



ת"פ 37816/02/21 - ישראל תורגמן, שירה מרים תורגמן נגד נחמיה פרומר, מרים פרומר

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 37816-02-21 תורגמן ואח' נ' פרומר ואח'

בפני תובעים	כבוד השופטת מיקה בנקי
נגד נתבעים	
1. ישראל תורגמן	
2. שירה מרים תורגמן	
1. נחמיה פרומר	
2. מרים פרומר	

פסק דין

ענייננו בתביעה לפינוי מושכר. הנכס הוא בית מגורי הנתבעים שהושכר להם לאחר שמכרו אותו קודם לכן לתובעים.

הצדדים ומסגרת המחלוקת

- ביום 22.4.18 נחתם הסכם למכירת דירה הנמצאת בבית שערים 6א' ירושלים וידועה כגוש 30157 חלקה 168 תת-חלקה 12, תמורת סך של 1,700,000 ש"ח.
- המוכרים הם הנתבעים בהליך זה והרוכשים הם התובעים.
- הצדדים צירפו להסכם המכר נספח שהתייחס לעניינים שונים כדוגמת הרחבת הדירה ופיצולה לשתי יחידות דיור ללא היתר בניה - הרחבה הכלולה בממכר.
- עוד צוין בסעיף 6 בנספח כי הנתבעים מצהירים שהדירה בהליך של אישור תמ"א 38 או הרחבה אחרת, והם מתחייבים שהתמ"א תאושר והבניה בפועל תתבצע.
- על מנת לתת בטוחה להבטחה זו הוסכם כי סך של 150,000 ₪ מתוך תמורת הדירה יישאר בידי התובעים ויועבר לנתבעים לאחר שיקנו דירה חדשה וירשמו על זכויותיהם הערת אזהרה לטובת התובעים ולפיה אם תוך 36 חודשים ממועד ההסכם (22.4.2018) לא תאושר התמ"א ותתחיל הבניה - ישיבו הנתבעים לתובעים את הסכום של 150,000 ₪.
- סעיף אחרון בנספח קבע את חובת המוכרים-הנתבעים לשכור את הדירה מהקונים-התובעים תמורת 7,000 ₪ לחודש, כאשר הסכם שכירות מפורט יחתם עד ליום 1.6.2018.
- ביום 25.7.2018 (שהינו מועד התשלום האחרון ומסירת החזקה על פי ההסכם) נחתם בין הצדדים הסכם להשכרת הנכס לנתבעים תמורת סך חודשי של 7,000 ₪. תקופת השכירות נקבעה לכשלוש שנים, עד ליום 20.8.2021.



5. ביום 17.9.2018 חתמו הצדדים על 'נספח' ששינה את תנאי סעיף 6 בנספח הקודם להסכם המכר. בהתאם לשינוי זה הוסכם שהתובעים יעבירו לנתבעים את הסך של 150,000 ₪ כנגד המצאת אישורים להעברת הזכויות על שם התובעים ובמקביל יפקידו הנתבעים בידי עו"ד ששון, ב"כ הצדדים, שיק אישי ע"ס 150,000 ₪.
- בנספח זה חזרה ההתחייבות כי הנתבעים ידאגו לאישור של תמ"א או הרחבה אחרת תוך 36 חודשים מיום 22.4.18. עוד נקבע כי אם לא תאושר התמ"א או הרחבה אחרת ולא תחל בניה תוך 36 חודשים כאמור - יעביר עו"ד ששון את שיק הנתבעים לידי התובעים וזה יהיה הפיצוי היחיד בעניין התמ"א.
- במאמר מוסגר יצוין כי לטענת הנתבעים אושרה התמ"א בסוף שנת 2019.
6. ביום 7.10.2018, ולאחר שכבר שולמה התמורה הקבועה בהסכם בסך 1,700,000 ₪, הועבר הנכס על שם התובעים בלשכת רישום המקרקעין.
7. באוקטובר 2019 החלו הנתבעים לפגר בתשלום דמי השכירות והחל מחודש מרץ 2020 חדלו לשלם כליל.
8. בהמשך העלו הנתבעים טענה שעל התובעים לשלם להם פיצוי מוסכם בשווי 10%, היינו 170,000 ₪, שכן איחרו באחד התשלומים על פי ההסכם ושילמו אותו לשיעורים.
9. משלא הגיעו הצדדים לעמק השווה עומדת להכרעה תביעה זו לפינוי המושכר בשל הפרת הסכם השכירות ע"י הנתבעים.

