



ת"פ 39108/05/22 - ציפורי אירוח ואירועים בע"מ נגד מלון עדן טבריה, ארי קרן קוז'ור

בית משפט השלום בטבריה

תפ"מ 39108-05-22 מלון עדן טבריה בע"מ ואח' נ' ציפורי אירוח ואירועים בע"מ
תיק חיצוני:

מספר בקשה: 6

ציפורי אירוח ואירועים בע"מ

1. מלון עדן טבריה
2. ארי קרן קוז'ור

בפני כבוד השופטת אפרת הלר
מבקשת
נגד
משיבים

החלטה

1. לפני בקשת המבקשת/הנתבעת שהוגשה בהתאם לתקנה 78(ג) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018 (להלן: "התקנות"), להורות כי התביעה לפינוי מושכר, אשר הגישו המשיבים/הנתבעים בהליך מזורז בהתאם להוראות פרק י"ב לתקנות, תועבר לדיון במסלול של סדר דין רגיל.

טענות המבקשת

2. המבקשת טוענת כי ביום 13.11.17 נכרת בינה לבין המשיבים הסכם שכירות להפעלת בית מלון בנכס שבבעלות המשיבים (להלן: "הנכס", "בית מלון"), במסגרתו המבקשת קיבלה אופציה מוגבלת בזמן, החל מיום 1.1.2023 ועד 31.12.2023, לרכישת בית המלון, כנגד תשלום סך של 13 מיליון ₪.

3. לטענת המבקשת, לאחר שהיא קיבלה את החזקה בבית המלון ומתוך ידיעה ממשית כי בחלוף 5 שנות שכירות, היא תממש את האופציה לרכישתו, היא שיפצה את בית המלון בעלות של כ-20 מיליון ₪ והפכה אותו לאחד מבתי המלון המשגשים בטבריה, דבר שהוביל לעליית משמעותית בערך שלו.

4. המבקשת טוענת כי לאחר שהמשיבים הבינו שאלמלא האופציה שנקבעה בהסכם השכירות, הם יכלו למכור את בית המלון, לצד שלישי, בסכום גבוה, הם עשו הכל על מנת לבטל את הסכם השכירות ואת האופציה לרכישת בית המלון, אשר הוקנתה למבקשת במסגרת ההסכם.



5. לטענת המבקשת, במסגרת כתב התביעה, המשיבים עתרו לביטול הסכם השכירות בטענה להפרתו, שעה שהיא משלמת את דמי השכירות כסדרם וכן לאחר שהשקיעה בהשבחת הנכס כמעט 20 מיליון ₪.
6. המבקשת מכחישה טענות המשיבים להפרת הסכם השכירות. ראשית המבקשת טוענת כי ביצוע שינויים בנכס אינו מוגדר כסעיף יסודי בהסכם השכירות. בנוסף, לטענתה, היא לא ביצעה שינויים בנכס ללא אישור המשיבים, שכן, לטענתה, את השינויים היא ביצעה עוד בשנת 2018 והם אינם עולים כדי חריגות ותוספות בניה וכן מדובר בשינויים שביצעו המשיבים, אשר טיפלו בעצמם בעניין מול עיריית טבריה.
7. כמו כן, המבקשת טוענת כי המשיב 2 פקד את בית המלון כמעט על בסיס יומי, אישר את השינויים שנעשו בו וכן שיתף פעולה עם המבקשת כדי להכשירם. כן טוענת המבקשת שחריגות הבניה הנטענות היו קיימים בנכס ערב כריתת הסכם השכירות עם המשיבים.
8. לטענת המבקשת, טעות בכדאיות העסקה, הינה הסיבה שהובילה את המשיבים להגשת התביעה לפינויה מהנכס ואין זו עילה לביטול הסכם שהכירות.
9. המבקשת טוענת שלהבדיל ממקרה קלאסי של פינוי מושכר מסוג של דירת מגורים, עסקינן בתביעה לפינוי מושכר מסוג נכס עסקי מובהק והפעלת בית מלון, הכולל אופציה לרכישה אשר המבקשת כבר הודיעה על רצונה לממש.
10. לטענת המבקשת, מועד הגשת התביעה לבדו, חצי שנה לפני מועד מימוש האופציה שקבעה בהסכם לרכישת בית המלון, תומך בבקשתה להעברת בדיון בתביעה לפסים של סדר דין רגיל, שכן התביעה הוגשה על מנת לסכל את מימושה של האופציה.
11. המבקשת טוענת כי בפסיקה נקבע שככלל, ידונו בהליך מהיר של תביעה לפינוי מושכר הליכים שבהם אין מורכבות עובדתית או ראיית מיוחדת כאשר התביעה דן הינה בעלת מורכבות עובדתית או ראיית משמעותית, שיש להעבירה לפסים של סדר דין רגיל.
12. לטענתה, מורכבות התביעה, מיהות הצדדים, מהות הנכס המושכר, השיקולים העסקיים והמסחריים, ההשקעות שהמבקשת השקיעה בהשבחת הנכס וכן היקף חקירתו הצדדים והעדים לרבות עדות שבמומחיות או חוות דעת מומחים שיידרשו וכן עיתוי הגשת התביעה מצדיקים כי התביעה תידון בסדר דין רגיל.

