



ת"פ 27947/03/21 - מוסא גועבה נגד בית ספר אלזהרא אלנמודג'יה בע"מ (חל"צ)

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 27947-03-21 גועבה נ' בית ספר אלזהרא אלנמודג'יה בע"מ (חל"צ)

בפני	כבוד השופטת מיכל הירשפלד
תובע	מוסא גועבה
	ע"י ב"כ עו"ד חוסאם סיאם
נגד	בית ספר אלזהרא אלנמודג'יה בע"מ (חל"צ)
נתבעת	ע"י ב"כ עו"ד אבי סגל

פסק דין

תביעה לפינוי מושכר.

1. אין מחלוקת כי התובע הוא הבעלים של בנין הממוקם ברחוב אלזהרא 20 בירושלים (חלקה 40 בגוש שומה 30056). ענינו בנכס בן שלוש קומות המשתרע על שטח של כ-1,000 מ"ר.
2. אין גם מחלוקת, כי הנתבעת, המפעילה במקום בית ספר בשם "אלזהרה אלנמודג'יה", שכרה את הנכס מהתובעת בשכירות לא מוגנת למשך 10 שנים. בהתאם לחוזה השכירות שנחתם ביום 17.3.11 התחילה תקופת השכירות ביום 1.4.11 והסתיימה בסוף שנת הלימודים של שנת 2021. לטענת התובע שנת הלימודים בבתי הספר במזרח ירושלים מסתיימת לכל המאוחר בסוף חודש מאי.
3. לטענת התובע הנתבעת לא עמדה בכל התחייבויותיה ולא שילמה לתובעת את מלוא התשלומים להם התחייבה בהתאם לחוזה. מכל מקום, טוען התובע, הוא לא התכוון לחדש לנתבעת את חוזה השכירות ללא קשר להפרות השונות להן היא טוענת ועל כן הודיע לנתבעת ביום 20.1.21 הודעה כאמור, לפיה נדרשה הנתבעת לפנות את המושכר לא יאוחר מיום 31.5.21.
4. לטענת התובע, הנתבעת לא הגיבה להודעה ובהתאם לדברים ששמע התובע מגורם שלישי הנתבעת לא התכוונה לפנות את המושכר במועד. יצוין בהקשר זה כי התביעה הוגשה בחודש מרץ 2021.
5. לאחר הליכים שונים שהתקיימו (מתן פסק דין בהעדר הגנה וביטולו), הגישה הנתבעת כתב הגנה ובו טענה, כי היא חברה לתועלת הציבור העוסקת בחינוך וכי בבנין פועל בית ספר ובו מאות תלמידים ועשרות אנשי צוות ומורים.
6. עוד טענה הנתבעת, כי שנת הלימודים נפתחה כבר במבנה בית הספר ופינוי בית הספר באמצע שנת הלימודים תהווה מכת מוות בלתי הפיכה לפעילות החינוכית במקום ושליחת מאות תלמידים להסתובב עמוד 1



ברחובות. עוד טענה הנתבעת כי עקב מגיפת הקורונה הפסידו התלמידים שעות לימוד רבות וסגירת בית הספר בשלב זה תהווה גם מכה אנושה להשכלתם והתפתחותם.

7. עוד טענה הנתבעת, כי מיד לאחר שקיבלה את התביעה פנתה אל התובע בבקשה להגיע להסכמות על הארכת תקופת השכירות. במסגרת זו סוכם כי הנתבעת תשלם את כלל התשלומים לרשויות המס (ניכוי במקור) ולאחר מכן תתקיים פגישה בין הצדדים. הנתבעת שילמה את התשלומים הנדרשים לרשויות המס ואף הפקידה בקופת בית המשפט את דמי השכירות החודשיים עד לחודש אוקטובר 2021.

8. לטענת הנתבעת, בהמשך אכן התקיימה בין הצדדים פגישה ביום 18.7.21, בה נדונו התנאים להארכת השכירות. בסופה של הפגישה סוכם על הארכת תקופת השכירות למשך שנה אחת לפחות וסוכם, כי במהלך שנת השכירות יתקיים מו"מ להארכת תקופת השכירות למשך שנים נוספות.

