



ת"פ 29029/02/21 - קבוצת ברן בע"מ נגד בראל אדריכלים בע"מ

בית משפט השלום בבת ים

תפ"מ 29029-02-21 קבוצת ברן בע"מ נ' בראל אדריכלים בע"מ
תיק חיצוני:

בפני	כבוד השופט יגאל נמרודי
תובעת	קבוצת ברן בע"מ
נגד	
נתבעת	בראל אדריכלים בע"מ

החלטה

התובעת עתרה לפינוי הנתבעת מהמושכר. לפני מועד הדיון דווח על פינוי המושכר, ומכאן שהדיון בתביעה התייתר והיא נמחקה. נותרה לדיון סוגיית ההוצאות. התובעת טענה, כי היא זכאית להוצאותיה, שהרי היא נדרשה להגיש את התביעה על מנת שהנתבעת תתפנה. הנתבעת טענה, כי לא היה מקום להגיש את התביעה, שהרי עוד קודם להגשתה, במכתבה מיום 28.12.2020, הודיעה הנתבעת על כוונתה להתפנות מן המושכר, בתוך 90 יום ממועד המכתב, בהתאם להוראה מפורשת בהסכם השכירות. אין מחלוקת, כי בהתחייבות זו עמדה הנתבעת.

לאחר בחינה של טענות הצדדים, מצאתי מקום לחייב את הנתבעת בתשלום של הוצאות ההליך. אלו הם הטעמים שעומדים ביסוד ההחלטה.

הנתבעת נמנעה מלשלם את דמי השכירות - בדרך של תשלום ישיר, להבדיל מפירעון על דרך של קיזוז. עליה הנטל להראות, כי במועד שבו הוגשה התביעה, לא קיימת הייתה עילת פינוי כנגדה. טיעון כאמור לא יוכל להתבסס על ההוראה שמאפשרת לכל צד לחוזה להביא את הסכם השכירות לסיום בתוך פרק זמן של 90 יום, שהרי הוראה כאמור מכוונת למצב שבו אין הפרה של הוראות ההסכם. אם הוראות ההסכם הופרו, לא זכאית הנתבעת לפנות את המושכר בתוך פרק זמן ממושך של 90 יום. מועד הפינוי עשוי להיות קצר הרבה יותר, וממילא - אם ההסכם הופר לכאורה, אין לראות בעצם הגשת התביעה, קודם שחלף אותו פרק זמן קצוב, משום התנהלות חסרת תום לב, שהרי לצד אותה התחייבות לפנות את המושכר אין כל וודאות שאותה התחייבות תתממש.

הנתבעת העלתה טענות רבות. בהיעדר דיון ושמיעת ראיות, הטענות לא התבררו, ועל כן אין מקום לקביעה כי הטענות אינן נכונות. יש להניח שבין הצדדים יתנהל הליך נוסף, ובגדרו עשוי כל אחד מן הצדדים להביא את ראיותיו ובית המשפט יכריע במחלוקת לגופה. עם זאת, כבר עתה ניתן לומר, כי הטיעון העיקרי אותו העלתה הנתבעת - קיומו של חוב נגדי, בשיעור משמעותי, בסכום שהוא גבוה משיעור החוב בגינו הוגשה תביעת הפינוי - הוא טיעון שבהליך הנוכחי, בכתב ההגנה, נטען באופן חסר. בהתאם לדיון, טענת קיזוז יש להעלות כדרך שבה מועלית טענה שנועדה לבסס תביעה (ע"א 544/81 מנחם קיהל בע"מ נ' סוכנות מכוניות לים התיכון בע"מ, פ"ד לו(3) 518 (1982)). אין לומר, כלל ועיקר, כי אופן העלאת טענת הקיזוז, ביחס לעסקת גינאה אפריקה, נטענה באופן כאמור. הטיעון (כאמור, מדובר בטיעון הגנה



מרכזי), נטען מבלי להציג את המסכת העובדתית וההסכמית המלאה, ללא צירוף אסמכתאות.

בנסיבות כאמור, בהינתן הטיעון החסר, אין לומר, כי הגשת התביעה לא הייתה מוצדקת, וזאת אף שטענות הצדדים לא התבררו לגופן. למניעת ספק, אבהיר כי אין לראות באמירה זו משום קביעה כי הנתבעת הפרה את הסכם השכירות. סוגיה זו תיוותר לדיון בבוא העת, אם מי מן הצדדים ימצא לנכון להליך משפטי. די באמור כדי לקבוע, כי התובעת זכאית כי ייפסקו לזכותה הוצאות. שיעור ההוצאה יביא בחשבון את העובדה כי לא התקיים דיון.

הנתבעת תשלם לתובעת הוצאות על סך 654 ₪, ושכ"ט עו"ד על סך 5,000 ₪. התשלום יעשה בתוך 30 יום.

ניתנה היום, ב' אייר תשפ"א, 14 אפריל 2021, בהעדר
הצדדים.