



ת"פ 38732/10/22 - רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ ואח'... נגד תדהר הראל מניבים הפרויקט בעמק ברכה - שותפות מוגבלת, המרכז לייעוץ עץ הדעת בע"מ, קנ ואח'...

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 38732-10-22 תדהר הראל מניבים הפרויקט בעמק ברכה - שותפות מוגבלת נ'
רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ ואח'

מספר בקשה: 16

לפני כבוד סגנית הנשיא, השופטת כרמלה האפט



המבקשת:	רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ
נגד	
המשיבים:	1. תדהר הראל מניבים הפריקט בעמק ברכה - שותפות מוגבלת 2. המרכז ליינוץ עץ הדעת בע"מ 3. קנטק גלובל בע"מ 4. אוהד תורלמן 5. ליאור שושן 6. רועי ניצני 7. או פי אינוביט בע"מ 8. ברוד טכנולוגיה מדיה ב.ס.ד. בע"מ

החלטה

1. לפני בקשת הנתבעת 1 לעיון מחדש בהחלטה מיום 28/12/2022 (להלן: **"ההחלטה הקודמת"**) בבקשה למחיקת כותרת והעברת הדין בתובענה לפסים של סדר דין רגיל (להלן: **"הבקשה הקודמת"**).
2. לטענת הנתבעת 1, בשל שינוי מהותי שחל בנסיבות למן מתן ההחלטה הקודמת, שניתנה על ידי המותב הקודם בתיק זה, ובשל טעות שנפלה בהחלטה הקודמת, מתבקש בית המשפט לעיין בה מחדש.
3. טענותיה העיקריות של הנתבעת 1 בבקשה הקודמת, היו כי התובענה עוסקת בשאלות עובדתיות ומשפטיות מורכבות, שאין מתאימות להידון במסגרת של תובענה לפינוי מושכר. בין היתר, טוענת הנתבעת 1 כי עצם הבעלות של התובעת במקרקעין מושא התובענה שני במחלוקת, שעה שהתקשרה עם המשיכר הקודם בעסקה נוגדת לרכישת המושכר, תוך הפרת זכות הקדימה שהוקנתה לנתבעת 1 בהסכם השכירות. במסגרת הבקשה הקודמת הבהירה הנתבעת 1 כי בכונתה להגיש תביעה בגין אי תקפות העסקה בה התקשרה התובעת לרכישת המושכר מחמת היותה עסקה נוגדת במקרקעין, תביעה שלא הוגשה על ידי קודם לכן בשל הליכי משא ומתן שהתקיימו בין הצדדים - אשר לא נשאו פרי בסופו של יום.
4. במסגרת ההחלטה הקודמת, דחה המותב הקודם בתיק זה את הבקשה הקודמת, בקובעו כי מדובר בתביעה המתאימה להידון בסדר דין מיוחד של תובענה לפינוי מושכר, תוך תהיית מדוע לא הגישה הנתבעת 1 תביעה לאכיפת העסקה הנוגדת לבית המשפט המוסמך.

תשובת התובעת

5. לטענת התובעת, לא חל בעניינו שינוי נסיבות המצדיק עיון חוזר בהחלטה, שכן הנתבעת 1 הודיעה על הגשת התביעה בגין עסקה נוגדת כבר במסגרת הבקשה הקודמת. עוד לטענתה, לא נפלה בהחלטה הקודמת טעות טכנית המצדיקה עיון מחדש.
6. לגופו של עניין, טוענת התובעת כי עצם הגשת התביעה בנוגע לעסקה הנוגדת על ידי הנתבעת 1, אינו מצדיק את העברתה של התובענה לדיון בסדר דין רגיל. התביעה נזן אינה קשורה בתביעה שהגישה הנתבעת 1 בגין עסקה נוגדת, והיא הוגשה על ידי התובעת מכוח היותה הבעלים הרשום במושכר, לאחר שרכשה את הזכויות בתום לב ובתמורה, ובהתבסס על מרשם זכויות, בו לא נרשמה "זכות הקדימה" הנטענת על ידי הנתבעת 1. התובענה דנן היא פשוטה, והטענות בה גנריתיות וניתנות להכרעה במסגרת דין מהיר, בהיותן נוגעות להימנעות מתשלום דמי שכירות והעמדת ערבות בנקאית, ולשימוש במושכר בניגוד להוראות ההסכם והתב"ע.

