



ת"פ 66303/06/21 - סולג אנרגיה ירוקה בע"מ נגד מנטין אינווסטמנטס בע"מ

בית משפט השלום באשקלון

תפ"מ 66303-06-21 מנטין אינווסטמנטס בע"מ נ' סולג אנרגיה ירוקה בע"מ
בפני: כב' השופטת אורית חדד

מספר בקשה: 2
סולג אנרגיה ירוקה בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד רון דרור ואופיר מנצ'ל
המבקשת:
נגד
המשיבה:
מנטין אינווסטמנטס בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד גדעון גולדשטיין

החלטה

עסקינן בתביעה לפינוי מושכר שנפתחה בחודש יוני 2021 מכח הוראת סעיף 78(א)(2) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018.

בבקשתה דלפני עותרת הנתבעת להעברת הליך זה לברור בסדר דין רגיל מתוקף סמכות בית המשפט לפי סעיף 78(ג) לתקנות הנ"ל הקובע כי **"בית משפט רשאי בכל עת, להורות כי תביעה או תביעה שכנגד במסלול דין מהיר תועבר למסלול דין רגיל, אם מצא כי היא אינה מתאימה להתנהל בדיון מהיר"**.

מחמת ייעודו של סדר הדין הנבחר וההוראות המחייבות את ברורו המהיר, ראוי להקדים ולהחליט בבקשה זו תוך זמן קצר. משכך, ולאחר שהצדדים טענו בכתב בענין זה ונבחנו טענותיהם, ניתנת החלטתי זו ואקדים לציין כי בנסיבות דכאן מוצאת אני כי דין הבקשה להתקבל כמבואר להלן:

1. כידוע וכאמור בתא"ח (חי') 31810-09-10 **אוראל י.ג. נכסים בע"מ נ' ריזק סעיד** (8.3.11), מטרתו של סדר דין ייחודי זה של תביעה לפינוי מושכר (בשעתו - פרק טז' 4 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד - 1984) הינה:

"קביעת הליך מזורז של דין בתביעות לסילוק יד ממושכר או לפינוי מושכר, תוך שינוי הפרוצדורה שנהגה עד למועד תיקון התקנות בנוגע לתביעות לפינוי נכסים. מטרת התקנות הינה למנוע השתלטותם של שוכרים על נכסים, בין אם הסכם השכירות הסתיים או בוטל ובין אם חדלו לשלם דמי שכירות או הפרו את הסכם השכירות באופן יסודי"

עוד באשר לייעודו של סדר דין זה ומניעת ניצול אריכותו של ההליך המשפטי מצד השוכר, כמו גם באשר לחשיבות מתן



תרופה משפטית "בזמן אמיתי" ראה תא"ח (רמ') 15213-04-10 **אלי שומרוני נ' רפאל יוסף המר** (6.12.10); תא"ח (הרצ') 1625-05-10 **בנימין גורן נ' אודליה טופז** (4.10.10);

2. עסקינן בתביעה לפינוי מושכר שטיבו גג במבנה מסחרי שהושכר לנתבעת מאז שנת 2010 למשך 20 שנים (עם אופציית הארכה) וזאת לצורך התקנת עליו של מערכות פוטו וולטאיות.

עילת התביעה נעוצה בטענה לקיומה של הפרה יסודית של הסכם השכירות, שמקורה בהימנעות הנתבעת וסרובה לתקן נזקים/ ליקויים שנוצרו בגג במהלך שנות השימוש בו ועקב שימוש זה מצידה ובעוד לנתבעת אחריות וחובה חוזית לעשות כן ע"פ תנאי הסכם השכירות.

לטענת התובעת, הפרה זו יסודית היא ומשכך, הודיעה היא לנתבעת ביום 13.6.21 על ביטול ההסכם ובהמשך לכך, הגישה תביעה זו.

3. טוענת הנתבעת כי התביעה אינה כשירה לסדר הדין הנבחר וזאת משעה שענין לנו בהסכם המתקיים מזה כעשר שנים, משעה שענין לנו בשכירות עסקית במובחן משכירות למגורים, משעה שענין לנו במחלוקת שאינה פשוטה והנושאת היבטים עובדתיים ומקצועיים המצריכים חוות דעת מומחה וכן - בהינתן העובדה שהתובעת עצמה לא הזדרזה להגיש תביעתה הגם שהנזילות הנטענות בגג החלו לשיטתה כבר בראשית שנת 2020.

