



ת"פ 47261/04/22 - פנחס נדב ספיר, קרין ספיר נגד אליהו רזניק

בית משפט השלום בפתח תקווה

תפ"מ 47261-04-22 רזניק נ' ספיר ואח'

מספר בקשה: 1

בפני כבוד השופטת, סגנית הנשיאה שלהבת קמיר-וייס

המבקשים:

1. פנחס נדב ספיר

2. קרין ספיר

ע"י ב"כ עוה"ד אלירן רצון

נגד

המשיב:

אליהו רזניק

ע"י ב"כ עוה"ד נועם ברם ואח'

החלטה

בפניי בקשה לביטול פסק דין בהעדר התייצבות אשר ניתן על ידי ביום 22.06.2022, על בסיס כתב התביעה, הואיל והנתבעים ובא כוחם לא התייצבו לדיון.

עניינה של התביעה אשר הוגשה לפיניו מושכר לפי תקנה 81 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018 (להלן: "תקסד"א") הוא פינוי דירה אותה שכרו המבקשים מהמשיב לפי הסכם מיום 12.11.20 לתקופה של שנה אשר הסתיימה ביום 30.11.21. בהסכם ניתנה לשוכרים האופציה לשכור את המושכר לארבע תקופות נוספות של שנה אחת כל אחת בהתקיים התנאים אשר פורטו בהסכם.

על פי האמור בכתב התביעה, המבקשים לא עמדו בתנאים שנקבעו למימוש האופציה לתקופה נוספת ולמרות זאת לא פינו את המושכר בתום תקופת השכירות, הגם שזו לא הוצרכה ואף נמנעו מתשלום דמי השכירות מאז ינואר 2022.

כתב התביעה והזימון לדיון הומצאו כדן, לידי המבקשים וביום 29.05.22 הוגש כתב הגנה מטעמם.

ביום 23.06.22 הוגשה בקשת המבקשים לביטול פסק הדין. בבקשת נטען כי בא כוחם התייצב לדיון באיחור של כ- 30 דקות בזמן שאולם הדיונים כבר היה ריק. בבקשה נטען כי הסיבה לאי ההתייצבות היא באי ידיעת בא כוח המבקשים על קיומו של הדיון, הואיל וסבר כי זה צריך היה להיקבע רק לאחר הגשת כתב ההגנה וכי למד על הדיון משיחת הטלפון של באת כוח המשיב אשר נעשתה במועד הדיון.



לגופו של עניין, חזרו המבקשים בתמצית על הטענות אשר הועלו בכתב הגנתם.

המשיב עמד בתשובתו על כך שהמבקשים אינם מעלים טענה לביטול פסק הדין מחובת הצדק אלא רק ביטול לפי שיקול דעת בית המשפט. על כן על בית המשפט לבחון את סיבת אי ההתייבבות לדיון ואת סיכויי ההגנה של המבקשים. המשיב טען כי המבקשים לא הביאו טעם של ממש לאי ההתייבבותם לדיון, שכן אין חולק כי קיבלו את כתב התביעה וההזמנה לדיון בה נקבע גם מועד הדיון.

עוד נטען כי סיכויי הגנתם של המבקשים קלושים.

אציין כבר עתה, כי המבקשים לא תמכו את בקשתם בתצהיר לביסוס העובדות הנטענות בה כדרישת תקנה 50(1) לתקסד"א.

המסגרת הנורמטיבית:

תקנה 131 לתקסד"א קובעת:

"נתן בית המשפט החלטה לפי צד אחד והגיש בעל הדין שנגדו ניתנה ההחלטה בקשת ביטול בתוך שלושים ימים מיום שהומצאה לו ההחלטה, רשאי בית המשפט לבטלה, בתנאים שייראו לו; הוראה זו לא תחול על פנייה לבית המשפט לפי תקנה 33(ד)".

הפסיקה הכירה בשני מסלולים לפיהם ניתן לבטל החלטה מעין זו.

המסלול הראשון, **"ביטול מחמת הצדק"** - כאשר לא בוצעה המצאה כדין למבקש הביטול. במקרה זה ההליך פגום מעיקרו וההחלטה תבוטל ללא התייחסות לשיקולים נוספים.

