

## ת"פ 11227/01 - עמרן קורקוס, דבורה קורקוס נגד ולרי הנריאט אלפסי, דוד אלכסנדר נסי כהן, איזבל יעל כהן

בית משפט השלום בפתח תקווה

תפ"מ 23-01-2011 11227 אלפסי ואח' נ' קורקוס ואח'  
תיק חיצוני:

### מספר בקשה: 3

בפני כבוד השופטת זהבית אלדר

מבקשים	נקד	משיבים
1. עמרן קורקוס		1. ולרי הנריאט אלפסי
2. דבורה קורקוס		2. דוד אלכסנדר נסי כהן
		3. איזבל יעל כהן

### החלטה

לפני בקשה המבקשים - הנتابעים, לעקב ההליכים בתיק קיומו של הליך תלוי ועומד בין הצדדים בבית המשפט המחויז בתיק ת"א 12511-11-22 (להלן: "ההליך במוחזוי").

1. עסקין בתביעה לפינוי מושכר אותה הגיעו המשיבים - התובעים, ביום 4.1.23 לסילוק ידם ופינוקיהם של המשיבים מהדירה המצויה ברוח עין שמש 18 בגין תקווה (להלן: "הדירה או/ו המושכר").
2. על פי הנטען בכתב התביעה, הצדדים חתמו ביום 5.1.22 על הסכם שכירות, במסגרתו הוסכם כי דמי השכירות החודשיים יעדמו על סך 5,000 ₪ וכי המבקשים יפנו את הדירה עד לא יואחר מיום 31.12.22. לטענת המשיבים, חרף האמור, המבקשים מסרבים לעזוב את הדירה בטענה כי הדירה נמכרה להם.
3. בכתב ההגנה טענו המבקשים, בין היתר, כי ביום 29.6.22, הסכימו הצדדים שהדירה תימכר למבקשים במחיר של 2.55 מיליון ₪. לטענתם, המו"מ הבשיל לכדי טוית חוזה שאותו ערך ע"ד שיצג את שני הצדדים, אולם פסע לפני חתימה על הסכם פורמלי חזרו בהם המשיבים מהסכמתם למכור את הדירה, מטעמים שאינם לגיטימיים ובחוסר תום לב.
4. המשיבים מאשרים כי ניהלו משא ומתן עם המבקשים למכירת הנכס, אך לטענתם המשא ומתן לא הבשיל לכדי מסויימות ולבטח לא להתחייבות.

5. המבוקשים הגיעו בחודש נובמבר 2022 תביעה לאכיפת הסכם המכור הנטען לרכישת הדירה במסגרת ההיליך במחוזי.

6. ביום 30.3.23 התקיים בפני קדם משפט, במהלךו ציינו המבוקשים כי הם עומדים על כל הטענות המקדימות שהעלוי בכתב הגנתם לרבות הטענה להיליך תליי ועומד. במהלך הדיון התקיים שיח ממושך מוחץ לפרוטוקול, במסגרתו הגיעו המבוקשים להסכמה. מנקודת מבטו של היליך, התרתיהם למכור דמי השיכר בקשר ל扞גשה בעקבות החלטה של המבוקשים להיליך תליי במחוזי, הוגשה בכתב לעיינן של המבוקשים ב-30.4.23.

7. בהתאם כאמור, המבוקשים הגיעו ביום 4.5.23 בקשה לעיינן של היליכים בתיק מחמת קיומו של היליך תליי ועומד בבית המשפט המחוזי. תגובה מטעם המשיכרים הוגשה ביום 12.5.23. כפי החלטתי, הגיעו המבוקשים תשובה לתגובה ביום 22.5.23.

