



ת"פ 9751/06/22 - אל.סי.אס. מערכות לחתוך בלייזר בע"מ נגד מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ

בית משפט השלום בנצרת

תפ"מ 9751-06-22 מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ נ' אל.סי.אס. מערכות לחתוך בלייזר בע"מ
תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני
בקשה מס' 6

בפני כב' השופט הבכיר, יוסף סוהיל	
אל.סי.אס. מערכות לחתוך בלייזר בע"מ	המבקשת
	נגד
מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ	המשיבה

החלטה הבקשה וטענות הצדדים

ענייננו בבקשת הנתבעת להורות על העברת ההליך לדיון במסלול של סדר דין רגיל.

1. מדובר בתביעה לפינוי מושכר שהוגשה לפי פרק י"ב לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט - 2018 (להלן: "התקנות").

2. התובעת בעלת הזכויות בנכס המצוי באיזור התעשייה בעפולה. הנכס המושכר, כך על פי התביעה, מורכב משלושה "תאים", שטחם הכולל כ-2000 מ"ר.

השכירות החלה בהסכם שנחתם ב-28/4/99, תחילה על חלק מהשטח הנ"ל, שהורחב בהמשך לכלול את המושכר הנ"ל כפי השטח המצוין לעיל.

3. נטען בתביעה כי הסכם השכירות הסתיים ב-31/3/2000, ומאז לא הוארך עוד.

עוד נטען בתביעה, שאף שהסכם השכירות הסתיים הצדדים באו במו"מ, מפעם לפעם, להסדרת ההתקשרות ביניהם, ובמרוצת השנים, מתום השכירות ועד חודש 04/2015 (סעיפים 12 עד 18



לתביעה), נערכו ונחתמו "תוספות" להסכם השכירות אשר שינו היקפי השטחים המושכרים, וכן ניתנו ארכות לתקופת השכירות. ובתוך כך התובעת אף שלחה לנתבעת, ב-28/7/2009, התראה על סיום השכירות בתא 01 במבנה 102 ופינוי המושכר בתא זה, אך בשנת 2017 נחתמה עוד תוספת להסכם השכירות לפיה הווארחה תקופת השכירות לגבי תא זה עד 31/3/2000.

4. עוד נטען בתביעה כי בהתקרב תקופת סיום השכירות, גילתה התובעת כי הנתבעת פלשה לשטחים נוספים בתאים 2 עד 5 במבנה 102, ובגין כך שלחה לנתבעת ב-7/4/20 התראה לפינוי שטח הפלישה.

5. בשלב זה שבו הצדדים לשאת ולתת בדבר הארכת הסכם השכירות (סעיף 25 לתביעה). המו"מ בין הצדדים התארך, ומשלא הגיעו לעמק השווה, שלחה התובעת לנתבעת ב-7/10/21 התראה לפנות את "השטח הנוסף" עד לא יאוחר מיום 31/10/21.

גם התראה זו, כמו קודמתה, נדחתה ע"י הנתבעת.

6. בעקבות כך, הודיעה התובעת לנתבעת, במכתב מיום 16.11.21 על ביטול הסכם השכירות; אך לאחר הודעה זו נפגשו הצדדים ודנו באשר לתנאים להמשך השכירות. בהמשך לפגישה זו, שלחה התובעת לנתבעת ב-14.12.21 מסמך המפרט את העקרונות להמשך השכירות, אותו הכתירה "עקרונות מסחריים להארכת הסכם השכירות", אשר היווה מבחינתה הצעה להמשך השכרת הנכס לנתבעת; מסמך העקרונות תוקן ע"י התובעת ב-9.2.22, נוכח הערות הנתבעת והסתייגויותיה, אך הנתבעת לא הגיבה. בתוך כך, הנתבעת פינתה, בינואר 2022, את "השטח הנוסף" והשיבה את החזקה בו לתובעת.

7. כבר בפתח הגנתה טענתה הנתבעת, כי הסכסוך אינו מתאים להתברר בסדר דין מהיר נוכח העובדה כי מדובר בסכסוך עסקי וקיומן של מחלוקות מורכבות בין שני הצדדים.

8. לגוף התביעה, נטען בהגנה, כי בין הצדדים קיים הסכם להמשיך בשכירות בנכס, אם כי נותרו מחלוקות כספיות זניחות, לרבות המחלוקת באשר למרכיב השתתפות התובעת בעלויות ההתאמות הנדרשות במבנה, המתבטאת אף היא בפער של 15,000 ₪ בלבד.

9. הנתבעת מדגישה כי לאורך כל תקופת השכירות, ועד היום, עומדת היא בתשלומי דמי השכירות בהתאם למוסכם, ללא כל טענה או הסתייגות מצד התובעת, עד לערב הגשת התביעה.

10. בית המשפט קבע את התיק לשיבת תזכורת ב-18.7.22, ובעקבות הערותיו באשר למסגרת הדיונית המתאימה לתיק, ולאחר שב"כ התובעת עמד על דעתו כי התביעה ראויה להתנהל בסדר דין מהיר, ניתנה לנתבעת שהות להגיש בקשה עצמאית להעברת התביעה למסלול של סדר דין רגיל.