4. התובעת מתנגדת לבקשה. לטענתה, הבקשה אינה נתמכת בתצהיר כנדרש. כן טענה כי סדר דין זה אינו ייחודי למושכר המשמש למגורים. התובעת אף מפנה לחילופי הדברים הנטענים בכתב התביעה ואשר קדמו לפתיחת ההליך בניסיון להביא את הנתבעת להכיר באחריותה ולשאת בעלויות הרלבנטיות ובכלל זאת - עלות פירוק ההתקנות שעל הגג לשם ביצוע התיקונים. התובעת מדגישה את החשש מפני המשך פגיעה בארכיב המסמכים המצוי במבנה הנדון בשל גשמים הנכנסים מהגג ומציינת כי מכאן דחיפות ברורה של המחלוקת עובר לראשית החורף הקרב. לשיטתה, בקשה זו נועדה לסרב לא לצורך את הברור והיא מוחה על כך שהנתבעת העלתה טענות לגבי חסרונם של מסמכים ברגע האחרון ממש משקרב סיום המועד להגשת כתב הגנתה.

5. אקדים ואומר - העובדה שענין לנו במושכר שהוא נכס מסחרי, אין בה כדי לשלול זכות לחסות תחת סדר דין זה ועל כך אין צורך להכביר מילים שכן הנתבעת עצמה מציינת זאת בסופו של דבר (ראה סעיף 19 לבקשה והפסיקה הנזכרת שם).

6. ובכל זאת, אין ספק כי אין ענין לנו באותן תביעות פינוי פשוטות ושגרתיות בהן השוכר נמנע מתשלום דמי השכירות או מהשבת המושכר עם תום תקופת השכירות המוסכמת.

העובדה שהתובעת טוענת לקיומה של הפרה יסודית ומחליטה לבטל את ההסכם, אין בה, כשלעצמה כדי לחייב מסקנה כי סדר הדין הנבחר מוצדק הוא. ניכר כי קיימת מחלוקת של ממש לגבי שאלת קיומה של הפרה יסודית ובכלל ומחלוקת



זו נושאת שני נדבכים עיקריים:

האחד - נוגע לשאלת היקף האחריות החוזית לנזקי הגג. התובעת טוענת כי מדובר באחריות מוחלטת תוך הפנייה לסעיפים שונים בהסכם, בעוד הנתבעת טוענת כי זו מוגבלת לנזקים שנגרמו מהתקנת המתקנים על הגג.

השני - חשוב לא פחות וטיבו שאלת מקורם של הנזקים הנטענים, אם בנתבעת ואם בגורמים אחרים כדוגמת, בלאי בהיות הגג ישן, פגיעת רסיסי "כיפת ברזל", עבודות שביצעה התובעת וכד'. בענין זה טוענת הנתבעת ובצדק כי ענין לנו במחלוקת עובדתית ומקצועית המחייבת ברור מעמיק ובכלל זאת - הגשת חוות דעת של מומחה מתאים ובעוד כתב התביעה נעדר ראיה כזו. הנתבעת אף מפנה לכך שכתב התביעה נתמך בתצהיר אחד בלבד בעוד נלווים לו שלל מסמכים שלא נערכו ע"י מצהיר זה ואשר אינם קבילים לפיכך.

על מנת לברר מחלוקת כפולה זו, נראה כי לא ניתן להסתפק בפניה מידית לדיון הוכחות ועל בסיס הקיים בתיק. אף אם תאמר כי הנדבך הראשון הנזכר הוא ענין לפרשנות ולטיעון בלבד, עדיין - הנדבך השני הוא משמעותי ומחייב ברור מקיף תוך התייחסות פרטנית לליקויים השונים לאורך הגג (שכן אין טענה שמדובר בליקוי ספציפי ממוקד ו/או בליקוי שמקורו בארוע ספציפי וראה סעיף 6.2 תגובה בענין זה המתייחס לשנים של פעילות מזיקה מצד התובעת בגג). כך גם יש להתייחס למקורם של ליקויים אלה ולקביעה בהתאמה של זהות הצד האחראי לתיקונם על רקע דיני הנזיקין ונוסח ההסכם.

על פניו, יש צורך במומחה לשם כך ועל פניו יהא בכך כדי להשליך על שאלת קיומה של הפרה חוזית יסודית או אחרת וכפועל יוצא מכך - על שאלת חוקיות ביטול הסכם השכירות.