#### **א. טענות המבוקשים**

8. בבקשתם שיבפניו טוענים המבוקשים כאמור, כי יש לעסוק את היליכים בתיק זה עד להכרעה בהיליך המקובל תוך שהוסכם מצדם כי העיינן יותנה בתנאים הבאים: **התנאי הראשון** - המבוקשים ישלמו למשיכרים דמי שכירות חודשיים בסך 6,000 ₪ החל מיום 1.1.23 ועד למtan הכרעה בתביעה במחוזי; **התנאי השני** - המבוקשים יפנו את הדירה אם תידחה התביעה במחוזי במשך 180 ימים מיום קבלת פסק הדיון.

9. במסגרת הבקשה הפנו המבוקשים להחלטה אשר ניתנה על ידי כב' השופט טל חבקין בת"א 29135-07-19 **קצובר נ' מורה** (פורסם בנבבו, 5.11.2020), במסגרתה נדונה השאלה מתי ראוי להורות על עיינן היליכים, וטענו כי מתקיימות בענייננו הנסיבות אשר מצדיקות להורות על עיינן היליכים בתיק זה;

**מאزن הנזקים** - נטען כי בירור תביעת הפינוי במנוחה מטענות ההגנה של המבוקשים עלול להביא לסילוק זים של שני קשיים מדירה שבה הם מתגוררים מעל 10 שנים. מנגד, לאור הנוכחות של המבוקשים להנתנות את עיינן היליכים בתשלום שכיר דירה גבוהה משכיר הדירה החוזי, לא צפוי להיגרם למשיכרים כל נזק כתוצאה מעיינן היליכים.

**תום לב והיעדר שיהוי** - נטען כי התביעה אשר מתבררת בבית המשפט המחוזי לא הוגשה בשינויו והוא אף קדמה ל התביעה שבתיק זה. על כן לא ניתן לטעון כלפי המבוקשים כי הגשת התביעה במחוזי נעשתה בחוסר תום לב.

**סיכון ההגנה** - נטען כי סיכון ההגנה לא נשללו על ידי המשיכרים. בנוסף, הונחה בפני בית משפט זה תשתיית איטנה התומכת בטענות ההגנה, לרבות תצהיר מטעם עורך הדיון אשר "יצג את שני הצדדים במשותף בהסכם המכור".

**יעילות דיןונית** - נטען כי קבלת הבקשה תמנע התדיינות משפטית כפולה בשתי ערכאות משפטיות שונות. כן נטען כי התנאי השני האמור בהצעת המבוקשים אף מהוות נכונות נוספת על טענת ההגנה הננספת שהונחה לפתחו של בית משפט זה לפיה המבוקשים ברוי רשות בלתי הדירה. זאת ועוד, נטען כי בית המשפט המחוזי קבע הסדר דיןוני שתוכלתו להביא לבירור מהירות של התביעה לאכיפת הסכם המכור.

10. בתגובה לבקשת טענו המשיבים כי המבוקשים מנסים להיאחז בפסק דין אשר צפוי להינתן רק במחצית השנייה של 2024 במסגרת ההליך במחוזי, מוביל לדעת מה תהא תוצאה פסיקתו.
11. לטענתם, המבוקשים מונעים מהמשיבים את השכרת הנכס לשוכרים אחרים בדמי שכירות בשווי שוק גבוה יותר מהסכום המוצע.
12. נטען כי ההחלטה אליה מפנים המבוקשים איננה מונחה או מחייבת, וממילא העובדות שם שונות בתכלית מהמקרה דנן.
13. כן נטען כי המבוקשים לא הוכיחו כי יגרם להם נזק בלתי הפיך אם בית המשפט לא יעדיר לבקשתם לעיכוב הליכים, שכן ככל שהմבוקשים יזכו בתביעה המקבילה, לא יהיה להם קושי לאכוף את פסק הדין שכן תחא בידם זכות קניינית.
14. המשיבים לא פרטו עמדתם להסדר הדיני המוצע על ידי המבוקשים בבקשתה.
15. בנוסף, נטען כי לבקשתה לא צורף תצהירandi בעובדה זו כדי לדוחות את הבקשה.

