



ת"פ 27942/06/22 - עד העצם אקספרס בע"מ, אפי שמש נגד ניסים צפירה

בית משפט השלום בכפר סבא

תפ"מ 27942-06-22 צפירה נ' עד העצם אקספרס בע"מ ואח'
תיק חיצוני:

מספר בקשה: 3

בפני כבוד השופט איתי רגב
מבקשים

1. עד העצם אקספרס בע"מ
2. אפי שמש

נגד
משיב
ניסים צפירה

החלטה

1. המשיב הגיש תביעה לפינוי מושכר, בה נטען בתמצית כי על הנתבעים לפנות נכס ששכרו ממנו לשם הפעלת מסעדה מאחר שחדלו לשלם את דמי השכירות והפרו את הסכם השכירות שנכרת בין הצדדים.
2. המבקשים הגישו בקשה לסילוק התביעה על הסף, ולחילופין - להעברת הדיון בה למסלול סדר דין רגיל, והכל תוך מתן ארכה להגשת כתב ההגנה.
3. בבקשה נטען כי התביעה נעדרת עילה נגד המבקש 2 (להלן: המבקש) שאינו צד להסכם בין הצדדים. בנוסף, משנוסף לכתב התביעה סעד של מינוי כונס נכסים לביצוע הפינוי הרי שהתביעה הוגשה בניגוד לתקנות הקובעות שתביעה לפינוי מושכר לא תכיל סעדים נוספים.
4. המבקשים הוסיפו כי הם כופרים בטענות לעניין אי תשלום דמי השכירות וצינו כי המשיב לא המציא חשבוניות מס כפי שהיה עליו לעשות.
5. נוכח האמור, ומשלתביעה לא צורף תצהיר והיא הוגשה בשיהוי (הוגשה ביוני 2022 בקשר לטענות מיוני 2019), המבקשים סבורים שיש להיעתר לבקשותיהם שלעיל. כן ציינו שמדובר בסכסוך "עסקי וכספי מורכב" וככזה הוא לא מתאים לבירור בהליך המהיר שנקבע לתביעות לפינוי מושכר (והפנו להתכתבות בין הצדדים המתייחסת, בין היתר, לטענות הקשורות לחריגות בניה ורשיון עסק, לגורמים שלישיים ואף להשלכות מגפת הקורונה).
6. המשיב הסתייג מהבקשה. לעמדתו, תקופת השכירות הסתיימה לפני כשנה והמבקשים צברו חוב כספי של מאות אלפי שקלים בגין דמי השכירות שלא שילמו. המשיב ציין כי הגיש תביעה בליווי תצהיר כחוק (וציין כי המבקשים לא



עשו כן).

7. באשר לטענות העדר היריבות עם המבקש הרי שלעמדת המשיב זו קיימת מכח כתב ערבות שנחתם על ידי המבקש. כן נטען שהסעד המהותי היחיד בתביעה הוא סעד הפינוי וכי סעד מינוי הכונס נלווה ונספח לסעד עיקרי זה.
8. המשיב הוסיף כי אין מדובר במחלוקת מורכבת, כטענת המבקשים וגרס שאין מקום להיעתר גם לבקשה להגשת כתב ההגנה, שהוגשה ללא טעמים ונימוקים.
9. המבקשים השיבו כי תגובת המשיב לא גורעת דבר מהנטען בבקשתם, והסתייגו מנסיונו של המשיב, כפי שנטען על ידם, להרחיב בתגובה את חזית המחלוקת בין הצדדים.
10. המבקשים הוסיפו כי צירופו של המבקש להליך הוא שיגרום להארכת ההליכים (וכאשר גם לעמדת המשיב אין לו עילה נגד המבקש אלא מכח כתב הערבות). כן חזרו וצינו שהתצהיר שצירף המשיב לתביעתו לא ערוך כנדרש.
11. טרם מתן החלטה הגישו המבקשים בקשת הבהרה לעניין מועד הגשת כתב ההגנה ובהתאם - ביקשו לשנות את מועד הדיון שנקבע לאחר הפגרה ובאופן שאם תתקבל הבקשה לעניין מועד הגשת כתב ההגנה הרי שזה לא יוגש טרם מועד הדיון שנקבע.
12. המשיב התנגד לבקשה זו - משלא התקיימו, לעמדתו, התנאים המצדיקים את הארכת המועד להגשת כתב ההגנה ומשכך, בהעדר הצדקה לשינוי מועד הדיון, אותו יש לקיים במסגרת ההליך המזורז של תביעת פינוי מושכר.
13. יוזכרו הדברים שנכתבו על ידי בית המשפט בתפ"מ (שלום י-ם) 15027-05-21 **נוקדים (אל-דוד) כפר שיתופי בע"מ נ' יאס מיקי ובנו בע"מ** (כב' הש' ק' אזולאי, נבו 10.09.2021):

