



ת"פ 5106/06/22 - טורבו טקסטיל נכסים 2002 בע"מ נגד בית הגבינות יהודה בע"מ, שטרנברג השקעות ונכסים בע"מ

בית משפט השלום בבת ים

תפ"מ 5106-06-22 טורבו טקסטיל נכסים 2002 בע"מ נ' בית הגבינות יהודה בע"מ ואח'

בפני כבוד השופט יאיר חסדיאל

התובעת טורבו טקסטיל נכסים 2002 בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד רחל כרמון

נגד

הנתבעות

1. בית הגבינות יהודה בע"מ

2. שטרנברג השקעות ונכסים בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד יוסף פרחי

פסק דין

סוג וסכום התביעה:

תביעה בדיון מהיר לפינוי מושכר.

זירת המחלוקת:

נכס הכולל שטח בנוי של כ-600 מ"ר המצוי בבניין שעל חלקה 66 בגוש 7122, ברחוב הקוממיות 11 בבת-ים, וממוקם בקומת הקרקע וקומת המרתף של הבניין, וכן שטח קרקע של 330 מ"ר המהווה חצר היקפית וכולל 3 חניות. כל זאת בהתאם לתיאור הנכס הכלול במבוא לחוזה שכירות בלתי מוגנת שנחתם בין הצדדים ביום 22.4.15 [להלן ובהתאמה "המושכר הראשון" ו-"ההסכם הראשון"].

בהסכם הראשון נקבע כי כפוף למימושן של שתי תקופות אופציה וקיום יתר תנאי ההסכם תעמוד לנתבעות הזכות להחזיק במושכר הראשון עד ליום 31.5.22.

הסכם אחר נחתם בין הצדדים ביום 8.3.17 ועל פיו שכרו הנתבעות מהתובעת נכס אחר בבניין - שטח של כ-200 מ"ר הממוקם בקומת הקרקע ובקומה שנייה של הבניין, שכולל גם חניה אחת [להלן ובהתאמה : "המושכר האחר" ו-"ההסכם האחר"]. בהסכם האחר נקבע כי כפוף למימושה של תקופת אופציה וקיום יתר תנאי ההסכם תעמוד לנתבעות הזכות להחזיק במושכר האחר עד ליום 30.4.24.

תביעת הפינוי הוגשה אחר שכשלו המגעים שניהלו הצדדים לצורך בחינת האפשרות לחתימת הסכם שכירות חדש ביניהם ביחס למושכר הראשון, ברם הנתבעות מיאנו לפנות את המושכר הראשון במועד שנקבע בהסכם - יום 31.5.22.



ההסכמה הדיונית:

בשים לב למערכת היחסים החוזית התקינה שנראה כי שררה בין הצדדים במשך שנים רבות ולאינטרסים כלכליים הדדיים הנובעים הן מכך והן מקיומו של המושכר האחר, עמדתי, במהלך שיחה מחוץ לפרוטוקול שהתנהלה בתחילת הדיון בתביעה שנערך ביום 7.9.22, על הטובה שתצמח לשני הצדדים מפתרון הסכסוך בדרכי הסכמה.

בתום אותו דיון הגיעו הצדדים להסכמה דיונית שקיבלה תוקף של החלטה, ולשונה כדלהלן:

"לאחר ששמענו את הערות ביהמ"ש, הגענו להסכמה דיונית כדלהלן:

עד ליום 15.9.2022 כאשר פרק הזמן האמור ינוצל לצורך קיום מ"מ אינטנסיבי, במידה וחלילה לא נגיע להסדר תימסר הודעה ביום 15.9.2022 לביהמ"ש והצדדים מסכימים כי ביהמ"ש יכריע בתיק על יסוד כתבי הטענות המצויים בתיק וסיכומים קצרים אשר יוגשו ע"י ב"כ הצדדים, וללא צורך בדיון בעל פה ובחקירת עדים"

יְקוּ להסכמות והנה סיכומים:

ביום 15.9.22 התקבלה הודעת התובעת כי הצדדים לא השכילו להגיע להסכמות כאמור, ומשכך הוגשו על ידי הצדדים סיכומים כאמור בהתאם להחלטתי מאותו יום.