11. בבקשתה הבהירה הנתבעת, כי היא מקיימת במושכר מפעל המכיל מכונות יקרות ערך, אשר עיקר עיסוקיו בחיתוך בלייזר, ריתוך רובוטי, ועיבוד שבבי להרכבת מכלולים. על לקוחותיה נמנית התעשייה הבטחונית, והיא מעסיקה כ-40 עובדות.
12. הנתבעת חוזרת על עיקר הגנותיה, תוך שהיא סוקרת את מערכת היחסים בינה לבין התובעת, משך כ-20 שנה ויותר, את פניותיה שלה לתובעת לקיים התחייבותיה כלפי הנתבעת, ובכלל זה תיקון הליקויים הנטענים על ידה במושכר.
13. לגוף הבקשה טענה הנתבעת, כי הליך "פינוי מושכר" נועד ליתן מענה זריז ויעיל לבירור תביעות שאינן מורכבות ואשר צפויות להסתיים לאחר דיון אחד, ללא דיון מקדמי, ללא צורך בהגשת חוות דעת, או משלוח הודעות לצדדי ג', כפי שלטענתה מתחייב במקרה בו עסקנית.
- בעוד שבענייננו יש צורך בבירור עובדתי נרחב ומקיף באשר להסכמות הנוספות שהיו בין הצדדים במרוצת השנים. מה גם, ולעובדה זו יש ליתן משקל, מדובר במושכר עסקי מסחרי ולא במושכר לשימוש פרטי למגורים.
- בהקשר זה, לרבות באשר לשוני בין נכס מושכר כנכס עסקי לנכס שמושכר למגורים, מפנה הנתבעת להחלטת השופטת קרן אזולאי, שניתנה בתיק 15027-05-21 (שלום ים) נוקדים (אל דוד) כפר שיתופי בע"מ נ. יאס מיקי ובנו בע"מ (10/9/21).
- הנתבעת הוסיפה וטענה, כי מדובר בשיהוי ניכר בהגשת התביעה כשנתיים לאחר שהסכם השכירות הסתיים (הסתיים במרץ 2020).
14. התובעת טענה מנגד, כי אף שקיימת בין הצדדים "השתלשלות אירועים רבת שנים ובנושאים רבים..", הסכם השכירות הסתיים ב-31/3/20, כפי שהנתבעת בעצמה מאשרת, ולא הוארך מאז. משכך, ואף שהצדדים המשיכו לקיים את הסכם השכירות, לאחר תום תקופת השכירות, רשאית התובעת לסיימה ע"י מתן הודעה לצד השני זמן סביר מראש. בהקשר זה מפנה התובעת לסעיף 19(א) לחוק השכירות והשאלה, המורה לאמור: **"לא הוסכם על תקופת השכירות, או שהצדדים המשיכו לקיימה לאחר תום התקופה שהוסכם עליה בלי לקבוע תקופה חדשה, רשאי כל צד לסיים את השכירות על ידי מתן הודעה לצד השני זמן סביר מראש."**
15. עוד טענה התובעת, כי אין מקום לאבחנה בין מושכר למגורים למושכר עסקי. הוראת סעיף 78(א)(2) לתקנות סד"א אינה עושה אבחנה כזו.
16. בתשובתה לתגובה, טענה הנתבעת כי הסכם השכירות הוארך גם לאחר 31/3/20, והדבר מצא ביטוי



ב"הסכם עקרוני" שהוסכם ונחתם בין הצדדים ב-22/7/20, לשם תיקון ליקויים במושכר והתקנת מערכת סולרית על גג המבנה.

דין והכרעה

17. בהתאם לסעיף 78(א)(2) לתקנות, ניתן להגיש תביעה לפינוי מושכר, כתביעה בסדר דין מהיר.

עם זאת, בהתאם לס"ק (ג): **"בית המשפט רשאי בכל עת, להורות כי תביעה או תביעה שכנגד במסלול דין מהיר תועבר למסלול דין רגיל, אם מצא כי היא אינה מתאימה להתנהל בדין מהיר"**.

השאלה אם ראוי לדון בתביעה בהליך של סדר דין מיוחד, נוגעת בעיקרה למורכבות עילת תביעת הפינוי והמחלוקות בין הצדדים בנוגע אליה.

הוראת סעיף 78(ג) לתקנות נותנת בידי בית המשפט שיקול דעת רחב בבואו להורות על העברת התביעה למסלול דין רגיל **"אם מצא כי היא אינה מתאימה להתנהל בדין מהיר"**.

18. סעיף 81 לתקנות מסדיר את אופן הדיון בתביעה לפינוי מושכר, שהוגשה בסדר דין מהיר, ותכליתה להוביל להכרעה מהירה בתביעה: התביעה לא תכלול סעדים נוספים, מלבד סעד הפינוי; ההגנה תוגש תוך 30 ימים (ולא 60 ימים בתביעה רגילה); הנתבע אינו רשאי להגיש תביעה שכנגד או הודעה לצד ג'; לא תתקיים ישיבת קד"מ, והתיק יקבע לדיון תוך פרק זמן שלא יעלה על 30 ימים ממועד הגשת ההגנה.

