



עפ"א 66810/10/18 - עאמר עואד חורי, עאדל עואד חורי, רביע עואד ח'ורי, ראמי עואד-חורי נגד מרסל אבו, אליהו אבו

בית המשפט המחוזי בחיפה

06 דצמבר 2018

עפ"א 66810-10-18 עואד חורי ואח' נ' אבו ואח'

לפני הרכב כבוד השופטים: רון שפירא, נשיא [אב"ד]
בטינה טאובר
עדי חן-ברק
המערערים

1. עאמר עואד חורי
 2. עאדל עואד חורי
 3. רביע עואד ח'ורי
 4. ראמי עואד-חורי
- ע"י ב"כ עו"ד פאדי מטאנס ואח'

נגד
המשיבים

1. מרסל אבו
 2. אליהו אבו
- ע"י ב"כ עו"ד אהוד כספי

פסק דין

השופט ב. טאובר:

1. בפנינו ערעור על החלטת בית הדין לשכירות בחיפה (כב' השופט יואב פרידמן) מיום 21/08/18 בתיק ש' 11027-02-13, במסגרתה הוטלו על המערערים קנסות לפי פקודת ביזיון בית משפט (להלן: "**הפקודה**") לטובת אוצר המדינה, וזאת בשל הפרת המערערים את החלטות בית הדין לשכירות שחייב את המערערים לשאת בתשלום שכר דירה חצי שנתי של המשיבים בסך של 19,200 ₪.

בשל ההפרות האמורות, חייב בית הדין כל אחד מארבעת המערערים לשלם קנס לאוצר המדינה בסך של 10,000 ₪ (סך הכל 40,000 ₪); ונקבע כי במידה ולא יעבירו המערערים את דמי השכירות החודשיים החצי שנתיים בסך 19,200 ₪ עד ליום 1/9/18 - יחול על כל אחד מהמערערים קנס יומי החל מיום 02/09/18 בסך של 200 ₪ (800 ₪ ליום בסך הכל).

התשתית העובדתית הרלוונטית



2. המערערים הינם הבעלים של חלקה 17 גוש 10802 ברחוב העוגן 18 בחיפה ששטחה הכולל מסתכם ב-1,214 מ"ר (להלן: "**המקרקעין**"). על חלק מהמקרקעין קיים בניין מגורים ישן בן שתי קומות - קומת מרתף וקומת קרקע (להלן: "**הבניין**").
3. המשיבים הינם דיירים מוגנים בקומת הקרקע בבניין.
4. ביום 14/3/10 נשלחה הודעה מטעם עיריית חיפה בהתאם לסעיף 3א' לחוק העזר (מבנים מסוכנים), תשמ"ג-1983, לפיה היה על הצדדים לבצע תיקונים יסודיים שעיקרם תיקון סדקים בקירות פנים וחוף. התיקונים לא בוצעו, ולכן הגישה עיריית חיפה כתב אישום כנגד המשיבים (תיק פלילי 411/10) וכתב אישום כנגד המערערים (תיק פלילי 533/10) שהתנהלו בבית המשפט לעניינים מקומיים.
5. בעקבות האמור, הגישו המערערים לבית הדין לשכירות תביעה כנגד המשיבים, במסגרתה ביקשו להורות למשיבים לפנות את הנכס על מנת לאפשר למערערים את ביצוע השיפוץ הנדרש להסרת צו הסכנה, וזאת מאחר ונטען כי לא ניתן לבצע את השיפוץ כשבנכס מתגוררים דיירים. המשיבים הגישו תביעה נגדית כנגד המערערים, בה עתרו לכך שעלות השיפוץ תוטל על המערערים.
6. במסגרת הליך הפינוי, ניתנה החלטה ביום 29/10/14, לפיה המשיבים יפנו את הנכס כדי לאפשר את ביצוע עבודות השיפוץ. עוד נקבע באותה החלטה כי המערערים יישאו בעלות עבודות השיפוץ לרבות הוצאות חשמל ומים בתקופת השיפוץ, וכי מדובר במימון ביניים בו יישאו המערערים, כאשר החלוקה הסופית בין הצדדים בנוגע למימון אמורה להיקבע על פי הוראות הדין. כמו כן, הוטל על המערערים לשאת בתשלום שכר הדירה החודשי של המשיבים עד סוף תהליך השיפוץ, כאשר בעניין זה הגיעו הצדדים להסכמה בישיבה מיום 04/03/13 כי המערערים ישלמו למשיבים סך של 3,200 ₪ לחודש עבור דמי השכירות במהלך השיפוץ.
7. לאחר 5 שנים מתחילת ההליך בפני בית הדין לשכירות, הגישו המערערים ביום 13/02/18 בקשה לוועדות התכנון להתיר להם להרוס את הבניין הקיים על מנת לאפשר להם לבנות 4 יחידות דיור.
8. במקביל, הגישו המערערים הודעה ובקשה לבית הדין לשכירות בה הודיעו כי בהעדר כל היגיון כלכלי או משפטי בחיזוק ושיפוץ המבנה לאור העלות הכרוכה בכך (סך של 820,021 ₪ על פי חוות דעת מומחה מטעם בית הדין), החליטו המערערים לממש את זכותם לפינוי המבנה על פי סעיף 131(10) לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972 (להלן: "**חוק הגנת הדייר**"), ופנו בעניין זה לוועדות התכנון בבקשה להתיר להם הריסת הבניין ולהקים במקומו בניין חדש בעל שתי קומות בכל קומה 2 יחידות דיור.

