



ת"פ 13109/11/21 - יוסף אבו טיר נגד עמותת ריאד אלסאלחין- לקידום החינוך והתפתחות הילדים במזרח ירושלים

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 13109-11-21 אבו טיר נ' עמותת ריאד אלסאלחין- לקידום החינוך והתפתחות הילדים
במזרח ירושלים (ע"ר)

בפני	כבוד השופט אלעזר נחלון
תובע	יוסף אבו טיר
נגד	עמותת ריאד אלסאלחין- לקידום החינוך והתפתחות הילדים
נתבעת	במזרח ירושלים (ע"ר)

פסק דין

א. כללי

1. זוהי תביעה לפינוי מושכר, מכוח תקנה 81 לתקנות סדר הדין האזרחי התשע"ט-2018 (להלן: תקנות סדר הדין האזרחי). בבסיס התביעה עומדת טענת התובע, שהוא תושב ארצות הברית, כי במשך למעלה משנתיים וחצי, ולמעשה כמעט מראשית תקופת השכירות, לא משלמת לו הנתבעת דמי שכירות.

ב. רקע עובדתי ודיוני תמציתי

2. בין הצדדים נכרת ביום 17.2.19 הסכם שכירות (ההסכם צורף כנספח א לכתב התביעה). על פי ההסכם תשכור הנתבעת מן התובע את המושכר, וזאת למשך חמש שנים החל מיום 1.7.19 ועד ליום 1.7.24. דמי השכירות הועמדו על סך של 12,000 ₪ לחודש "שלא כולל מע"מ ומס הכנסה". בסעיף הקובע את דמי השכירות נקבע עוד כי "אחור מעבר ל-3 ימים בתשלום סכום מן הסכומים הנקובים בהסכם זה ובמיוחד הסכומים לפי סעיף זה יהווה הפרה יסודית של ההסכם, [אשר יזכה את [התובע] לבטל הסכם זה ולדרוש את פינוי [הנתבעת] מן ה[מושכר] לאלתר..." (סעיף 4 להסכם; ולעניין הפרות ההסכם ראו גם סעיף 19 שם). במעמד חתימת ההסכם שילמה הנתבעת את דמי השכירות עבור החודש הראשון (סעיף 4(ה) להסכם).

3. ביום 20.10.19, כשלושה חודשים וחצי לאחר תחילת תקופת השכירות, פנה התובע לנתבעת בטענה כי למעט דמי השכירות עבור החודש הראשון אשר כאמור שולמו מראש, לא שילמה הנתבעת דמי שכירות נוספים. התובע התרה בנתבעת כי אם לא יוסדר החוב יהיה עליו לפעול לפינוי מן המושכר (נספח ב לכתב התביעה). בעקבות זאת שילמה הנתבעת סך של 12,000 ₪ (נספח ג לכתב התביעה).

4. בחודש אוגוסט 2020 הגיש התובע נגד הנתבעת תביעה לפינוי מושכר, בשל אי תשלום דמי השכירות והוצאות נוספות החלות עליה. הנתבעת הגישה כתב הגנה, וטענה שורה של טענות. בין היתר טענה הנתבעת כי בשלב



מסוים הוסכם על הקטנת שטח המושכר ובשל כך על הפחתת דמי השכירות; כי היא שילמה תשלומים שונים לשם פינוי מחזיק בחלק מן המושכר, אשר הוסכם לזקופם על חשבון דמי השכירות; וכי היא הוציאה הוצאות שונות אשר הוסכם לקזזן מדמי השכירות. עוד טענה הנתבעת כי לאחר קבלת החזקה במושכר התברר שקיימת בקומתו העליונה בנייה ללא היתר, ועל כן ייתכן שישלל רישיונה להפעיל מוסד חינוכי במקום ויגרמו לה נזקים כספיים ממשיים. זאת, מעבר להוצאות שכבר נדרשה להוציא לשם שמירת הרישיון בתוקפו.

נוסף על כך טענה הנתבעת כי התצהיר שהגיש התובע לתמיכה בכתב התביעה נערך בניגוד להוראות הדין, שכן הוא ניתן בעת שהתובע מצוי במקום מושבו ואומת על ידי בא כוחו באמצעות היוועדות חזותית, ולא באופן הנדרש בדין.