טענות המשיבים

13. המשיבים מתנגדים לבקשה.



14. המשיבים טוענים כי עניינה של התביעה הוא לפינוי מושכר שהגישו כנגד המבקשת בשל הפרתה להסכם השכירות שנחתם בין הצדדים, באופן שמעמיד את המשיבים בסיכון ממשי, שעה שהמבקשת ביצעה בנכס תוספות בניה לא חוקיות וללא היתרים, כמו גם העובדה שכתוצאה מהבניה הבלתי חוקית, רישיון העסק והביטוח של המבקשת אינו בתוקף.

15. המשיבים טוענים כי על אף ההשקעות בנכס וכן מימוש האופציה להם טוענת המבקשת, הרי שבית המלון פועל ללא רישיון עסק ותוך כדי חריגות בניה מהותיות, אשר חושפים את המשיבים, כבעלי הנכס, להליכים פליליים ותביעות נזיקיות.

16. ניסיון המבקשת להציג תמונת שווא, לפיה התביעה הוגשה על מנת לסכל את מימוש האופציה אינו אלא ניסיון להסיט את המחלוקת ממוקד העניין, שכן אילו המבקשת הייתה עומדת בתנאי הסכם השכירות, למשיבים לא הייתה כל טענה כלפיה והיא הייתה יכולה לפעול על פי הסכם השכירות.

17. המשיבים טוענים כי על אף הפניות הרבות וההתראות למבקשת עובר לביטול הסכם השכירות, אך אלו לא הניעו את המבקשת להסיר מחדליה הרבים.

18. המשיבים טוענים כי המבקשת מפרה את הסכם השכירות ועושה בנכס ככל העולה על דעתה, תוך ביטול התחייבותיה מכוח הסכם.

19. לטענת המשיבים, על בית המשפט לבחון האם ההליך מורכב ומסובך, ראייתי או עובדתית, באופן שאינו מאפשר קיומו בדיון אחד ומהיר או שמדובר במסכת עובדתית ומחלוקת משפטית פשוטה, אשר מאפשרים דיון והרכעה בהם במסגרת דיון אחד.

20. המקרה דנן הינו מקרה פשוט למדי וההכרעה בו יכולה להיתנתן תוך דיון אחד בלבד, שכן המחלוקת בין הצדדים הינה פשוטה, האם המבקשת הפרה את הסכם השכירות הפרה יסודית המזכה את המשיבים בסעד של ביטול ההסכם אם לאו כאשר לטענת המשיבים אין להשקעה שביצעה המבקשת בנכס דבר עם התביעה, משום שהיקף ההשקעה אינו מקנה לה זכות להפרת הסכם.

21. לטענת המשיבים, העובדה כי מדובר הנכס עסקי אין בה לכשעצמה הצדקה להעברת ההליך לסדר דין רגיל.

22. בנוסף, לטענת המשיבים, שעה שהמבקשת מודה בקיומם של חריגות בניה בנכס אך לטענתה אלו בוצעו על ידי המשיבים ערב כריתת ההסכם, הרי כל שנותר לבית המשפט לברר האם מדובר בחריגות שביצעה המבקשת ומתי, והאם מדובר בהפרה יסודית המזכה בביטול ההסכם על ידי המשיבים.



דין והכרעה

23. לאחר שעיינתי בבקשה ובתגובה, על נימוקיהן וכן עיינתי בכתב התביעה וכתב ההגנה, שוכנעתי כי דין הבקשה למחיקת כתורת להתקבל וכי ויש להורות על העברת ההליך לדיון בפסים של סדר דין רגיל.

