



ת"פ 18236/03/22 - צביה חורש נגד צח עוז מזגנים בע"מ, צח רז, אורי רז

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 18236-03-22 חורש נ' צח עוז מזגנים בע"מ ואח'

בפני כבוד השופט, סגן הנשיא אורן סילברמן

תובעת צביה חורש

נגד

נתבעים

1. צח עוז מזגנים בע"מ

2. צח רז

3. אורי רז

החלטה

1. עסקינן בתביעה לפינוי מושכר בהתאם להוראות תקנה 81 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט - 2018 בנוגע לחנות המצויה במבנה ברח' גבעת שאול 69 בירושלים.

2. בדיון מיום 14.6.22 ניתן תוקף של פסק דין להסכמות אליהן הגיעו הצדדים.

3. למען הנוחות יובא להלן הסכם הפרשה במלואו: "בהמלצת בית המשפט הגענו להסכמה כלהלן: 1. בכפוף להסדרת תשלום מלוא דמי השכירות עד למועד זה, תסכים התובעת להארכת השכירות בהתאם לנספח 1 לכתב ההגנה. 2. האמור כפוף, כמובן, לתשלום דמי השכירות לעתיד במועד ובהתאם להוראות ההסכם בנספח 1. 3. הנתבעים ימסרו בידי התובעת המחאות לתשלום דמי השכירות לעתיד בהתאם להוראות ההסכם וזאת במעמד מסירת ההמחאות לתשלום החוב לעבר. 4. לעניין חובות העבר, הרי שיבוצע חישוב על פי סך של ₪ 5,625 ל דמי שכירות לחודש, החל מיום 1.1.19 ועד ליום 1.12.21 ומהסך המתקבל יופחתו כל התשלומים שבוצעו בפועל על ידי הנתבעים בגין דמי שכירות על פי אסמכתאות שיועברו על ידם. 5. מובהר כי תשלום החוב לעבר יבוצע ללא קיזוזים כלשהם ומוסכם כי לנתבעים נשמרות כל הטענות בנוגע לקיזוזים ובידם לנקוט בהליכים מתאימים ככל שימצאו לנכון. 6. התחשיב בסעיף 3 יבוצע על ידי הצדדים בתוך 30 יום. תשלום החוב לעבר יבוצע תוך ב- 6 תשלומים חודשיים שווים ורצופים, הראשון מתוכם בתוך 14 יום מיום ההתחשבות. למען הסר ספק, מדובר בתשלום נוסף לדמי השכירות השוטפים. 7. מוסכם כי הנתבעים יפקידו בידי התובעת במועד ביצוע התשלום הראשון 6 המחאות על פי הסכומים והמועדים כמפורט לעיל לפקודת התובעת. 8. מוסכם כי ככל שלא יבוצע תשלום של איזה מהתשלומים שנקבעו להסדרת החוב לעבר, אזי תבוא השכירות לקיצה והנתבעים יפנו את המושכר בתוך 60 יום מבלי לגרוע מחובתם לשלם את דמי השכירות השוטפים באותו פרק הזמן. 9. מוסכם כי היה ותתגלה מחלוקת בין הצדדים בנוגע לתחשיב, יוגשו המסמכים לבית המשפט בהליך זה שיכריע בגובה יתרת החוב לתשלום על פי הסכם זה. 10.

מאחר והצדדים הגיעו להסכמה במהלך הדיון, מבוקש להורות על החזר אגרה. 11. אנו מבקשים לתת תוקף של פסק דין להסכמות הצדדים כשכל צד נושא בהוצאותיו."

4. ביום 7.7.2022 הגישה התובעת בקשה בהתאם לסעיף 9 להסכמת הצדדים.

