לאחר משלוח המכתב חזר הנתבע לשלם לו דמי שכירות. דא עקא, התובע עומד על הודעת הביטול ששלח.

8. ביום 29.12.2020 הוגשה התביעה.

ביום 30.4.2023 הוגש כתב הגנה.

9. התביעה נקבעה לדיון ביום 17.5.2032.



10. בד בבד עם הגשת כתב ההגנה הגיש הנתבע בקשה להעברת הדיון בתביעה לסדר דין רגיל.
11. בבקשתו, טען הנתבע כי התביעה אינה מתאימה להתברר כתביעה לפינוי מושכר ועתר כי בית המשפט יעשה שימוש בסמכותו לפי תקנה 78(ג) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 (להלן: "התקנות") ויורה על העברת הדיון בתביעה לסדר דין רגיל.
12. בהקשר זה טען הנתבע כי מילא את כל התחייבויותיו על פי ההסכם, והא ראייה, שהתובע לא הציג כל ראיה המצביעה על כך שהפר את ההסכם או כי פנה לנתבע בטענה להפרתו.
- עוד טען הנתבע כי נתן לתובע שירותים בשלל עניינים הקשורים בניהול הנכס (כגון תיווך עם שוכרים אחרים, עריכת כל הסכמי השכירות וחידושים), ייצג את התובע בהליכים משפטיים ועוד.
- לטענת הנתבע, סוכם בין הצדדים כי תמורת שירותים אלה שנתן לתובע תקוזה מדמי השכירות - וכך היה.
- עוד טען הנתבע כי התובע לא הנפיק חשבונית מס קבלה בגין דמי השכירות שהועברו לו.
13. לטענת הנתבע, התברר לו בשנת 2020 כי בחשבון המים בו חויב נכללה צריכת מים של מושכרים אחרים. לטענת הנתבע, ידע זאת התובע והבטיח לפצותו בסכום שלא יפחת מ-20,000 ₪. עוד התחייב התובע להפריד את צריכת המים של המושכרים השונים. ואולם, עד כה לא עשה כן.
14. לטענת הנתבע, הגיעו הצדדים בשנת 2021 להסכמה לפיה ימשיך לשהות במושכר למשך עשר שנים נוספות. משכך, ערך הנתבע שיפוץ רחב ידיים במשרד.
15. לטענת הנתבע הוגשה תביעה בשל סירובו לבקשת התובע לחבר, דרך משרדו, את הקומה השלישית לחשמל, באופן בלתי חוקי ובלתי תקני.
16. לטענת הנתבע, בשים לב לאורך תקופת השכירות, ליחסים בין הצדדים לאורך השנים ולמורכבות העובדות יחייב בירור התביעה שמיעת עדים והצגת ראיות רבות. עוד טוען הנתבע כי לא מדובר בתביעת פינוי קלאסית, אלא בתביעה לפינוי שוכר שהחזיק במושכר שנים רבות, כי מדובר בשכירות מסחרית-עסקית, וכי אין בפי התובע עילה מבוררת וברורה לביטול ההסכם.
17. עוד טען הנתבע כי יש לאחד את הדיון בתביעת הפינוי ובתביעה הכספית שהגיש נגדו התובע.
18. בתגובתו מיום 10.5.2023 התנגד התובע לבקשה.
- לטענת התובע, לא בכדי נקבעו בתקנות הוראות מיוחדות לעניין דיון בתביעה לפינוי מושכר, וכי הליך זה מחייב בירור מהיר שייתן סעד מידי לבעלי נכסים.
- עוד טוען התובע כי קבלת הבקשה תביא לעיכוב בירור התביעה ולנזק לתובע.
19. לטענת התובע, מדובר במקרה קלאסי של תביעה לפינוי מושכר - אי תשלום דמי שכירות. אף אין בכך שמדובר בשכירות עסקית או בכך שהתובע הגיש תביעה כספית נגד הנתבע בכדי להוות עילה להעברת הדיון למסלול רגיל.