בנסיבות אלה, הודיעו המערערים כי הם חוזרים בהם מההסכמה למתווה של תיקון ושיפוץ המבנה והציעו



למשיבים להסכים לפינוי המושכר תוך מתן סידור חלוף בפיצוי כספי שייקבע על ידי שמאי מומחה מטעם בית המשפט. המערערים הבהירו כי בכוונתם להגיש תוך 15 ימים תביעה לבית המשפט המוסמך לפינוי המשיבים מהמבנה, וביקשו כי בית הדין לשכירות יורה על הפסקת ההליך בפניו עד להכרעה בתביעת הפינוי שתוגש.

9. בהחלטתו מיום 10/05/18 קבע בית הדין לשכירות דיון בבקשת המערערים ליום 09/07/18. במהלך הדיון שהתקיים השלימו הצדדים טיעוניהם, ובסוף הדיון החליט בית הדין לשכירות שלא לעכב את ההליך שפניו עד להכרעה בתביעת הפינוי.

10. לאחר שהמערערים לא שילמו דמי שכירות למשיבים ולא פנו למומחה מטעם בית הדין למימון עבודות החיזוק והשיפוץ של הבניין, על חשבונם, הגישו המשיבים לבית הדין לשכירות בקשה לפי פקודת ביזיון בית משפט כנגד המערערים. המערערים הגישו תגובה לבקשת המשיבים וביום 21/08/18 התקיים דיון במעמד הצדדים בו השלימו הצדדים את טיעוניהם.

החלטת בית הדין לשכירות

11. עוד באותו יום, קרי, ביום 21/08/18 ניתנה החלטת בית הדין לשכירות מושא הערעור שפניו. בית הדין לשכירות ציין בהחלטתו כי אין מדובר בחיוב כספי רגיל שיש לגבותו בהוצאה לפועל, כפי שטוענים המערערים, שכן טענה זו מתעלמת ממהות ההליך שמתנהל מכוח חוק פרק ה' לחוק הגנת הדייר, וכן מכך שההסכמה לתשלום דמי השכירות עמדה בבסיס ההליך ונועדה כדי לאפשר את השיפוץ. צוין כי חובת התיקון והשיפוץ הינה על בעלי הנכס (המערערים), גם אם מתברר בדיעבד כי מדובר בפרויקט של ממש, הכולל עבודת בנייה יסודית ולא רק עבודות שיפוץ קלות. לעמדת בית הדין לשכירות לא ניתן באופן חד צדדי להפר החלטות שיפוטיות שנתנו תוקף להסכמת הצדדים, בהן נקבע שישולמו דמי השכירות על ידי בעלי הנכס (המערערים), בעלות של ₪ 3,200 לחודש, כאשר הכוונה הייתה שדמי השכירות ישולמו לכל התקופה בה נאלץ הדייר המוגן (המשיבים) לשהות מחוץ לנכס כתוצאה מהשיפוץ.

