

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

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 21-11-52508 עמר נ' ג'ייקובס ואח'

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

## פסק דין

בפני תביעה לפינוי מושכר.

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

להסכם המכרכ צורף נספח, אשר ס' 6 בו מסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים במקורה שעד למועד האמור לא ניתן טופס 4 לבית. על פי סעיף זה, ככל שלא ניתן טופס 4 במועד, יקבלו הנتابעים (הרככים) את החזקה בבית "כשוכרים חופשיים בלבד", וידרשו לשלם את יתרת התמורה עד 10 ימי עסקים ממועד המצתת טופס 4. ס' קטן ג' קובלע כי "הכניםים ישלמו למוכרים דמי שכירות בסך 5,000 ₪ לחודש שימושם באמצעות שירותים חדשים מיום 2.8.2020 ועד 6 חודשים מיום חתימת הסכם המכרכ בין הצדדים... לאחר חלוף 6 חודשים מהחתימת הסכם הכניםים יהיו פטורים מתשלום דמי השכירות אך ימשכו לשאת בכל הוצאות השוטפות הקשורות בשימוש בדירה... איחור בתשלום אילו מהתחייבות הכניםים שיעלה על 3 ימים יזכה את המוכרים בזכות לדרוש את פינוי הדירה לאלאר...".

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 וחודשים. כמו כן, אין חולק שהחזקאה בדירה נמסרה לנتابעים בסוף חודש ספטמבר 2020, וכי טרם שולמה יתרת התמורה. לטענת הנتابעים, הם העבירו לידי התובע את טפס המשכנתא בתוך 17 ימי עסקים לאחר קבלת טופס 4, אולם בשל סירובו להחותם עליהם, לא שולמה לו יתרת התמורה.

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

עמוד 1

הנתבעים הגיעו בקשה לעיוב הליכים בשל הילך תלוי ועומד ולהילופין למחיקת כוורת, בטענה שההתביעה אינה מתאימה להתרבר בסדר דין מהיר. התובע בתגבורתו מדגש כי לפני התמורה, מעמדם של הננתבעים בבית הוא כשל שוכרים, ועל כן, לשיטתו, הוא זכאי להגיש נגדם תביעה לפניו מושכר. יודגש כי התובע אינו טוען בכתב התביעה שהנתבעים הפכו את חוביהם שוכרים, למשל באישורם ארנונה, אלא שהפרת הסכם המכר באיחור בתשלום יתרת התמורה לרכישת הבית מקנה לו זכות לדרוש פניו מיד, על פי ס' 6(ג) לנספח להסכם המכר.

### דין והכרעה

אני סבורה שהצדק עם הננתבעים וכי התביעה שבפני אינה מתאימה להתרבר בסדר דין מהיר.\_CIDOU, מסלול הדין המהיר בתביעה לפניו מושכר 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:

"מציע לתקן את תקנות סדר הדין האזרחי התשמ"ד - 1984 ולקבוע הילך מיוחד של דין בתביעות לסלוק יד מושכר או לפניו מושכר.... הצורך בתיקון זה נולד נוכח תופעה חברתית קולקטיבית, אשר יש בה כדי לשדר חוסר אמון כלפי המערכת המשפטית, שלפיה שוכרי דירות נמנעים מלפנות דירות במועד ומכתבים לבעל הנכס את המועד בו יתפנו מהנכס, אם בכלל, תוך שהם מנצלים את הדין האוסר עשיית דין עצמאית מטעם בעלי הנכסים ושותצאותו המשך החזקתם בנכס והקפת המצב העובדתי לנוחיותם...".

על רקע מטרת זו, ככל ידונו בהילך מהיר של תביעה לפניו מושכר הליכים שבהם אין מרכיבות עובדיות או ראייתית מיוחדת, והיקף החקירות צפוי להיות מצומצם.

הנה כי כן, הילך של פניו מושכר בסדר דין מהיר נועד למנוע ניצול לרעה של הימשכות הליכים אזרחיים על ידי שוכרים שמסרבים להתפנות, אולם הוא לא נועד להחליף את הלקות הסעדים הזמןניים, ולהקנות למי שהגיש תביעה עיקרת לבית המשפט המחויז אפשרות לקבל סעד לתקופת הביניים, עד אשר ינתן פסק דין בתביעה העיקרית.

