



## ת"פ 60879/11/21 - אריה אלטר נגד נ אלה ובניו - חברה קבלנית לבניין (1972) בעמ

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 60879-11-21 אלטר נ' נ אלה ובניו - חברה קבלנית לבניין (1972) בעמ  
ת"א 41887-12-21

בפני כבוד השופטת מירית פורר  
תובע אריה אלטר  
נגד  
נתבעת נ אלה ובניו - חברה קבלנית לבניין (1972) בעמ  
**החלטה**

עיינתי בבקשות התובע ובהשלמות הטיעון והחלטה זו מתייחסת למכלול.

### בקשת התובע לתיקון כתב תביעתו הכספית

1. ברשימת בקשות התובע ובישיבת קדם המשפט התבקש להתיר לתקן את כתב תביעתו באופן שלתביעתו הכספית (בת"א 41887-12-21) יתווסף סעד נוסף של פיצוי כספי, בשל עוגמת הנפש הכבדה שנגרמה לו מהפגיעה הקשה בזכויותיו הקנייניות והחוקתיות בדירה שבבעלותו ובשל התנהלותה הפסולה ותוך שימוש לרעה בהליכי בית המשפט של הנתבעת. משסירבה הנתבעת למסור לידי את החזקה בדירה, נאלץ התובע להגיש כנגדה תביעת פינוי (בת"א 60879-11-219) שהוגשה במסלול "דיון מהיר", לרבות עקב אי תשלום דמי שכירות מיום 1.5.19 ועד למועד הגשת התביעה 25.11.21, במשך כשנתיים וחצי.
2. תביעתו הכספית של התובע הוגשה לאחר הגשת תביעת הפינוי ולא כללה פיצוי בגין עוגמת נפש, מתוך הנחה שתביעת הפינוי תתברר במהירות. הנתבעת ביקשה לאחד דיון ביודעה כי הכרעה מהירה בתביעת הפינוי ממילא תכריע בשאלת זכאות התובע לסעד "מתן חשבונות" כנדרש בתביעה הכספית, כעולה מהתנגדות התובע לבקשה מיום 27.11.22, כשבמשך כל התקופה האמורה המשיכה הנתבעת להעלים מידעתו את חוזי שכירות המשנה עליהם חתמה עם התלמידות בנוגע לדירתו. בהחלטה מיום 7.12.22 אוחד הדיון בשני ההליכים.
3. תחשיב התובע מתבסס על דמי השכירות הכוללים שסוכמו ב"חוזה שעלבים", בו נקבע, שהנתבעת זכאית לסך 185,000 ש"ח לחודש, שמתוכו 40,000 ש"ח תשלם העמותה עבור קומת המשרדים והיתרה, בסך 45,000 ש"ח לחודש, ישלמו התלמידות, באמצעות העמותה ובחלוקת סכום זה בשטחי יחידות הדיור בקומות 3 ו-4 לפי צו רישום ה"בית המשותף" של הבניין. בבקשה המקורית עתר התובע לפיצוי בגין עוגמת הנפש שנגרמה לו בסך 75,000 ש"ח, אך לנוכח מעללי הנתבעת, מבקש להגדילו לסך 100,000 ש"ח.
4. תקנה 49(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018 (להל: התקנות) קובעת כי בקשה לתיקון כאמור יש להגיש בתוך 60 יום ממועד הגשת כתב הטענות האחרון, ואולם נקבע שתקנה 46(א) לתקנות גוברת על מגבלה



זו ולבית המשפט הסמכות להורות על תיקון כתבי טענות בכל עת בהתקיים התנאים הקבועים בה (רע"א 4321/22 ריץ' **אנד רויאל נ' ביטוסי בע"מ** מיום 13.9.22). לטענת התובע, יש להיעתר לבקשתו גם לאור שיקולי הפסיקה ובכללם, שמדובר בישיבת קדם המשפט הראשונה; התיקון דרוש לבירור השאלות האמתיות השנויות במחלוקת, ובהתבסס על המחלוקת שמונחת; התיקון לא יצריך שמיעת ראיות או עדויות נוספות כלשהן ולא יהיה בהתרתו כדי להאריך את משך בירור התובענה. לטענתו, הבקשה הוגשה מיד כשהתברר לו כל העובדות הנוגעות להתנהלות הנתבעת ובפרט ביחס למועד שבו נחשפו לעיניו ולראשונה חוזי השכירות שנחתמו עם התלמידות.