פסק הבוררות

10. ביום 25.11.20 חתמו התובעים והנתבע על הסכם בוררות לביורר טענותיהם בבית הדין 'בית הוראה הישר והטוב' ובהחלטת ביניים שנתן בית הדין באותו יום נקבע כי על הנתבע להשלים לתובעים את דמי השכירות לסך של 7,000 ₪ מדי חודש עד להכרעה בכלל הטענות.
11. ביום 9.12.20 ניתן פסק הבוררים לפיו אכן על הנתבע להשלים לתובעים את דמי השכירות (שמשלמים השוכרים ביחידה הנוספת) ל- 7,000 ₪ מדי חודש וכן עליו לשלם את סכום דמי השכירות שבפיגור - 68,450 ₪, ב-45 תשלומים שווים של 1,521 ₪.
- בפסק נקבע כי טענות הנתבע 'לביטול המקח' נדחות.
- הדיינים הוסיפו וקבעו בפסק הבוררות כי אם לא יעמוד הנתבע במועד התשלומים שנפסקו יועמד כל החוב לפירעון מיידי ויהיה על הנתבע לפנות את הדירה.
12. הנתבע טען כי הוא מבין את פסק הבוררים על פי הכלל של "שתיקה כהודיה" ומכאן שאם לא קבעו דבר לעניין טענתו לחוב התובעים כלפיו בסך של 170,000 ₪ הרי שהוא זכאי לקזזו כנגד תשלומי החוב והשכירות בהם חויב.
13. הנתבע שלח מכתב ברוח טענותיו אלו לבית הדין וביום 31.12.20 קיבל תשובה החתומה ע"י מזכירות בית הדין לפיה ערעורו על פסה"ד נדחה.
- בהודעה נכתב כי ניתנת לנתבע אורכה של שבועיים לשלם את חובו וכי החל מיום 15.1.21, אם הנתבע לא ישלם, יהא עליו לפנות את הדירה וכן לשלם את כל החוב בפירעון מיידי.
14. לשאלת בית המשפט מדוע אין לראות בפסק הבוררות מעשה בי דין השיבו התובעים כי הנתבעת לא הייתה צד להליך וכי לדידם קיום הפסק לא מונע מהם את ניהול ההליך לפינוי מושכר.



הנתבע לא טען אף הוא לעניין זה ומשעה שהטענה לא הועלתה ע"י הצדדים ואף נדחתה על ידם- התקיים הדיון לגופו.

סמכות עניינית

15. לטענת הנתבעים אין לבית משפט זה סמכות עניינית לדון בהליך שעניינו המהותי לטענתם הוא בעלות במקרקעין - שהסמכות לביורורה היא לבית המשפט המחוזי.
16. הנתבעים טענו כי עניינם בהסכם שכירות הצמוד להסכם מכר ועל כן לא ניתן לדון בנפרד בהסכם השכירות ובמנותק מהסכם המכר. לטענתם המחלוקת בין הצדדים היא הבעלות בנכס ולדידם יש לבטל את הסכם המכר ולחייב את התובעים בתשלום הפיצוי המוסכם ועל כן אין יסוד לראותם כ"שוכרים" המפרים "הסכם שכירות".
17. אין בידי לקבל את הטענה לחוסר סמכות עניינית.
18. הנכס רשום על שם התובעים בלשכת רישום המקרקעין והנתבע אישית היה מעורב בהליך הרישום ומודע לו.
19. אף אם יש לנתבעים טענות כספיות בגין הפרת הסכם המכר, כטענתם, הרי שכל עוד התובעים הם בעלי הנכס והנתבעים לא פתחו הליך לביטול רישום התובעים כבעלי הזכויות - זכאים התובעים לברר את טענותיהם הכספיות עם הנתבעים בבית משפט זה ובוודאי הם זכאים לנהל הליך של פינוי מושכר נגדם.

