

ת"פ 28429/02/23 - תחתית החבית בע"מ, ירושלים - תל אביב בע"מ נגד אופיר כדורי, אופיר כדורי השקעות בע"מ

בית משפט השלום ברחובות

26 ספטמבר 2023

תפ"מ 28429-02-23 תחתית החבית בע"מ נ' כדורי

מספר בקשה: 10:

בפני כבוד השופטת, סגנית הנשיא רנה הירש
התובעות
1. תחתית החבית בע"מ
2. ירושלים - תל אביב בע"מ
ע"י עו"ד מורן אלעזרה

נגד
הנתבעים
1. אופיר כדורי
2. אופיר כדורי השקעות בע"מ
ע"י עו"ד רן קמנצקי

החלטה

1. הצדדים חלוקים באשר לסדר הדין הנכון לניהול ההליך דן, אשר נפתח כתביעה לפינוי מושכר.

הרקע ותמצית טענות הצדדים

2. בהתאם לכתב התביעה התובעות שוכרות מבנה שבו מופעלת מסעדה, הן מחזיקות בזכות השכירות במקום ולא הבעלים של המושכר, והתביעה היא ל"פינוי בר רשות". על פי כתב התביעה, התובעות חתמו עם ה"ה מנחם על הסכם זיכיון ובהמשך, נחתמה תוספת להסכם הזיכיון לפיה נכנס הנתבע 1 בנעליו של הזכיון הקודם בכל הנוגע להתחייבויות בהתאם להסכם הזיכיון או להסכם השכירות. על פי המפורט בכתב התביעה, הפרו הנתבעים "הפרה יסודית, חמורה ובוטה של הסכם הזיכיון... בקשר עם מועד פינוי הנכס בתום תקופת הסכם הזיכיון". לשיטת התובעות, הסכם הזיכיון קבע תקופת שכירות שהסתיימה ביום 30.11.22 וזאת לאחר שהודיעו לנתבע 1 כי תקופת הזיכיון לא תוארך וכי הסכם הזיכיון הסתיים באותו יום, הוא מועד סיום תקופת השכירות.

בהמשך, התובעת 1 התקשרה עם המשכירות בהסכם שכירות לתקופה נוספת אולם בחרה להתקשר עם זכיון אחר להפעלת מסעדה אחרת במושכר אולם אין באפשרותה לעמוד בהסכם זה בשל סירוב הנתבע 1 לפנות את המושכר בניגוד להוראות הסכם הזיכיון.

3. הנתבעים, בכתב ההגנה, טענו כי התובעות אינן בעלות זכויות המאפשרות להן להגיש תביעה לפינוי מושכר שכן אין להן זכות בעלות במקרקעין, וכי לא צורף הסכם שכירות המעיד כי הן בעלות זכות שכירות בנכס במועד הגשת התביעה. עוד נטען כי הנתבעים ממשיכים ומשלמים גם לאחר הגשת כתב התביעה את דמי השכירות מידי חודש לידי בעלי המושכר. הנתבעים טענו כי התביעה אינה ראויה להתברר בסדר דין מהיר או כתובענה לפינוי מושכר מאחר שמדובר בהסכם זכיונות ולא בהסכם שכירות.

לשיטת הנתבעים, מדובר במערכת יחסים מורכבת, לאחר השקעה של סכומי עתק, ובסכסוך מסחרי שלא ניתן לדון בהם במסגרת הליך מהיר או מקוצר. הנתבעים טענו גם כנגד טענות התביעה לגופן.

4. ביום 16.04.23 התקיים דיון ראשון בהליך בפני כבוד השופטת לימור חלד רון. ב"כ הנתבעים חזר בדיון על הטענה כי ההליך אינו מתאים להתנהל בסדר דין מהיר מאחר שקיים סכסוך מסחרי בין שתי חברות. במהלך הדיון נעשה ניסיון להביא את הצדדים להבנות והצדדים ביקשו שהות כדי להמשיך ולהידבר ביניהם.