9. הנתבעת הוסיפה וטענה כי הסתמכה על הסיכום המפורש עם התובע ופתחה את שנת הלימודים בבית הספר, לאחר שהשקיעה סכומים ניכרים לצורך כך. לטענתה, היא שינתה את מצבה לרעה לאור ההסכמות אליהן הגיעו הצדדים ומכל מקום הנזק שעלול להיגרם לה כתוצאה מקבלת התביעה הוא עצום, כאשר מנגד לתובע לא יגרם כל נזק.

10. בדיון שהתקיים ביום 10.11.21 מסרה הנתבעת לתובע המחאה על סך של ₪ 43,000 על חשבון חוב דמי השכירות.

11. עוד סוכם בין הצדדים כדלקמן:

1. סוכם בינינו שיינתן פסק דין לפינוי ליום 15.6.22.

2. סוכם כי חובות דמי השכירות ישולמו לתובע במספר תשלומים, בהתאם להסכמה אליה יגיעו הצדדים. סכום השיקים יהיה דמי השכירות עיד ליום 15.6.22 כולל חובות העבר ודמי שכירות שוטפים. יובהר כי דמי השכירות של השנה החדשה יהיו בהתאם לסיכום שבין שני הצדדים.

3. ככל שמלוא החובות ישולם עד ליום 15.6.22, יכנסו הצדדים למו"מ על חתימת חוזה חדש.

4. ככל שלא ימסרו שיקים בהתאם להסכמה בתוך 7 ימים וכן ככל שאחד מהשיקים שיימסרו לתובע יחזור ולא יכובד, הפינוי יהיה מיידי (הפינוי בהוצל"פ ישופעל) וזאת, בכפוף להתראה ואפשרות תיקון ההפרה של 7 ימי עסקים.

5. מוסכם כי סכום הכספים המופקדים בקופת בית המשפט יועבר לאלתר (ללא התנאה במתן תוקף של פסק דין להסכמות) לתובע באמצעות ב"כ התובע על חשבון חוב דמי השכירות.

6. פסק הדין יכנס לתוקפו עם קבלת הודעה משותפת מטעם הצדדים ולפיה נמסרו ההמחאות לידי התובע או בתוך 7 ימים לפי המוקדם.

בשלב זה נבקש שבית המשפט יתן תוקף של החלטה להסכמתנו.