המסלול השני, **"ביטול על פי שיקול דעת"** - כאשר למרות שבוצעה המצאה כדין, אחד הצדדים לא התייבב לדיון או לא הגיש הגנה מטעמו. אז נדרש בית המשפט להביא בחשבון את הסיבה למחדל וכן את סיכויי הצלחתו של המבקש בהליך העיקרי. עם זאת, כאשר המבקש מצביע על סיכויי הצלחה, בית המשפט יטה לקבל את הבקשה לביטול למרות מחדלו של המבקש וייתן לכך משקל בהטלת הוצאות משפט (ראו: רע"א 640/19 אבו חאמד איברהים נ' אלבאחבסה (17.04.2019)).

בביטול פסק דין שניתן כהלכה, נתונה ההחלטה בבקשת הביטול לשיקול דעת רחב של בית המשפט. השיקולים שעל בית המשפט לשיקול במקרה זה נקבעו בהלכה שהשתרשה במשך שנים רבות, ועיקרה הובא בע"א 7882/14 דוד אהרון נ' שלומי (סלמן) עובדיה (27.11.2014) שם נקבע כי:

"על בית המשפט שדן בבקשה לביטול פסק הדין, כאשר איננו פגום, וכשבוצעה המצאה כדין של כתב התביעה, לשיקול מהו הטעם למחדל שבגינו לא הוגש כתב הגנה במועד, האם נבע



מזלזול בבית המשפט או שמא קיים נימוק ראוי לכך, ומהם סיכויי ההצלחה של הגנת המבקש לגופו של עניין אם יבוטל פסק הדין, כאשר יש להעניק לסיכויי ההצלחה משקל רב יותר "

אולם ברע"א 706/15 המועצה המקומית באר יעקב נ' עו"ד מרדכי שלו-המנהל המיוחד של העמותה, (22.04.2015) הובהר כי:

"ייתכנו מקרים בהם מחדלו של בעל הדין הוא כה משמעותי עד שיאפיל על שאלת סיכויי הגנתו, ויש להבחין בהקשר זה בין המקרים בהם סיבת ההיעדרות נעוצה באי הבנה או אף רשלנות מסוימת לבין המקרים בהם ההיעדרות מקורה ב"התעלמות מדעת מההליך השיפוטי" שמקורה בזלזול בבית המשפט וללא כל סיבה סבירה"

בהתאם להלכה הפסוקה, נקבע שיש לברר במסגרת בקשה לביטול פסק דין בהיעדר הגנה את שתי השאלות הנ"ל, בבחינת תנאים מצטברים, אולם די בקביעה שלא מתקיים אחד משני התנאים כדי לדחות את הבקשה ובמקרה כזה אין צורך בבחינת התקיימות התנאי השני (ראו: ע"א 2201/07 חונינסקי נ' אטלנטיס מולטימדיה בע"מ (2.2.09); רע"א 6379/09 פלוני נ' פלונית (19.8.09); רע"א 4861/09 שחיבר נ' לוי, (4.10.09).

באותן הלכות קובע בית המשפט העליון כי כאשר בחינת הדברים מלמדת שמחדלו של בעל הדין להתגונן נגוע בזלזול בהליכים המשפטיים, די בכך כדי להביא לדחיית בקשתו לביטול פסק הדין ואין צורך לבחון כלל את השאלה העוסקת בסיכויי ההצלחה של הגנתו.

ככלל נקבע כי, לשאלה השנייה חשיבות רבה, שכן בהיעדר סיכוי להצליח במשפט לא תצמח כל תועלת מביטול פסק הדין, כפי שנקבע ברע"א 9565/09 רינה מרגוליס נ' איגור גנץ (10.08.2010) כי:

"אם לא תצמח למבקש תועלת מן הביטול אין כל טעם להורות כן רק על מנת שלאחר קיום הדיון בתיק במעמד הצדדים ושמיעת המבקש יצא תחת ידו של בית המשפט אותו פסק-הדין עצמו".

לכן ייעתר בית המשפט לנתבע, רק אם יצא ידי חובתו והצביע על נימוקים לכאורה, בהם יהיה להכשיל את תביעת התובע לגופו של עניין.

בהקשר לפינוי מושכר אשר נדון בהליך המיוחד, אשר הוסדר בתקנה 81 לתקסד"א, ונועד ליצור מסגרת דיונית מיוחדת לתביעות אלה. מסגרת דיונית חריגה למסגרת הדין הרגילה אשר נועדה למנוע, או להפחית, את האפשרות ששוכרי דירות מגורים, המפרים את חוזי השכירות, יגרמו במכוון להתמשכות ההליכים המשפטיים נגדם, ולעיקובם, תוך העצמת הפגיעה בבעלי הדירות.