המחלוקת הכספית

20. הנתבעים אינם חולקים על כך שחדלו לשלם את דמי השכירות אלא שלטענתם הם זכאים לקיזוז הפיצוי המוסכם שחייבים להם התובעים וזאת מאחר שאיחרו במועד אחד התשלומים על פי ההסכם.
21. התובעים טוענים כי איחור זה באחד מתשלומי המכר נעשה בהסכמה ותוך שהתובעים מגייסים כספים לשיעורין לפי בקשת הנתבעים וצרכיהם (פרוטוקול עמ' 2 שורה 29 - עמ' 3 שורה 32).
22. זאת ועוד, איחור זה לא היה 'בחינם', לטענת התובעים, אלא הביא את הצדדים לשנות את הנספח להסכם ובהתאם לו קיבלו הנתבעים לידיהם את הסך של 150,000 ₪ שנועד להבטיח את מימוש התמ"א וזאת מבלי שרשמו הערת אזהרה על נכס חדש כמוסכם.

דיון והכרעה

23. בראש ובראשונה יש לזכור כי עניינם בהסכם שכירות שצפוי היה להסתיים בעוד כארבעה חודשים - ביום 20.8.21.
- הסכם השכירות קובע במפורש בסעיף 2(ב) כי כל קיצור או הארכה ייעשו בהסכמה מראש ובכתב ובהעדר הסכמה זו היה על הנתבעים בכל מקרה לפנות את הדירה עד מועד זה.
24. לגוף העניין לא הציגו הנתבעים כל הגנה עניינית מפני התביעה.
25. טענת הקיזוז והפיצוי המוסכם (אף אם ניתן היה לראות בה טענת-נגד לתביעה, ולכאורה אין הדבר כך שכן מחלוקת כספיות חיצוניות אינן מעכבות פינוי מושכר) היא טענה כבושה, בלשון המעטה, ואינה עולה בקנה אחד עם התנהגות הצדדים במהלך שלוש השנים האחרונות.
26. הנתבעים חתמו על הסכם השכירות לאחר המועד הנטען להפרה (עמ' 7 שורות 23-24), המשיכו לשלם דמי שכירות משך למעלה משנה, שיתפו פעולה והיו מעורבים ברישום הנכס על שם התובעים, והוסיפו והמשיכו



לשלם דמי שכירות גם זמן רב לאחר מכן - ללא כל סייג או מחאה.

27. ודוק, לא רק שיש סבירות לטענת התובעים כי תמורת האיחור בתשלום שונה הנספח להסכם והם מסרו לידי הנתבעים את הסך של 150,000 ₪, אלא שגם התנהגות הנתבעים לא תומכת בכל טענה שכזו לענין הפרה יסודית של ההסכם.

28. כאשר נשאל הנתבע בחקירתו על נסיבות שינוי הנספח והקדמת התשלום של 150,000 ₪ תמכה תשובתו דווקא בגרסת התובעים (עמ' 5 שורות 29-33):

"ש. אתה אומר שאושר (התמ"א, מ.ב.) לפני כשנה וחצי, כלומר אתה מדבר על סוף 2019. איך קרה ש-150 אש"ח שוחררו לך כבר באמצע 2018?