12. בהמשך להסכמה ניתן לה תוקף של החלטה.
13. כעבור 3 ימים, ביום 14.11.21 הודיעה הנתבעת כי שלחה בדואר רשום את המכתב שצורף להודעה בצירוף ההמחאות לב"כ התובעת.
14. במכתב נרשם, כי בהמשך להחלטת בית המשפט לפגישה בין הצדדים "מצ"ב המחאות לכיסוי מלוא חובות השכירות (לרבות חודשים אפריל ומאי 2021) וזאת לאחר ניכוי הכספים שהופקדו בקופת בית המשפט... וכן ניכוי ההמחאה שנמסרה בעת הדיון". עוד כתבה הנתבעת לתובעת, כי שנת הלימודים מסתיימת ביום 30.6.21 (ולא 31.5.21) ולפיכך ביקשה הנתבעת כי תאריך הפינוי המוסכם ידחה ליום 15.7.21, אם הצדדים לא יצליחו להגיע להסכמה בדבר הארכת התקופה מעבר לכך. עוד הוסיפה הנתבעת באשר לניכוי במקור, הרי שזה נעשה בסיומה של כל שנה קלנדרית וכך יעשה גם במקרה זה.
15. בחלוף 3 ימים נוספים, ביום 17.11.21 הגיש התובע הודעה מטעמו לבית המשפט. בהודעת אישר התובע כי התקיימה ישיבה עם מנהל הנתבעת, בה סוכם בין הצדדים מה גובה החוב שהנתבעת אמורה לשלם. לטענתו מנהל הנתבעת הבטיח להעביר למחרת שיקים במלוא הסכום אולם חרף האמור התובע לא קיבל מאומה לידיו. חלף זאת התקבלה הודעת הנתבעת לפיה היא שלחה את השיקים בדואר רשום ולא עם שליח כפי שסוכם. עוד הלין התובע על כך שב"כ הנתבעת לא הותיר בידו העתק מהשיקים בטרם שלח אותם בדואר רשום.
16. ביום 29.11.21 הגיש התובע הודעה נוספת לפיה עד אותו יום טרם התקבלו השיקים ואף השיק שנמסר לתובע בדיון חזר, כאשר בהודעת הבנק נרשם כי חתימתו של המושך אינה תקינה. לטענת התובע, הנתבעת לא עמדה בהסכמה אליה הגיעו הצדדים בדיון לפיה היה עליה למסור את השיקים בתוך 7 ימים ולפיכך יש ליתן פסק דין המורה על פינוי הנתבעת באופן מיידי.
17. לאחר הודעה זו נקבע דיון נוסף, קביעה שהניבה מסכת של בקשות ותגובות ביחס למועדו. במסגרת זו, טענה בין השאר הנתבעת, כי השיק חזר משום שהתובע ניסה להפקידו בבנק פלסטיני, כאשר בעבר נעשה ניסיון (לא על ידי התובע) למשוך כספים שלא כדין מחשבונה של הנתבעת באמצעות אותו בנק. עוד טענה הנתבעת כי ב"כ התובע קיבל כבר 2 זימונים לסור לסניף הדואר על מנת לקבל את השיקים (לראשונה ב-23.11.21) אולם הוא לא עושה כן. הנתבעת צירפה בענין זה פלט מדואר ישראל.
18. בסופו של דבר התקיים הדיון ביום 8.12.21. בפתח הדיון מסרה הנתבעת לתובע המחאה חדשה ע"ס ₪ 43,000 חלף ההמחאה שחזרה (העתק סומן נ/1). הנתבעת אף הוסיפה כי בהתאם לסעיף 4 להסכמה אליה הגיעו הצדדים הרי שבמקרה של הפרה חייב התובע למסור לנתבעת התראה ואפשרות לתקן את ההפרה בתוך 7 ימים. התובע לא עשה כן וגם אם נראה בהודעתו מיום 29.11.21 התראה שכזו הרי שלא חלפו 7 ימי עסקים לתיקון ההפרה והיא תוקנה. בהקשר השיקים שנשלחו בדואר רשום, הביע ב"כ הנתבעת פליאתו שגם לאחר הודעתו לבית המשפט לא סר ב"כ התובע לסניף הדואר על מנת לאסוף את השיקים.
19. בתגובה טען ב"כ התובע כי ביקר בסניף הדואר של משרדו 3 פעמים ולא מצא בתיבת הדואר שלו דבר. לטענתו, התובע לא קיבל את השיקים בתוך 7 ימים כפי שסוכם ולא נשלח דבר באמצעות הדואר.
20. לטענת הנתבעת, בהתאם להסכמה בין הצדדים פסק הדין נכנס לתוקפו ביום 18.11.21 ואילו את



ההמחאות יכול היה לקחת אם היה מגיע לסניף הדואר כבר ביום 23.11.21.