5. מנגד, טענה הנתבעת, שהתובע מבקש לאפשר לו לתקן את כתב התביעה ולהוסיף עילה חדשה, טענתו לעגמת נפש שנגרמה לו, וסעד חדש לפיצוי כספי בראש נזק חדש ונפרד. הנתבעת טענה, כי עוגמת נפש בשל התמשכות הליכים אינה עילת תביעה מוכרת בדין ודאי שלא במסגרת אותו הליך שלגביו נטענת ההתמשכות והטענה שטענות הגנת הנתבעת גרמו לתובע עגמת נפש. ראשית, ממילא אם צד מאריך שלא לצורך דיון, מוסמך בית המשפט לחייבו בהוצאות ללא קשר לתוצאות ההליך, מכוח תקנה 156 לתקנות ולכן קיימת מסגרת דיונית לטענותיו החדשות של התובע, ואין צורך בתיקון כתב התביעה לשם כך. שנית, התמשכות ההליכים שתיאר התובע מקורה בהתנהלות הדיונית שפיצל תביעותיו (לסילוק יד ולתשלום דמי שכירות), במהלך שגוי. שלישית, תיקון כתב התביעה המבוקש יגרום לכך, שהנתבעת תגיש כתב הגנה חדש מטעמה כדי להשיב לטענה ולסעד החדש המבוקשים ובכך יתעכב הדיון עוד יותר. עוד ניצב בפני התובע קושי דיוני מועד הגשת הבקשה (רע"א 6192/22 **פלונית נ' שירותי בריאות כללית** מיום 4.1.23). ככל שהתיקון המבוקש מהותי פחות, כך תידרש הצדקה משמעותית יותר להתרתו המאוחרת. לכן לטענת הנתבעת, אין טעם בתיקון המבוקש ודין הבקשה להידחות וככל שתתקבל הבקשה, ביקשה הנתבעת להגיש כתב הגנה מתוקן במועד שייקבע, ולחייב בהוצאות.

6. הכלל הוא, כי אין לחסום את דרכו של בעל דין בשערי בית המשפט, אלא במקרים חריגים. עם זאת, עקרון יסוד בתקנות החדשות, הוא מתן הכרעה בתוך "זמן סביר". זמן בית המשפט הוא משאב קצוב ויש לנהלו באופן יעיל. ביחס לתיקון כתבי טענות נפסקה גישה ליברלית ועם זאת, הובעה עמדה כי התקנות החדשות הביאו לשינוי מסוים בגישה זו, כך שגישת בית המשפט בקבלת בקשות לתיקון כתבי טענות תהא קפדנית יותר. לאחר ששקלתי את טענות הצדדים, אין לחסום את דרך התובע מתיקון כתב הטענות כמבוקש בשלב מוקדם זה של ההליך. גם לפי השיטה המחמירה יותר יש לקבל את בקשת התובע לתקן את כתב הטענות ועל מנת להביא לבירור מלא של הטענות הנוגעות לעניין ולחקר האמת (רע"א 1656/22 **רבקה בן שטרית נ' הרשות לזכויות ניצולי השואה** מיום 25.8.2022, תא (מחוזי-י) 18216-06-21 **אפרים בן חור נ' חיים שמואל לוי** מיום 2.11.2022). התובע טוען שהעובדות שבגינן מבקש לתקן את כתב התביעה נודעו לו רק לאחר הגשת כתב הגנת הנתבעת, יתכן ועם זאת, יש לתת משנה תוקף לשיקולי יעילות וניהול זמן בית המשפט בראיה מערכתית-כוללת וההשפעה על קהל המתדיינים, בהיבט של הקצאת הזמן השיפוטי והשירות הניתן לבעלי דין אחרים ומשכך קבלת הבקשה מותנית בפסיקת הוצאות.

7. אין מדובר בתיקון טכני ולכן קבלת הבקשה משיבה את ההליך לראשיתו ולנתבעת זכות להגיש כתב הגנה מתוקן. נוכח האמור לעיל, התובע יוכל להגיש כתב תביעה מתוקן עד ליום 22.3.23 בכפוף לתשלום יתרת האגרה ולכך שישלם לנתבעת הוצאות בסך 2,000 ש"ח.