19. קדם לתקנות הנ"ל הסדר זהה בעיקרו, בפרק ט"ז 4 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד - 1984. וכבר אז הובעה הדעה כי תכלית סדרי הדין המיוחדים שנקבעו באשר לפינוי מושכר היא לאפשר: **"הכרעה מהירה ואפקטיבית במחלוקות שעניינן פינוי מושכר. זאת - מתוך הכרת המציאות השיפוטית, וגרירתם של הליכי פינוי משמעה, כי במקרים לא מעטים ישבו שוכרים ללא צדק במושכר שנים על שנים עד להכרעה..."** (ע"מ 8671/13 פלונית נ' פלוני (פורסם ביום 30.12.13)).

פרק ט"ז 4 לתקנות, הוסף במסגרת תיקון 3 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשס"ט - 2008. במסגרת התיקון הנ"ל הוספו תקנות 215ז. - 215ג. בדברי ההסבר לתיקון, שפורסמו גם כנספח ג' לדו"ח הועדה לבחינת דרכי ייעול ההליכים המשפטיים, בראשות השופטת רות רונן, מחודש יוני 2008, נרשם:

"... הצורך בתיקון זה נולד נוכח תופעה חברתית קלוקלת, אשר יש בה כדי לשדר חוסר אמון כלפי המערכת המשפטית, שלפיה שוכרי דירות, מנמעים מלפנות דירות במועד ומכתיבים לבעל הנכס את המועד, בו יתפנו מהנכס אם בכלל, תוך שהם מנצלים את הדין האוסר עשיית דין



עצמית מטעם בעלי הנכסים ושתוצאתו המשך החזקתם בנכס והקפאת המצב העובדתי לנוחיותם. כאשר שוכר החזיק במושכר כדין מכח הסכם השכירות ומסרב לפנות את המושכר, למרות שאינו זכאי להמשיך ולהחזיק בו יותר לפי הסכם השכירות, כי אז על המשכיר להיזקק לצו של בית המשפט לפינוי הנכס, הכרוך בהליך משפטי מלא בבית המשפט... מוצע לקבוע הליך נפרד ומזורז של דיון בתביעות אלה, שבמסגרתן לא יכללו סעדים נוספים הטעונים זמן שיפוטי ומשאבים נוספים והמאריכים את חיי התיק והתובע יהא רשאי לתבוע סעדים נוספים בהליך נפרד בלא צורך בקבלת רשות מאת בית המשפט...". (ההדגשה שלי - ס"י)

עינינו הרואות, ההליך המהיר נועד למקרים שבהם עילת הפינוי פשוטה, עד כי ניתנת היא לבירור בהליך משפטי פשוט וזריז.

20. די לעיין בתביעה ובצרופיה, כדי להיווכח כי אין היא מתאימה לידון בסדר דין מהיר. אך גם מעיון בהגנה נוכח המעיין לדעת כי יריעת המחלוקות בין הצדדים רחבה למדי ומצריכה בירור ארוך ומורכב. מדובר במערכת יחסים שנמשכה כ-22 שנים, במהלכן ידעה תהפוכות רבות, הסכמות ומחלוקות שונות, שחלקן הועלו על הכתב וחלק ניתנו בעל פה.

21. זאת ועוד, מדובר במושכר שהינו נכס מסחרי רחב ידיים המשמש את הנתבעת כמפעל יצרני, ומעסיק כ-40 עובדים, זה יותר משני עשורים, בו מותקנים, כך לכאורה, מכונות יקרות ערך.

טענות ההגנה, כמו גם טענות התביעה וחומרת הסעד של פינוי, מצדיקות, כולן כמכלול, דיון מעמיק ושמיעת ראיות בהיקף ניכר. בוודאי אין לומר כי המקרה מתאים לידון בסדר דין מהיר, ללא הליכים מקדמיים, דיון אשר יחל ויסתיים בישיבה אחת.

22. גם בשקילת מידת הפגיעה בתובעת, באם ההליכים ידונו במסלול רגיל, מצאתי כי הפגיעה מידתית בהחלט. התובעת ממשיכה לקבל דמי שכירות מהנתבעת כסדרם. אין המדובר במקרה קלאסי בו השוכר מחזיק בנכס ללא שהוא נושא בדמי השכירות.

לעומתה, כאמור, הנזק הצפוי לנתבעת במקרה וטענות ההגנה לא יבוררו עד תום, הינו כפול ומכופל בהשוואה לנזקי התובעת עקב התארכות ההליך המשפטי.

23. לאור המקובץ, הנני נעתר לבקשה ומורה על העברת התיק למסלול דיון רגיל.

התובעת תישא בהוצאות משפט לנתבעת בגין הליך זה בסכום של 3,500 ₪, אשר ישולמו תוך 45 ימים מהיום.

ניתנה היום, ט"ז אלול תשפ"ב, 12 ספטמבר 2022, בהעדר הצדדים.

עמוד 5