על מסגרת דיונית מיוחדת זו עמד כב' השופט צ' זילברטל ברע"א 5646/13 יוסף שלום נ' מדינת ישראל (25.8.2013) בקובעו כי:

"אין להשלים עם מצב של תפיסת חזקה במושכר, גם אם מדובר בדירת מגורים, תפיסת חזקה שלכאורה אינה כדין, תוך גרימת נזקים ממשיים למשכיר, בחסות משיכת זמן בטיעונים



משפטיים פרוצדוראליים, שאין מאחוריהם טענות הגנה של ממש לגופו של עניין. לשם התמודדות יעילה עם מצבים קשים אלה, נוסף בשנת תשס"ט לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984 פרק ט"ז 4 (תקנות 215ז - 215יג) ...התקנות האמורות מבטאות בצורה ברורה את המגמה שלא לאפשר לשוכרים להביא למשיכת הליכי פינוי, ויש להביא מגמה זו לידי ביטוי"

וכן נקבע שם כי:

"לצד נזקו של המבקש, יש לשקול גם את הנזק המצטבר שנגרם ושממשיך להיגרם למשיב, שאמנם הוא כספי בעיקרו, אך נוכח טענות המבקש באשר למצבו הכלכלי הדחוק ספק אם יהיה בידו לפצות על נזק זה בעתיד."

יישום ההלכה במקרה שבפניי

הואיל והמבקשים אינם מכחישים את קבלת כתב התביעה ואי התייצבותם לדיון, הרי שפסק הדין ניתן כדין ואין עילה לביטולו מחמת חובת הצדק.

אשר לביטול פסק הדין לפי שיקול דעת בית המשפט, אבחן את השיקולים להלן:

בבחינת השיקול הראשון עולה, כי אין בפי המבקשים כל נימוק לאי התייצבותם שלהם לדיון וכל שהועלו בבקשה הם נימוקיו של בא כוח המבקשים לאי התייצבותם.

הגם שאיני מוצאת לקבוע כי התנהלות המבקשים ובא כוחם עולה כדי זלזול בבית המשפט, הרי שבנסיבות העניין אני מוצאת לקבוע כי המבקשים לא הביאו נימוק מניח את הדעת לאי התייצבותם לדיון.

בבחינת השיקול השני - המבקשים העלו בבקשתם כמו גם בכתב ההגנה אשר הוגש מטעמם, קו הגנה אשר מתיימר להקים הגנה לכאורית מול התביעה. אולם איני מוצאת כי יש בקו הגנה זה די כדי להצדיק את ביטול פסק הדין, הואיל ואין בכוחם של טיעוני ההגנה הללו להביא לשינוי תוצאת פסק הדין, כפי שיפורט להלן:

כפי שנכתב לעיל, שאלת סיכויי ההצלחה היא העיקר, ועל המבקשים להוכיח כי ישנה ממשות עניינית בבירור התביעה בהתייחס למשקל קו ההגנה שהועלה (ראו: רע"א 8290/00 גבריאילוב יוספי נ' שמואל לוינסון ואח', (27.02.01)).

המבקשים מעלים קו הגנה המבוסס על הטענה כי ביקשו לממש את תקופת האופציה הראשונה, אך בניגוד להסכם הודיעים המשיב כי אין בכוונתו להאריך את תקופת השכירות ודרש כי יפנו את המושכר בתום תקופת השכירות. עוד טענו המבקשים כי תחת הפקדת השיקים אשר ניתנו למשיב עבור דמי השכירות לשנה הראשונה, קיבל המשכיר תשלום



במזומן ועל אף התחייבותו להשיב את השיקים למבקשים הוא לא עשה כן ובשל כך הפסיקו המבקשים לשלם את דמי השכירות החודשיים החל מינואר 2022. טענותיהם של המבקשים הועלו בעלמא, בצורה כללית למדי ללא פירוט של ממש וללא הנחת תשתית לכאורית ממשית לתשלום דמי השכירות ואי הפרת ההסכם, כמו גם למימוש תקופת האופציה בדרך אשר הותוותה לכך בהסכם.

