



ת"פ 19684/03/21 - אהרון חי נגד יוסף חולי

בית משפט השלום בראשון לציון

תפ"מ 19684-03-21 חי נ' חולי
תיק חיצוני:

בפני	כבוד השופט אילן בן-דור
תובעים	אהרון חי
נגד	
נתבעים	יוסף חולי

החלטה

הרקע

1. התובע, הגיש ב3.21 בהליך המיוחד, תביעה לפינוי מושכר מדירה 45 שבקומה 12 ברחוב ה באייר 43 בראשון לציון הידועה כחלק מחלקה 9 בגוש 5748 (להלן: "**הדירה**" או "**המושכר**")
2. התובע טען בין היתר שהדירה הושכרה ביום 14.11.19 לתקופה קצובה שתחילתה ביום 1.12.19 וסופה ביום 30.11.12 על בסיס הסכם שצירף לתביעה (להלן: "**ההסכם**") (סעיף 6) . צוין כי הובהר שלא תינתן אופציה נוספת, (סעיף 7) אך שנתן לבסוף, ארכה מדודה עד ליום 25.12.20 (סעיף 9) לא ראיתי תיעוד להסכמה זאת. (סעיפים אלה הם בחלק השני של כתב התביעה)
3. יוער, מעתה שבהסכם התייחסות לכך גם לשנת שכירות קודמת ולהתנהלות לאורה (סעיף 4) (א) סיפא להסכם). ההסכם מהשנה קודמת לא צורף. לתביעה לא צורפה רשימת מסמכים כדין חרף מצוותה המפורשת של התקנות. אף אם צורפו נספחים ולא ברור האם הם ממצים
4. בהסכם השכירות נכתב בין היתר שיעור מיוחד לדמי שכירות חודשיים במלל ובמספר: "דמי השכירות המוסכמים בין הצדדים הינם בסך שבשקלים השווה ל-60000 שקלים (שישים אלף שקלים) בגין כל חודש שכירות." (סעיף 4) (א) רישא להסכם)
5. התובע טען שלפני הגשת התביעה הודיע מראש לנתבע שיעמוד על מועד פינוי, צפה הפרה עקב תגובתו לנוכח שיחות. התובע אינו מפרט האם הנתבע השיב למסמך שלטענתו מסר לו ומה היו תשובותיו. (סעיף 6) התובע ציין שבהמשך שלח מכתב התראה אך שנתבע סרב לפתוח דלת. אגב ממכתבי התראה עולות טענות הנוגעות גם לאי תשלום דמי ניהול.
6. **כתב הגנה** טרם הוגש



ההכרעה

7. לאחר שעיינתי בכתבי התביעה ומשאין המדובר במחדל שלא ניתן לתקנו בהוצאות, ובלא להביע עמדה נחרצת לגבי התאמה להליך זה ולטובת הבנת התמונה מיקוד הדברים ולפנים מהדין, מצאתי להורות כדלהלן:

- א. יש לצרף רשימת מסמכים כמצוות סעיף 79 לתקנות.
- ב. יצורף עותק ההסכם שנזכר בהסכם הנוכחי
- ג. בלא לגרוע מכלליות האמור יובהר האם נשלחו מכתבים בתשובה לפניות התובע ומה היו תכני התשובות.
- ד. יצורף כל מסמך רלבנטי נוסף ליחסי השכירות בכלל זאת העתק כל הודעה ותמליל שיחה אם הוקלטה
- ה. למען הבהירות יובהר האם הסכום שצוין לעיל בגין דמי השכירות הוא הסכום החודשי
- ו. יצורף לוח תשלומים ואינדיקציות לתשלומים הקשורים למושכר בתקופת השכירות נושא החוזה . בקשר לדמי הניהול יובהר האם בוצע תשלום כלשהוא מראש וזאת בשים לב לנאמר בסעיף 4(א).
- ז. יש לוודא שמצורפים כל המסמכים הטעונים צירוף כדרישת התקנות
- ח. בשים לב לטענה למסירה בדרך הדבקה ובהעדר נוכחות יובהר גם האם יש תיעוד אחר לעצם הנוכחות במושכר בעת הגשת התביעה
- ט. אם יש אינדיקציות לפינוי קודם יש לציין , להבהיר עיתוי היווצר כל אחת מהן, ולהבהיר מדוע חרף קיומן היה צורך בהליך זה.
- י. אגב בשים לב לטענות לסירוב לפתיחת דלת, יצורף תצהיר הנוגע להיבט זה.
- יא. בנסיבות המתוארות, על התובע לצרף תצהיר עדות .
- יב. התובע יגיש המסמכים לבית המשפט ויבצע מסירה אישית לצד שכנגד בתוך עד 20 יום תוגש אסמכתא לביצוע מסירה אישית בחלוף 5 ימים לאחר מכן .
- יג. הנתבע כמובן רשאית להגיב למסמכים, שהובאו עתה ולא צורפו לכתב התביעה עצמו תוך עד 30 יום לאחר מכן. גם הנתבע יצרף תצהיר עדות ראשית מטעמה .
- יד. אי ביצוע המפורט לעיל בתוך עד 30 יום צפוי להיחשב לחוסר מעש שיוביל למחיקה
- טו. מועד הדיון ידחה למועד אחר המיועד לפינוי מושכר .
- טז. לפנים מהדין אין הוצאות בשלב זה נושא הוצאות יישקל בתום הדיון.