.ג. **דין והכרעה**

16. לאחר שיעינתי בבקשת ובתגובה ובחנמי את טענות הצדדים בראש דין והפסיקה - הגעתי לכל מסקנה כי דין הבקשה להתקבל. אולם:
17. בהתאם לכללי הסמכות העניינית, בית משפט זה קיימת סמכות לדון בתביעה לסלוק ידם של המבוקשים, בעוד שסוגיית הבעלות, אשר תידרש להכרעה באופן אגביו לצורך הכרעה בתביעה לסלוק יד, הינה בסמכותו הייחודית של בית המשפט המחוזי. חרף האמור, בהתאם לסעיף 76 לחוקBei משפט [נוסח משולב], התשנמ"ד-1983, קיימת לבית משפט זה סמכות לדון בסוגיות הבעלות באופן אגביו, אולם הכרעה זו לא תהווה מעשה בית דין בסוגיות הבעלות ולא יהיה בה כדי למנוע מהצדדים להגיש תביעה לבית המשפט המחוזי על מנת שתידין ותוכרעו שאלת הבעלות (ראה: ע"א 476/88 **שושנה אשטר ואח' נ' עליזה נפתלי ואח'**, פ"ד מה(2) 749; ע"א (ח') 20-01-2020-72974 **שושנה קורקס נ' מדינת ישראל רשות הפיתוח** (פורסם בנבו, .(23.7.2020).

18. במקרה שלפני עותרים כאמור המבוקשים להורות על עיכובו של ההליך דין עד להכרעה בבית המשפט

19. על פי ההחלטה, בבית המשפט נתונה סמכות שבסיקול דעת לעכב בירורה של תובענה בשל קיומו של הליך תלוי ועומד שבו מתרברת שאלה מהותית דומה, וזאת אף אם אין חפיפה מוחלטת בין הצדדים לשני ההלכים או בשאלות העומדות לדין. עוד נקבע, כי על בית המשפט הדן בבקשתו לעיכוב הילכים להביא בחשבון, בין היתר, את השיקולים הבאים: **זהות השאלות השניות בחלוקת, זהות בעלי הדין, עיליות הדיון, מניעת הטרדה של בית המשפט בהליך כפול, חסכו במשאבים ובפרט בזמן שיפוטי, מניעת הכרעות סותרות, נוחות בעלי הדין, הכרעה מהירה ומזמן הנוחות.** כן יש להביא בחשבון את הנזק שיגרם לבעל הדין שבירורתו יועכב ומידת תום הלב של בעל הדין המבקש את עיכוב ההלכים (ראה רע"א 10/2018 ירושי המנוח יואל סרן ז"ל נ' פז חברת נפט בע"מ (22.11.2010), פורסם בנבוי; רע"א 19/2013 פלוני נ' סייוואק בע"מ (פורסם בנבוי, 10.9.2019) וההפניות שם).

20. בעניינו, השתכנעתי מבקשת המבקשים כי קיים קשר הדוק בין ההליך שבפניי לבין התביעה שהוגשה על ידי המבקשים בהליך בבית המשפט המחוזי. בשני ההלכים מתעוררות שאלות עובדיות ומשפטיות דומות, לרבות בשאלת תוקפו של הסכם המכר למכירת הדירה למבקשים אשר כפועל יוצא מהכרעה בה תיגזר זכותם של המבקשים להמשך החזקה בדירה. משכך, להכרעתו של בית המשפט המחוזי בתביעה, אשר הוגשה עד בטרם נפתח הליך זה, ישנה השלכה ישירה על ההליך דן ותוצאותיו ישפיעו על ההכרעה בתביעת הפינוי.

21. יזכיר כי המשיבים בתגובהם לא העלו נימוקים של ממש כנגד הבקשת לעיכוב ההלכים עקב קיומו של הליך תלוי ועומד.

