



ת"פ 52508/11/21 - משה עמר נגד ג'ק ריימונד ג'ייקובס, קרן סימון ג'ייקובס

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 52508-11-21 עמר נ' ג'ייקובס ואח'

בפני	כבוד השופטת מוריה צ'רקה
תובעים	משה עמר
נגד	
נתבעים	1. ג'ק ריימונד ג'ייקובס 2. קרן סימון ג'ייקובס

פסק דין

בפני תביעה לפינוי מושכר.

לטענת התובע, הוא התקשר עם הנתבעים בהסכם למכירת בית ברחוב הזרעים 37, גבעת הדגן, אפרת תמורת הסך של 3,420,000 ₪. על פי הסכם המכר, החלק הארי של התשלום בסך של 2,620,000 ₪ ישולם לתובע (המוכר) במועד מסירת החזקה, דהיינו ביום 2.8.2020.

להסכם המכר צורף נספח, אשר ס' 6 בו מסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים במקרה שעד למועד האמור לא יינתן טופס 4 לבית. על פי סעיף זה, ככל שלא יינתן טופס 4 במועד, יקבלו הנתבעים (הרוכשים) את החזקה בבית "כשוכרים חופשיים בלבד", ויידרשו לשלם את יתרת התמורה עד 10 ימי עסקים ממועד המצאת טופס 4. ס' קטן ג' קובע כי "הקונים ישלמו למוכרים דמי שכירות בסך 5,000 ₪ לחודש שישולמו באמצעות שיקים חודשיים מיום 2.8.2020 ועד 6 חודשים מיום חתימת הסכם המכר בין הצדדים... לאחר חלוף 6 חודשים מחתימת ההסכם הקונים יהיו פטורים מתשלום דמי השכירות אך ימשיכו לשאת בכל ההוצאות השוטפות הקשורות בשימוש בדירה... איחור בתשלום אילו מהתחייבויות הקונים שיעלה על 3 ימים יזכה את המוכרים בזכות לדרוש את פינוי הדירה לאלתר...".

אין חולק כי עד ליום 2.8.2020 לא ניתן טופס 4 לבית, וכי זה ניתן רק ביום 10.10.21, דהיינו באיחור של שנה וחודשיים. כמו כן, אין חולק שהחזקה בדירה נמסרה לנתבעים בסוף חודש ספטמבר 2020, וכי טרם שולמה יתרת התמורה. לטענת הנתבעים, הם העבירו לידי התובע את טפסי המשכנתא בתוך 17 ימי עסקים לאחר קבלת טופס 4, אולם בשל סירובו לחתום עליהם, לא שולמה לו יתרת התמורה.

ביום 31.10.21 (דהיינו 3 שבועות לאחר שניתן לבית טופס 4) שלח התובע לנתבעים הודעה על ביטול ההסכם עקב הפרה יסודית. בסמוך לאחר משלוח הודעת הביטול, הגיש התובע תביעה לבית המשפט המחוזי להצהיר כי הביטול נעשה כדין, ועל כן על הנתבעים לפנות את הבית, ובמקביל הגיש את התביעה שבפני כתביעה לפינוי מושכר, לפינוי הנתבעים מהבית.

עמוד 1



הנתבעים הגישו בקשה לעיכוב הליכים בשל הליך תלוי ועומד ולחילופין למחיקת כותרת, בטענה שהתביעה אינה מתאימה להתברר בסדר דין מהיר. התובע בתגובתו מדגיש כי בטרם שולמה מלוא התמורה, מעמדם של הנתבעים בבית הוא כשל שוכרים, ועל כן, לשיטתו, הוא זכאי להגיש נגדם תביעה לפינוי מושכר. יודגש כי התובע אינו טוען בכתב התביעה שהנתבעים הפרו את חוביהם כשוכרים, למשל באי תשלום ארנונה, אלא שהפרת הסכם המכר באיחור בתשלום יתרת התמורה לרכישת הבית מקנה לו זכות לדרוש פינוי מידי, על פי ס' 6(ג) לנספח להסכם המכר.

דין והכרעה

אני סבורה שהצדק עם הנתבעים וכי התביעה שבפני אינה מתאימה להתברר בסדר דין מהיר. כידוע, מסלול הדיון המהיר בתביעה לפינוי מושכר הוסף בתיקון 3 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984, משנת תשס"ט - 2008. במסגרת זו הוספו תקנות 215ז - 215ג לתקנות אלו. בדברי ההסבר לתיקון פורט כדלקמן:

"מוצע לתקן את תקנות סדר הדין האזרחי התשמ"ד - 1984 ולקבוע הליך מזורז של דיון בתביעות לסילוק יד ממושכר או לפינוי מושכר.... הצורך בתיקון זה נולד נוכח תופעה חברתית קלוקלת, אשר יש בה כדי לשדר חוסר אמון כלפי המערכת המשפטית, שלפיה שוכרי דירות נמנעים מלפנות דירות במועד ומכתיבים לבעל הנכס את המועד בו יתפנו מהנכס, אם בכלל, תוך שהם מנצלים את הדין האוסר עשיית דין עצמית מטעם בעלי הנכסים ושתוצאתו המשך החזקתם בנכס והקפאת המצב העובדתי לנוחיותם..."

על רקע מטרה זו, ככלל יידונו בהליך מהיר של תביעה לפינוי מושכר הליכים שבהם אין מורכבות עובדתית או ראייתית מיוחדת, והיקף החקירות צפוי להיות מצומצם.

