



ת"פ 57577/03/22 - אמנון מנדלבאום, יעל מנדלבאום נגד צילי ארליך

בית משפט השלום בכפר סבא

תפ"מ 57577-03-22 ארליך נ' מנדלבאום ואח'
תיק חיצוני:

מספר בקשה: 2

בפני	כבוד השופט איתי רגב
מבקשים	1. אמנון מנדלבאום 2. יעל מנדלבאום
נגד	צילי ארליך
משיבה	

החלטה

1. לפני בקשה להורות כי התביעה, שהוגשה כתביעת פינוי בהליך מהיר, תתברר בסדר דין רגיל.
2. בכתב התביעה נטען, בתמצית, כי על המבקשים לפנות את הנכס ששכרו מהמשיבה לאחר שהפרו הפרות יסודיות את הסכם השכירות שנכרת בין הצדדים. נטען, בין היתר, כי הפרות ההסכם באו לידי ביטוי בכך שהמבקשים לא מתחזקים את הבית ואת הגינה, כי הכניסו לבית חיות בניגוד למוסכם, כי גרמו לנזק ולהרס לבית ולריהוט המצוי בו (כולל לתריסים ולשער הכניסה לבריכה), וכי נוכח האמור נבצר מהמשיבה וממי מטעמה להראות את הבית לרוכשים פוטנציאליים. נטען עוד כי המבקשים גורמים מטרד לשכניהם, שפנו למשיבה בקשר לכך.
3. בבקשה למחיקת הכותרת טוענים המבקשים כי אין מחלוקת ששכר הדירה משולם במלואו ונגבה כסדרו על ידי המשיבה, וכי הטענות לגבי הנזקים לכאורה שגרמו בנכס מחייבות בירור עובדתי אותו לא ניתן לעשות בדיון המהיר והדחוף של הליך זה.
4. עוד נטען כי בין הצדדים הליכים נוספים - וכי לבד מתביעה זו תלויה ועומדת לפני בית המשפט תביעת המבקשים להפחתה ולהשבה של דמי שכירות, וכי המשיבה הצהירה על כוונתה להגיש תביעה בגין הנזקים הכספיים שנטען כי המבקשים גורמים לה. נוכח מורכבותן של התביעות הנוספות (תביעת המבקשים נתמכת בחוות דעת הנדסית מפורטת, למשל) הרי שנדרש בירור עובדתי ומשפטי מעמיק, אותו לא ניתן לעשות בדיון המהיר שבהליך זה.
5. המשיבה ביקשה לדחות את הבקשה למחיקת כותרת. לעמדתה, כל מטרת הבקשה היא "למשוך זמן" ולסכל את מטרת ההליך. לעמדת המשיבה, אין בתשלום דמי השכירות כסדרם כדי להעניק למבקשים חסינות מפני קיום מכלול



ההתחייבויות החוזיות ונוכח ההפרות היסודיות הנטענות קמה לה הזכות לדרוש את פינוים בהליך מהיר.

6. לעמדת המשיבה, לטענות המבקשים נגדה אין בסיס אולם גם אם היו נכונות לא היה בהן כדי לשלול ממנה את זכותה לסעד החוזי המגיע לה. המשיבה סבורה כי בירור המחלוקת לצורך הליך זה אינו מורכב ואינו סבוך, ואין הצדקה להורות על מחיקת הכותרת.

7. בתשובתם טענו המבקשים כי עמדת המשיבה רק מחזקת את הטענה שיש להורות על מחיקת הכותרת. לטענתם, על אף המחלוקות בינם ובין המשיבה הרי שאין מחלוקת שהם משלמים את דמי השכירות (בסך 30,000 ₪) מדי חודש - וההליך המהיר לא נועד אלא לפתור מצבים "אקוטניים דחופים", כלשונם. טענות המשיבה, לעמדתם, לא מלמדות על דחיפות זו וממילא יתבררו טענות הצדדים בהליכים המקבילים. הנתבעים הצביעו גם על נסיבותיהם האישיות (משפחה ובה שבעה ילדים, אחד מהם בעל צרכים מיוחדים) ועל כך שפינויים מהנכס, גם אם יורה עליו בית המשפט, לא יכול להיעשות "מעכשיו לעכשיו".

8. משהתברר כי ההדברות בין הצדדים לא צלחה, התבקש בית המשפט ליתן החלטה בבקשה זו - ובשים לב לכך שמועד הדיון קבוע ליום א' הקרוב.

9. **בתק' 78(ג) לתקסד"א** 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." הוראות תקנה זו מקבילות לנוסח הישן של התקנות (תק' 214יב).

10. ברע"א (מחוזי מרכז) 13892-10-21 **לה ריין יזמות ואירועים בע"מ נ' אייסוניק קיד מערכות בע"מ** (כב' הש' ר' אמיר), (2.22.21) 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 החרג נכסים מסחריים. מכאן שהכלל הוא כי תובענות לפינוי מושכר - בוודאי בשל אי-תשלום דמי שכירות - יתבררו בסדר דין מהיר, והעברתן לסדר דין רגיל היא החרג.".

