

ת"פ 29485/04/22 - פליקס כהן, סולי כהן נגד אי קינדר ארטק בע"מ ח.פ

בית משפט השלום בראשון לציון

תפ"מ 29485-04-22 כהן ואח' נ' אי קינדר ארטק בע"מ ח.פ 516103520
תיק חיצוני:

בפני **כבוד השופט אילן בן-דור**
תובעים

1. פליקס כהן
2. סולי כהן

נגד
נתבעים

אי קינדר ארטק בע"מ ח.פ

מעמד. כינוי צד ג'
החלטה

1. תביעה שנבחר להגיש בהליך לפינוי מושכר לפי מפרק יב לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018 (להלן: "התקנות החדשות")
2. אזכיר שהמדובר בהליך מהיר מיוחד, החריג לרגיל, מבחינות מגוונות המחייב בין היתר, כבר בשלב עריכת כתבי הטענות, פירוט מתאים, גילוי מוקדם, ואימות בתצהיר בנוסח סציפי כנגזר מפרק יב לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018 (להלן: "התקנות החדשות") במקרה זה יש הפרה של סדרת הוראות ובין היתר, בס' 79 ו-10(11).
3. בתמצית לגוף הדברים, התובעים מבקשים לפנות את חברת קינדר הנ"ל מנכס המקרקעין שבו ניהלה עסק מסחרי של גן ילדים המדובר בנכס ברחוב רוטשילד 99 חלקה 293 גוש 3926 (לעיל להלן "המושכר") שהושכר על יסוד הסכם שכירות שצורף כנספח א
4. בכותרת התביעה בנוגע קיימת התייחסות מעורפלת ומצמצמת בנוגע לשאלה אם קיים הליך נוסף משנכתב כי זוהי התובענה הראשונה המוגשת על ידי התובעים כנגד הנתבעת.
5. בגוף תביעה קיימת אי בהירות בתביעה בשלב הטיעון .
6. התובעים טוענים שהמושכר הושכר מלכתחילה, לשנתיים, בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך של 20,000 ₪ (סעיף 5) ובתשלום דמי שכירות בסך 21,000 ₪ לשנה השניה ושנמסרו" בהתאם" המחאות שצורפו כנספח ב. (סעיף 5 וראו גם בסעיף 10 שלפיו בגין השנה השניה 21000 ₪ הם דמי שכירות חודשיים). ברם, בנספח ב צורפו 10 המחאות שהסכום הנקוב בכל אחת מהן הוא 11,700 ₪ החל מ-1.9.20 ולכל חודש עוקב עד ל-1.6.21 ובסך הכל
7. התובעים מתארים בלקוניות הסכמות לחרוג מהכתוב בהסכם, לכאורה במספר שלבים. לא הובהר האם בעת שגובשה ההסכמה זאת היו גם טענות נגדיות לגבי חיובי המשכיר דירת מגורים ומהן וכיצד נענו .

(סעיפים 9-12).

- א. בשלב הראשון- בוצע לכאורה ויתור מותנה כשלפי ההסכמה המתוארת בסעיף 7 הסכימו "למחול על תשלום חוב דמי שכירות בגין חודש אוקטובר 2020" בכפוף לקיום מלוא התחייבות ממועד ההפדה .
- ב. בשלב השני- בסעיף 9 יש התייחסות להסכמה לדחית מועד פרעון המחאות, ובכפוף לסילוק חוב בגין 3 חודשים אוקטובר 2020 וינואר ופברואר 2021.
- ג. בשלב השלישי- הוסכם על הפחתת דמי שכירות חודשיים מיוני עד דצמבר 2021 לסך של 20,000 ₪. לטענתם גם שינוי זה נעשה בכפוף להבטחת פירעון מלוא דמי שכירות במועדם ולסילוק חוב דמי שכירות.
- ד. בשלב הרביעי- בספטמבר 2021 קיימת התייחסות לכך שלטענתם הסכימו להזדמנות נוספת ואחרונה ולצורך תשלום החודשים שצוינו בסעיף 11 על הסכמה חדשה בגדרה נמסרו 8 המחאות בסך של 17550 ₪ לפרעון בגין חודשים 9-12.21 וכן לשלום העברה בנקאים של חוב בגין ינואר 21. (סעיף 11) יצוין שאין בסעיף 11 לתביעה, כל התייחסות לחוב מ10.21
- ה. בשלב החמישי ולמרות שלכאורה כבר הייתה הסכמה ב9.21 יש טענה לגבי פגישה נוספת וצוין שהיו בה קולות צורמים והמחאות קודמות בוטלו. עם זאת צוין שבוצעה העברה של 17550 ₪ לחשבון התובעים.
8. התובעים טוענים שהנתבעת ביצעה את ההפרות הבאות : א. הופרה התחייבות לתשלום דמי השכירות (למשל סעיף 15) . ב. הופר חיוב חוזי להסדרת רישיון להפעלת העסק במושכר (למשל סעיף 16) . בנוסף הם מציינים שתום תקופת השכירות הוא ב31.5.22. כלומר לפני ימים אחדים (סעיף 5)
9. התובעים לא צרפו עותק הסכם כתוב המשקף שלב משלבי ההסכמים המאוחרים להסכם השכירות שצורף כנספח א. ואף לא צרפו תיעוד אחר בדוגמת התכתבות, תרשומות וזאת חרף סעיף 22 להסכם השכירות
10. לכתב התביעה צורף תוכן עניינים המפנה למסמכים מסוימים : א. בין היתר , צורף מכתב התראה ששלחה הרשות כבר ב20.10.21 לצד זימון לחקירה, עקב טענה לעבירות הנוגעות לבניה ללא היתר ולשימוש ללא היתר גם בתוספת בניה ללא היתר, (עמוד 28) לא צוין אם היה מענה למסמך הזה מצד מי מהמעורבים ב. בין היתר צורף מכתב ששלח ב"כ התובעים לנתבעת אך לא ראיתי שצורף כל מסמך אחר הנוגע לתשובה למכתב זה או לחילופי דברים מול הנתבעת בעבר
11. בכתב התביעה או בצרופותיה לא צוינה : " רשימה של המסמכים הנוגעים לעניין הנדון, המצויים או שהיו מצויים ברשותו או בשליטתו, ושיתר לאחר חקירה ודרישה" כדרישת תקנה (2)79 רישא
12. לא ראיתי שהתובעים צרפו לכתב התביעה תצהיר אימות כמצוות תקנה (1)79