החלטה

הבקשה לעיון חוזר

7. בית המשפט העליון הכיר בשתי עילות אשר בהתקיימן יתאפשר עיון חוזר בהחלטה: "פשיטא, שנסיבות חדשות, אשר התרחשו לאחר מתן ההחלטה המקורית, פותחות פתח לשינוי על-ידי הערכאה שנתנה אותה (י' זוסמן סדרי הדין האזרחי [14], בעמ' 774). אולם, אם לא חל שינוי בנסיבות, נתונה לערכאה שנתנה את החלטת הביניים הסמכות לשנותה, אם כי הדבר ייעשה אך במקרים נדירים, כאשר מתברר לבית-המשפט כי נתן החלטה מוטעית... (ע"א 3604/02 אילן אוקו נ' יחיאל שמי ואח', החלטה מיום 28/5/2002, פורסם בבנו), פסקה 5 (להחלטה). יודגש, כי אין המדובר בטעות שבשיקול דעת, כי אם בטעות טכנית באופייה (ראו למשל, ע"א 9396/00 קרנית קרן לפינאי נפגעי תאונות דרכים נ' זנבי, פ"ד נה(3) 537 (2001))."
8. בענייננו, בעת הגשת הבקשה הקודמת, טרם הוגשה על ידי הנתבעת 1 התביעה בגין העסקה הנוגדת, והאחרונה ציינה כי בכונתה להגיש תביעה כזו. הדבר אף עולה במפורש מההחלטה הקודמת. הגשת התביעה מהווה אפוא שינוי נסיבות, אשר פותח פתח לעיון מחדש בהחלטה הקודמת, ומכל מקום מצדיק את הדיון החוזר בבקשה.

הבקשה למחיקת כותרת והעברת התביעה לדיון בסדר דין רגיל

9. ואכן, לגופו של עניין, מקובלת עליי טענת הנתבעת 1 לפיה מורכבותו של נסיבות התובענה דנן, ובכלל זאת המחלוקת הנסבה על אודות שאלת הבעלות של התובעת במקרקעין מושא התובענה (המשלכה מטבע הדברים על זכותה להגיש תובענה זו), וסוגיית העסקה הנוגדת, אינן מתאימות לדיון במסגרת סדר הדין המיוחד של תובענה לפינוי מושכר. ודוק; מקום בו קיימת מחלוקת בשאלת בעלות התובעת במושכר, אין מדובר עוד בתובענה פשוטה הנסבה על סוגיות של הפרת הסכם שכירות בלבד, ומתעוררות שאלות מורכבות יותר של עובדה ומשפט, המצריכות דיון מקיף בתובענה בדרך של סדר דין רגיל.
10. בתקנה 78(ג) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 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"**.
11. ברע"א (מחוז מרכז) 13892 לה ריין זימות ואירועים בע"מ נ' אייטוויק קיד מערכות בע"מ (כב' השופט ר' אמיר), מיום 22/2/2021, נקבע: **"המסלול הדינוי 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 ששינם 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 א-תשלום דמי שכירות - יתבררו בסדר דין מהיר, והעברתן לסדר דין רגיל היא החריג... אכן, במקרים רבים הדיון הפיני 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"**.
- יפים גם הדברים שנקבעו בבתפ"מ (שלום י-ם) 15027-05-21 **נוקדים (אל-דוד) כפר שיתופי בע"מ נ' יאס מיקי ובונו בע"מ** (כב' השופט ק' אזולאי, מיום 10.9.21): **"ככלל יידונו בהליך מהיר של תביעה לפינוי מושכר הליכים שבהם אין מורכבות עובדתית או ראייתית מיוחדת, והיקף החקירות צפוי להיות מצומצם... לא בכדי נקבעו הוראות מיוחדות לדיון בתביעה זו. כך, למשל, נקבע כי תובע לא רשאי לצרף לתביעה לפינוי מושכר סעדים נוספים (סעיף 81א) לתקנות); וכן נקבע כי על הנתבע להגיש כתב הגנה בתוך 30 ימים ממועד המצאת כתב התביעה (סעיף 81ב)), ונאסר עליו להגיש תביעה שכנגד או הודעה לצד שלישי (סעיף 81ג)).** טיבו של ההליך גם מחייב את בית המשפט לקיים דיון מהיר, ועל כן נקבע בתקנות כי בתביעה לפינוי מושכר לא תתקיים ישיבת קדם משפט, וזו דיון בתביעה יתקיים לא יאוחר משלושים ימים ממועד הגשת כתב ההגנה האחרון (סעיפים 81ד) ו-81ה) בהתאמה). משמעות הדברים היא כי סדר הדין המיוחד של תביעה לפינוי מושכר נועד לבירור תביעות שאינן מורכבות, וברורן צפוי להתקיים בישיבה אחת..."
12. אין אלו פני הדברים בתובענה שבנדון. אין מדובר במחלוקות שטיבן להתברר במסגרת של ישיבה אחת. המחלוקות מושא התובענה, ובפרט אלה הנוגעות לשאלת הבעלות של התובעת במושכר, חורגות מסוגיות פשוטות ושגרתיות בהן עוסקות תובענות לפינוי מושכר, ומחייבות בירור עובדתי וראייתי, שאינו מתאפשר במסגרת סדר הדין המיוחד של תובענה לפינוי מושכר.
13. מוצאת האמור, אין מקום לבירור התובענה בסדר הדין המיוחד שבו הוגשה. מאידך, אין מקום להעבירה לדיון בה לפסים של סדר דין רגיל ובכך לאפשר לה את "קיצור התור" המבצע מסוג ההליך שנבחר תחילה. תחבך התובעת ותשוב למקומה בתור, כפי שהיה קורה לו הגישה את התובענה במסלול המתאים לה מלכתחילה.
14. משכך ייתן גם פסק דין מעורה על מחיקת התביעה בהמשך בהחלטה זו.
15. רוחיות. אינוי הורעת זו להוצאות



ניתנה היום, ב' ניסן תשפ"ג, 24 מרץ 2023, בהעדר הצדדים.