דין והכרעה

20. לאחר ששקלתי את טענות הצדדים, נחה דעתי כי דין הבקשה להידחות.
21. צודק התובע בטענתו כי לא בכדי קבע המחוקק הוראות מיוחדות לעניין הדיון בתביעות לפינוי מושכר (בלבד), וכי הוראות אלה נועדו ליתן לבעלי נכסים אפשרות לקבלת סעד מהיר.
22. עוד צודק התובע בטענתו כי מדובר בתביעה קלאסית לפינוי מושכר - טענה לאי תשלום דמי שכירות.
23. לא מצאתי כי הראיות שצורפו לבקשה ולכתב ההגנה שהגיש הנתבע (הסכמים וחילופי הודעות ב-WhatsApp) יחייבו בירור עובדתי מורכב. אף איני מקבלת את הטענה כי דיון מהיר בתביעה יפגע ביכולתו של הנתבע להתגונן מפני התביעה. כתב ההגנה הוגש לאחר ארבעה חודשים, וכאמור, לא צורפו לו מסמכים מרובים. ודוק: הדיון בתביעה שבפניי מוגבלת לשאלת הפינוי בלבד ואינו מחייב דיון בשאלה אם חייב הנתבע לתובע כספים אם לאו ומה שיעורו של חוב זה, ככל שקיים.
24. לבסוף, אין בכך שמדובר במושכר ששימש לעסק או בכך שמדובר בשכירות ארוכת שנים בכדי להוות עילה מספקת להעברת הדיון בתביעה לסדר דין רגיל. לעניין זה ראו דברי בית השט ברע"א (מרכז) 13892-10-21 לה ריין יזמות ואירועים בע"מ נ' איסוניק קיד מערכות בע"מ (2.11.2021)
- "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, וללא קשר לשווי העסקה (רע"א (מחוזי ת"א) 14055-02-20 דיסקברי נ' פי גלילות (10/2/2020); רע"א (מחוזי ב"ש) 4022-05-17 מאיה נ' הלני (28/5/2017), שבקשת רשות ערעור עליו נדחתה ברע"א 5175/17 הלני נ' מאיה (26/7/2017); והחלטתה של כב' השופטת סילש בבר"ע הראשונה רע"א 49561-12-20).
- במקרה הנוכחי המשיבה צמצמה תביעתה לטענה כי אי תשלום דמי השכירות בין מרץ 2020 למרץ 2021 מהווה הפרה יסודית של ההסכם בין הצדדים ומצדיקה פינוי, ובכך נטלה סיכון מסוים, שכן ויתרה, לפחות לעת עתה על טענות אחרות. בירור הסוגיות הנוגעות לטענה זו הוא, על פניו, יחסית פשוט, והמבקשת לא הניחה תשתית עובדתית שתשכנע כי מדובר בבירור מורכב או מסובך. טענתה כי ההסכם סוכל בשל השפעות נגיף קורונה היא טענה משפטית שניתן לדון בה בסדר דין מהיר, וכך גם יתר טענותיה, לרבות השקעותיה בנכס (לטענתה כ-22,000,000 ₪), או הטענה שמאז חזרה לשלם דמי שכירות ולכן אין מדובר בהפרה יסודית, שקשורות למסגרת החוזיות בין הצדדים, אינן מחייבות בירור עובדתי מורכב וניתנות לבירור בסדר דין מהיר.
- יתרה מכך, המסלול הדיוני המהיר לפינוי מושכר עוסק באופן הגשת הראיות ובקצב ההליך, ואינו מקפח את זכות הצדדים להעלות טענות משפטיות ועובדתיות הנוגעות לעצם הפינוי ולפירוש ההסכם ביניהם. לכן לא ניתן לקבל כי יש בו אי צדק או פגיעה מובנית בזכויות המבקשת..."

25. אשר על כן, הבקשה נדחית.



הנתבע ישלם לתובע הוצאות בקשה זו בסך 750 ₪.

26. הדיון יתקיים במועדו. תשומת לב הצדדים לכך שלמרבה צער איני קוראת את השפה הערבית. לפיכך, ככל וברצונם להסתמך על מסמכים הכתובים בשפה הערבית, עליהם להגיש תרגום של הכתוב במסמכים לשפה העברית.

המזכירות תשלח החלטה זו לב"כ הצדדים.

ניתנה היום, י"ט אייר תשפ"ג, 10 מאי 2023, בהעדר הצדדים.