



ת"פ 3825/02 - פז חברת נפט בע"מ נגד אסף קארס בע"מ

בית משפט השלום בכפר סבא

תפ"מ 22-02-3825 פז חברת נפט בעמ נ' אסף קארס בע"מ
תיק חיזוני:

בפני כבוד השופט איתן רגב
תובעת פז חברת נפט בע"מ
נגד אסף קארס בע"מ
נתבעת

החלטה

1. הנتابעת, נגדה הגישה התובעת תביעה לפינוי מושכר, עותרת להורות על מחיקת הכותרת של הילך - שהוגשה כתביעה בדיון מהיר, בהתאם להוראות ת' 78 ו-81 לתקנות סדר הדיון האזרחי.
2. הנتابעת טעונה כי הילך במתכונת זו מעניק יתרונות דיןוניים לתובעת, וכי כאשר מדובר בתביעה שלא מתאימה להיות נדונה באופן זה הרי שקיים בדיון מהיר טוביל לפגיעה בזכויות הדינויות של הנتابעת, בתקינות הילך השיפוטי ואף בבעל דין בהלכים אחרים שעניהםמושחה מחמת דחיפות הילך הנדון.
3. אף שמוסכם שאין מניעה לדון בדיון מהיר גם בתביעה לפינוי מושכר עסקי (וזאת בשים לב לכך שמטרת התקנון שהוסיף הילך זה היה למנוע משוכרי דירות לעשות דין לעצם ולהימנע מפני דירת מגורים במועד), הרי שאין הכוונה שהליכים מורכבים יתנהלו בצורה זו.
4. לטענת הנتابעת, המקורה דין מורכב מכדי להתברר בישיבה אחת, כמצופה מדין מהיר "רגיל".
5. בדיון שנקבע מלכתחילה לדון בתביעה הפינוי שלים ב"כ הנتابעת טענותיו וב"כ התובעת השיב.
6. לעומת זאת ב"כ הנتابעת, כפי שנטען הן בכתב ההגנה שהוגש בהילך זה והן במסגרת תביעה שהוגשה הנتابעת (ת"א 17682-04-22) לאכיפת ההסכם בין לבין התובעת (או לפיזיו כספי), התובעת הסירה מידע לרלוונטי מהנתבעת וניהלה עמה מ"מ בחוסר תום לב - וכך לתקן מחדליה היא בוחרת לבטל את ההסכם ולהגיש את תביעת הפינוי שבנדון. הנتابעת כופרת בטענות התובעת כי הסכם השכירות הופר על ידה - כאשר דמי השכירות שלומו במלואם ובמועדם; כאשר הדרישה לתשולם דמי הארנונה לא מוכחת והאחור בתשלום נועז במחדלי התובעת; כאשר הטענה לעניין היטלי הפיתוח לא קשורה לנتابעת; וכאשר שאלת הקמת המבנה בשטח מבוססת על הסכמה ואיןה הפרה.
7. ב"כ התובעת השיב כי אין מדובר בתביעה מורכבת והזכיר כי ההסכם בין הצדדים כולל תנאי מפורשת על זכות

ביטול מכל סיבה שהיא. לעומת זאת, אין מקום להדרש להליך בתביעה שהגישה הנטבעת כעילה לעיקוב הדיון בתביעה הפינוי - ומילא שאלת הפינוי והتبיעה הכספיות אמורות להיות נזנות בנפרד, והתקנות אוסרות על הגשת תביעה שכגד בהליך זה.

8. ב"כ התביעת כפר בטענות הנטבעת כי התביעת היא שחדלה במחדרים ונעה בחוסר תום לב, והפנה להוראות ההסכם בין הצדדים ולפסקה.

9. כאמור, התביעת הפניה את בית המשפט לפסקה, ובין היתר להחלטת בית משפט זה בתפ"מ 66507-08-21 (ה轺טה מיום 2.2.22) בה הורה בית המשפט על העברת תביעה לפינוימושכר לדין בפסים של סדר דין רגיל, נכון מרכיבות המחלוקת באותו מקרה.

10. כפי שצין באותה ה轺טה הר' שבפסקה נקבע שגם אם מדובר בנכס מסחרי ובהתקשרות עסקית הרי שאין מניעה שימצא כי מדובר בעניין פשוט יחסית שנitin להלו בסדר דין מהיר, ולבית המשפט הרשות להעביר את הדיון לסדר דין רגיל אם מדובר בדיון מורכב (ור', למשל, רע"א (מחוזי מרכז) 13892-10-21). עוד נקבע כי כאשר אין מדובר במורכבות עובדתית או ראייתית מיוחדת, וכאשר היקף החקירות צפוי להיות מצומצם, יידונו הליכים בתביעה לפינוימושכר בהליך מהיר (תפ"מ (שלום י-ם) 15027-05-21).

