



ת"פ 19125/01/21 - אברהם רודריגז נגד יאנה זק

בית משפט השלום בראשון לציון

תפ"מ 19125-01-21 רודריגז נ' זק

בפני כבוד השופט אילן בן-דור

תובעים אברהם רודריגז

נגד

נתבעים יאנה זק

החלטה

הרקע

1. התובע בחר להגיש " תביעה לפינוי מושכר" מנכס מסחרי המצוי בבת ים רחוב החשמונאים והידוע גם כ חלקה 155/1 בגוש 7135 בבת ים (להלן: "**הנכס**" או "**המושכר**")

2. התביעה הוגשה ביום 11.1.21 . למרות זאת היא אינה מקיימת את מצוות **תקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018** (להלן: "**התקנות החדשות**"). ולמעשה מתעלמת מהן, הואיל ובכותרת, בחר התובע לציין כי הוגשה לפי פרק ט"ז 4 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984 (להלן: "**התקנות הקודמות**").

3. מדובר בהליך מיוחד, החרג להליך רגיל, מבחינות מגוונות. התובע הגיש את התביעה בהליך הזה, למרות שמעיקרא, ובאופן מובהק, לא קיים את תנאיו וחרג ממידותיו.

4. **בכתב התביעה** - מתואר בלקוניות , כי יחסי השכירות החלו בשנת 2012 והוארכו בהסכמה.

5. על פי התביעה ההארכה האחרונה הייתה , הייתה לתקופה שתחילתה ב-1.9.20 וזאת לפי הסכם שכירות שנחתם בין הצדדים וצורף כנספח 2.) (להלן: "**הסכם השכירות מיום 1.9.20**") אגב לפי ההסכם תום תקופת השכירות הוא ביום 31.8.22 .

6. לטענת התובע, הופר ההסכם מחמת אי תשלום דמי שכירות .

7. כתב התביעה נוסח באופן לקוני מעורפל, בין היתר, מהבחינות היסודיות הבאות:

8. ראשית, קיימת אי בהירות סביב שיעור דמי השכירות שסוכם .



9. זאת, הואיל ובתביעה נטען, כאמור, שההסכם השכירות שנחתם, הוא הסכם השכירות מיום 1.9.20 אשר צורף כנספח 2. (ראו בסעיף 4 לכתב התביעה).
10. למרות זאת, בסעיף 5, לכתב התביעה נכתב, שההסכם שדמי החודשים יעמדו על סך של 8000 ₪. בהמשך בסעיף 7 לכתב התביעה מצויה התייחסות לאופן תשלום דמי השכירות בשיעור של 8000 ₪.
11. ברם בהסכם השכירות מיום 1.9.20 לא נכתב הסכום 8000 ₪. להיפך, בסעיף 7.1 להסכם השכירות מיום 1.9.20, נכתב במפורש תחת הכותרת "התמורה" כי "דמי השכירות הם 3000 ₪ לחודש". המשך יש התייחסות מפורטת לאופן התשלום. אי הבהירות גדלה כי בסעיף 14 לכתב התביעה מפנה התובע לאותו סעיף התמורה לס"ק 7.4 בטענה שאי תשלום מהווה הפרה יסודית ודוק סעיף 7.4 מתייחס לפי לשונו וכאמור בציטוט לתשלום החל על המושכר לפי הסכם זה. כלומר ההסכם בו מעוגן סעיף 7.4
12. שנית, וכפועל יוצא מהמתואר, קיים ערפל סביב המערכת ההסכמית האמיתית בין הצדדים. האם המדובר בהסכם אליו מפנה התובע בסעיף 4 או בהסכם אחר. בהוראתו המפורשת של סעיף 19.4 ל **הסכם השכירות מיום 1.9.20** נכתב: "כל שינוי בתנאי הסכם זה יהיה תקף רק עם נערך הכם בכתב ונחתם על ידי שני הצדדים". אקדים, ואציין שמעבר לחשיבות פירוט עובדה מהותית זאת, כנגזר מסעיף 14 לתקנות החדשות ואף מהתקנות הקודמות אם קיים הסכם אחר הרי שחובה לצרפו בהיותו מסמך מהותי, המשמש ביסוד כתב טענות.
13. כמפורט להלן, לא צורפו מסמכים המעידים על כל התנהלות התומכת בטענה לפיה היו במערכת היחסים שנמשכת כאמור בתביעה מאז 2012 באופן אחר מהכתוב בסעיף התמורה.
14. שלישית, קיימת אי בהירות הנוגעת לטענת ההפרה מבחינות שונות. התובע טען באופן סתום, שבגין "חודשים מסוימים" בחרה הנתבעת, באופן חד צדדי, את השלמת התשלום. לא הובהר בתביעה, באילו חודשים נדרשה השלמת תשלום, באילו חודשים בחרה להשלים תשלום. אגב, לתביעה, צורף מכתב התראה שנשלח לכאורה ב-3.12.20 המתייחס ליחסי שכירות גם מכתב זה כולל בו זמנית טענה לזכות הנסמכת על **הסכם השכירות מיום 1.9.20** גם במכתב זה אין פירוט של תכני ההסכם אחר ואין כל צרפה המתייחסת לתשלומים
15. **כתב הגנה** לא הוגש, גם הוא, במתכונת המתחייבת מהתקנות החדשות.
16. הנתבעת, בין היתר טענה כי דין התביעה להידחות (בסעיף 1) לחלופין להימחק (למשל בסעיף 57) לחילופי חילופין, נטען שיש להעביר את התביעה להליך רגיל כי לא ניתן לבררה בהליך של פינוי מושכר (סעיף 46-57). הנתבעת טענה בין היתר שהתובע פעל באופן מניפולטיבי ובחוסר תום לב והסתיר פרטים מהותיים (סעיף 60) הנתבעת הציגה את התובע כאיש עסקים ממולח המחזיק נכסי נדל"ן מניב מרובים.
17. לגוף הדברים- על ההסכם שביסוד השכירות - הנתבעת טענה שהתובע לא הציג מערכת הסכמים נכונה