22. אך יש להוסיף, כי בירור ההליך דן במקביל לבירור ההליך אשר מתרבר בבית המשפט המחוזי עלול להביא לפסיקות סותרות, לבזבז זמן שיפוטי רב, כפילות במתן עדויות, ואף תסב לצדים הוצאות נוספות שלא לצורך ובכך יפגע באינטרס הציבורי (ראה רע"א עמירון ס. ט. אל. **מיימון והשקעות בע"מ נ' יצחק וולך** (פורסם בנבוי, 4.12.2007). להחלטות נוספות בהן ניתן להנתק מה請求 בע"מ נ' **עמית קידר הובלות ומסחר בע"מ עניין בניילוז**); ת"א 20-09-2004-57604-20-03-03-6950 **לווי ואח' נ' בניילוז ואח'** (פורסם בנבוי, 6.3.2023) (להלן: **"עניין בניילוז"**); ת"א 20-02-2023-43687-02-03-21-43687 **בי.או.אר.טי. בע"מ ואח' נ' פהימה ואח'** (פורסם בנבוי, 2.3.2023); ת"א 20-03-2023-43687-02-03-21-43687 **בי.או.אר.טי. בע"מ ואח' נ' פהימה ואח'** (פורסם בנבוי, 2.11.2021).

23. בהקשר זה יזכיר כי התביעה דן נפתחה אמنم בהליך מהיר של תביעת פינוי, אך לנוכח מורכבות העבודות והשאלות המתעוררות, מילא ההליך המתאים לבירור התביעה הינו הליך של סדר דין רגיל.

24. שיקול נוסף המטה את הCPF לעיכוב ההליך הינו עיקרון הכבוד הדתי בין הערכאות לפיו ראוי שערוכה שיפוטית אחת תמן להכרעת ערכאה שיפוטית הנמצאת בערכאה גבוהה ממנה בהיררכיה השיפוטית, למעט

אם קיימים טעמיםכבד משקל (ראו עניין בנילוז לעיל בפסקה 27 וההפניות שמן).

25. כאמור לעיל, המבוקשים הציעו כי עיכוב ההליכים יותנה בהעמדת דמי השכירות על סך 6,000 ₪. (בעוד דמי השכירות על פי הסכם השכירות עומדים על סך של 5,000 ₪). בנוסף, הציעו כי ככל שתדחה התביעה בהליך במחוז, יפנו את הדירה בתוך 180 ימים מיום קבלת פסק הדין. להצעה זו כאמור לא נמצא התייחסות בתגובה המשיבים ולפיכך אינה חלק מההחלטה זו.

26. בנקודה זו אוסיף לציין כי המשיבים כאמור טענו כי המבוקשים מונעים מהם את השכרת הנכס לשוכרים אחרים בדמי שכירות בשווי שוק גבוה יותר מהסכום המוצע, אלא שטענה זו נטעה ללא תימוכין.

27. בשולי הדברים יזכיר, כי לא נעלמה מעיני טענת המשיבים לפיה המבוקשים לא צירפו תצהיר לבקשתם, אולם שהבקשה מבוססת ברובה על טענות משפטיות, הרוי שלא מצאתם כי יש ממש בטענה.

28. מכאן ששוכנעתי כי בנסיבות העניין אין הצדקה עניינית בבחירה שהוגשה בתיק דין במקביל להליך בבית המשפט המחוזי ועל כן יש לקבל את הבקשה לעיכוב ההליכים בתיק.

**ד. סוף דבר**

29. אשר על כן ולאור כל האמור לעיל, אני מקבלת את הבקשה ומורה על עיכוב ההליכים בתיק זה עד להכרעה בהליך שמתנהל בפניי בית המשפט המחוזי. הצדדים יעדכו התיק עם סיום ההליך במחוז.  
30. בנסיבות העניין ולפניהם משורת הדין איני עושה צו להוצאות.

**המצוירות תמציא ההחלטה לב"כ הצדדים.**

ניתנה היום, ד' סיון תשפ"ג, 24 במאי 2023, בהעדר הצדדים.