בהמשך, משלא הוגשה הודעת הצדדים או בקשה כלשהי בנוגע להמשך ניהול ההליך, נשלחה הודעת מזכירות ביום 16.07.23 ובעקבותיה הוגשה בקשה נוספת להארכת מועד להגשת תגובה בנוגע לתוצאות הניסיון לגיבוש הסכמות ופשרה בהליך.

רק ביום 01.08.23 ביקשו הנתבעים לסיים עם הקפאת ההליכים ולקדם את ההליך, וכן להכריע בבקשה לסילוק התביעה על הסף ולחילופין למחיקת הכותרת ושינוי סדר הדין שבו תתברר התובענה.

5. הנתבעות פרטו בתשובה שהוגשה ביום 10.09.23 את עמדתן וחזרו על הטענות לפיהן מדובר בסכסוך מסחרי ולא בתביעה לפינוי מושכר. התובעות, שהגישו בשיהוי של מספר ימים את עמדתן, טענו כי קיים הסכם שכירות חדש המעיד על זכויות התובעות במקרקעין, על אף שזה טרם נחתם על ידי המשכירה ולפיכך, כל טענה כי אין להן זכויות במקרקעין דינה להידחות.

התובעות סבורות כי ההליך צריך להתנהל כתביעה לפינוי מושכר ואין בסיווג הנתבעים כברי רשות לשימוש במושכר כדי לגרוע מהטענות בדבר הפרת הסכם בר הרשות עליו חתמו או למנוע את ניהול ההליך כתביעה לפינוי מושכר.

שני הצדדים טענו בנוגע למשא ומתן שניהלו כדי לנסות ולהגיע להסכמות אולם אלה אינם נוגעים להכרעה הנדרשת כאן וממילא, ספק אם ראוי היה לחשוף את תוכן המגעים ביניהם במסגרת בקשות ותגובות המוגשות לתיק בית המשפט.

דיון והכרעה

6. אפתח בהבהרת התכלית לשמה נועד סדר הדין המהיר בתביעות לפינוי מושכר. בפתח דברי ההסבר להצעת חוק השכירות והשאלה (תיקון - פינוי שוכר), התשס"ז-2007 נרשם כך: "קיימת בישראל תופעה של שוכרי דירות אשר מסרבים להתפנות מן הדירה. הדין הקיים אינו מעניק לבעלי הדירות כלים יעילים לפינוי הדירה."

אלה הדברים שנכללו בדברי ההסבר לתיקון תקנות סדר הדין האזרחי וקביעת סדר דין מיוחד ומזורז לטיפול בתביעות לפינוי מושכר (דו"ח הועדה לבחינת דרכי ייעול ההליכים המשפטיים בראשות כבוד השופטת רות רונן יוני (2008): "הצורך בתיקון זה נולד נוכח תופעה חברתית קלוקלת, אשר יש בה כדי לשדר חוסר אמון כלפי המערכת המשפטית, שלפיה שוכרי דירות, נמנעים 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 כדן 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."

ר' לעניין זה רע"א (מחוזי ב"ש) 4022-05-17 מאיה ל.ס. בע"מ נ' הלני השקעות ונדל"ן בע"מ (28.05.2017) "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."

7. אמנם, והדברים ברורים ואף נקבעו בפסה"ד שהובא לעיל, אין מניעה כי הדיון בתביעה לפינוי נכס עסקי יתנהל לפי סדר הדין המיוחד והמקוצר של פינוי מושכר, אולם הדבר תלוי במכלול הנסיבות.