הואיל וקיימת מערכת הסכמית אחרת ומורכבת בהרבה מהמתוארת בכתב התביעה ומהסכם השכירות מיום 1.9.20 . (למשל בסעיפים 6-9) בגדרה של מערכת זאת פעל התובע להונאת רשויות המס (ראו למשל סעיף 10 לכתב הגנה) . הנתבעת טענה שבמערכת היחסים חלה בה תפנית כאשר נודעה תוכנית הרשות המקומית לבצע תכנית שאימה להרוס את הנכס (סעיף 17) .

18. לגוף הדברים-בתשובה לטענות ההפדה - הנתבעת טענה, בין היתר, שלא הייתה הפרה מצידה כי היא שלמה את דמי השכירות מראש במלואם (סעיף 73) תיארה נוהג שנמשך שנים (סעיף 16 לתצהיר) לגרסתה שלמה כפי חובתה (סעיף 19 לתצהיר) .

19. לכתב הגנה צורפו מסמכים רבים נוספים ובין היתר בנוגע למערכת ההסכמים הנתבעת לתשלומים. חלקם אינם ניתן כדבעי לפיענוח . בכל אופן לא ברור מדוע מסמכים אלה לא צורפו לכתב התביעה בשים לב להתייחסותו בגוף כתב התביעה ליחסי שכירות שהחלו בשנת 2012 והוארכו בהסכמה לאורך השנים.

ההכרעה

20. לאחר שעיינתי במסמכים סברתי שבנסיבות הפרטניות ובלא להביע עמדה נחרצת לגוף הדברים, יש להורות כדלהלן:

א. התביעה תמחק.

ב. כמובן שאין במחיקה למנוע מהגשת תביעה חדשה כדבעי, ובהליך המתאים לטובת בירור ראוי וצודק של הזכות המהותית.