על רקע האמור, ציין בית הדין לשכירות כי לא ניתן לאכול את העוגה ולהותירה שלמה - צוין כי המערערים לא עשו דבר משך שנים לקידום הליך של פינוי המשיבים מהבניין כנגד העמדת סידור חלוף לפי סעי' 131 (10) לחוק הגנת הדייר (התביעה לפינוי מושכר הוגשה רק בחלוף 5 שנים ממועד פתיחת ההליך בבית הדין לשכירות), וגם לא עשו דבר כדי לקדם את תיקון הנכס. לאור האמור קבע בית הדין לשכירות כי המשיבים אינם יכולים להתכחש לחובתם המוסרית והמשפטית לקיים את ההסכמה שניתנה במסגרת ההליך בפני בית הדין לשכירות, ולשלם דמי שכירות למשיבים שהינם דיירים מוגנים, כל עוד לא הועמד לרשותם הנכס המוגן או דיור חלוף.

בית הדין לשכירות הוסיף כי אין זו הפעם הראשונה שהמערערים מבזים את החלטת בית הדין, וגוררים רגליים באופן שהם לא קידמו את פרויקט השיפוץ ואף ביצעו הרס לא מוצדק בתוך הדירה בניגוד להחלטות בית הדין, באקט לא מובן ואף כוחני. לעמדת בית הדין לשכירות, ביזוי החלטותיו באי תשלום דמי השכירות החצי שנתיים



עומד בניגוד לעצם קיום ההליך בבית הדין, ולא ניתן לנתקו מן המכלול. לפיכך, נקבע כי בדין הוגשה בקשה בבית הדין לשכירות ולא בלשכת ההוצל"פ, שכן בנסיבות המקרה עולה הרושם כי יש מקום להטלת סנקציה על ידי בית הדין שלא נועדה לתכלית עונשית, אלא כדי להרתיע מהפרות עתידיות.

לאור המפורט, הטיל כאמור בית הדין לשכירות על כל אחד מן המערערים קנס לטובת אוצר המדינה בסך של 10,000 ₪ (סך הכל 40,000 ₪), וקנס כספי יומי בסך של 200 ליום על כל אחד מן המערערים החל מיום 02/09/18 (סך הכל 800 ₪ ליום), החל מיום 01/09/18, וזאת ככל שהמערערים לא ישלמו את דמי השכירות החצי שנתיים שהוטלו עליהם עד ליום 01/09/18.

תמצית טענות הצדדים

12. המערערים מיאנו להשלים עם החלטת בית הדין לשכירות והגישו את הערעור דנן. לעמדתם, לא ניתן לנקוט בהליך לפי פקודת ביזיון בית המשפט בגין אי ביצוע חייבים כספיים הנוגעים לתשלום דמי שכירות והוצאות השיפוץ, שכן מדובר בחייבים כספיים גרידא. עוד נטען כי גם אם ייקבע כי החיוב מושא הערעור אינו חיוב כספי גרידא, עדיין בית הדין לשכירות לא היה מוסמך לאכוף את החיוב לפי פקודת ביזיון בית המשפט, שכן בחוק הגנת הדייר קיים מנגנון לאכיפת החיוב. מכל מקום, נטען כי הליך לפי פקודת ביזיון בית משפט הינו קיצוני והסנקציות בעקבותיו (קנס או מעצר) חמורות, ולפיכך יש לנקוט בהליך זה רק לאחר ששאר ההליכים נבחנו או מוצו.

המערערים השיגו גם כנגד החלטת בית הדין לשכירות לחיובם לשאת במימון ראשוני של חלקם של המשיבים בהוצאות השיפוץ. לעמדתם, בית הדין לא היה מוסמך לעשות זאת שכן על פי חוק הגנת הדייר ההוצאות חלות על בעל הבית ועל הדייר בחלקים שווים. ובכל מקרה נטען כי המערערים היו רשאים לחזור בהם מההסכמה למתווה של השיפוץ לאחר שהתברר, על פי קביעת המומחה מטעם בית הדין, כי גובה עלויות השיפוץ הגבוהות (820,021 ₪), עולה על גובה דמי המפתח המגיעים למשיבים במקרה של פינוי (351,000 ₪), כך שלמעשה אין כל טעם להשקיע כספים בשיפוץ הבניין שסופו להיהרס.

