

ת"פ 1160/04/23 - הצומת ניסן נדל"ן ואחזקות 2009 בע"מ נגד נוריאל כהן, נור בית שמש בע"מ

בית משפט השלום בבית שמש

תפ"מ 1160-04-23 הצומת ניסן נדל"ן ואחזקות 2009 בע"מ נ' כהן ואח'
תיק חיצוני:

בפני	כבוד השופט אופיר יחזקאל
התובעת	הצומת ניסן נדל"ן ואחזקות 2009 בע"מ
נגד	
הנתבעים	1. נוריאל כהן 2. נור בית שמש בע"מ

החלטה

לאחר ששקלתי את הדברים, אני סבור כי התביעה אינה מתאימה להתברר כתביעה לפינוי מושכר, במסלול של דיון מהיר.

מסקנה זו נובעת ממכלול הנסיבות הנוגעות לעניין.

ראשית, המדובר בנכס מסחרי ובשוכר שביצע לכאורה השקעות ניכרות בנכס ואשר שכר את הנכס לטווח ארוך יחסית, ולא במושכר שהוא דירת מגורים.

שנית, אין מדובר בשוכר שאינו משלם דמי שכירות כלל, אלא בשוכר שעל פי הטענה שילם, לאורך תקופה, דמי שכירות בשיעור נמוך מזה שנקבע בהסכם שבין הצדדים. כמו כן, נכון לעת הזאת, הפקיד השוכר אצל התובעת את מלוא דמי השכירות הנדרשים (גם לשיטתה), לשנת 2023.

אפשר שבנסיבות אלה, כשלעצמן, לא היה בכדי להביא למסקנה האמורה בדבר אי התאמת התביעה לבירור במסלול של דיון מהיר.

ואולם, וזה העיקר, לשוכר טענות הגנה הראויות לבירור, בנוגע להסכמות שהושגו בינו לבין התובעת, על רקע משבר הקורונה וקשיים הנוגעים לרישוי העסק הפועל במושכר, לתשלום מופחת של דמי השכירות, ביחס לזה שנקבע בהסכם. טענות אלה, אמנם, מחד גיסא, לכאורה, אינן עולות בקנה אחד עם האמור בהסכם השכירות בנוגע להעדר אפשרות לשנותו בעל פה, אך מאידך גיסא, נתמכות באופן התנהלות התובעת לאורך השנים (קבלת דמי השכירות המופחתים

ומימוש אופציה להארכת תקופת השכירות, מבלי לדרוש את תשלום ההפרש הנטען).

המדובר במחלוקת, אשר בנסיבות שבהן מדובר בנכס מסחרי, ובמשמעויות כספיות ניכרות יחסית, אינה מתאימה להתברר במסלול של דיון מהיר (תוך שגורם מטעם הנתבעת שהוא לכאורה רלבנטי למחלוקת, לא הובא לעדות בדיון שנקבע).

ולבסוף, בנסיבות שבהן טענות התובעת הן כאלה המועלות כעבור זמן, בנוגע לאי תשלום מלוא דמי השכירות בעבר, תוך שכיום משולמים דמי השכירות במלואם (ותשלומם מובטח גם כלפי עתיד), דומה כי אין דחיפות בפינוי השוכר, וניתן לברר את המחלוקת שלא תחת המגבלות של דיון מהיר.

סיכומי של דבר, אני קובע כי התביעה אינה מתאימה להתנהל במסגרת של דיון מהיר.

בטרם תינתן החלטה בדבר המשך ניהול ההליך, תודיע התובעת, בתוך 14 ימים, ימי הפגרה במניין, אם היא מבקשת לתקן את תביעתה.

ניתנה היום, ט' אב תשפ"ג, 27 יולי 2023, בהעדר הצדדים.