

ת"פ 16733/12/22 - גני שפע איילון בע"מ נגד סופר גני יער בע"מ

בית משפט השלום ברמלה

תפ"מ 16733-12-22 גני שפע איילון בע"מ נ' סופר גני יער בע"מ

בפני	כבוד השופט זיוון אלימי
תובעת	גני שפע איילון בע"מ
נגד	
נתבעת	סופר גני יער בע"מ

החלטה

פתח דבר

1. לפניי בקשה מטעם הנתבעת להעברת הדיון לסדר דין רגיל בהתאם להוראות תקנה 78(ג) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018 (להלן: "תקנות סדר הדין האזרחי").

רקע וטענות הצדדים בתמצית

2. עסקינן בתביעה לפינוי מושכר אשר הוגשה בהתאם לתקנה 81 לתקנות סדר הדין האזרחי, במסגרת עתרה התובעת לפינוי חנות (להלן: "המושכר" או "החנות"), הנמצאת במרכז מסחרי השוכן ברחוב איילון 12 בלוד וידוע כגוש 5164 חלקות 3 ו-4 (להלן: "המרכז המסחרי").

3. ביום 5.5.2016 נחתם בין מגדלי מירב (1990) בע"מ (להלן: "מגדלי מירב"), אשר הייתה אז הבעלים של המרכז המסחרי, לבין מר מנחם חזיזה (להלן: "חזיזה"), הסכם שכירות להפעלת מינימרקט במושכר (להלן: "הסכם השכירות הראשון").

תקופת השכירות על פי הסכם השכירות הראשון הייתה מיום 5.5.2016 עד יום 20.6.2019, כאשר בסעיף 11 להסכם הוגדרה תקופת אופציה המסתיימת ביום 20.6.2022.

4. ככל שניתן להבין, במועד כלשהו שלאחר חתימת הסכם השכירות הראשון נכנסה הנתבעת לנעליו של חזיזה כשוכרת החנות מכוח הסכם השכירות הראשון.

אין חולק כי תקופת השכירות על פי הסכם השכירות הראשון, לרבות תקופת האופציה, הסתיימה.

5. לכתב התביעה צירפה התובעת (כנספח 3) נוסח של הסכם שכירות נוסף למושכר מיום 9.8.2018, בין מגדלי מירב לבין הנתבעת, חתום על ידי הנתבעת בלבד (להלן: "הסכם השכירות השני").

לטענת התובעת מדובר בטיטוט הסכם שלא השתכללה לכלל הסכם מחייב, בהיעדר חתימה של מגדלי מירב.

הנתבעת, לעומת זאת, טוענת כי מדובר בהסכם מחייב, וכי הצדדים לאותו הסכם (הנתבעת ומגדלי מירב עצמה) התנהלו על פי הוראותיו.

6. תקופת השכירות על פי הסכם השכירות השני היא מיום 1.9.2018 עד יום 31.8.2019, כאשר בסעיף 10 לו ניתנו לנתבעת שתי תקופות אופציה, הראשונה בת 36 חודשים (עד יום 31.8.2022), והשניה בת 48 חודשים (עד יום 31.8.2026).
7. במועד כלשהו שלאחר יום 9.8.2018 רכשה התובעת את זכויותיה של מגדלי מירב במרכז המסחרי, ובמסגרת זו גם את זכויותיה והתחייבויותיה מכוח הסכמי השכירות אשר נחתמו עם המחזיקים השונים.
8. במסגרת תביעתה, טענה התובעת למספר עילות פינוי נגד הנתבעת:
- א. הסכם השכירות השני מעולם לא השתכלל לכלל הסכם מחייב, ולפיכך תקופת השכירות הרלבנטית היא זו אשר נקבעה בהסכם השכירות הראשון, ואשר הסתיימה עוד ביום 20.6.2022.
- ב. גם אם ייקבע כי הסכם השכירות השני אכן מחייב את הצדדים, הרי שהנתבעת לא שילמה את מלוא דמי השכירות המגיעים ממנה בהתאם להוראות סעיפים 9 ו-10 בהסכם השכירות השני.
- ג. הנתבעת לא שילמה את דמי ניהול המגיעים ממנה בהתאם להוראות סעיפים 2 ו-9.2 להסכם השכירות השני.
- ד. הנתבעת פלשה לחניה הצמודה לחנות מבלי ששילמה דמי שכירות עבורה.
- ה. הנתבעת הפרה את הסכם השכירות בכך שפלשה למחסן המצוי בשטח הרכוש המשותף של המרכז המסחרי.
9. הנתבעת מצידה טוענת כי הסכם השכירות השני השתכלל לכלל הסכם מחייב, וכי לא הפרה אותו כלל, וודאי לא באופן המצדיק מתן סעד של פינוי נגדה.
10. יצויין, כי בחודש יולי 2021, זמן רב לפני הגשת התביעה דנן, הגישה הנתבעת לבית משפט השלום בראשון לציון תביעה נגד התובעת כאן (בת"א 43629-07-21), במסגרתה עתרה להשבת דמי ניהול אשר שולמו על ידה ביתר לטענתה, לפיצוי בגין הפרת הסכם השכירות על ידי התובעת כאן ולפיצוי בגין אובדן רווחים עתידיים.
11. במסגרת ניהול ההליך התקיימו בפניי שלושה דיונים, אשר הוקדשו במידה רבה לניסיון להביא את הצדדים להסכמה אשר תאפשר את המשך השכירות תוך קביעת תנאים, ותייתר את המשך ניהול ההליך. למרבה הצער ניסיונות אלו לא צלחו.
12. במסגרת בקשתה טוענת הנתבעת כי מורכבות ההליך ומארג היחסים החוזיים שבין הצדדים אינם מתאימים לדיון בהליך מקוצר, וכי ראוי להעביר את הדיון בתביעה לסדר דין רגיל.
13. התובעת מתנגדת מן הסתם לבקשה.