5. בבקשה טענה התובעת שיש להוסיף לחוב הכולל דמי שכירות עבור חודש אחד בסך של 5,625 ₪ שלא שולמו. לטענתה, ההעברה הבנקאית שביצעו הנתבעים ביום 24.1.2019 היא עבור דמי השכירות של חודש 2018 ששולמו באיחור, והם כלל לא צירפו אסמכתא על תשלום דמי השכירות לחודש ינואר 2019. התובעת טענה שפסק הדין מבוסס על הסכמות הצדדים אינו עוסק במועדים בהם שולמו דמי השכירות אלא בחודשים שבגינם בוצע התשלום. על כן טענה שגובה החוב עבור תקופה של 35 חודשים כפי שפורטו בסעיף 4 להסכמות עומד על 196,875 ובניכוי הסכומים ששולמו בפועל עומדת יתרת החוב על סך של 141,225 ₪.

6. בטרם הוגשה תגובת הנתבעים לבקשת התובעת, הגישה התובעת בקשה לחתימה על פסיקתא לפינוי המושכר בהתאם לסעיף 8 להסכמות ומשלא שולם לה החוב לטענתה ולא הופקדו המחאות.

7. ביום 2.8.2022 הגישו הנתבעים תגובתם לבקשות התובעת וטענו שיש לקבוע כי גובה חובם לתובעת עומד על סך של 88,265 ₪ כולל מע"מ, ובניכוי דמי שכירות לחודש דצמבר 2021 ששולמו, עומד החוב על סך של 83,000 ש"ח בלבד. לטענתם, התובעת אישרה בדיון שנערך ביום 14.6.22 כי ההסכמות בין הנתבעים לבין ב"כ חברת הניהול נתם - עו"ד בן צבי, היו על דעתה ובהסכמתה המלאה. לטענתם, מההתכתבויות בין הצדדים שצורפו לבקשתם עולה, שהצדדים הגיעו להסכמות ביחס לתשלום דמי השכירות בתקופת הקורונה וכן בעניין השתתפות התובעת בשיפוץ הגג. עוד עולה לטענתם מההתכתבויות, שיש לקזז מגובה החוב את דמי השכירות עבור חודש דצמבר 2021 כך שגובה החוב יעמוד על 83,000 ₪ בלבד. הנתבעים טענו כי סכום זה אינו שנוי במחלוקת ושבהתאם להסכמות עם עו"ד בן צבי הם העבירו לתובעת 6 המחאות שוות בסך של 13,833 ₪. עוד טענו הנתבעים, שהתובעת ובא כוחה פעלו בחוסר תום לב כשיצרו מצג לפיו גובה חוב הנתבעים מגיע ליותר מ- 140,000 דו"ח והגישו פסיקתא לחתימה, עת ידעו שסכום החוב נמוך משמעותית ועל כן יש לחייב את התובעת בהוצאות לדוגמא בגין ניהול ההליך.

8. ביום 2.8.2022 קבעתי כי נוכח המחלוקת בין הצדדים לעניין החוב, אין הצדקה בשלב זה לחתום על פסיקתא המבוקשת על ידי התובעת.

9. ביום 3.8.2022 הגישה התובעת תשובה להודעת הנתבעים על קבלת המחאות במסגרתה שבה על בקשתה להורות על פינוי הנתבעים וחתימה על הפסיקתא. לטענתה, הנתבעים לא פעלו בהתאם לסעיף 3 לפסק הדין אשר מורה על העברת המחאות לתשלום דמי שכירות עתידיים. התובעת טענה שהנתבעים העבירו לתובעת באיחור המחאות בסך כולל של 83,000 ש"ח מתוך חוב שעומד על 141,225 ₪, בעוד



שאין בידם אסמכתאות לתשלום הפער שבין שני הסכומים. עוד נטען, שהתנהלות הנתבעים לוקה בחוסר תום לב ואינה עולה בקנה אחד עם ההסכמות שקיבלו תוקף של פסק דין. התובעת טענה בהקשר זה שטענותיהם של הנתבעים הם ניסיון למקצה שיפורים לכתב ההגנה שהוגש מטעמם, ואף ההתכתבויות שצירפו לבקשתם הוצאו מהקשרן וכלל אינן רלוונטיות שעה שניתן פסק דין שהפך חלוט. התובעת טענה, אם כן, שעל פי סעיף 9 להסכמות הצדדים התחשיב יכול לעסוק רק במכפלת דמי השכירות החודשים הרלוונטיים בניכוי אסמכתאות שהעבירו הנתבעים.