התובעת אינה יכולה לטעון סתם כך כי הנתבעת היא האחראית לכל ליקוי ו/או כי הליקויים שבאחריותה, יהא היקפם אשר יהא ביחס למכלול, מובילים למסקנה כי הביטול חוקי הוא.

7. יתרה מכך, עניינה של התובעת בברור מהיר מובן הוא כתובעת ובפרט בנסיבות הנטענות, אולם אף בכך אין כדי להצדיק את סדר הדין הנבחר, מקום בו ניכרת מורכבות המקשה על ברור כזה. דומה הדבר למצב בו המשכיר יבקש להחיש ברור תביעתו וגישה לפיכך כתביעה לפינוי מושכר, אך מפאת חתימתו בינתיים של הסכם שכירות עם אחר בהסתמכו על ביטול ההסכם הנוכחי על בסיס עילה שנויה במחלוקת שברורה מורכב.

במישור המעשי אומר כי נבצר מבית המשפט להבין מדוע הצדדים אינם משתפים פעולה לשם תיקון הנדרש ומניעת נזקים עתידיים, וזאת תוך הותרת ההתחשבות לגבי ההוצאה הכספית הכרוכה, בכך להמשיך. על פניו נראה כי דרך זו היא המועילה והראויה בנסיבות דכאן ולטובת הצדדים שניהם על מנת למנוע צורך בנשיאה בנזקים ישירים ועקיפים פוטנציאליים.

8. אשר לחסרונו של תצהיר התומך בבקשה אומר, כי אמנם יש מספר נתונים עובדתיים נטענים המצריכים כן כדוגמת קיומה של השקעה כספית ניכרת מצד התובעת, אולם אין בכך כדי לשנות ולהכשיל בקשה זו אשר מטיבה ובעיקרה מצריכה ברור משפטי ולא עובדתי. בסופו של דבר, בית המשפט יבחן בעיקר האם עילת התביעה, כפי שהועלתה ונוסחה בכתב התביעה, מלמדת על מורכבות ובפרט על רקע עמדת התובעת לגבי טיב הגנתה הצפויה.



9. טרם סיום אומר כי אינני מוצאת מקום להידרש באופן מלא לטענות שהועלו לגבי הפגם הפרוצדורלי בתביעה משזו לא לוותה ברשימת מסמכים. עסקינן בפגם ששוקלת הייתי בחיוב לאפשר תיקונו לו מצאתי כי תביעה זו מטיבה מצדיקה ברור בסדר דין מהיר שכן לא בנקל ימנע בית המשפט מהמשכיר מימוש זכות דיונית זו לאור העומד בבסיס קיומה.

10. אסכם ואומר כי ענין לנו ביחסי שכירות הקיימים מזה כעשר שנים, במציאות שעוררה מחלוקת לגבי תיקון הגג שראשיתה לכאורה כבר בראשית שנת 2021, ובנסיבות בהן ניכרת מחלוקת הטעונה ברור עובדתי, מקצועי ומשפטי באופן שלא יאפשר התחלתו וסיומו של ההליך בדיון אחד. אין אף לפסול אפשרות כי יידרש מינו מומחה מטעם בית המשפט ובענין זה אומר כי אין מקום לדרישת התובעת בסעיף 14 לתגובתה לעשות כן כבר עתה. "כללי המשחק" קובעים כי "המוציא מחברו עליו הראיה", כך שהתובעת היא הנדרשת לכאורה להמציא תחילה חוות דעת מטעמה.

אפנה בענין זה לסעיף 10 בפסק הדין ב"ענין אוראל", שם קבע בית המשפט את העדר הצורך בעדים רבים **ובהגשת חוות דעת מומחה**, כשיקול בהותרת סדר הדין המהיר.

11. לאור כל האמור, מתקבלת הבקשה וההליך מועבר לברור בסדר דין רגיל, אולם כתב הגנה יוגש עד ליום 18.11.21 בנסיבות הענין.

התובעת תישא בהוצאות לטובת הנתבעת בשיעור של 1,500 שקלים בגין בקשה זו.

לצד זאת, ממליץ בית המשפט על **שיתוף פעולה מידי ויעיל** בין הצדדים כאמור בסעיף 7 לעיל תוך שיישקל אף מינוי מומחה מוסכם להקלת הברור.

ניתנה היום, ח' חשוון תשפ"ב, 14 אוקטובר 2021, בהעדר הצדדים.