5. התביעה הנזכרת נדונה לפני מותב אחר אשר קיים בה דיון. במסגרת הדיון אמורות היו להישמע גם העדויות, אולם לאחר טיעונים בעניינים שונים הסכימו הצדדים להידבר ביניהם ועוד הסכימו כי אם ההידברות לא תעלה בהצלחה המצהירים לא יחקרו ויוגשו סיכומים. הובהר גם כי תישמרנה הטענות בעניין תצהיר התובע.

הסיכומים הוגשו, ובפסק הדין הוחלט למחוק את התביעה על הסף. נקבע, בין היתר, כי תצהיר התובע לא אומת כנדרש בדין שחל באותה עת, וכי "בהינתן שבין הצדדים מחלוקות משמעותיות, שהן בעיקרן עובדתיות ובעיקרן נתמכות על גרסאות הצדדים שאין בהכרח מגובות באסמכתאות, אין מנוס מסילוק התובענה על הסף, תוך קביעה כי אין באמור כדי לחסום מי מהצדדים בנקיטת כל הליך משפטי" (תא"ח 46300-08-20, פסק דין מיום 25.4.21).

6. חלפו כשישה וחצי חודשים, והתובע והגיש את התביעה שכאן, אשר הפעם נתמכה בתצהיר ערוך כדין. משיקולי ניתוב תיקים הועברה תביעה זו לטיפול.

ג. תמצית השתלשלות ההליך

7. השתלשלות הדברים הדיונית עולה מן ההחלטות שניתנו בהליך. בתמצית יצוין כי דיון שאמור היה להתקיים ביום 27.2.22 נדחה לאחר שבא כוח התובע כבר התייצב אליו, וזאת בעקבות פניית הנתבעת מסמוך למועד הדיון אשר נומקה במצב רפואי נטען של בא כוחה (פרוטוקול והחלטה מיום 27.2.22). תיעוד רפואי בעניין זה לא צורף עד היום, וזאת למרות התחייבות הנתבעת עצמה ולמרות החלטה שניתנה בעניין זה.

8. משלא הוגש התיעוד עתר התובע לקבל את התביעה בהעדר התייצבות הנתבעת. בקשה זו לא נתקבלה, ומן הטעמים שפורטו בהחלטה הוריתי על קיום דיון נוסף תוך חיוב הנתבעת בהוצאות (החלטה מיום 2.3.22).

9. הדיון התקיים ביום 6.3.22, ולגבי אופן התנהלותו אסתפק לעת הזו בהפניה אל הפרוטוקול. בתום הדיון ביקשה הנתבעת להגיש סיכומים בכתב, אולם נקבע, בין היתר, כי "תקנה 80(ז) לתקנות סדר הדין האזרחי התשע"ט-2018 מורה כי סיכום הטענות יהיה בעל פה ביום הדיון בתובענה, אלא אם בית המשפט הורה אחרת מטעמים מיוחדים", וכי במקרה שכאן לא הוצגו טעמים כאלה. חרף האמור, ונוכח בקשת הנתבעת, הוצעה לצדדים האפשרות לערוך הפסקה בטרם השמעת הסיכומים או להשמיעם למחרת.

10. בעקבות ההחלטה החלה התנהלות חריגה, שמפאת כבודו של בא כוח הנתבעת לא אפרטה כאן. אסתפק בציון העובדה שבא כוח התובע השמיע את סיכומיו, ואילו בא כוח הנתבעת נמנע מלעשות כן ועזב את בית המשפט באופן חד צדדי. בנסיבות אלה ניתנה החלטה שהתייחסה למצב הדברים שנוצר. בהחלטה זו צוין בין היתר כי "לא בלי התלבטות - בשל העובדה שעל הפרק עומדת תביעה לפינוי של הנתבעת המפעילה במושכר בית ספר, על כל המשתמע



מכך; בשל ההשלכות האפשריות של העדר סיכומים מטעם הנתבעת; ונוכח הסכמת התובע[] - תינתן לנתבעת הזדמנות נוספת להשמיע את סיכומיה, וזאת בדיון ביום 8.3.22 בשעה 14:00. יש לקוות כי הנתבעת תתייצב לדיון על מנת להעלות את טענותיה" (החלטה מיום 6.3.22). למרבה הצער, תקווה זו נכזבה.