"כפי שהובהר בעבר (ביחס להליך של תביעה לפינוי מושכר לפי פרק 4 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984), מטרתו של התיקון מכוחו הוסף לתקנות ההליך של תביעה מהירה לפינוי מושכר הייתה לפתור מצבים שבהם שוכרי דירות נמנעים מלפנות דירות במועד ומנצלים את הדין האוסר עשיית דין עצמית (מטרת התיקון, וציטוט מתוך דברי ההסבר, מובאים ברע"א (מחוזי ב"ש) 4022-05-17 מאיה ל.ס. בע"מ נ' הלני השקעות ונדל"ן בע"מ, [פורסם בנבו] פסקה 10 להחלטה (28.5.2017)). על רקע מטרה זו, ככלל יידונו בהליך מהיר של תביעה לפינוי מושכר הליכים שבהם אין מורכבות עובדתית או ראייתית מיוחדת, והיקף החקירות צפוי להיות מצומצם. אמנם, אין מניעה לדון במסגרת של תביעה לפינוי מושכר גם בנכסים עסקיים, אולם ככלל, המצב ה"קלאסי" של הליכים כאמור נוגעים לדירות מגורים שבהן השוכר אינו מפנה את הנכס או מפר את תנאי השכירות (ראו, שם, בפסקה 14 להחלטה. עוד ראו, תא"ח (שלום ירושלים) 27857-12-17 חמודה נ' אבו רמילה [פורסם בנבו] (31.1.2018) והאסמכתאות שם). לא בכדי מהווה התביעה לפינוי מושכר חלק מן הפרק העוסק



בדיון מהיר, ולא 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-81(ה) בהתאמה). משמעות הדברים היא כי סדר הדיון המיוחד של תביעה לפינוי מושכר נועד לבירור תביעות שאינן מורכבות, ובירורן צפוי להתקיים בישיבה אחת."