בסעיף 4.2.1 להסכם השכירות (נספח 2 לכתב התביעה) נקבע כי :

"האופציה תהיה תקפה ותחייב את המשכיר, רק בהתקיים התנאים הבאים שימולאו במועדם ובמלואם ע"י השוכר:

- א. השוכר יודיע בכתב למשכיר עד שלושה חודשים לפני תום תקופת השכירות או האופציה לפי העניין, על כוונתו לממש את תקופת האופציה.**
- ב. כי ישלם את כל התשלומים לפי ההסכם הנוכחי עד למועד משלוח ההודעה ולאחריה במועד המדויק ללא כל פיגור.**
- ג. כי ימציא למשכיר עד ליום 1.9 של אותה שנה רלוונטית, 12 שיקים לכל תקופת האופציה הממומשת.**
- ד. השוכר ימציא למשכיר עד ליום 15.10 של אותה שנה רלוונטית, אישורים וקבלות כי שילם את כל התשלומים הנזכרים להלן במדויק במועדם.**
- ה. כי מלא בדיוקנות ובשלמות אחרי כל תנאי הסכם זה."**

המבקשים אמנם טענו בכתב ההגנה כי פנו למשיב בתחילת ספטמבר, על מנת להודיע לו על מימוש האופציה ונתקלו בדרישתו כי יפנו את המושכר בתום שנת השכירות הראשונה. אולם, המבקשים לא טענו כי המציאו למשיב עד ליום 01.09.2021 12 שיקים לכל תקופת האופציה. נהפוך הוא, לטענתם הם לא הסכימו למסור למשיב שיקים אלה עד שלא ישיב המשיב לידיהם את השיקים אשר לטענתם נפדו בתשלום במזומן. כך גם לא טענו המבקשים כי המציאו למשיב עד ליום 15.10 אישורים וקבלות על תשלום יתר התשלומים החלים עליהם לפי ההסכם. מכאן שהמבקשים לא העלו במסגרת טיעוניהם את העובדות הנחוצות למימוש האופציה לפי דרישות ההסכם.

יש לזכור כי לשם מימוש האופציה יש לעמוד בדרישות אשר נקבעו לכך בהסכם ויפים לעניין זה דברי כבוד השופטת חנה קיציס בת"א (מחוזי מרכז) 51754-01-18 ר.ע. גפן יעוז והשקעות בע"מ נ' א. אלקובי השקעות בע"מ (נבו) (23.04.2020) שם ציינה היא כי:

"בפסיקה נקבע כי "הפעלתה של אופציה ושיכלולה לדרגת חוזה, המחייב הן את המציע והן את הניצע, חייבת להיעשות על-ידי מילוי קפדני של תנאי האופציה ושל הדרך שנקבעה להפעלתה..." (ע"א 163/84 מדינת ישראל נ' חברת העובדים העברית השיתופית הכללית בארץ ישראל בע"מ, פ"ד לח(4), 7 (1984)). עוד נקבע כי אם נקבעה דרך למימוש האופציה- "הרי זו הדרך המחייבת להוציא את המכר, לגביו נתנה אופציה, מן הכוח אל הפועל, ויש לפעול על פיה כתנאי למימוש האופציה" (ע"א 346/88 אביבי נ' בן זכריה, פ"מ מו(4) 684, 691 (1992))."



מעבר לאמור לעיל, אין בידי לקבל כי טענת המבקשים בהגנתם כי עיכבו את תשלום דמי השכירות עד אשר ישיב המשיב לידיהם את השיקים אשר נפדו במזומן, מקימה להם הגנה מפני טענות המשיב כי באי תשלום דמי השכירות הפרו המבקשים את ההסכם בהפרה יסודית אשר די בה לזכותו בסעד של פינוי כנגדם, זאת אף אם היה נקבע כי תקופת האופציה מומשה.

לאור האמור לעיל, אני מוצאת כי אין בטענות ההגנה של המבקשים טענות אשר יש בכוחן ולו לכאורה, לאיין עילת התביעה לפינוי המושכר. לפיכך אין ממשות עניינית בבירור התביעה, הואיל ואף אם יתקבלו כל הטענות העובדתיות אשר בכתב ההגנה מטעם המבקשים, לא יהיה בהן כדי להביא לשינוי תוצאת פסק הדין המורה על פינוי המושכר על ידי המבקשים.

לסיכום

מן האמור לעיל, עולה כי אין בטענות המבקשים להוביל לדחיית התביעה לפינוי מושכר או לשינוי תוצאת פסק הדין.

לפיכך ונוכח האמור לעיל, אני דוחה את הבקשה לביטול פסק הדין שניתן בהעדר התייצבות ופסק הדין יותר על כנו.

לפנים משורת הדין, איני עושה צו להוצאות בגין בקשה זו.

ניתנה היום, י"ט תמוז תשפ"ב, 18 יולי 2022, בהעדר הצדדים.