דין והכרעה

14. תקנה 78(ג) לתקנות סדר הדין האזרחי קובעת:

"בית משפט רשאי בכל עת, להורות כי תביעה או תביעה שכנגד במסלול דין מהיר תועבר למסלול דין רגיל, אם מצא כי היא אינה מתאימה להתנהל בדיון מהיר".

15. לא בכדי מהווה התביעה לפינוי מושכר חלק מן הפרק העוסק בדיון מהיר, ונקבעו הוראות מיוחדות עמוד 2



לדין בתביעה זו.

16. בהתאם לתקנות סדר הדין האזרחי בתביעה לפינוי מושכר לא תתקיים ישיבת קדם משפט, והדין בתביעה יתקיים לא יאוחר משלושים ימים ממועד הגשת כתב ההגנה האחרון (סעיפים 81(ד) ו- (ה) לתקנות סדר הדין האזרחי).
17. סדר הדין המיוחד של תביעה לפינוי מושכר נועד לבירור תביעות שאינן מורכבות, ובירורן צפוי להתקיים בישיבה אחת.
18. משכך, ככלל, ידונו בהליך מהיר של תביעה לפינוי מושכר הליכים שבהם אין מורכבות עובדתית או ראייתית מיוחדת, והיקף החקירות צפוי להיות מצומצם (רע"א 4022-05-17 מאיה ל.ס. בע"מ נ' הלני השקעות ונדל"ן בע"מ (פורסם בנבו, 28.5.2017)).
19. לאחר ששקלתי את טענות הצדדים, ועיינתי בכלל כתבי הטענות אשר הוגשו על ידם ובטיעוניהם בפניי, אני סבור כי אכן אין מקום למתן הכרעה בתיק זה במסגרת דיון בהליך מהיר.
20. השכירות נשוא ההליך היא שכירות מסחרית, אשר מטבעה הינה מורכבת יותר משכירות למגורים, וגם הסוגיות הטעונות בירור, כפי שהוגדרו על ידי התובעת עצמה בכתב תביעתה, מעלות מורכבות עובדתית ומשפטית המחייבת בירור מעמיק יותר (לפחות לגבי חלק מעילות הפינוי הנטענות).
21. בנוסף במסגרת הדיון האחרון שהתקיים בפניי ביום 23.4.2023, אשר נועד לשמיעת סיכומי הצדדים, העלתה הנתבעת טענות הגנה חדשות שלא עלו קודם לכן, ולאור הסעד מרחיק הלכת המבוקש (פינוי בית עסק על המשמעויות הכלכליות הכרוכות בכך) אני סבור כי ראוי לקיים דיון ממצה יותר בטענות הצדדים בטרם הכרעה בתיק.
22. יחד עם זאת, מדובר עדיין בתביעה לפינוי מושכר, וגם אם הגעתי למסקנה כי יש מקום להעבירה לסדר דין רגיל, הרי שנכון לקיים את ההליך באופן מהיר ככל הניתן, כפי שיפורט להלן.

סוף דבר

לאור כל האמור לעיל, אני נעתר לבקשת הנתבעת ומורה על העברת התיק למסלול דיון רגיל, אך לאור העובדה כי התקיימו בתיק זה כבר שלושה דיונים, אני סבור כי ניתן לקבוע את התיק להוכחות כבר עתה.

ישיבת הוכחות בתיק נקבעת אפוא ליום 9.7.2023 מהשעה 9:00 עד השעה 15:00.

עד יום 20.6.2023 תגיש התובעת את רשימת העדים מטעמה ובנוסף מסמך תמציתי המסכם את עיקרי טענותיה, בהיקף שלא יעלה על 5 עמודים. תז"פ בהתאם.

עד יום 30.6.2023 תגיש הנתבעת את רשימת העדים מטעמה ואת עיקרי טענותיה (באותו היקף).

אחראית קלדניות מתבקשת לדאוג להזמנת הקלטה לישיבת הוכחות שנקבעה.

ניתנה היום, י"ט סיוון תשפ"ג, 08 יוני 2023, בהעדר הצדדים.