13. בדיון שהתקיים בפנינו ביום 22/11/18 השיבו המשיבים לטענות המערערים. המשיבים סבורים כי דין הערעור להידחות הן בשל האיחור בהגשתו, והן לגופו, ובעניין זה סומכים המשיבים ידיהם על נימוקי החלטת בית הדין לשכירות.

14. בעקבות הדיון מיום 22/11/18 הגישו המערערים הודעה מטעמם, בה התייחסו לטענות המשיבים ביחס להגשת הערעור באיחור. המערערים טענו כי הצו לפי פקודת ביזיון בית משפט מיום 21/08/18 שניתן בהעדר הצדדים, לא הומצא כדין לא למערערים ולא לבא כוחם, וזה נשלח בדוא"ל לכתובת משרדו של בא כוח המערערים, בניגוד לכללי ההמצאה הקבועים בסעיף 237 לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], תשמ"ב-1982 (להלן: "**החסד"פ**") ותקנות 48, 54 ו-55 לתקנות סדר הדין הפלילי,



תשל"ד-1974, הקובעים כי המצאה תהיה במסירה ישירה לידי הנמען או לידי מי שמוגדר כחליפו או באמצעות משלוח דואר רשום לכתובתו. לחילופין טענו המערערים כי ככל שבית המשפט יקבע כי ההחלטה מיום 21/08/18 הומצאה כדין, מבוקש להאריך את המועד להגשת הערעור.

דין והכרעה

15. המחלוקת העיקרית שבין הצדדים ניטשת בשאלה אם פקודת ביזיון בית משפט חלה במקרים בהם מדובר בהפרה של חיוב כספי ואם לאו. בטרם אכריע בסוגיה זו לגופה, אדרש לטענתם המקדמית של המשיבים כי דין הערעור להידחות בשל האיחור בהגשתו. בעניין זה, מטיעוני המערערים שלא נסתרו עולה כי החלטת בית הדין לשכירות נשוא הערעור לא הומצאה למערערים על פי כללי ההמצאה הקובעים בסעיף 237 לחסד"פ. על כן, אין בידי לקבל טענת המשיבים לדחיית הערעור מחמת האיחור בהגשתו.

16. לגופה של המחלוקת, כידוע, הליך לפי סעיף 6 לפקודת ביזיון בית משפט, המסמך את בית המשפט לאכוף על אדם בקנס או במאסר לציית לצו שניתן על ידו, נושא אופי מיוחד. מדובר בהליך אכיפה קיצוני שהסנקציה במסגרתו בעלת גוון פלילי גם אם זו אינה מטילה אחריות פלילית. לפיכך, נקבע בפסיקה כי ככלל אין מקום להורות על סנקציה מכוח הפקודה כאשר ניתן לאכוף על המפר את ביצוע פסק הדין בדרכים אחרות, פוגעות פחות, שאין להן גוון פלילי, גם אם דרכים אלה פחות יעילות או כרוכות בעלות לזוכה. ראה: רע"א 3888/04 **שרבט נ' שרבט**, פ"ד נט(4) 49.

17. כלל זה משמעו כי כאשר קיימת אפשרות בחירה בין כמה דרכים חלופיות לאכיפתה של הוראת בית משפט, יש לנסות קודם את הדרך הקשה פחות כלפי המפר, ורק אם יתברר שדרך זו אינה יעילה להשגת המטרה, יהיה ניתן להיעזר בדרך המכבידה יותר לפי הפקודה. כמו כן, בשל השלכותיו כבדות המשקל של מנגנון הביזיון, וכעניין של מדיניות שיפוטית ראויה, נקבע בפסיקה כי מנגנון הביזיון יופעל במשורה, ורק במקרים חריגים. ראה: ע"פ 519/82 **גרינבק נ' מדינת ישראל**, פ"ד לז(2) 187 (1982); ע"פ 7898/10 **המשביר לצרכן החדש בע"מ נ' קופיץ** (14/04/11).