11. לא שוכנעת כי המקרה דין לא מתאים לבירור בהליך מהיר.

12. כעולה גם מכתב התביעה, הסכם השכירות בין הצדדים נכרת עוד בפברואר 2021 לתקופה של חמיש שנים (עם זכות לתובעת, כפי הנטען, לסיים את השכירות בהודעה מוקדמת של 120 ימים). התביעת טוענת כי במאי 2021 גילתה כי בגין למוסכם הקימה הנטבעת מבנה בשטח המושכר, ומכתב בנושא נשלח עוד ביוני 2021. בהמשך, באוקטובר 2021 הודיעה התביעת על סיום מוקדם של הסכם השכירות (החל מפברואר 2022), ובדצמבר 2021 הודיעה הנטבעת שאין בכוונתה לפנות את המושכר. בפברואר 2022 הוגשה תביעה זו.

13. גם אם ניתן לטעון כי התביעת לפינוי הוגשה רק כתשעה חודשים לאחר שגילהה התביעת את ההפרה הנטענת של הסכם בין הצדדים (וכי הודעה על סיום הסכם לא נשלחה לנבעת אלא כמעט חצי שנה לאחר אותו גילוי של הפרה נטענת), ומכאן, כי התביעת גילתה בהתנהלותה כי לפחות במשתמע אין מדובר בהליך שדחיפותו רבה (או לפחות, לא הייתה צו באותה עת) - הר' שברך יתכן ויש כדי להשליך על תוכאות ההליך אולם לאו דווקא על האופן בו ינוהל ויתברר.

14. עיון בנספח כתוב התביעה ובאישור בכתב ההגנה מלמד כי בכתב ההגנה נספהת שלא זכויות בעליות במקום (נאוט כלל בע"מ). מהמצו בתיק בית המשפט ומהדין עלה עוד כי בכוונת התביעת למכור את חלקה בנכס לבעים הנוספים, וכי הליכים משפטיים נוספים ננקטו גם בקשר לאותה חברות נספהת (ר', למשל, נספהת ט' לכתב ההגנה). לאמן הנמנע כי המהלים והאינטרסים שבין התביעת ובין הצד השלישי הם הגורם המניע מאחריו ההליך שלפני, אולם גם במקרה אין כדי להשליך על מרכיבות הדיון, בנסיבותיו.

15. אני דוחה, לפיכך, את הבקשה למחיקת הcotרת והדין לגופו של עניין יתקיים ביום 31.5.22, 11:30
 לשם קיומו של דין זה בוטל דין בתיק אחר, שכן יומן בית המשפט לא אפשר, נכון לעתה, קיומו של הדיון בתיק שלפני מועד מוקדם יותר. ככל שיחולו שינויים ביום ויתאפשר להורות על הקדמת מועד הדיון האמור - ישקול בית המשפט לעשות כן).

16. לחקרות העדים יוקצב פרק זמן של חצי שעה (לכל אחד מהצדדים), והצדדים יהיו ערוכים לסיומים קצרים בעל פה בתום פרק החקרות בדיון.

17. למללה מהאמור יוער, מבלי לקבוע מסמורות או להביע עמדה בשלב דין זה - בין אם תתקבל התביעה ובין אם לאו, לאמן הנמנע כי הוראת הסכם אליו מפנה התובעת, כי לה הזכות להודיע על סיום תקופת השכירות בהזעה בת 120 ימים, תוביל לתוצאה ולפיה ממילא יהיה על הננתבעת להסביר את החזרה במושכר לתובעת בפרק זמן כאמור. מבלי לגרוע מטענותיהן החוזיות והכспויות של הצדדים (шибררו, בהעדר הסכמה אחרת, במסגרת ההלכים המתאיםים) הרי שנדמה כי אכן יעשו הצדדים אם יפעלו לגיבושן של הסכימות בסוגיות הפינאי גם בהינתן האמור לעיל וככל שבידם לעשות כן - וזאת באופן שייתר את הדיון, יחסוך בזמןם ויצמצם בהוצאות ההליך, תהא התוצאה אשר תהא, כאמור.

הודעה מתאימה תוגש, ככל ניתן, עם גיבושן של אותן הסכימות מתבקשות.

18. אני פוסק את הוצאות הבקשה בסך 1,000 ₪ אשר ישולמו על ידי הננתבעת לידי התובעת, באמצעות ב"כ, בתוך 30 ימים ולא קשור לתוצאות ההליך.

ניתנה היום, ב' אייר תשפ"ב, 30 Mai 2022, בהעדר הצדדים.