10. התובעת הגישה בנוסף תשובה לתשובת הנתבעים מיום 2.8.22 ובה חזרה על טענותיה כפי שפורטו לעיל.

דין והכרעה

11. עיון בטענות הצדדים מגלה שאין מחלוקת בנוגע לסכומים ששולמו, למעט בגין חודש אחד - תשלום שבוצע ביום 24.01.19. התובעת טוענת כי מדובר בתשלום עבור חודש 12/18 ולא הוצגה אסמכתא לתשלום עבור חודש 01/19. הנתבעים לא הציגו, למעשה, טיעון נגדי.

12. בהתאם לאסמכתאות שצורפו אכן עולה כי מדובר בתשלום שבוצע באיחור עבור חודש 12/18 ועל כן דין טענת התובעת בהקשר זה להתקבל - ההסכמה היתה כי יקוזזו תשלומים שבוצעו בפועל עבור החודשים בתחום פרק הזמן שנקבע לבדיקה.

13. מחלוקת נוספת עולה מבקשת הנתבעים הנוגעת להסכמות וקוזזים שנטען כי הוסכמו במהלך השנים. דא עקא, עסקינן בקביעת תשלום חוב לעבר בהתאם להסכם פשרה אשר קיבל תוקף של פסק דין ובמסגרתו הובהר, במפורש, כי החוב לעבר ישולם בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 4 להסכם.

14. נזכיר, נקבע גם במפורש בסעיף 5 להסכם הפשרה, כי לא יבוצעו כל קיזוזים לעבר וזכויות התביעה נשמרות בידי הנתבעים. הדברים אמורים בפרט לאור העובדה כי הליך זה עניינו בפינוי מושכר והסדר הפשרה נועד לאפשר המשך שהיית הנתבעים במושכר.

15. בהתאם, יש לדחות את טענות הנתבעים בנוגע לקיזוזים לעבר על פי מנגנון החישוב הקבוע - מדובר בטענה הנוגדת, במפורש, את הסכם הפשרה ופסק הדין.

16. גם את הטענה לתשלום בהתייחס לחודש 12/21 אין לקבל שעה שמדובר בחודש החורג מגדר המחלוקת לעבר כפי שהוגדרה בפסק הדין (עד ליום 01.12.21).



17. לאור האמור, בהתאם לסעיף 9 להסכם הפשרה ומנגנון החישוב בקבוע בסעיפים 4 ו- 5 להסכם, הרי שחוב הנתבעים לעבר עומד על סך של 141,225 ₪ (5,625 כפול 35 חודשים בהפחתת סכומים ששולמו עבור חודשים 01/19 עד 11/21 בסך של 55,650).

18. על הנתבעים לפעול בהתאם להסכם הפשרה ובהתייחס לסכום החוב האמור לעיל על פי המועדים הקבועים בהסכם הפשרה אשר יחלו להיספר החל ממועד מתן החלטה זו.

19. על הנתבעים לוודא הפקדת המחאות להבטחת תשלום חובות העבר ותשלום דמי השכירות לעתיד ולשלם במקביל את דמי השכירות השוטפים במועד וכפי שנקבע.

20. בכל הקשור לבקשה למתן פסיקתא כבר ניתנו החלטות ביום 02.08.22 וגם מוקדם יותר היום, אשר דוחות לשלב זה את מתן הצו המבוקש. אולם, היה ולא יעמדו הנתבעים בהתחייבויות הקבועות בהסכם על פי לוחות הזמנים המעודכנים לאור החלטתי כאן, ניתן יהיה לשוב ולעתור.

21. בנסיבות לא מצאתי מקום לחייב את מי מהצדדים בהוצאות הבקשות.

ניתנה היום, ו' אב תשפ"ב, 03 אוגוסט 2022, בהעדר הצדדים.