בע"א (מחוזי חי') 20680-10-21 קפלן נ' ניב (23.12.2021) נקבע כי בהליכים שאינם מתאימים לניהול בסדר הדין המיוחד לתביעה לפינוי מושכר, מצופה מבית המשפט להעביר את הדיון לסדר דין רגיל, כמפורט בפסקאות 17-18 לפסק הדין: "לבחירה בסיווג התובענה כתביעה לפינוי מושכר ודיון בה במסגרת סדר דין מהיר, ישנן השלכות רחבות ומשמעותיות על הצדדים ועל בית המשפט והבאים בשעריו. כוונת מתקין התקנות בקובעו הליכים מהירים ויעילים לפינוי מושכר, היא לתת סעד מידי מהיר ויעיל בידי משכיר לפינוי השוכר השווה במושכר תוך שהוא מפר ברגל גסה את הסכם השכירות... [ה]טומן בחובו יתרונות דיוניים ממשיים מבחינתו של תובע, ובחירתו להגיש תביעה בסדר דין זה היא בעלת השפעה לא מבוטלת הן על הנתבע, הן על בית המשפט, והן על בעלי דין אחרים... מקום שבו התביעה אינה מתאימה להידון בסדר הדין שבו הוגשה, נגרמת פגיעה לא מוצדקת בכל שלושת הגורמים שנמנו לעיל: נפגעות זכויותיו הדיוניות של הנתבע; נפגעת תקינותה של העבודה השיפוטית; ואף נפגעים בעלי דין בהליכים אחרים, שעניינם מושהה...."

ר' גם רע"א (מחוזי מרכז) 13892-10-21 לה ריין יזמות ואירועים בע"מ נ' אייסוניק קיד מערכות בע"מ (02.11.2021), הקובע (פסקה 11) כי "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, וללא קשר לשווי העסקה".

8. בענייננו, אני סבורה כי התכלית לה מיועד סדר הדין המהיר בתביעה לפינוי מושכר, אינה חלה על הסכסוך בין הצדדים בהליך דנן, שעניינו הסכם ברשות, ולא הסכם שכירות. מסקנה זו מבוססת על אלה:

ראשית, הנתבעת אינה שוכרת במובנה הרגיל, והתובעות אינן המשכירות, אלא השוכרות של הנכס;

שנית, הצדדים ביקשו שהות לנסות להסדיר את המחלוקת ביניהם בהדברות ישירה, והתובעות ביקשו ארכה נוספת לשם כך. הדבר מלמד על כך שאין בהילות מיוחדת בהכרעה בהליך;

שלישית, התובעות בתגובתן בנוגע לאופן ניהול ההליך ביקשו להמשיך ולנהלו כתביעה לפינוי מושכר, אולם לא ביקשו לקבוע מועד נוסף לדיון;

רביעית, בשלב זה לא ניתן לדחות את טענת הנתבעים, לפיה דמי השכירות משולמים לבעל הנכס, באופן סדיר. עניין זה - אם יהיה במחלוקת - יתברר במסגרת ההליך;

חמישית, וזה העיקר, המחלוקת בין הצדדים אינה מחלוקת פשוטה בדבר הפרה של הסכם שכירות והדבר נלמד, בין היתר, מהיקף כתב התביעה ונספחיו (סה"כ 129 עמודים). דיון בכל הטענות והמחלוקות לא יתאפשר בדיון

הוכחות אחד ובהכרעה קצרה [ר' בדומה: תפ"מ (שלום ירושלים) 8254-11-21 רמזן אחזקות בע"מ נ' מטמנות זמורה בע"מ (06.01.2022)].

סוף דבר

9. **התרשמתי כי במקרה דנן לא מדובר במחלוקת פשוטה שניתן להכריע בה בהליך מקוצר ולפיכך, אני מורה על העברת ההליך לסדר דין רגיל.**

התובעות ישלמו הוצאות הנתבעים בשל הצורך בהגשת טיעונים בסוגיה זו בסך של 1,500 ₪ בתוך 30 ימים מהיום, ללא קשר לתוצאות ההליך.

ניתנה היום, י"א תשרי תשפ"ד, 26 ספטמבר 2023, בהעדר הצדדים.