ג. לנוכח השלב המקדמי, ובשים לב למהות הסכסוך, ולכך שגם כתב ההגנה חורג ממצוות התקנות לא ראיתי בשלב זה לחייב בהוצאות

ד. אולם, אם יוגש הליך אחר הרי שבסמכות המותב החדש לקחת בחשבון נושא ההוצאות בהליך זה

21. לפני מהדין אין בשלב זה צו להוצאות לטובת אוצר המדינה

תמצית הנימוקים

22. ראשית- אזכיר לגביו כי המדובר בסדר דין מיוחד, מהיר וחריג להליך הרגיל. חלה עליו מסגרת נורמטיבית חקוקה, המעוגנת בראש וראשונה, בתקנות החדשות ובעקרונות שביסודן . דומה, שניתן לחלק את ההוראות החלות על תביעה לפינוי מושכר לשלשה סוגים ורבים המשלימים זה את זה : א . ברובד הראשון , מצויות, ההוראות המיוחדות לפינוי מושכר שבתקנה סעיף 81 לתקנות החדשות. ב. ברובד השני, חלות יתר התקנות בפרק יב ככל שאין סותרות את תקנה 81 . ג. ברובד השלישי , חלות הוראות יתר התקנות החדשות ככל שאינו סותרות .

על שלושת הרבדים חולשים, כמובן, עקרונות היסוד בין היתר סעיפים 3(ב), 4 ו5

23. שנית, לאור המסגרת הזאת גם לא הייתה מקום להגיש תביעה כמות שהוגשה, באופן הזה ואף קיימת על פניה היעדר מידתיות מובהקת וברורה בבחירה בהליך שבעליל "צר מלהכיל" כל אפשרות לבירור אמיתי של הנוגע למערכת היחסים הזאת שנמשכת החל מ2012 בשים לב לצורך החשוב :



"לאפשר דיון והכרעה במחלוקות שהובאו בפני בית-המשפט, תוך הבטחת הליך שיפוטי תקין ווהוגן לפרט ולציבור בכללותו"

השוו כב' השופטת בייניש בבש"א 6479/06 **בנק דסקונט לישראל בע"מ נגד משה שנפ** (15.1.07) (להלן: **"עניין שנפ"**). בעניין שנפ, נדון גם נושא ה"שימוש לרעה בהליכי משפט" הנגזר מחובת בעל דין להפעיל את הזכויות וחייבים שבכללי הפרוצדורה האזרחית בדרך מקובלת ובתום לב דיוני, בסבירות ובהגינות נושא זה בינתיים עוגן במפורש בעקרון יסוד בתקנה 4 לתקנות החדשות.

24. כפי שצוין למשל בתא"ח (שלום ראשל"צ) 64704-02-20 חברה ישראלית קנדית לנהול והחזקה בעמ' בלוטין תעשיות בע"מ (נבו 12.10.2020) קיימת פסיקה בה, בית המשפט מחק תביעה ולא הותירה בהליך לא מתאים, רק משום רצון תובע, שלא מקיים את תנאיו וחייביו, לזכות ביתרונותיו הדיונים הרבים עבורו. זאת, חרף הפגיעה בזולתו, בתקינות ההליך, ובאיזונים מול האינטרסים האחרים כמפורט **בעניין שנפ וכמיושם** ב בתא"ח (י-ם) 27857-12-17 **נביל חמודה נ' מחמד** שפיק אבו רמילה (פורסם בנבו, 31.1.2018). (להלן: **"ענין חמודה"**). **אוסף ואדגיש**, ששימוש לרעה מוטב למנוע בעודו באיבו בשלב מקדמי. שמטרידה במיוחד אפשרות הפגיעה בצדק, בהגינות ובבירור האמת. בעניין חמודה נקבע שברמה העקרונית הסעד ההולם והראוי לגבי תביעה שמעיקרא לא הייתה כל הצדקה להגיש בהליך של פינוי מושכר אינו העברתה של התביעה להליך רגיל לבל יצא התובע נשכר.

25. כפי שצוין בעבר שלא בהכרח, כל תביעה המוגשת בהליך המיוחד, מתאימה לעבור, כמות שהיא, להליך הרגיל ובכל אופן יילקחו בחשבון מכלול השיקולים בנסיבות.