14. כפי שמצא בית המשפט באותו עניין, גם במקרה דנן לא שוכנעתי שהעניין הנוכחי מתאים לבירור במסגרת של הליך מהיר לפינוי מושכר.
15. על פי הנתען בכתב התביעה הסכם השכירות בין הצדדים נכרת עוד במאי 2016 והמבקשת 1 (להלן: המבקשת) מחזיקה בנכס מזה למעלה משש שנים.
16. ההסכם, כאמור, הוא בין המשיב למבקשת וכפי שנטען על ידי המבקשים - ספק אם למשיב עילת תביעה בהליך של פינוי מושכר נגד המבקש, שהטענות כלפיו מתבססות על כך שחתם על כתב ערבות להבטחת התחייבויות המבקשת מכח ההסכם.
17. אין בכתב התביעה טענה כי המבקש, בעצמו, הוא המחזיק בנכס וספק אם ניתן להורות על פינוי שלו, באופן אישי, מהנכס במסגרת ההליך שלפני.
- לא מן הנמנע כי את הטענות שיש למשיב נגד המבקש יהיה עליו לברר בהליך נפרד.
18. בהקשר זה רשמתי לפני אף את הטענות לעניין סעד מינוי הכונס, ואת עמדת המשיב בקשר לכך.
19. גם השיהוי בנקיטת ההליכים מצדו של המשיב מלמד על כך שההליך לא מתאים לבירור במסגרת הליך מהיר. גם לעמדת המשיב הפרות ההסכם הנתענות הן מחודש מרץ 2019 - ועל פניו, הדרישה הראשונה בקשר לכך היתה במכתב ב"כ המשיב מינואר 2022, כמעט שלוש שנים לאחר אותו מועד, וכשמונה חודשים לאחר מועד סיום תקופת השכירות החוזית (מאי 2021) כפי שנטען באותו מכתב. לסוגיית השיהוי משמעות הן בקשר לשאלת תום לבו של המשיב, הן בקשר לשאלת ההסתמכות של המבקשים והיא בעלת משמעות בעת בחינת ההצדקה לקיים את ההליך במתכונת מזורזת כפי שמבקש המשיב לקיימו.
20. טענות המבקשים (כפי שפורטו, למשל, במכתב ב"כ מיום 2.2.22, במענה למכתב שלעיל - ר' נספח 6 לכתב התביעה) תורמות אף הן לאמירה בדבר המורכבות הנדרשת בבירור התביעה, ולהתאמתה להליך מהיר, וזאת בנוגע לטענות ביחס למחלוקת בעניין הבעלות בנכס עם חברת "סונול", וההליכים שנלוו לבירור טענות אלו; הטענות לעניין חריגות הבניה והשימוש החורג במושכר, ככל שהן נוגעות למשיב וככל שהשליכו על הסדרת רשיון העסק של המבקשת; והטענות ביחס למבנה הצמוד למושכר, לשוכריו ולמערכת החשמל.
21. יוער, עם זאת, כי המחלוקת באשר לשאלת התשלומים שבוצעו, או לא, בנוגע לכל שנת 2019, לחשבוניות וכיו"ב,



כמו גם האמירות באשר לנסיבות משבר נגיף הקורונה, לא בהכרח מלמדות על הליך שלא ניתן לבררו בישיבה אחת - כמקובל בתביעות פינוי מושכר רגילות.

22. נוכח מכלול הטעמים שלעיל, מצאתי להורות על העברת ההליך לדיון בסדר דין רגיל (ת' 78(ג)).

המבקשים יגישו את כתב ההגנה עד ליום 15.9.22.

23. משכך, לא מצאתי להורות בשלב זה על סילוק התביעה נגד המבקש על הסף, בשים לב גם לאמירות בפסיקה בדבר היותו של מהלך זה משום סעד חריג וחריף המתאים למקרים קיצוניים ויוצאי דופן, ואשר עשוי למנוע מתובעים לברר את המחלוקת לגופה (ור', למשל, רע"א 7750/18 **מסטרמן נ' סופר**).

24. הדיון הקבוע ליום 14.9.22 מבוטל בזאת והמזכירות תקבע מועד חדש לישיבת קדם משפט על פי היומן ותכנית העבודה.

25. בשולי הדברים יוער כי, גם לאור הדברים האמורים לעיל, דומה כי בנסיבות המחלוקת בין הצדדים ובהיות שניהם מיוצגים, יש בידי הצדדים למצות את ההדברות ישירה ביניהם ולהגיע להסכמות שייתרו ההליך (ולכל הפחות, יצמצמו במידה ניכרת את גדר המחלוקת). חזקה כי הצדדים ינצלו את הזמן העומד לרשותם, ולעניין זה גם את תקופת פגרת הקיץ, לשם קיומה של הדברות ישירה ובכוונה כנה - וככל שיעלה בידם להגיע להסכמות כאמור יגישו הודעה מתאימה לתיק.

גם לשם כך - אין צו להוצאות. במידת הצורך יוכל בית המשפט להדרש גם להוצאות הנובעות מהחלטה זו בהמשך ההליכים.

ניתנה היום, כ' תמוז תשפ"ב, 19 יולי 2022, בהעדר הצדדים.