11. שעות ספורות לפני מועד הדיון הנוסף שבה הנתבעת והגיש פנייה לדחייתו, בטענה כי "נציגת הנתבעת" ציינה שהיא חולה. הנתבעת גם "הודיעה" כי תיעוד רפואי יצורף בתוך עשרה ימים. הפנייה, אשר לא כללה את עמדת התובע כנדרש בדיון, הגיעה לעיוני, ובהחלטה שניתנה התייחסתי בין היתר לאפשרות לקיים את הדיון במתכונת שונה לרבות בדרך של היוועדות חזותית, ולבסוף קבעתי כי עד למתן החלטה אחרת יתקיים הדיון כפי שנקבע. ניסיונות חוזרים ונשנים מצד המזכירות ליצור קשר טלפוני עם בא כוח הנתבעת על מנת להודיע לו על ההחלטה לא צלחו, מטעמים שלא הובהרו (ובעניין זה אפנה לתרשומת מיום 8.3.22 המצויה בתיק). עם זאת, ההחלטה נמסרה למשרדו.

12. הנתבעת לא התייצבה לדיון. במסגרת הדיון התייחס התובע לתהיות בנוגע לפערים בין הנטען בפניית הנתבעת ובין ההודעה שנשלחה לו ביחס לפנייה זו, ועתר לקבל את התביעה (ראו פרוטוקול הדיון מיום 8.3.22). בהחלטה שניתנה באותו מועד התייחסתי להתנהלות הדיונית החריגה מצד הנתבעת ולאי הבהירות בנוגע לטעמי פנייתה. מנגד ציינתי כי מי שעשויים להיפגע מן ההשלכות הדיוניות האפשריות של אי השמעת סיכומי הנתבעת הם תלמידי המוסד החינוכי הפועל במושכר. עוד ציינתי כי כדי להימנע מפגיעה נוספת בבא כוח התובע, אשר התייצב לשלושה דיונים בהליך בעוד שלשניים מתוכם לא התייצבה הנתבעת, הרי שלא ייקבע דיון נוסף, ותינתן לנתבעת הזדמנות אחרונה להגיש סיכומים בכתב בתוך מספר ימים קצוב. הוספתי כי במסגרת הסיכומים תתייחס הנתבעת גם להשלכת ההתנהלות הדיונית מצדה על שאלת ההוצאות, תהא תוצאת ההליך אשר תהא. כמו כן צוין כי "אם לא תגיש הנתבעת סיכומים במועד הנזכר יראו בה כמי שוויתרה על הגשתם על כל המשתמע מכך מבחינה דיונית" (החלטה מיום 8.3.22).

13. המועד שנקבע חלף, סיכומי הנתבעת לא הוגשו, והתובע עתר ליתן פסק דין בתובענה. יוזכר גם כי תקנה 82(א) לתקנות סדר הדיון האזרחי קובעת שפסק דין בתובענה בדיון מהיר אמור להינתן "עם תום הדיון בתובענה" ו-"לכל המאוחר בתוך ארבעה עשר ימים". על רקע האמור, נראה כי הגיעה העת להכריע בהליך.

ד. הכרעה

14. תקנה 74(ג) לתקנות סדר הדיון האזרחי מורה כי "דין אי הגשת סיכומי טענות בכתב במועד, כדין אי התייצבות לדיון". במקרה שכאן מעבר להתנהלות הדיונית החריגה מטעם הנתבעת בנוגע לסיכומים, הרי שבפועל היא נמנעה מלנצל שתי הזדמנויות נוספות שניתנו לה לסכם את טענותיה, לרבות באמצעות הגשת סיכומים בכתב כעתירתה. בנסיבות אלה, ולמרבה הצער, אין מנוס מלראות בנתבעת כמי שלא התייצבה לדיון.

15. תקנה 75(2) מורה כי אם לא התייצב הנתבע לדיון והתובע התייצב אליו "רשאי התובע להוכיח את תביעתו, ויהיה זכאי לסעד שביקש לפי הראיות שהתקבלו".

16. במצב דברים זה - על יסוד הראיות שהוצגו ובזהירות המתבקשת מכך שהדברים נכתבים בלא שסיכומי הנתבעת הוגשו - סבורני כי יש לקבל את התביעה בהתאם לאמור להלן.