11. בתפ"מ (שלום ים) 15027-05-21 **נוקדים (אל-דוד) כפר שיתופי בע"מ נ' יאס מיקי ובנו בע"מ** (כב' הש' ק' אזולאי, 10.9.21) נקבע: "ככלל יידונו בהליך מהיר של תביעה לפינוי מושכר הליכים שבהם אין מורכבות עובדתית או ראייתית מיוחדת, והיקף החקירות צפוי להיות מצומצם", והוסיף: "[...]לא בכדי נקבעו הוראות מיוחדות לדיון 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-ה) בהתאמה). משמעות הדברים היא כי סדר הדין המיוחד של תביעה לפינוי מושכר נועד לבירור תביעות שאינן מורכבות, ובירורן צפוי להתקיים בישיבה אחת".

12. לא שוכנעתי כי נסיבות המחלוקת שבין הצדדים שלפני מלמדות על היותה מורכבת מכדי שניתן וראוי יהיה לברר במסגרת הליך בדיון מהיר, כפי שהוגשה התביעה, ולא מצאתי כי יש להורות על מחיקת הכותרת בנסיבות אלו.

13. על פניו, כל שנדרש כדי לברר את שאלת הפרתו היסודית של ההסכם בין הצדדים הן עדויות וחקירות קצרות ביותר של מי מטעם המשיבה ומי מטעם המבקשים - ואת זאת ניתן יהיה לעשות גם בישיבה הקרובה ובזמן המוגבל שהוקצב לה ביומן בית המשפט.

14. גם אם יובהר על ידי הצדדים, או מי מהם, כי את הראיות שהם מבקשים להציג לפני בית המשפט בשלב זה יש להציג באופן מעט מורחב יותר - עדיין ניתן יהיה להורות על שינוי מועד הדיון ועל דחיה קצרה שלו, ובמטרה שישורין לדיון פרק זמן מעט ארוך יותר ביומן בית המשפט. ככל שכך מבקשים הצדדים לעשות, תוגש הודעה מתאימה (ככל הניתן בצירוף מועדים מוסכמים) ותינתן החלטה משלימה.

15. בתוקף הנסיבות ונוכח לוח הזמנים הקצר בסופו צפויה ממילא להינתן הכרעת בית המשפט בבקשה להורות על פינוי המבקשים - תיבחן שאלת ההוצאות במסגרת אותה החלטה שתינתן.

16. בשולי הדברים יוער שוב, כפי שנכתב גם בהחלטה מיום 9.5.22 (ואשר בהתאם לה הודיעו הצדדים כי באו בדברים, מבלי שעלה בידם להגיע להסכמות), כי נדמה שגיבושן של הסכמות כאמור אינו מחוץ לטווח ידם של הצדדים. הדיון צפוי להתקיים ביום 15.5.22, ואם יהיה צורך בדיון נוסף/אחר, כאומר לעיל, הרי שיתקיים במהלך הימים והשבועות הקרובים לאחר מועד זה. תקופת השכירות שלאחריה נדמה שאין למבקשים עוד טענות ביחס לזכות בנכס צפויה להסתיים באמצע חודש ספטמבר, בעוד כארבעה חודשים. בהנתן כי בדרך כלל נקבע מועד לפינוי, ככל שכך ייקבע, בפרק זמן של כחודש ימים לאחר מועד פסק הדין; ובשים לב לטענות המבקשים בדבר שאלת פינויה של משפחה ובה ילדים, סמוך לסוף שנת הלימודים; ונוכח מכלול הנסיבות שתוארו בכתבי הטענות - לא מן הנמנע כי הפרש הזמנים בין המועד שייקבע לפינוי, אם ייקבע, ובין המועד בו ממילא יהא על המבקשים לפנות את הנכס גם אם תידחה התביעה לפינויים לפני תום התקופה, תהא בת שבועות ספורים לכל היותר.

17. בשים לב לכך שאין מחלוקת כי המבקשים ממשיכים ומשלמים את דמי השכירות בקשר לתקופת השימוש בנכס, ושההיבטים הכספיים של המחלוקת בין הצדדים ממילא לא מתבררים בהליך זה אלא בהליכים מקבילים ונוספים - נדמה כי הסכמה שעיקרה פינוי במועד מוסכם של הנכס, במהלך חופשת הקיץ, אינה בלתי סבירה ואף מתבקשת.

18. למותר לציין כי הסכמה כאמור, ככל שתגובש, לא תגרע מטענותיהם האחרות של הצדדים זה כלפי זה (ואלו, כאמור, יתבררו בהליכים אחרים ככל שלא יעלה בידי הצדדים להגיע להסכמות נוספות), ויהיה בה כדי לחסוך בזמנם של הצדדים, לקצר את ההליכים ולצמצם את העלויות וההוצאות הכרוכות בניהול ההליך בבית המשפט.



19. ככל שעל אף כשלון ההדברות עד כה ישכילו הצדדים להגיע להסכמות שייתרו הדיון - תוגש הודעה מתאימה ומשותפת.

20. משנדחתה הבקשה למחיקת הכותרת, וכל עוד לא יודיעו הצדדים אחרת, יתקיים הדיון במועדו.

ניתנה היום, י"א אייר תשפ"ב, 12 מאי 2022, בהעדר הצדדים.