על תביעה שיישמה העקרונות בהליך לפינוי מושכר בפסיקה אשר נתקלה במניפולציות ובעייתיות. ראו למשל כב' השופט גדעוני בתא"ח (י-ם) 17362-04-18 מוחמד עיסא אשתיה נ' סוכנות לבטוח ירושלים בע"מ (פורסם בנבו, 13.6.2018), וכן כב' השופט נחלון וראו **בעניין חמודה** את התייחסות להחלטת כב' השופט מרזל בפסקה 21. שבו גם נאמר: **"19. כאשר התביעה אכן מתאימה להידון בהתאם לסדר הדין המזורז שבו הוגשה, הרי שאל מול ההשלכות שנמנו לעיל עומד האינטרס הלגיטימי של התובע בבירור מהיר של התביעה, המצדיק לטפל בעניינו בדחיפות ולתת לו קדימות על פני אחרים, כמו גם להטיל על הנתבע דרישות ייחודיות במישור הדיוני, כפי שקבע מחוקק המשנה. לעומת זאת, מקום שבו התביעה אינה מתאימה להידון בסדר הדין שבו הוגשה, נגרמת פגיעה לא מוצדקת בכל שלושת הגורמים שנמנו לעיל: נפגעות זכויותיו הדיוניות של הנתבע; נפגעת תקינותה של העבודה השיפוטית; ואף נפגעים בעלי דין בהליכים אחרים, שעניינם מושהה."** בנסיבות כפי שמתוארות לפני סברתי שקיים מנעד סעדים אך שסעד המחיקה הוא המקל **בי' זוסמן סדרי הדין האזרחי** (מהדורה 7, ש' לוי עורך, 1995) שבו נכתב בעמוד 400: "כבר אמרנו לא רק על יסוד תקנה 100 ושאר התקנות, כי אם גם על יסוד הכוחות שהוענקו לבית המשפט מטבע ברייתו מוסמך הוא למחוק כתב תביעה, ואפילו לדחות תביעה, והוא יעשה כן כאשר הוברר לו, שבעל דין עשה שימוש לרעה בהליך משפטי". השוו גם לכב' השופט גולדברג בע"א 813/87 **יואל רוטברד נ' מדינת ישראל - משרד הבריאות**, מג(3) 514 (1989) (להלן: **"עניין רוטברד"**)

26. כדי לחדד זאת, אפנה לליקויים, שחלקם צוין לעיל ומבהירים חלק מהתקלות בכתב התביעה אך למעשה בעצם ההתאמה מראש למידותיו של הליך זה ובין היתר מהבחינות הבאות:



27. כתב התביעה לא ערוך בנוסח, ובמבנה, הנדרשים בחידוש משמעותי שנכלל בתקנות החדשות. דרישת התקנות החדשות חלה גם על התובע דן והוא אינו רשאי מחמת שיקוליו שלא לקיים
28. גם על התובע דן היה לפתוח כתב תביעה בהליך לפניו מושכר כמתחייב מסימן א לפרק ג תקנות החדשות בכפוף להוראות המיוחדות החלו על פניו מושכר
29. על פי תקנה 14 המתייחסת לחלקו השלישי של כתב טענות, חלה כיום לגבי כל כתב טענות הדרישה המפורשת בדבר: " פירוט העובדות המשמשות יסוד לכתב הטענות וכל מידע נוסף, שתכליתו לסייע בהבהרת המחלוקת ובמיקוד הפלוגות שבין בעלי הדין."
30. ודוק דרישת פירוט זאת חשובה במיוחד להליך מהיר **בו נחוץ מראש מצע עובדתי ככל הניתן מהיר , עם מחלוקת המוגדרת בשלב מוקדם של הליך**. דרישה זאת חשובה בבחינת קל וחומר בהליך המהיר המיוחד של פינוי לגביו הייתה כבר לפי התקנות הקודמות בסעיף 215ט(א) לפיה בכתב תביעה לפינוי מושכר יפרט התובע את טיעוניו.
31. כאמור לעיל התובע שהתייחס לתקנות הקודמות בכותרת לא טרח לפרט טיעוניו מראש ולא הוברה היחס בין הנתען לפי הסכם בכתב לנטען לפי הסכם אחר כלשהוא שלא פורטו עובדות מהותיות לגביו. יוער כי ערפול אינו דרך לעקוף את האיסור על טיעון עובדתי חילופי או סותר שמכוחו נאמר : " בעל דין אינו רשאי להעלות בכתבי הטענות טענה שבעובדה סותרת או חלופית, זולת אם אימת בתצהיר כי העובדות כהווייתן אינן ידועות לו." זאת כמעגן בסעיף 27 לתקנות וסעיף 72(ב) לתקנות הקודמות 27
32. לשון אחרת, כבר בכתב התביעה היה מקום לבהירות בנוגע למערכת ההסכמית. אם ישנה, משום מה, חריגה מהסכם השכירות מיום 1.9.20, אשר נחתם על ידי הצדדים, הרי שיש לחדד ולהבהיר מה נטען בדיוק שכל פרטי ההסכם הבהרה זאת חשובה גם לתובע עצמו .
33. בשים לב לטיב הטענות, ובלא להביע עמדה לגופן , ההבהרה החשובה לכתב טענות לפינוי מושכר חשובה במיוחד נוכח תכני הטענות שלגביהן הפסיקה ההירה שקיים גם אינטרס ציבורי ולא רק מהפן הדיני שהדברים יחודדו ראו בהיקש דברי כב' הנשיאה חיותב ע"א 6634/15 טופ **במרחי השרון ייזום בע"מ נ' אורית קפלן (נבו 24.10.2017)** (פסקה 11) וכן כב' השופט עמית בע"א 4816/20 יאן לסקוב נ' פלונית (נבו 10.03.2021) (" (פסקה 6
34. התובע לא קיים כנדרש, דרישות נוספות שקיימות במיוחד בהליך מהיר, למעשה משלימות את דרישת הפירוט והן מעוגנות במצוות הגילוי מוקדם והצטרפות לכתבי טענות כעולה מדרישה המנדטורית שבסעיף 79(א) (2) לתקנות החדשות ולפיה:
79. (א) בעל דין יצרף לכתב טענות בתובענה בדיון מהיר (2) רשימה של המסמכים הנוגעים לעניין הנדון, המצויים או שהיו מצויים ברשותו או בשליטתו, ושאינו לאחזקת חקירה ודרישה; אם המסמך מצוי ברשותו, יצרף העתק שלו לכתב הטענות; אם המסמך אינו מצוי עוד ברשותו או בשליטתו, יפרט את הנסיבות הקשורות לכך. אזכיר שבסעיף 79 (ב) נכתב כי : " (ב) פרק ט' למעט תקנה 59(ב), לא יחול על תובענות בדיון מהיר ואולם, לא יצרף בעל דין מסמך כאמור בתקנת משנה (א)(2), תחול לגביו תקנה 60 בשינויים המחויבים. סעיף 79 הינו הוראה מיוחדת וחריגה לכלל המצוי לגבי נספחים לכתבי טענות בהליך הרגיל שמעגן בסעיף 15 לכתב התביעה וקבע מהם המסמכים שאותם, ואותם בלבד, יש לצרף לכתב הטענות
35. במקרה לכתב התביעה לא צורפה ב"רשימת נספחים" לקונית שצורפה לקיים הנדרש מסעיף 79(א)(2) . . אגב וביחס לאופן פעולת הנתבעת אדגיש מובן שאת המסמכים שיש לצרף כנקודת מוצא באופן קריא שאלמלא כן אין המדובר בגילוי .

סוף דבר

36. לפיכך, לרקע האמור לעיל, מצאתי להורות על מחיקה ולא על דחייה
- 37.
38. מחיקה תאפשר, כמובן, תביעה חדשה בהירה וסדורה ולא בשיטת תצהירים דהיינו "טלאים טלאים" כפי



שהגיש התובע במקרה זה. זאת גם הואיל ו"כלל, כתבי טענות אינם כתב סתרים בבחינת 'צפנת פענח', ר' כב' הש' עמית ע"א 2161/11 דרור נ' פרץ, בפס' 10 (פורסם בנבו, 5.2.2013)

39. לפני מהדין אין בשלב זה הוצאות נוספות

ניתנה היום, כ"ו ניסן תשפ"א, 08 אפריל 2021, בהעדר
הצדדים.