



ת"פ 8254/11/21 - רמזן אחזקות בע"מ נגד מטמנות זמורה בע"מ, אבן עמי הנדסה אזרחית בע"מ

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 8254-11-21 רמזן אחזקות בע"מ נ' מטמנות זמורה בע"מ ואח'
תיק חיצוני:

בפני תובעת נגד נתבעות	כבוד השופטת קרן מילר	רמזן אחזקות בע"מ
		1. מטמנות זמורה בע"מ 2. אבן עמי הנדסה אזרחית בע"מ

החלטה

הליך זה הוגש כתביעה לפינוי מושכר בסדר דין מהיר בהתאם לפרק י"ב לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018. בכתב ההגנה נטען כי יש להעביר את ההליך לפסים של סדר דין רגיל וזאת לאור מורכבותו. התובעת הגישה תגובה המתנגדת לכך בטענה כי מדובר בהליך המעלה שאלה פשוטה של פרשנות חוזה ותו לא.

לאחר עיון בכתבי הטענות אני סבורה כי אכן יש לקבל את עמדת הנתבעות ולהורות על העברת ההליך לסדר דין רגיל. אכן כטענת התובעת ההליך המהיר עבור פינוי מושכר לא נועד רק לדירת מגורים והוא חל גם על השכרת נכס מסחרי. עם זאת קשה לחלוק על כך שבענייננו אין המדובר בהליך הקלאסי לפינוי מושכר בסדר דין מהיר. על תכליות סדר הדין המהיר עבור פינוי מושכר עמד בית המשפט בעבר:

"ענייננו אינו בתיק הקלאסי של פינוי מושכר שהינו מסוג של דירת מגורים, של בעל בית המשכיר את דירתו ובעיניים כלות רואה ששוכר הדירה מנצל את העומס על המערכת השיפוטית למניעת פינויו מהדירה. אלו המקרים שהביאו לתיקון התקנות והוספת סדר הדין המיוחד. מדובר בענייננו בנכס עסקי מובהק, בשיקולים מסחריים עסקיים, נכס שנשכר מהמשיבה אשר זהו עסקה מחד ומנגד כאשר המבקשת הינה גוף מסחרי ששכר שטח בהיקף 1,000 מ"ר לצורך עיסוקו. עדיין ועד כאן, אין מניעה כי הדיון יהיה לפי סדר הדין המיוחד של פינוי מושכר אשר יכול להכיל גם מושכרים עסקיים ובוודאי שיכולים להיות מקרים שגם תביעה לפינוי מדירת מגורים לא תתאים. הכול תלוי בנסיבות" (רע"א (מחוזי ב"ש) 4022-05-17 מאיה ל.ס. בע"מ נ' הלני השקעות ונדל"ן בע"מ, פסקה 14 (28.5.2017)).

בעניין דנן מדובר על שכירות של נכס עסקי על פי חוזה שנחתם עוד בשנת 2018. כמו כן, אין מחלוקת כי הנתבעות ממשיכות לשלם את דמי השכירות כסדרם כך שהליך ממושך יותר אינו צפוי לפגוע כלכלית בתובעת.

יתרה מכך, דומה כי ההליך מעלה שאלות משפטיות ועובדתיות אשר גם אם אינן מורכבות במיוחד, אין הן פשוטות דיין



לבחינתן במסגרת הליך קצר ומהיר. כך, הצדדים חלוקים בשאלת פרשנות החוזה שנחתם ביניהם ובהשפעת השינויים שחלו במציאות העובדתית בשטח (עזיבת שוכר שנעשתה כלפיו התחייבות לא להתחרות בו) על פרשנות החוזה, מחלוקת שיתכן ותצריך גם דיון בשאלות עובדתיות של אופי הפעילות הנעשית כיום במושכר על ידי הנתבעות ושל נסיבות כריתת החוזה והתניות בו; עוד נראה כי יהיה צורך לברר מחלוקות עובדתיות הנוגעות לטענת התובעת לביצוע שינויים ובניה במושכר, ובן היתר מודעות התובעת לצורך בבניה זו עוד בעת חתימת ההסכמים ובעת חידושם, ומודעות נציגי התובעת במהלך השנים לעבודות שנעשות על ידי הנתבעות; בנוסף לאמור עולה מכתבי הטענות שאלה משפטית באשר לטענה לתניה גורפת בהסכם בעניין הפרות יסודיות בחוזה.

בנסיבות אלו דומה כי יהיה קשה למצות את ההליך בדיון קצר אחד ולפיכך יש להורות על העברתו לסדר דין רגיל. הוצאות בקשה זו ישקלו בסיום ההליך.

ניתנה היום, ד' שבט תשפ"ב, 06 ינואר 2022, בהעדר הצדדים.