החלטה

13. **לאחר שעיינתי במסמכים, סברתי שבנסיבות הפרטניות ובלא להביע עמדה נחרצת לגוף**
עמוד 2

הדברים, או לגבי התאמת התביעה דנן להליך זה יש להורות על מחיקת התביעה . מובן אין במחיקה למנוע מהגשת תביעה חדשה כדבעי, ובאופן הנדרש ככל שיוותר בכך צורך .

14. לפני מהדין, לנוכח השלב המקדמי, בשים לב למהות הסכסוך ולהעדר כתב הגנה, אין חיוב בהוצאות.

15. בנוסף מצאתי להורות כדלהלן:

א. ראשית, אם תוגש תביעה חדשה - התובעים יצינו במפורש את דבר קיומו או העדר של הליך נוסף כדרישת תקנה 10(11) ולנוכח תכליתה

ב. שנית, יש לוודא כמובן גם קיום מלוא הדרישות לצורך גילוי מוקדם

ג. שנית, אם תוגש תביעה חדשה יובהר על יסוד מה טוען התובע לדמי שכירות חודשיים בסך של 20,000 ₪ בתוספת מ.ע.מ. יובהר והכיכד הסכום הזה מתיישב עם האמור בסעיף תשלום שצוין שהוא בהתאם בשיקים שהם בגובה של 11,170 שח לחודש . האם הסכום ששולם אינו מייצג דמי שכירות הנמוכים במחצית? .

ד. יובהר מדוע בס' 6 התיחסות לשיקים בלשון רבים לאוקטובר (למרות שבנספח ב שיק אחד לחודש זה)

ה. תצורף רשימת הסכומים שנפרעו לפי מועדים ויצוין בהתאם לאלו מהשלבים בהסכמות הם נפרעו. לצד זאת תצורף רשימה של עותק המחאות שסורבו ויצוין לגבי כל פריט ברשימה זאת אילו משלבי ההסכמות הופר

ו. יובהר גובה החוב שנטען שהצטבר והתחשיב שביסודו .

ז. יש לצרף עותק מלא של כל מסמך ו/או התכתבות המייצגים את ההסכם לשינוי ההסכם הכתוב וכן כל מסמך אחר הנוגע למגעים.

ח. התובעים יודאו שיוגשו מלוא המסמכים הנדרשים בגילוי

16. לעניין כותרת התביעה מצאתי להזכיר בהקשר זה את מצוותה המפורשת של תקנה 10 (11) כעולה מלשונה הבהירה נדרש לציין: " דבר קיומו של הליך נוסף בבית משפט או בבית דין, בקשר למסכת עובדתית דומה שהתובע הוא צד לו או היה צד לו; " . ודוק - לשון התקנה אינה מצמצמת את תחולתה לשאלה האם התובעים תבעו בעבר . צמצום כזה לא מתיישב עם תכליתה המאפשרת בין היתר למנוע החלטות סותרות ולחסוך במשאבים. כך ברגיל וכך בוודאי גם במקרה שבו כבר נשלחה התראה מצד רשות לפיה המדובר בשימוש ובניה הם בניגוד לחוק כשקיימת התראה מפני פעולות אכיפה כשכלשעצמן עשויות להיות בפני בית משפט מוסמך (עמודים 28 ו29 לכתב הגנה)

17. אוסיף שתקנה 79, החלה באופן מיוחד על הליך מהיר, חלה מראש גם על התובעים דנן, ולפיה הם חייבים לצרף מראש לכתב הטענות תצהיר אימות וכן העתק של המסמכים עצמם הנוגעים לעניין הנדון, ולא די בצירוף מסמכים שחובה לצרף לפי תקנה 15 לתקנות, החלה על הליך רגיל. המילה 'נוגעים' משמעה לכאורה 'קשורים לעניין'. באופן רגיל וגם כאן, הכוונה היא גם לגילוי של מסמך מזיק, ולא רק של מסמך מועיל. חובת גילוי מוקדם חלה גם לפי תקנה 214ח לתקנות הקודמות אולם, חשיבותה התחדדה

בראי עקרונות היסוד שמאז התקנות החדשות חשיבות ההקפדה על רמת הגילוי, עולה גם מסעיף 79(2) סיפא, המבהיר כי אם המסמך "אינו מצוי עוד ברשותו או בשליטתו, יפרט את הנסיבות הקשורות לכך".

18. חובת גילוי מוקדם, חשובה לטובת מצע עובדתי נהיר שיאפשר דיון מהיר.

19. לפני מהדין אין צו להוצאות עתה אך בסמכות המותב החדש לקחת בחשבון את נושא ההתנהלות בתיק זה

20. סברתי שיש טעם בניסיון פתרון מחוץ לכתלים בפרט לנוכח המתואר לגבי מועד חלוף תקופת השכירות.

ניתנה היום, ז' סיוון תשפ"ב, 06 יוני 2022, בהעדר הצדדים.