יְקוּ לסיכומי הנתבעות והנה טענות סף:

רוב בנינים ומנינים של סיכומי הנתבעות הוקדש לטיעון לפיו תביעת הפינוי הוגשה על ידי התובעת לסיכול הליך שהגישו הנתבעות כנגדה בתיק 40811-05-22 ובמסגרתו ביקשו מתן סעד הצהרתי לפיו, חרף המועד הקבוע בהסכם הראשון, תסתיים תקופת השכירות של המושכר הראשון במועד הקבוע בהסכם האחר, דהיינו ביום 30.4.24 [להלן: "התביעה לסעד ההצהרתי"], ואשר על כן יש לעכב את הדיון בתביעת הפינוי עד להכרעה בתביעה לסעד הצהרתי.

לחילופין גרסו הנתבעות בסיכומיהן כי תביעת הפינוי מצריכה בירור עובדתי מורכב וחקירת עדים רבים שלא ניתן לקיימם במסגרת הליך בדיון מהיר.

המסקנה:

יש לקבל את תביעת הפינוי ולהורות על פינוי הנתבעות מהמושכר.

הנימוקים בתמצית:

א. מש"לא ניתן לייחס לחוזה פרשנות שאינה מתיישבת עם לשונו" [דנ"א 8100-19 ביבי כבישים עפר ופיתוח בע"מ נ' רכבת ישראל בע"מ (2020)], הרי שלא ניתן לייחס ממשות כלשהי לתזה של הנתבעות לפיה אף בהגיע המועד שנקבע לפינוי המושכר הראשון בהסכם הראשון יש לייחס אליו תנאי זה או אחר מתוך ההסכם האחר, אם ביחס לתקופת השכירות ואם ביחס לתנאיה הכלכליים. ההסכם האחר כלל אינו מתייחס למושכר



הראשון ו/או להסכם הראשון למרות שנחתם כאמור כשנתיים לאחר חתימת ההסכם הראשון, ואין יסוד כלשהו בלשון הסכם זה לאפשרות הפרשנית שמציעות הנתבעות ולפיה חתימת ההסכם האחר משקפת "הבנה והסכמות של התובעת כי הנתבעות יפעילו את שני העסקים במקביל ויסיימו את הסכם השכירות באותו המועד בהתאם להסכם המאוחר".

ב. משכך אך למעלה מן הצורך אצביע גם על כך שמכלל ההתכתבויות בין הצדדים שצורפו לכתבי הטענות מזדכך כי טענה מעין זו לא הושמעה על ידי הנתבעות במסגרת המשא ומתן הארוך לכריתת הסכם שכירות חדש ביחס למושכר הראשון [ובפרט אפנה להודעות נציג הנתבעות מיום 5.5.21 ומיום 20.3.22], ונראה כי היא נולדה על האובניים של משרד עורכי דין רק לאחר שמשא ומתן כאמור עלה על שרטון.

ג. הנתבעות, חברות מסחריות, נטלו על עצמן סיכון כלכלי ומשפטי מחושב בכך שחתמו על שני הסכמי שכירות נפרדים לחלוטין המתפרשים על פני תקופות שכירות שונות, וזאת ביחס לשני נכסים המשמשים את אותו עסק. הנתבעות הן שבחרו במצב חוזי זה שקיימת בו אי וודאות מסחרית. שמא בטחו הנתבעות ביכולות המשא ומתן שלהן או העריכו ביתר את כוח המיקוח שלהן מול התובעת במצב זה, קרוב לוודאי שהחמיצו בהערכתם את האמרתם המסחררת של מחירי השכירות עד תום תקופות ההסכם הראשון. כך או אחרת - הנתבעות אינן רשאיות לאחוז במושכר הראשון, קניינה של התובעת, כבן ערובה עד שהתובעת תתרצה לתנאים הכספיים הנוחים להן.

