



## ת"פ 9206/04/22 - רוטופלס בע"מ נגד נחמיה חלפים בע"מ

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 9206-04-22 רוטופלס בעמ נ' נחמיה חלפים בע"מ

בפני כבוד השופטת הבכירה מרים קסלסי

תובעת רוטופלס בע"מ

נגד

נתבעת נחמיה חלפים בע"מ

**החלטה**

בבקשה להעביר הדיון לסדר דין רגיל

בפניי תביעה לפינוי מושכר מסחרי אולם תעשייה בשטח של 550 מ"ר ברח' הסדנא 1 בירושלים.

לטענת התובעת חוזה השכירות הסתיים ב-31.12.21, לפני משורת הדין ניאותה להאריך לשלושה חודשים נוספים, לשם התארגנות, דהיינו עד ליום 31.3.22, אולם גם לאחר מועד זה לא פונה המושכר.

לטענת הנתבעת החוזה הוארך בעל פה בנוכחות "עדים רבים", לחמש שנים נוספות, עם אופציה להארכה, אולם התובעת חזרה בה מהסכמתה כאמצעי לחץ להשגת מטרותיה בסכסוכים והליכים משפטיים אחרים, לרבות בבית משפט לענייני משפחה, שמתנהלים בין הצדדים ובין בעלי המניות.

עוד נטען כי הנתבעת השקיעה ברכישת כלים וציוד בשווי העולה על 2 מיליון ₪ וכי החלה להיערך לקראת שיפוץ הנכס (קיבלה הצעת מחיר שצורפה, אך לא הוכיחה ששיפצה בפועל).

התובעת מכחישה שהסכם השכירות הוארך מעבר לשלושת חודשי ההתארגנות הנ"ל.

הנתבעת מבקשת להעביר הדיון לסדר דין רגיל בשל הצורך בשמיעת עדים רבים, הרצון להציג חוו"ד שמאית לענין ההוצאות שהוציאה בהסתמך על הארכת ההסכם. לטענתה העדר האפשרות להגיש תביעה שכנגד ודרישת מסמכים מעבר לאלו שגולו וצורפו לכתב התביעה מכביד עליה וגורם לעיוות דין. עוד טענה כי בנכס מחזיקה גם חב' אחרת בשם נחמיה אנרגיה בע"מ, ולכן תביעת הפינוי לא תועיל לתובעת.

התובעת מתנגדת להעברת ההליך לסדר דין רגיל, וטוענת כי טענת ההגנה היא אחת ופשוטה, וכי בניגוד לנטען על ידי הנתבעת עצמה במכתבה, להסכם הארכה בע"פ כביכול היו שני עדים בלבד, ההשקעה בציוד ובמשאיות אינה רלוונטית למושכר, ואילו ההשקעה במושכר, אם ישנה, שייכת ממילא למשכיר, בהתאם להסכם השכירות. בכל הנוגע להחזקת חברה קשורה של הנתבעת, הרי שאם כך הדבר זו הפרת ההסכם. החשבוניות בגין דמי השכירות הוצאו לנתבעת.

יצוין כי הנתבעת ממשיכה לשלם דמי שכירות, שהתובעת קוראת להם דמי שכירות ראויים, ולכן הרציונל שעמד בבסיס קיומו של הליך מקוצר לפינוי מושכר לא קיים במקרה זה. מצד שני, תקנות 78 ו-81 לתקנות סדר דין אזרחי



תשע"ט-2018 אשר החליפו את פרק ט"ז בתקנות סדר הדין האזרחי תשמ"ד-1984, אינן מחריגות נכסים מסחריים, ולכן הכלל הוא דיון בסדר דין מהיר, אלא אם ישנן נסיבות המצדיקות העברתו לסדר דין רגיל.

לאחר שעיינתי בטענות הצדדים, אני מגיעה למסקנה כי בשלב זה לא הוכחה לי מורכבות הדיון, וכי אכן השאלה היחידה שבמחלוקת, היא האם הוארך הסכם השכירות בעל פה/בלחיצת יד, אם לאו.

בכל מקרה, לבית המשפט סמכות "**בכל עת**" להורות על העברת התביעה למסלול דיון רגיל ואינו כבול להחלטותיו הקודמות (תקנה 78(ג) לתסד"א).

אשר על כן אני דוחה הבקשה להעביר הדיון לסדר דין רגיל. בהתחשב בפגרה, בחגים ובמועד הדיון שייקבע, יש לנתבעת זמן די והותר להיערך לקראת הצגת ראיותיה.

**נוכח התוצאה, אני מחייבת את הנתבעת בהוצאות בסך 1,170 ₪. הסכום יישא הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד התשלום בפועל.**

**קובעת לדיון הוכחות ליום 3.10.22 שעה 9:00**

**הצדדים ישריינו גם את ה-18.10.22 שעה 11:30 לסיכומים בע"פ או לשמיעת עד שהופטר ע"י בימ"ש להתייצב במועד הראשון.**

**התובעת תגיש רשימת עדים עד ליום 10.8.22, הנתבעת תעשה כן עד ליום 25.9.22.** עד למועד זה רשאית היא להגיש גם חו"ד, אף שלהבנתי, מה שרלוונטי לדיון שבפניי אינו גובה ההשקעה כי אם המועד שבו הוצאו ההוצאות והתמיכה של ראיות אלו בטענת הנתבעת כי נקשר הסכם בע"פ והיא הסתמכה עליו.

ניתנה היום, כ"ו תמוז תשפ"ב, 25 יולי 2022, בהעדר הצדדים.