ת. בתמורה להפקדת שיקים ושינוי המספר. המספר שונה כמו שעוה"ד אמר, בהסכמה, היות שהתנהגו יפה אחד לשני ואף אחד לא פגע והסכים להאריך זמן לתיקון ההפרות של הרוכשים, הסכים הרוכש להפקדה במקום הערת אזהרה, הפקדתי לידי שני שיקים אישיים בסך 150 אש"ח."

29. בהמשך עדותו ניסה הנתבע לחזור מאמירה זו על 'הסכמה להארכת זמן לתיקון הפרות של הרוכשים' וטען כי התובעים הסכימו לתשלום הסך של 150,000 ₪ כדי 'לקנות זמן', אך לא היה בידו להסביר גרסה זו, איזה זמן רצו לקנות ולצורך מה וכיוב' - למעט אותו הסבר של התובעים כי מדובר היה בשינוי מתואם לאור שינוי מועד התשלום בגין הדירה וללא טענה להפרה.

30. כאשר נשאל הנתבע בחקירתו מדוע נרשמה הדירה בטאבו אם יש לו טענה להפרה יסודית ולחוב של 170,000 ₪ ניסה לטעון כי לא רצה לעכב את תשלום המשכנתא שהיה תלוי ברישום זה, אך גם טענה זו הופרכה כאשר הובהר כי במועד רישום הנכס, 7.10.2018, כבר קיבלו הנתבעים את מלוא התמורה בסך 1,700,000 ₪ ובהם אותם 150,000 ₪, והנתבע אישית אף היה מעורב ברישום (עמ' 6 שורה 31 - עמ' 7 שורה 11).

31. הטענה המאוחרת לקיזוז פיצוי מוסכם נולדה לכאורה רק משנקלעו הנתבעים לקשיים כספיים ולא היה בידם לשלם את דמי השכירות - ואז נדרשו לפנות את הדירה.

טענתם החוזרת ונשנית בדיון כי עניין הפיצוי המוסכם מופיע בהסכם ועל כן לא צריך לתבוע אותו או לדרוש אותו במפורש בזמן אמת אינה יכולה להתקבל, אינה עומדת במבחן המציאות ומלמדת על התפתחות טענות הנתבעים בהתאם לטענות המועלות נגדם.

32. טענת הנתבע באשר למשמעות פסק הבוררות בעניין זה מעצימה את חוסר תום הלב העולה מטענותיו ומקשה עוד יותר לתת אמון בגרסתו.

טענה לפיה אם לא כתבו הבוררים שטענת הקיזוז נדחית הרי שיש לראותה כמתקבלת - היא עצמה טענה שאינה מתקבלת על הדעת.

הדבר ברור שבעתיים עת הבוררים כתבו ב'רחל בתך הקטנה' כי אי פירעון תשלומי החוב והשכירות יביא לפינוי מידי של הנתבע מהדירה והעמדת מלוא החוב לפירעון מידי.

33. במהלך הדיון עלה כאמור כי חלק מהנכס מושכר לאחרים ומכניס קרוב למחצית דמי השכירות שנקבעו. לפיכך נעשה ניסיון לברר עם הנתבעים האם יש בידם לשלם את יתרת השכירות על מנת להישאר בחלק מהנכס בו הם נמצאים כיום ואולם הללו הבהירו כי אין בידם לעשות כן.

34. לאור האמור, ומשעה שהנתבעים מפרים את הסכם השכירות ולא משלמים דמי שכירות זה למעלה משנה, אין



מנוס מפינוי הנתבעים מהנכס.

35. לפיכך אני מורה לנתבעים לפנות מכל אדם וחפץ את הדירה וכל חלק ממנה בו הם מחזיקים וזאת עד ליום 8.6.2021.

כאמור, הסכם שכירות היה מסתיים ממילא ביום 20.8.2021 והנתבעים נמצאים בנכס מזה למעלה משנה ללא תשלום.

36. הנתבעים יישאו בהוצאות התובעים בגין הליך זה בסך 8,500 ₪.

ניתן היום, י"ג אייר תשפ"א, 25 אפריל 2021, בהעדר הצדדים.