17. בנוגע לקיומו של חוב משמעותי בגין דמי שכירות מכוח הסכם השכירות אפנה אל טענות התובע בעמוד 17 לפרוטוקול שורה 27 עד עמוד 18 שורה 6. בהעדר סיכומים מטעם הנתבעת, טענות אלה לא זכו למענה ממצה, מה גם שלמעשה הנתבעת עצמה לא טענה בכתב הגנתה שהיא שילמה את מלוא דמי השכירות מכוח הסכם השכירות.



טענת ההגנה של הנתבעת הייתה כי בינה ובין התובע גובשה בחודשים האחרונים הסכמה חדשה, שמכוחה היא לא אמורה הייתה לשלם דמי שכירות כלשהם ומנגד מוצו טענותיה הכספיות כלפי התובע בגין הבנייה חסרת ההיתר במושכר. אלא שבסיכומי טענותיו עמד התובע על הקשיים לכאורה בטענה זו (ראו עמוד 18 לפרוטוקול שורות 7-23), ובהעדר סיכומים נגדיים מטעם הנתבעת קשיים אלה לא זכו למענה ממצה.

18. הנה כי כן: לנתבעת נותר לכאורה חוב משמעותי בגין דמי שכירות מכוח הסכם השכירות; לא הוכח לכאורה שהייתה הסכמה אחרת בין הצדדים; ומכוח סעיף 4 להסכם השכירות החוב מקים לכאורה לתובע זכות לפנותה מן המושכר.

ה. סיכום

19. מן המקובץ עולה, אפוא, כי יש להורות על פינוי הנתבעת מן המושכר, בשל אי תשלום נמשך של דמי השכירות.

20. בשים לב למכלול האמור לעיל, הרי שלו פסק הדין היה משליך רק על הנתבעת עצמה, לא הייתה כל מניעה להורות על פינויה מן המושכר בזמן קרוב ביותר. אלא שלטעמי חרף העובדה שהנתבעת לא הגישה סיכומים מטעמה, לא ניתן להתעלם מכך שהיא מפעילה במושכר מוסד חינוכי, אשר פינויו במהלך שנת לימודים עלול לפגוע ממשית בתלמידים (ועל קיומו של מוסד חינוכי במושכר לא הייתה מחלוקת). מנגד, אין לצפות מן התובע להוסיף ולהעמיד את המושכר לרשות הנתבעת בלא תשלום.

21. באיזון בין השיקולים השונים - ובשים לב גם לשיהוי המסוים בנקיטת ההליך שכאן לאחר מחיקת ההליך הקודם וכן לשיהוי במימוש זכויות התובע מכוח הסכם השכירות מראש - הרי שיש לטעמי להורות כי על הנתבעת יהיה לפנות את המושכר עד ליום 1.5.22. עם זאת, מועד הפינוי יידחה ליום 31.7.22, וזאת בתנאי שעבור התקופה שהחל מיום 1.3.22 ועד ליום 31.7.22 תשלם הנתבעת לתובע בכל 1 בחודש סך של 12,000 ₪ (בתוספת מע"מ ככל שיש לשלמו, אשר ישולם כנגד קבלה) וזאת כדמי שכירות עבור אותו חודש. לא ישולם אחד התשלומים במלואו ובמועדו, יהיה על הנתבעת לפנות את המושכר עד ליום ה-14 באותו חודש. התשלום עבור חודש מרץ 2022 ישולם ביום 1.4.22 יחד עם התשלום עבור חודש אפריל.

22. בנסיבות המקרה, בשים לב לתוצאת ההליך ולהיקף הטרחה הסבירה בו, כמו גם להתנהלות הדיונית המוקשה במיוחד מצד הנתבעת שעל חלקה בלבד עמדתי לעיל, תישא הנתבעת בהוצאות התובע בסך של 1,000 ₪ ובשכר טרחת בא כוחו בסך של 15,000 ₪. סכומים אלה נוספים על סכומים שנפסקו במהלך ההליך.

23. ניתן לערער על פסק הדין לפני בית המשפט המחוזי בהתאם להוראות הדין.

ניתן היום, י"ב אדר ב' תשפ"ב, 15 מרץ 2022, בהעדר הצדדים.