



## ת"פ 66507/08/21 - אור א.מ.א.י בע"מ נגד משתלבות השומרון

בית משפט השלום בכפר סבא

תפ"מ 66507-08-21 אור א.מ.א.י בע"מ נ' משתלבות השומרון  
תיק חיצוני:

|                     |       |
|---------------------|-------|
| כבוד השופט איתי רגב | בפני  |
| אור א.מ.א.י בע"מ    | תובעת |
| משתלבות השומרון     | נגד   |
|                     | נתבעת |

### החלטה

1. התובעת הגישה תביעה לפינוי מושכר ששכרה ממנה הנתבעת, ועשתה כן בהתאם להוראות תק' 78 ו-81 לתקנות סדר הדין האזרחי (שעניין קיום הליך בדיון מהיר). הנתבעת טוענת כי יש להורות על מחיקת הכותרת ולמעשה - על העברת הדיון למתכונת של דיון רגיל.
2. לטענת הנתבעת, מדובר, למעשה, במחלוקת מורכבת שעניינה סכסוך בין בעלי מניות - באשר התובעת היא בעלת מניות המחזיקה ברבע ממניות הנתבעת, שהתחייבה להעמיד לתובעת קו אשראי (גם ביחס לדמי השכירות) וכי בעל השליטה בתובעת, מר סוויד, ניהל בפועל גם את עסקי הנתבעת והוא שדאג לכך שלא יבוצע התשלום בקשר לדמי השכירות.
3. הנתבעת טוענת כי על מנת לברר את המחלוקת בין הצדדים כדבעי יהיה צורך בשמיעת עדותם של בעלי מניות, אנשי הכספים והחשבונות שהיו מעורבים בעסקאות בין הצדדים, ספקים ונותני שירותים, וכן גורמים בנקאיים ובעירייה, שיוכלו להעיד על התנהלותו של מר סוויד.
4. התובעת השיבה שמדובר, למעשה, במחלוקת פשוטה שבליבה התחמקות של הנתבעת מתשלום דמי השכירות במשך תקופה ארוכה ושלשם בירורן של מחלוקות אלו נקבע סדר הדין המהיר והייחודי של הליכים אלו. לטענת התובעת, אין "לחבר בין שתי מערכות יחסים חוזיים" שאין ביניהם קשר, ושטענותיה של הנתבעת בעניין זה אינן אלא טענות בעלמא.
5. בתק' 78(ג) לתקסד"א נקבע כי "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." הוראות תקנה זו מקבילות לנוסח הישן של התקנות (תק' 214(ב)).
6. ברע"א (מחוזי מרכז) 13892-10-21 לה ריין יזמות ואירועים בע"מ נ' אייסוניק קיד מערכות בע"מ (כב' הש'



ר' אמיר), 2.22.21 נקבע:

"המסלול הדיוני המהיר לפינוי מושכר (פרק ט"ז לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984, ותקנות 78 ו-81 לתקנות סדר הדין החדשות) נועד להתמודד עם תופעה בה שוכרים שאינם משלמים דמי שכירות מנצלים לרעה את התמשכות ההליך המשפטי בסדר דין רגיל. מסלול זה הורחב בפסיקה גם לנכסים מסחריים, ובעת תיקון תקנות סדר הדין בחר מחוקק המשנה לאמץ את ההסדר הקיים ולא החריג נכסים מסחריים. מכאן שהכלל הוא כי תובענות לפינוי מושכר - בוודאי בשל אי-תשלום דמי שכירות - יתבררו בסדר דין מהיר, והעברתן לסדר דין רגיל היא החריג."

והוסיף -

"אכן, במקרים רבים הדיון בפינוי נכס עסקי הוא מורכב ומחייב העברה למסלול דיוני רגיל, אך מדובר בסמכות שברשות, וכאשר נמצא שמדובר בעניין פשוט יחסית ההליך ינוהל בסדר דין מהיר גם אם הנכס הוא מסחרי וההתקשרות עסקית".

7. בתפ"מ (שלום י-ם) 15027-05-21 **נוקדים (אל-דוד) כפר שיתופי בע"מ נ' יאס מיקי ובנו בע"מ** (כב' הש' ק' אזולאי, 10.9.21) נקבע:

"ככלל יידונו בהליך מהיר של תביעה לפינוי מושכר הליכים שבהם אין מורכבות עובדתית או ראייתית מיוחדת, והיקף החקירות צפוי להיות מצומצם",

ובית המשפט הזכיר עוד כי

"[[לא בכדי נקבעו הוראות מיוחדות לדיון בתביעה זו. כך, למשל, נקבע כי תובע לא רשאי לצרף לתביעה לפינוי מושכר סעדים נוספים (סעיף 81(א) לתקנות); וכן נקבע כי על הנתבע להגיש כתב הגנה בתוך 30 ימים ממועד המצאת כתב התביעה (סעיף 81(ב)), ונאסר עליו להגיש תביעה שכנגד או הודעה לצד שלישי (סעיף 81(ג)). טיבו של ההליך גם מחייב את בית המשפט לקיים דיון מהיר, ועל כן נקבע בתקנות כי בתביעה לפינוי מושכר לא תתקיים ישיבת קדם משפט, וכי דיון בתביעה יתקיים לא יאוחר משלושים ימים ממועד הגשת כתב ההגנה האחרון (סעיפים 81(ד) ו-81(ה) בהתאמה). משמעות הדברים היא כי סדר הדין המיוחד של תביעה לפינוי מושכר נועד לבירור תביעות שאינן מורכבות, ובירורן צפוי להתקיים בישיבה אחת".

8. לא שוכנעתי כי זה המצב שלפני. אין מדובר בצדדים "רגילים" להסכם שכירות (כאלה שהקשר ביניהם מתמצה רק במסגרת אותה התקשרות חוזית, ולו מהטעם של תובעת אינטרסים נוספים ביחס לנתבעת כפועל יוצא מהיותה בעלת מניות של הנתבעת, ובשים לב לטענות באשר לחלקו של מר סוויד בניהולה ובהתנהלותה של הנתבעת). הסכם הקצאת המניות כולל גם התייחסות להסכם השכירות, שקדם לו. גם היקף כתבי הטענות (ובפרט כתב ההגנה) מחזק את המסקנה שאין מדובר במחלוקת עובדתית פשוטה.

9. אין המדובר במחלוקת שטיבן להתברר במסגרת של ישיבה אחת. מדובר במחלוקות שנדרש לגביהן בירור עובדתי



וראייתי שאינו מתאים לבירור מהיר ודחוף כנדרש בגדרי תביעה לפינוי מושכר.

במכלול הטעמים שלעיל, מצאתי להורות על העברת ההליך לדיון בפסים של סדר דין רגיל, ומשהוגש כתב ההגנה על ידי הנתבעת - יועבר התיק ליחידה המשפטית למתן הנחיות להמשך ההליכים.

התובעת תישא בהוצאות הנתבעת בקשר לבקשה זו בסך 1,000 ₪.

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