24. עסקינן בתביעה אשר הוגשה בהתאם להוראות סעיף 78 (א)(2) בפרק י"ב לתקנות, שעניינו פינוי מושכר בהליך של דיון מהיר.

25. תקנה 78 (ג) לתקנות קובעת כדלקמן:

"בית משפט רשאי בכל עת, להורות כי תביעה או תביעה שכנגד במסלול דיון מהיר תועבר למסלול דיון רגיל, אם מצא כי היא אינה מתאימה להתנהל בדיון מהיר".

26. מטרתו של התיקון מכוחו הוסף בעבר לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984 ההליך של תביעה מהירה לפינוי מושכר, הייתה לפתור מצבים שבהם שוכרי דירות נמנעים מלפנות דירות במועד ומנצלים את הדין האוסר עשיית דין עצמית (רע"א (מחוזי ב"ש) 4022-05-17 מאיה ל.ס. בע"מ נ' הלני השקעות ונדל"ן בע"מ (פורסם בנבו).

27. 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 (תא"ח (שלום ירושלים) 27857-12-17 חמודה נ' אבו רמילה [פורסם בנבו] (31.1.2018) והאסמכתאות שם).

28. בבוא בית המשפט לבדוק אם התביעה מתאימה להתברר בסדר דין מהיר, עליו להביא בחשבון את מורכבות העובדות, היקף הראיות והחקירות שעשויות להידרש, התועלת שבניהול תביעה שכנגד או הודעה לצד שלישי, התועלת שבניהול התביעה בסדר דין מהיר אל מול החשש שאי העברתה תסבך את הדיון או תאריכו שלא לצורך.

29. אמנם המחוקק לא עשה הבחנה בין מקרקעין שהם דירות מגורים לבין מקרקעין אחרים, כגון מבנים לעסקים, קרקע חקלאית, קרקע לא מבונה, וכיו"ב. עם זאת, נראה כי בית המשפט ייתן, במכלול שיקוליו בבואו להכריע בשאלה אם להעביר את ההליך למסלול רגיל, משקל גם לעובדה שאין המדובר בדירת מגורים, אלא בנכס מסחרי, כגון המקרה שבפנינו.

30. בענייננו, שוכנעתי כי המקרה הנדון אינו מתאים לבירור במסגרת של הליך מהיר לפינוי מושכר.



31. כתבי הטענות שהגישו הצדדים, לרבות כתב התביעה וכתב הגנה, מצביעים על כך שאין המדובר במצב קלאסי של פינוי מושכר כתוצאה מאי תשלום דמי שכירות למשל, אלא במחלוקת בדבר טענות להפרת הסכם השכירות על ידי המשיבים, על ידי שינויים שביצעה המבקשת בנכס, ללא אישור המשיבים, דבר המוכחש את ידי המבקשת.

32. סוגיה נוספת המועלית על ידי המבקשת הינה זכותה למימוש האופציה שנקבעה בהסכם השכירות לרכישת בית המלון וכן טענותיה בדבר שווי ההשקעות בנכס, סוגיה שמצריכה גם היא בירור מעמיק.

33. מכאן, אין המדובר במחלוקות שטיבן להתברר במסגרת של ישיבה אחת אלא שנדרש לגביהן בירור עובדתי וראייתי שאינו מתאים לבירור מהיר ודחוף כנדרש בגדרי תביעה לפינוי מושכר. סוגיות אלה מצריכות בירור מעמיק שיתכן ויצריך שמיעת עדויות בהיקף רחב, ובכלל זה, ככל הנראה, שמיעת מומחה. בירור ממין זה אינו עולה בקנה אחד עם ההליך המהיר של פינוי מושכר לפי התקנות.

34. לאור האמור, אני סבורה כי התובענה איננה מתאימה להתברר כתובענה לפינוי מושכר בהליך של סדר דין מהיר.

35. על כן, אני מקבלת את הבקשה ומורה על העברת ההליך לדיון בפסים של סדר דין רגיל, בהתאם לסמכות הקבועה בתקנה 78(ג) לתקנות.

36. המשיבים ישאו בהוצאות המבקשת בשל הגשת בקשה זו בסך של 2,500 ₪.

37. אני קובעת קדם משפט ליום 27.11.22, שעה 9:30.

ניתנה היום, כ"ז אב תשפ"ב, 24 אוגוסט 2022, בהעדר הצדדים.