הנה כי כן, ההליך של פינוי מושכר בסדר דין מהיר נועד למנוע ניצול לרעה של הימשכות הליכים אזרחיים על ידי שוכרים שמסרבים להתפנות, אולם הוא לא נועד להחליף את הלכות הסעדים הזמניים, ולהקנות למי שהגיש תביעה עיקרית לבית המשפט המחוזי אפשרות לקבל סעד לתקופת הביניים, עד אשר יינתן פסק דין בתביעה העיקרית.

במקרה שבפני, אף שעל פי הנספח להסכם המכר, מעמד הנתבעים ממועד קבלת החזקה בדירה ועד להשלמת עסקת המכר הוא כשל שוכרים, אין בכך כדי להקנות לתובע זכות מוחלטת להגיש תביעה לפינוי מושכר. תקנה 78(ג) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018 הותירה את שאלת התאמתה של תביעת פינוי למסלול הדיון המהיר לשיקול דעת בית המשפט, אף כאשר ברי כי מעמדם של הנתבעים במושכר הוא כשל שוכרים. כאשר המחלוקות בין הצדדים מורכבות, והמשמעות הכספית של השאלות הטעונות הכרעה היא גדולה מאשר הזכות להחזיק במושכר עד תום תקופת השכירות, על בית המשפט לשקול אם התובענה מתאימה להתברר בסדר הדין המהיר שנקבע בתקנות לבירור תביעות לפינוי מושכר.

במקרה שבפני, לטענת התובע, עילת הפינוי נעוצה בהפרת ההסכם נוכח האיחור בתשלום יתרת התמורה עבור רכישת הדירה. אלא שהשאלה מהו המועד לביצוע תשלום זה שנויה במחלוקת בין הצדדים ועומדת בליבו של ההליך התלוי ועומד בפני בית המשפט המחוזי.

הנתבעים טוענים מספר טענות הראויות להתברר. כך, בין היתר, טענתם לפיה מדובר בחיובים שלובים, וכי בקביעת המועד לקיום החיוב לתשלום יתרת התמורה יש להביא בחשבון את איחור התובע בהמצאת טופס 4, וכן טענתם כי סירוב התובע לחתום על טפסי המשכנתא משליך על הקביעה כי הם הפרו את הסכם המכר. לנתבעים ישנה זכות דיונית לקבל את יומם לבירור טענותיהם. על מנת לקבוע שהנתבעים הפרו את ההסכם ולהורות על פינויים, יש להכריע גם



בטענות אלו.

מנגד, ככל שיתברר שהודעת הביטול ששלח התובע היא ביטול כדין של הסכם המכר, ממילא יורה בית המשפט לנתבעים להשיב לתובע את החזקה בבית. במקרה זה, יהא על התובע להשיב לנתבעים סך של כ- 800,000 ₪, ששילמו לו כחלק מהתמורה עבור הבית. מסכום זה הוא יוכל לקזז את דמי השימוש בבית בתקופה בה מתבררת תביעתו.

בנסיבות אלה, לא ברור מדוע יש לנקוט בהליך מזורז לצורך פינוי הנתבעים. במיוחד כך כאשר, בניגוד לקביעה הניתנת במסגרת בקשה לסעד זמני, הכרעה כאמור בתביעה שבפני עלולה ליצור השתק גם במסגרת ההליך העיקרי בפני בית המשפט המחוזי. הכרעה כה משמעותית בהליך מקוצר, בלי לקיים הליכים מקדמיים, ותוך הגבלת היקף הראיות שניתן להביא, פוגעת שלא לצורך בזכויותיהם הדיוניות של הנתבעים.

לפיכך, אין המסלול של תביעה לפינוי מושכר מתאים לבירור התביעה שבפני.

מאותם נימוקים ממש, ועל מנת למנוע הכרעות סותרות, או יצירת השתקי פלוגתא, מן הדין לעכב את בירור ההליך שבפני עקב קיומן של התביעות המתבררות בבית המשפט המחוזי, ואשר עניין ההפרות הנטענות של הסכם המכר. ודוק, איני מתעלמת מכך, שעילת התביעה המתבררת בבית המשפט המחוזי נוגעת לבעלות בבית, בעוד שהעילה שבפני נוגעת לזכות החזקה בו. אלא שמטבע הדברים, זכות החזקה היא זכות נלווית לזכות הבעלות, ועל כן, לא ניתן לומר שההליכים אינם תלויים זה בזה ומשליכים זה על זה.

בנסיבות אלה, איני סבורה שיש מקום למחיקת הכותרת ועיכוב ההליך עד שיינתן פסק דין בתביעה התלויה ועומדת, אלא יש למחוק את התביעה בכללותה, תוך תקווה שלאחר שיכריע בית המשפט המחוזי בזכות הבעלות, ממילא יתייתר הצורך לברר את תביעת הפינוי. ככל שלאחר שתוכרע תביעת הבעלות יתעורר הצורך בסעד של פינוי, יהיה התובע רשאי להגיש תביעתו בסדר הדין המתאים לכך.

סוף דבר, התביעה נדחית.

התובע יישא בהוצאות הנתבעים בסך 10,000 ₪. בכך הבאתי בחשבון את האסמכתא שצירפו הנתבעים בנוגע לשכר טרחת בא כוחם, כמו גם את העובדה שהתביעה הסתיימה לאחר הדיון הראשון.

ניתן היום, ה' ניסן תשפ"ב, 06 אפריל 2022, בהעדר הצדדים.