במקרה שבפני, אף שעלי פி הנספח להסכם המכר, מעמד הננתבעים ממועד קבלת החזקה בדירה ועד להשלמת עסקת המכר הוא כשל שוכרים, אין בכך כדי להקנות לתובע זכות מוחלטת להגיש תביעה לפניו מושכר. תקנה 78(ג) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018 הותירה את שאלת התאמת השלווה של תביעה פניו למסלול הדין המהיר לשיקול דעת בית המשפט, אף כאשר ברוי כי מעמדם של הננתבעים במושכר הוא כשל שוכרים. כאשר המחלוקת בין הצדדים מרכיבות, והמשמעות הכספי של השאלות הטעונות הכרעה היא גדולה מאשר הזכות במושכר עד תום תקופת השכירות, על בית המשפט לשקל אם התובענית מתאימה להתרבר בסדר דין המהיר שנקבע בתקנות לבירור תביעות לפניו מושכר.

במקרה שבפני, לטענת התובע, עילת הפניו נעוצה בהפרת הסכם נוכח האיחור בתשלום יתרת התמורה עבור רכישת הדירה. אלא שהשאלה מהו המועד לביצוע תשלום זה שנייה בחלוקת בין הצדדים ועומדת בלבו של הילך תלוי ועומד בפני בית המשפט המחויז.

הנתבעים טוענים מספר טענות הרואיות להתרבר. כך, בין היתר, טוענים לפיה מדובר בחובים שלובים, וכי בקביעת המועד לקיום החיוב לתשלום יתרת התמורה יש להביא בחשבון את אייחור התובע בהמצאת טופס 4, וכן טוענים כי סירוב התובע לחתום על טפס המשכנתא משליך על הקביעה כי הם הפכו את הסכם המכר. לננתבעים ישנה זכות דיןונית לקבל את יומם לבירור טענותיהם. על מנת לקבוע שהנתבעים הפכו את הסכם ולהורות על פינויים, יש להכריע גם

בטענות אלו.

מנגד, ככל שיתברר שהודעת הביטול שלוח התובע היא ביטול כדין של הסכם המכרכ, ממילא יורה בית המשפט לננתבעים להשיב את החזקה בבית. במקרה זה, יהא על התובע להשיב לננתבעים סך של כ- 800,000 ₪, ששילמו לו חלק מהתמורה עבור הבית. מסכום זה הוא יכול לקוז את דמי השימוש בבית בתקופה בה מתבררת תביעתו.

בנסיבות אלה, לא ברור מדוע יש לנתקו בהליך מזוין לצורך פינוי הננתבעים. במיוחד בכך כאשר, בניגוד לקבעה הנינטנטה במסגרת בקשה לسعد זמני, הכרעה כאמור בתביעה שבפני עלולה ליצור השתק גם במסגרת ההליך העיקרי בפני בית המשפט המחויזי. הכרעה כה משמעותית בהליך מוקוצר, בלי לקיים הליכים מקדמים, ותוך הגבלת היקף הראיות שניתן להבאי, פוגעת שלא לצורך בזכויות הדיוונית של הננתבעים.

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

מאולם נימוקים ממש, ועל מנת למנוע הכרעות סותרות, או יצירת השתקה פלוגתא, מן הדין לעכב את בירור ההליך שבפני עקב קיומן של התביעות המתבררות בבית המשפט המחויזי, ואשר עניין ההפרות הננתבעות של הסכם המכרכ. ודוקן, איןנו מתעלמת מכך, שעילת התביעה המתבררת בבית המשפט המחויזי נוגעת לבועלות בבית, בעוד שהעליה שבפני נוגעת לזכות החזקה בו. אלא שמתבע הדברים, זכות החזקה היא זכות נלוית לזכות הבעלות, ועל כן, לא ניתן לומר שההלים אינם תלויים זה בזה ומשלים זה על זה.

בנסיבות אלה, איןנו סבורה שיש מקום למחיקת הקורתת ועיכוב ההליך עד שיינתן פסק דין בתביעה התלויה וועמדת, אלא יש למחוק את התביעה בכללותה, תוך תקווה שלאחר שיכריע בית המשפט המחויזי בזכות הבעלות, ממילא יתרית הוצרך לבירר את תביעת הפינוי. ככל שלאחר שתוכרע תביעת הבעלות יתעורר הצורך בסعد של פינוי, יהיה התובע רשאי להגיש תביעתו בסדר הדין המתאים לכך.

סוף דבר, התביעה נדחתה.

התובע ישא בהוצאות הננתבעים בסך 10,000 ₪. בכך הבאתិ בחשבון את האסמכתא שצירפו הננתבעים בונגע לשכר טרחת בא כוחם, כמו גם את העובדה שהتبיעה הסתיימה לאחר הדיון הראשון.

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