



ת"פ 5689/11/21 - דן דנקנר נגד כפר נופש נוה-ים

בית משפט השלום בחדרה

תפ"מ 5689-11-21 כפר נופש נוה-ים נ' דנקנר

מספר בקשה: 3

בפני כב' הרשמת הבכירה טלי מירום
המבקש-הנתבע
נגד
המשיבה-התובעת

דן דנקנר ע"י ב"כ עוה"ד שלום גולדבלט ו/או איל בן זקן ואח'
כפר נופש נוה-ים ע"י ב"כ עוה"ד ארז סרי

החלטה

1. בפני בקשה לסילוק התובענה על הסף ולחלופין להעברתה לסדר דין רגיל.

2. בהתאם לכתב התביעה, המשיבה הינה שותפות רשומה, בעלת זכות החזקה והמשכירה של דירות בכפר הנופש נוה-ים. השותפים בה הם קיבוץ נוה-ים וחברת בתי העמק בע"מ (להלן: **החברה**). המבקש היה בעבר אחד מבעלי המניות בחברה, עד אשר בשנת 2015 מכר את מניותיו לבעל מניות אחר, דוד כרפס (להלן: **כרפס**).

בכתב התביעה נטען, כי בשנת 2010 שכר המבקש מהמשיבה דירה בכפר הנופש לפי הסכם שכירות. השכירות הוארכה מעת לעת, כאשר הסכם השכירות האחרון שנחתם בין הצדדים הוארך עד ליום 31.10.2016. המבקש התבקש לחתום על הסכם שכירות חדש, אולם הוא נמנע מכך במשך תקופה ארוכה, תוך ניצול מעמדו כבעל מניות לשעבר בחברה השותפה במשיבה והיכרותו עם מנהל המשיבה ועובדיה. כך נותר המבקש חייב למשיבה דמי שכירות בסך של ₪ 97,970 (נכון לחודש נובמבר 2021). נטען, כי כיוון שחוב זה לא שולם חרף פניות והתראות, קמה למשיבה עילת תביעה לפינויו של המבקש מהדירה, בין כשוכר מכח יחסי השכירות בין הצדדים ובין כבר-רשות, שהרשות שניתנה לו פקעה.

3. המבקש הגיש בקשה לסילוק התובענה על הסף, זאת בהעדר יריבות משפטית ועילת תביעה כלפי המבקש, שכן הדירה נשוא התביעה, כך נטען, הינה בשימושם של גרשות, גב' שושנה ויזן ושל בנה. עניין זה, נטען, ידוע למשיבה היטב, שהרי התברר במסגרת תביעה להסרת קיפוח לפי **סעיף 191 לחוק החברות, תשנ"ט-1999** שהגישה הגב' ויזן לבית המשפט המחוזי בחיפה נגד כרפס והחברה שבבעלותו, בטענה למעשי גזל, עושק והסתרה שביצעו כלפיה (**ת"א 63292-06-20**, להלן: **תביעת הקיפוח**). במסגרת תביעה זו טענה הגב' ויזן, כי מזה שנים אין כרפס וילדיו השוכרים דירות בכפר הנופש משלמים דמי שכירות כלל או משלמים דמי שכירות מופחתים. לטענת המבקש כאן, מומחה שמונה על ידי בית המשפט במסגרת תביעת הקיפוח אישר את טענות הקיפוח שנטענו על ידי הגב' ויזן, ובעקבות זאת הגישה הגב' ויזן בקשה למתן צו איסור פעולות בכל הקשור למשיבה ולחברות, עד למתן פסק דין בתביעת הקיפוח. נטען, כי התביעה הנוכחית הוגשה בעקבות הגשת הבקשה האמורה, תוך הסתרת ההליך הנוסף מעיני בית המשפט כאן בחוסר תום לב קיצוני ותוך שימוש לרעה בהליכי משפט, במטרה לסחוט את המבקש וליצור לחץ על הגב' ויזן. כן נטען, כי כתב התביעה לא הוגש



בהתאם להוראות **תקנה 14 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018** (להלן: **תקסד"א**), כאשר לא פורטו כל העובדות המהותיות כנדרש בתקנה האמורה ולא צורפו כל המסמכים הנדרשים בהתאם **לתקנה 79(א)(2) לתקסד"א**, הדנה בתביעה לפינוי מושכר.

לחלופין עתר המבקש להעברת התובענה לסדר דין רגיל, בהיותה תובענה מורכבת הדורשת בירור עובדתי רחב-היקף ושמיעת עדים רבים, באופן שאינו מתאים לבירור מהיר כנדרש בהליך הנוכחי.

4. המשיבה מתנגדת לבקשה. לטענתה, אף לא אחת מטענות המבקש בבקשתו מצדיקות סילוק תובענה על הסף, בשים לב לכך שהמדובר בצעד קיצוני שיינקט במקרים חריגים בלבד; נטען, כי את כל טענותיו רשאי המבקש להעלות במסגרת כתב ההגנה שיגיש. לטענתה, אין ממש בטענת המבקש בדבר הגשת התביעה כאמצעי לחץ על הגב' ויזן, וכי הטענה נטענה באופן סתמי ובעלמא. נטען, כי בחוות דעתו של מומחה בית המשפט המחוזי נקבע, בין השאר, כי המבקש מחזיק בדירה ביחד עם משפחתו החדשה ובנו המשותף לו ולגב' ויזן, וכן קביעות נוספות המצביעות על הזיקה הישירה שבין המבקש ובין הדירה נשוא התביעה.

5. לבסוף נטען כי בכתב התביעה פורטו כל העובדות הרלוונטיות מבחינת המשיבה וצורפו לו כל המסמכים הרלוונטים מבחינתה, וכי דין טענותיו של המבקש במישור זה להידחות אף הן.