הבקשה להשלמת הליכים מקדמיים



8. התובע טען, שהנתבעת סירבה להשיב על מרבית השאלות שהופנו אליה ולגלות את כל המסמכים שנדרשו ממנה, כי בשלב זה וקודם שתינתן הכרעה בשאלת זכאותו למתן חשבונות אינה מחויבת בכך. בשלב זה מוכן התובע להסתפק בהיענותה החלקית והמצומצמת ביותר לדרישותיו, תוך שמירת זכותו לעתור למתן צו שמחייבה להשיב על כל דרישותיו, לרבות בקשות כנגד צדדי ג' כמפורט ברשימת העדים מטעמו, בסמוך לאחר החלטה בשאלת זכאותו לקבלת הסעד של מתן חשבונות כנגדה.

9. יש לקבל את טענת הנתבעת, שבהשלמת הטיעון חזר התובע מבקשתו לצו גילוי מסמכים ומתן תשובות לשאלון (סעיפים 60-63) אין לתובע זכות קנויה לשמור עליה לשוב ולנקוט בהמשך הדרך הליכי גילוי ועיון. בנוסף, יש לקבל את טענת הנתבעת, שבדיון שנערך ביום 2.2.23 עמד התובע על בקשתו למחיקת כתב ההגנה (אף שלא נכללה ברשימת הבקשות המקדימה) והותר לו להשלים טיעון גם בעניינה אך זנח זאת בהשלמת הטיעון. ממילא התבססה בקשה זו על הטענה בעניין מסמכים שלא נמסרו לו לעיון וגם על טענה זו אינו חוזר. משכך, התובע ישלם לנתבעת הוצאות בסך 1,000 ש"ח.

#### בקשה למינוי מומחה מטעם בית המשפט

10. התובע טען, שבגדר סמכויות בית המשפט בקדם משפט, להורות על מינוי מומחה לבירור מחלוקת שבין בעלי הדין (תקנה 63(ב)(9) לתקנות) בכל עת בהתחשב בשווי נושא התובענה, עניינה, היקף וסוג המחלוקת שבין בעלי הדין או שבין המומחים מטעמם (תקנות 88(א) ו-88(ב) לתקנות) לשם יעילות הדיון וחיסכון בהוצאות ההליך.

11. יש לקבל את טענת הנתבעת, שהתובע נסוג מבקשתו בשלב זה (סעיף 59 השלמת הטיעון). ממילא מינוי שכזה בהעדר הסכמה של הצדדים יוצר סרבול (רע"א 251/22 **חברת נמל אשדוד נ' מפעלי ים המלח**, מיום 23.1.22). גם לגוף העניין, לא ברור לאיזה צורך התבקש המינוי, איזה הוראות מבקש התובע שבית המשפט ייתן למומחה, ואיזה חומר יהיה בפניו, ודאי לאחר שהתובע נסוג בו מהבקשות הנלוות בעניין גילוי מסמכים נוספים. משכך, התובע ישלם לנתבעת הוצאות בסך 1,000 ש"ח.

#### הבקשה לסעד זמני

12. בדיון ביום 2.2.23 העלה התובע לראשונה ובעל פה בקשה לסעד זמני האוסר על הנתבעת להמשיך להשכיר בשכירות משנה את יחידתו על פי החוזה עם שעלבים לאחר יום 14.8.23.

13. לטענת התובע, לנוכח גילוי חוזה השכירות שנחתם בין הנתבע לבין התלמידות לראשונה רק בסמוך לשיבת קדם המשפט, העלה במהלך הדיון בקשה לסעד זמני, שיאסור על הנתבעת להמשיך ולהשכיר את דירתו לאחר סיום תקופת השכירות ביום 14.8.23 ולהורות לה למסור לו את החזקה בדירתו באותו מועד. לטענתו, בהתאם לתקנה 63(ב)(13) לתקנות רשאי בית המשפט ליתן סעד זמני במסגרת סמכויותיו בשיבת קדם המשפט, ובקשה למתן סעד כאמור ניתן להעלות בעל פה ללא הגשת בקשה בכתב. לנוכח הסכומים הגבוהים שחייבת הנתבעת לתובע בגין שימושה שלא כדין בדירתו, עד ליום 14.8.23, מתבקש לפטור את התובע מהפקדת ערובה כספית, ולהסתפק בהתחייבותו העצמית לפיצוי הנתבעת על כל נזק שכביכול יכול יהיה להיגרם לה כתוצאה ממתן הצו באם יפקע או יצומצם. לחילופין ביקש לקבוע מועד מוקדם לשמיעת ראיות בתביעת הפינוי וזכאותו למתן חשבונות.