ד. הנתבעות אף אינן רשאיות לאחוז בהליך תביעת הפינוי, על תכליותיו על פי דין, כבן ערובה עד שתוכרע התביעה לסעד הצהרתי. לעניין זה אפנה לדברים כדורבנות שכתב כב' השופט א' סתיו בתא"ח (ראשל"צ) 29070-11-17 א.א. פנינת הים השקעות בע"מ נ' ירמיהו ואח' (2017): "מחוקק המשנה בחר ליחד פרוצדורה מזורזת לטיפול בתביעות לפינוי מושכר, ולצורך כך הותקן פרק ט"ז 4 לתקנות סדר הדין האזרחי. ברי, כי לא ניתן לסכל את בירור המחלוקת במנגנון המואץ שנקבע בחקיקה, על דרך הגשת תביעה מקבילה, בסדר דין רגיל, על ידי השוכר, גם אם התביעה המקבילה הוגשה קודם להגשת תביעה לפינוי מושכר. כמעט תמיד ניתן להעלות את טענות ההגנה של השוכר גם בדרך של הגשת תביעה, כגון לאכיפת הסכם שכירות (כבעניינו) או לסעד הצהרתי לפיו הסכם השכירות לא הופר. כלל לפיו הגשת תביעה על ידי השוכר תביא לעיכוב ההליך של תביעה לפינוי מושכר, יתמרץ שוכרים להקדים ולהגיש תביעה נגד המשכירים ועלול להביא לסיכול תכלית החקיקה, שנועדה להציע מסלול מהיר ויעיל לבירור תביעה לפינוי מושכר.

אכן, אין לשלול כי במקרים מסוימים יהיה מקום לעיכוב הליך של תביעה לפינוי מושכר עד להכרעה בהליך מקביל שננקט על ידי השוכר, אולם לאור האמור נראה כי בדרך כלל יש להעניק עדיפות לבירור המחלוקת בפרוצדורה הייחודית של תביעה לפינוי מושכר שנקבעה על ידי מחוקק המשנה. זאת, גם אם התביעה המקבילה הוגשה לפני התביעה לפינוי מושכר.

בעניינו, תביעת הנתבעים הינה תמונת ראי לתביעה הנוכחית. התובעת טוענת כי תקופת השכירות הסתיימה, ואילו הנתבעים טוענים כי הסכם השכירות הוארך. הכרעה באחת התביעות תכריע מאליה גם את האחרת. בנסיבות אלו, ולאור האמור לעיל, יש לברר את הטענות במסגרת התביעה לפינוי מושכר. העובדה שהנתבעים הקדימו להגיש את תביעתם אין בה, בנסיבות העניין, כדי להעלות או להוריד. גם העובדה שאין מדובר בפינוי דירה אלא בפינוי של נכס מסחרי אין בה כדי לשנות, שעה שהנתבעים לא ביקשו להעביר את ההליך לסדר דין רגיל (כפי שניתן לעשות לפי תקנה 214ב לתקנות סדר הדין האזרחי, החלה על עניינו בהתאם לתקנה 215ב לתקנות), ולא נטען, ובוודאי שלא בוסס, כי



מדובר בתביעה מורכבת שלא ניתן לבררה בסדר דין מהיר" [בקשת רשות ערעור על החלטה זו נדחתה ע"י בית המשפט המחוזי ברע"א 63437-12-17 סופר כחול - לבן בע"מ נ' א.א. פנינת הים השקעות בע"מ (2018)].

ה. בקטרוגן כי תביעת הפינוי "מהווה הלכה למעשה שימוש כפול וניצול לרעה של הליכי משפט זאת תוך התעלמות מהוראות הדין ופעולות לסיכול הליך התלוי ועומד" פוסלות אפוא הנתבעות במומן, וקשה לעיכול מבחינת תום הלב הדיוני גם אותה טענה המועלית בסיכומי הנתבעות לפיה "מדובר בתביעה המצריכה בירור עובדתי מורכב" ו"חקירת עדים רבים", וזאת אחר שהסיכומי הנתבעות ש"ביהמ"ש יכריע בתיק על יסוד כתבי הטענות המצויים בתיק וסיכומים קצרים אשר יוגשו ע"י ב"כ הצדדים". אל מול פשטות הדברים המוסקים בסעיפים א'-ג' לעיל, ונוכח העובדה שהנתבעות לא הביאו לדיון בתיק אלא עד אחד בלבד, אף לא נמצאו רגליים לטענה סתמית זו.

5129371

54678313 התוצאה:

הנתבעות יפנו את המושכר הראשון, כהגדרתו בהסכם הראשון, וזאת עד ליום 6.11.22, ויעשו זאת בהתאם לתנאי סעיף 7 לאותו הסכם.

הנתבעות ישלמו לתובעת בתוך 30 ימים שכ"ט עו"ד בסך 10,000 ₪, וכן ישיבו לה את אגרת בית המשפט שחויבה בה.

התובעת תבצע מסירה אישית דחופה לנתבעת של פסק הדין.

ניתן היום, י"א תשרי תשפ"ג, 06 אוקטובר 2022, בהעדר הצדדים.