דין והכרעה

6. לאחר ששקלתי את טענות הצדדים, מסקנתי היא כי דין הבקשה להידחות.

7. הלכה פסוקה היא, כי סילוק על הסף הינו סעד קיצוני ומרחיק לכת, הננקט במקרים נדירים בלבד, שכן יש בו משום פגיעה בזכות הגישה לערכאות, שהיא זכות יסודית בדין הישראלי. רק במקרים צרים וחריגים יאות בית המשפט לנקוט בצעד כזה מבלי לדון במחלוקות לגופן, וזאת כאשר על סמך כתבי הטענות ברי כי אין לתובע סיכוי כלשהו, ולו סיכוי קלוש, להצליח בתביעתו (ראה בר"ע 59/81 **ארדיטי ואח' נ' ארדיטי**, פ"ד לה(2) 811 [1981]; ע"א 796/89 **עז' המנוח חסיד ז"ל ואח' נ' עז' המנוח וכת ז"ל ואח'**, פ"ד מה(5) 558 [1991]).

8. לאחר שעיינתי בבקשה ובתשובה, וכן במסמכי תביעת הקיפוח, לא מצאתי כי עלה בידי המבקש להראות כי זהו המצב במקרה דנא.

9. ראש וראשון נתתי דעתי לכך, כי לכל אורך בקשתו נמנע המבקש מלכפור בכך שהוא עצמו מתגורר בדירה נשוא התביעה. כן הקפיד לטעון (למעט בהזדמנות אחת), כי בדירה מתגורר "בנה של הגב' ויזן", בעוד שהמדובר בבנם המשותף, אדם. כן נתתי דעתי לכך, שבדיון מיום 5.1.2022 בתביעת הקיפוח בבית המשפט המחוזי מסרה הגב' ויזן כי המבקש מתגורר בדירה ביחד עם בנם אדם (עמ' 10, ש' 15). מכל אלו, לא מצאתי כי המבקש הראה, בשלב זה של הדיון ובמידה הנדרשת לצורך סילוק תובענה על הסף, כי הוא אינו מתגורר בדירה, ומכאן שאין למשיבה עילת תביעה כנגדו ויריבות משפטית כלפיו.

10. אשר לטענה לפיה הוגשה התביעה הנוכחית כאמצעי לחץ וסחיטה כנגד המבקש והגב' ויזן: אעיר, כי אכן יש לתמוה על סמיכות הזמנים שבין ההליכים המתנהלים בבית המשפט המחוזי ובין מועד הגשת התביעה דנא, בשים לב לכך שמדובר לכאורה בחוב שתחילתו בחודש נובמבר 2016, לפני למעלה מחמש שנים; ואולם, בשלב מקדמי זה לא מצאתי כי המבקש ביסס כדבעי את טענתו לפיה התביעה הוגשה נגדו כאמצעי לחץ בקשר



לתביעת הקיפוח, ודאי לא במידה הנדרשת לצורך סילוק התובענה על הסף.

11. כפועל יוצא, לא מצאתי כי היתה מוטלת על המשיבה החובה לציין בתביעתה את דבר קיומה של תביעת הקיפוח, או לציין עובדות מהותיות ולצרף מסמכים מהותיים, לשיטתו של המבקש, והקשורים לתביעת הקיפוח. מצאתי כי נטענו העובדות הרלוונטיות וכי צורפו המסמכים הרלוונטיים לשיטתה של המשיבה ודי בכך על מנת לענות על הוראות **תקנות 14 ו- 79(א)(2) לתקסד"א**. בדומה לא מצאתי כי העובדה שהמשיבה לא הפנתה בתביעתה אל תביעת הפינוי מצביעה על חוסר תום לב או שיש בה משום שימוש לרעה בהליכי משפט.
12. אשר לטענות המבקש בדבר גובה דמי השכירות שמשלמים או אין משלמים כרפיס וילדיו, אלו הן טענות שמקומן בכתב ההגנה. כך גם באשר לטענותיו בדבר קביעותיו של מומחה בית המשפט המחוזי.
13. מכל האמור לעיל מצאתי, כי המבקש לא הראה כי מתקיימות הנסיבות החריגות המצדיקות סילוק התובענה על הסף.
14. כפועל יוצא, אינני מוצאת לנכון להורות על העברת התובענה לסדר דין רגיל, זאת הגם שהמשיבה לא התייחסה לבקשה חלופית זו בתשובתה. בתביעת פינוי מוגבל בית המשפט לקביעה האם מתקיימת עילת פינוי אם לא, זאת על יסוד בחינת זכויותיו של כל אחד מהצדדים בנכס, שאלת קיומו של הסכם השכירות ושאלת הפרתו. דומני כי בירור שאלות אלו אינו מורכב במיוחד, אף לא בנסיבות הנטענות על ידי המבקש כנסיבות מיוחדות ומורכבות. העברת התביעה לסדר דין רגיל תסכל, במקרה דנא, את תכליתה של תביעה לפינוי מושכר בסדר דין מהיר, קרי, בירור מהיר ויעיל של טענות הצדדים. במסגרת תביעה זו אין בית המשפט נדרש לדון ולהכריע במחלוקות הכספיות בין הצדדים, וכל טענות הצדדים במישור זה שמורות להן.
15. מכאן שדין הבקשה להידחות.
16. המבקש יישא בהוצאות ושכר טרחת עורך דין למשיבה בגין הבקשה בסך של 2,500 ₪.
17. כתב הגנה יוגש בתוך 30 יום.

המזכירות תמציא את ההחלטה לצדדים.

ניתנה היום, א' אדר א' תשפ"ב, 02 פברואר 2022, בהעדר הצדדים.