14. הנתבעת טענה, כי דין הבקשה להידחות. מבחינה דיונית, תקנה 95(א) לתקנות "בקשה לסעד זמני תוגש בכתב ובכפוף לפרק זה". סמכות בית המשפט ליתן סעד זמני בדיון קדם משפט אינה מייתרת הוראה זו, אלא אך מאפשרת לדון בבקשה לסעד זמני בקדם משפט ולא בדיון נפרד. בנוסף, הבקשה נעדרת תצהיר, התחייבות עצמית וערובה. מעבר לכך, הצו המבוקש, הימנעות מהמשך השכרת המשנה תוך שינוי המצב הקיים כיום, חופף לסעד העיקרי בתביעת הפינוי, בשים לב להודעת הנתבעת כי עם סיום חוזה השכרה לשעלבים אין מניעה להשבת החזקה ביחידה לתובע בתום התקופה. כן ישנו קושי במתן סעד זמני נדיר וחריג (רע"א 2407/19 **ישראל זיו נ' בנק לאומי לישראל** מיום 14.5.2019). מהבחינה המהותית, נטען, שסיכויי תביעת הפינוי אינם גבוהים, בהתחשב בעיקר בכך, שלטענת הנתבעת, התובע רכש את הנכס בידיעה שמושכר בשכירות משנה לשעלבים, ולאור חוסר תום לב התובע שכן כל תכלית רכישת היחידה נועדה לגרום לנתבעת לרוכשו מידי במחיר מופקע. לטענת הנתבעת, מאזן הנוחות נוטה במובהק לטובתה, שכן יחידת התובע היא חלק מהמושכר לשעלבים ואם יאסר עליה להמשיך להשכירה בשכירות משנה, יהווה הפרה של החוזה בין הנתבעת ובין שלעבים, יעמידה בסיכון לביטול החוזה כולו, תביעת פיצויים ותוצאה קשה ובלתי הפיכה. התובע יודע היטב, שכל הקומה בה מצויה היחידה משמשת את תלמידות שעלבים כמקשה אחת. מדובר בבנות אולפנה המגיעות ללמוד בישראל מחו"ל לימודי קודש במתחם נפרד לבנות. הכנסת גורם זר לקומה, תביא להפסקת ההתקשרות כולה. מאידך, מדובר ביחידה שלגביה הנתבעת משלמת לתובע דמי שכירות ותמשיך לשלמם. נזק התובע כספי בלבד ומתבטא בהפרש בין שמשולם לו ובין שלטענתו מגיע לו.

15. ממכלול טעמי הנתבעת ולו הדיוניים יש לדחות את הבקשה. התובע ישלם לנתבעת הוצאות בסך 1,000 ש"ח.

#### סוף דבר

16. לבסוף, גם בשים לב לטענת הנתבעת, שמדובר בתביעה שעניינה יחידה בשטח 50 מ"ר והמחלוקת הכספית מצומצמת, ספק אם קיימת תועלת רבה לצדדים בבירור ההליכים עד תום, על כל הכרוך בכך וההוצאות הכרוכות בניהולם. בנסיבות אלו, טוב יעשו הצדדים אם יבחנו חלופות למיצוי המחלוקת בשלב זה ובכללן פנייה לגישור ויגישו הודעת עדכון עד ליום 28.3.23 וככל שלא תהא הסכמה יקבעו מועדים להגשת ראיות.

לעיון ביום 30.3.23.

המזכירות תשלח את ההחלטה אל ב"כ הצדדים.

ניתנה היום, כ"ב אדר תשפ"ג, 15 מרץ 2023, בהעדר  
הצדדים.