



ת"פ 50647/06/22 - איתמר כהן נגד אופק רפאל שביט

בית משפט השלום באשקלון

תפ"מ 50647-06-22 שביט נ' כהן
בפני: כב' השופטת אורית חדד

מספר בקשה: 3

איתמר כהן

המבקשים:

נ ג ד

אופק רפאל שביט

המשיבים:

החלטה

לאחר שנבחנו טענות הצדדים בסוגיית עיכובו של הליך זה כבקשת הנתבע, מצאתי מקום לדחות בקשתו זו כמנומק להלן:

תביעה זו עניינה פינוי מושכר והיא נפתחה במסלול הדיוני המיוחד לה ע"פ סעיף 81 בפרק יב **לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018**.

עילת התביעה מטבע הדברים מצומצמת לטענה בדבר הפרתם של יחסי שכירות שהיו בין הצדדים. צמצום זה של העילה, לרבות הסעד המבוקש, מתחייבים הם על מנת לאפשר הותרתו של ההליך במסלול הדיוני שנבחר, מסלול המאפשר ברור מהיר.

כידוע וכמובא בתא"ח (חי') 31810-09-10 **אוראל י.ג. נכסים בע"מ נ' ריזק סעיד** (8.3.11), מטרת פרק טז' 4 לתקנות דאז (המקביל למעשה בייעודו לסעיף 81 דהיום) הינה: "**קביעת הליך מזורז של דיון בתביעות לסילוק יד ממושכר או לפינוי מושכר, ... למנוע השתלטותם של שוכרים על נכסים, בין אם הסכם השכירות הסתיים או בוטל ובין אם חדלו לשלם דמי שכירות או הפרו את הסכם השכירות באופן יסודי**".

[באשר לייעודו של הסדר דיוני זה ומניעת ניצול אריכותו של ההליך המשפטי מצד השוכר, ראה עוד תא"ח (רמ') 15213-04-10 **אלי שומרוני נ' רפאל יוסף המר** (6.12.10); תא"ח (הרצ') 1625-05-10 **בנימין גורן נ' אודליה טופז** (4.10.10)].

במקביל להליך זה תלויה ועומדת תביעתם של הגב' דסי כהן - אחות הנתבע - לצד הנתבע עצמו במסגרת ת.א (מחוזי ב"ש) 54331-06-22 (להלן: "**ההליך האחר**").



אכן, אף ההליך האחר מתייחס למושכר מושא הליך זה, אולם עילת התביעה דשם הינה קניינית, שעה שבגדרה נסמכים הגב' כהן והנתבע על הסכם מכר שנכרת ביום 13.12.21 בין התובע כמוכר המושכר מצד אחד, לבין הגב' כהן מצד שני, כרוכשתו.

על רקע הסכם המכר האמור ובעקבות מחלוקת שנתגלעה בשלבי ביצועו, הגישו הגב' כהן והנתבע תביעתם בהליך האחר ובגדרה מבקשים הם צו מניעה למניעת דיספוזיציה וצו עשה שיאפשר השלמת רישומו ע"ש הגב' כהן וזאת על בסיס טענות לגבי תקפותה של עסקת מכר זו שמכוחה, ע"פ הנתען, השכירה הגב' כהן את המושכר לאחיה - הנתבע דכאן בהסכם מיום 20.12.21.

במסגרת ההליך האחר עתרה הגב' כהן אף לסעד זמני ובסופו של דבר הוסכם בהקשר זה כי התובע דכאן ימנע מכל דיספוזיציה לגבי המושכר, אלא שלצד זאת, **ולא בכדי**, סוכם מפורשות כי **הסכמה זו נוגעת אך להיבט הרישומי של המושכר וכי אין בה כדי להתייחס לשאלת פינוי המושכר המתבררת בהליך זה**. (ראה פרוטוקול הדיון מיום 14.7.22 בעמ' 10).

הפסיקה אליה מפנה עתה הנתבע בסוגיית עיכוב של הליך בשל הליך אחר תלוי ועומד, אכן נתונה, אולם אין בזו כדי להצדיק הסתייגות בה בענייננו אנו שעה שיש בכך כדי לסכל וללא הצדקה של ממש, את ייעודו של סדר הדין דכאן וליצור מציאות לפיה בנקל יוכלו שוכרים לעקוף סדר דין זה.

ראוי לחדד ולומר - בהליך דכאן מברר בית המשפט אך ורק את יחסי השכירות מכח הסכם השכירות שנכרת ביום 17.1.20 בין התובע לבין הנתבע ואת שאלת קיומה של עילת תביעה על רקע סיומו ו/או הפרתו הנתענת מצד הנתבע.

ברור זה אינו מתיימר להקיף טענות קנייניות שמבקש צד שלישי - הגב' כהן - לעורר מכח הסכם המכר הנ"ל וכפועל יוצא מכך, הליך זה אינו אמור לברר טענות מצד הנתבע דכאן לגבי זכותו להחזיק במושכר מכח יחסי השכירות המאוחרים, שנוצרו לכאורה בינו לבין הגב' כהן כנטען. יחסיו החוזים של הנתבע עם הגב' כהן אינם עניין להליך זה חרף איזכורם בכתב התביעה. איזכור זה מתבקש מחובת תום הלב ועל מנת למנוע מצג חלקי, אולם אין בו כדי להצדיק ברור מעבר להכרחי לבחינת שאלת קיומם עדיין של יחסי שכירות בין התובע לבין הנתבע.

יתרה מכך, לו סבר הנתבע דכאן כי זכויותיו מכח הסכם השכירות המאוחר מיום 20.12.21 מצדיקות, כשלעצמן, הותרת המצב בעינו והמשך החזקתו במעמד שוכר במושכר, שומה היה עליו לבקש סעד זמני מתאים במסגרת ההליך האחר, שם הצטרף כתובע. הנתבע אינו יכול לקבל בעקיפין סעד זמני מעין זה ע"י עיכובו של ההליך דנן ומבלי שנימק והמחיש בהליך המיועד לכך - ההליך האחר - את זכותו לקבלת סעד זמני מתאים.

בהינתן האמור, מורה אני כדלקמן:

1. הבקשה לעיכובו של הליך זה נדחית.



2. כתב הגנה ערוך כדין יוגש עד ליום 29.9.22.

כתב ההגנה לא יעלה על 7 עמודים ויוקפד על מרווחים כנדרש ע"פ הוראת מנהל בתי המשפט.

3. דיון בתובענה יתקיים ביום 2.10.22 בשעה 12:30. חקירות הדדיות תתאפשרנה כדי 50 דקות לכל צד, והצדדים ייערכו לסיכומים בע"פ (רבע שעה כל צד).

4. לאור תוצאת הבקשה ומגמת התקנות, מצאתי מקום לחייב את הנתבע בהוצאות בשיעור של 1,000 שקלים לטובת התובע בגין בקשה זו.

המזכירות תמציא בהקדם לצדדים.

ניתנה היום, ד' אלול תשפ"ב, 31 אוגוסט 2022, בהעדר
הצדדים.