18. בנוסף, קיימת בפסיקה הבחנה מוחלטת בין אכיפת סעדים כספיים לבין אכיפת סעדים שאינם כספיים. בעניין זה קובעת הפסיקה כי כאשר מדובר בסעדים שאינם כספיים, הערוץ המשפטי הנכון לאוכפם הוא בנקיטת הליך לפי הפקודה, ואולם כאשר מדובר בחיוב כספי, הליך לפי הפקודה אינו ההליך המתאים, שכן **"חיוב כספי ניתן לאכיפה בדרך הרגילה באמצעות לשכות ההוצאה לפועל הערוכות לכך"**. ראה: ע"א 8659/99 **חברת נוף ים כחול השקעות ופיתוח פרויקטים בע"מ נ' פיינרו**, פ"ד נד(2) 625 (2000).

19. בעניינינו, ממקרא החלטת בית הדין לשכירות עולה כי בקשת המשיבים לפי פקודת ביזיון בית משפט



הוגשה על ידם, בשל הפרת המערערים את החלטות בית הדין לשכירות בכל הנוגע לתשלום דמי השכירות החצי שנתיים בסך של 19,200 ₪. מדובר אכן כפי שטענו המערערים בחיוב כספי גרידא. בנסיבות אלה וחרף התנהלותם של המערערים בהליך בפני בית הדין לשכירות, כמתואר בהחלטת בית משפט קמא, אין מנוס לאור הפסיקה שנזכרה לעיל ובהינתן קיומם של הליכים אחרים ודרכים חלופיות בהם יכולים המשיבים לנקוט לצורך אכיפת החיוב הכספי שנפסק על ידי בית הדין לשכירות, מלקבל את טענת המערערים כי לא ניתן במקרה הנדון להיזקק להליכי ביזיון בית משפט, שכן כאמור, הנטייה הרווחת היא שלא להיזקק להליכי ביזיון בית משפט כאשר קיימת דרך אחרת לאכיפת ביצוע ההוראה השיפוטית שבאה על דרך קביעת חיוב כספי. ראה: ע"פ 2125/14 הרי איזי אלטר נ' יורם בר (13/04/14).

20. המערערים השיגו כאמור גם כנגד החלטת בית הדין לשכירות לחייבם לשאת במימון ראשוני של חלקם של המשיבים בהוצאות השיפוף. טענות אלה אינן מסוג הטענות שיש לבררן במסגרת של ערעור פלילי, ובכל מקרה, ככל שהמערערים סבורים כי יש ממש בהשגותיהם כנגד החלטת בית הדין לשכירות לעניין מימון הוצאות השיפוף, רשאים הם לנקוט בהליך המתאים לצורך העניין.

21. לאור האמור, וככל שתישמע דעתי, אציע לחבריי להרכב, לקבל את הערעור, על דרך ביטול החיובים שהוטלו על ידי בית הדין לשכירות מכוח הפקודה.

ב. טאובר, שופט

הנשיא ר. שפירא [אב"ד]

אני מסכים.

**ר. שפירא, נשיא
[אב"ד]**

השופטת ע. חן-ברק:

אני מסכימה.



ע. חן-ברק, שופטת

הוחלט לקבל את הערעור, כאמור בפסק דינה של השופטת טאובר, ולבטל את חיובי המערערים מכוח הליכי בזיון בית משפט.

נדגיש כי פתוחה הדרך בפני המשיבים לנקוט בהליכי גביה על פי חוק, כפי שימצאו לנכון.

בהסכמת הצדדים ובאי כוחם ניתן פסק הדין בהעדרם. המזכירות תשלח עותק פסק דין לצדדים.

ניתן היום, כ"ח כסלו תשע"ט, 06 דצמבר 2018, בהעדר הצדדים.

ע. חן-ברק, שופטת

ב. טאובר, שופטת

ר. שפירא, נשיא
[אב"ד]