תמצית הנימוקים

8. אזכיר שעסקינן בסדר דין מיוחד, מהיר וחריג להליך הרגיל. חלה עליו מסגרת נורמטיבית חקוקה המעוגנת בראש וראשונה בתקנות החדשות ובעקרונות היסוד שביסודן
9. גם על התובע, שבחרה לפתוח בהליך זה לקיים בעיתוי הנדרש, את דרישותיו ככתבן וכלשונן ובשים לב לתכליתן ובין היתר לצרף "רשימה של המסמכים הנוגעים לעניין הנדון, המצויים או שהיו מצויים ברשותו או בשליטתו, ושאינו לאחר חקירה ודרישה" (ראו בתקנה 79(2) רישא). עיתוי הצירוף אינו נתון לבחירתו או לנוחיותו של בעל דין
10. כך על מגיש כתב הטענות, החובה לצרף את העתק המסמכים הנוגעים לעניין בעצמם. (792(2) מציעה) זאת אף אם אין המדובר במסמכים שנזכרו בכתבי הטענות, או ביסוד הטענות שבעל דין בחר להעלות ראו תקנה 79(2) מציעה, שאינה מסתפקת בהוראת והגבלת תקנה 15 לסדר הדין הרגיל.
11. חשיבותה היתירה של הקפדה על רמת הגילוי, עולה גם מסעיף 79 (2) סיפא ומבהיר כי אם המסמך "אינו מצוי עוד ברשותו או בשליטתו, יפרט את הנסיבות הקשורות לכך".
12. בלא למצות אזכיר שלהגשמת תכלית הליך המהיר ובפרט לגבי פינוי המושכר נדרשת מתכונת מיוחדת כבר בשלב עריכת כתבי הטענות הטעונים פירוט אימות וגילוי מוקדם ברשימת מסמכים ובהעתיקי המסמכים עצמם באופן ובעיתוי שאינו נתון לבחירת בעל דין. זאת, כדי להבטיח, מראש, בירור הגדרת מחלוקת, ומצע עובדתי ככל הניתן נהיר לטובת דיון ממוקד יעיל ומהיר.
13. התקנות, באופנים שונים, שואפת להגשמה, של כלל המשחק בקלפים גלויים, מבעוד מועד. התקנה, מקשה על התחמקות מהצגת מסמך כי ברור שלא די בהעדר אזכור בכתב הטענות כדי לפטור מלצרף את המסמך. לא די בטענה, שהמסמך לא ברשותו. כי קיום: "חקירה ודרישה" היא חובתו. דהיינו יש לחקור, מראש ובכפוף לממצאי החקירה, לדרוש את המסמך. כל זאת נוכח העמדה החד משמעית לפיה גילוי ועיון נאותים מהווים תנאי בסיס לקיום של הליך שיפוטי ראוי והוגן כעולה מתקנה 60 השלובה בעקרונות שביסוד התקנות לאחר הרפורמה
14. פעולה מראש, חשובה בראש וראשונה לטוען, אך גם לצד שכנגד וגם בשים לב למחיר הזמן הציבורי ויצוין כי הוראות מיוחדות בפרט בקשר להליך זה קיימות מזה זמן ניכר גם לפי התקנות הקודמות.

המזכירות תודיע

ניתנה היום, א' אייר תשפ"א, 13 אפריל 2021, בהעדר הצדדים.