21. בתגובה חזר וטען התובע כי סוכם שפסק הדין יכנס לתוקפו רק עם הגשת הודעה משותפת מטעם הצדדים.
22. עוד שאל ב"כ התובע מה יקרה במצב בו ההמחאות שיתקבלו לא יתאימו להסכמת הצדדים. לשאלת בית המשפט הוא השיב כי אינו מעוניין להיכנס למספרים ביחס לדברים שסוכם. לטענת ב"כ הנתבעת הוא עצמו וגם ב"כ התובע אינם יודעים מה סוכם בין הצדדים בענין זה.
23. בתום הדיון, קיבל ב"כ הנתבעת רשות להגיש לחתימת בית המשפט צו המופנה לרשות הדואר בענין גורל המעטפה שהכילה את השיקים וצו כאמור נחתם עוד באותו היום.
24. למחרת היום, 9.12.21 הגיש התובע הודעה לפיה לאחר שביצע בדיקה נוספת בענין התברר כי מעטפת השיקים אכן הגיעה לסניף הדואר אולם הזימון לקבלתה הונח בתיבה אחרת הצמודה לתיבת הדואר של ב"כ התובע.
25. עוד טען ב"כ התובע בהודעתו, כי השיקים שהיו במעטפה אינם מכסים את הסכום אשר הוסכם עליו עם מנהל הנתבעת כתנאי להארכת תקופת השכירות עד 15.6.21. לטענתו, במעטפה נמצאו רק 7 שיקים דחויים על סך ₪ 10,885 כל אחד כאשר זמני הפירעון שלהם נעים בין 10.2.22 ו-10.8.22. עוד נטען, כי סכום זה ביחס עם שני השיקים שנמסרו אינם מכסים אפילו את דמי השכירות של השנה הנוכחית "שלא לדבר על חובות העבר והסכומים שהנתבעת צריכה להשלים בגין הסכומים שנוכו במקור אך לא שולמו למס הכנסה. לטענת התובע, בישיבה שהתקיימה הוסכם כי דמי השכירות עבור השנה הנוכחית המסתיימת ב-15.6.22 יעמדו על 128,000 דולר.
26. בנסיבות אלה טוען התובע, הנתבעת לא מסרה לתובע שיקים בהתאם להסכמה בין הצדדים ועל כן יש להורות על פינויה של הנתבעת בהתאם לסעיף 4 להסכם שקיבל תוקף של החלטה.
27. בתגובה טען ב"כ הנתבעת כי הודעת התובע, שבאה זמן קצר לאחר שנחתם הצו שהופנה לדואר ישראל, היתה צפויה. לגופו של ענין שבה וטענה הנתבעת כי פסק הדין שניתן עומד בעינו ואף יש מקום לחייב את התובע בהוצאות בשיעור ניכר. ביחס לטענה שההמחאות אינן בסכום עליו סוכם, טוענת הנתבעת, כי ענין זה אנו לבית המשפט בתיק זה וככל שיש לתובע טענות כספיות עליו להתכבד ולהגיש תביעה בגינן. עוד טען הנתבעת כי דמי השכירות ששולמו עולים בהרבה על דמי השכירות שבחזרה ועל כן גם טענות התובע לגופו של ענין אינן נכונות.
28. לאחר ששקלתי את טענות הצדדים, הגעתי למסקנה כי הדין עם הנתבעת.
29. ההסכמה אליה הגיעו הצדדים היא ברורה למדי לעניינו של תיק זה.
30. יודגש כבר עתה כי אין מקום במסגרת תיק זה לדון ולהכריע בשאלה האם הפר מי מהצדדים את ההסכם ובמיוחד אין מקום לדון או להכריע בשאלה מהם הסכומים שסוכם בין הצדדים שישולמו לתובע ולו מן הטעם כי ענין זה אינו חלק מהליך זה והצדדים אף הותירו אותו במפורש מחוץ לגדר המחלוקת דנן.



31. בהקשר זה יצוין, כי אף כאשר נשאל ב"כ התובע אודות ההסכמות אליהם הגיעו הצדדים הבהיר כי הוא אינו מעונין לפרט. ב"כ הנתבעת מצידו הבהיר כי ההסכמות אינן ידועות לו ולדעתו גם לא לב"כ התובעת. למעלה מהצורך יצוין גם, כי הצדדים עצמם לא העידו ולא הצהירו דבר בענין זה. מכאן כי אף אם היה מקום לדון ולהכריע בטענות הצדדים בענין זה, לא היתה כל אפשרו לעשות כן.
32. בנסיבות אלה מקובלת עלי טענת ב"כ הנתבעת לפיה חילוקי הדעות בין הצדדים ביחס לקיומו או הפרתו של ההסכם, במיוחד בכל הנוגע להסכמות אליהן הגיעו הצדדים ביחס לסכומים שישולמו לתובע והשאלה האם סכומים אלה אכן שולמו אם לאו, דינן להתברר, אם בכלל, בתובענה נפרדת.
33. ענינו בתביעה לפינוי מושכר בה הגיעו הצדדים להסכמה שקיבלה תוקף של החלטה, במסגרתה סוכם כי ינתן פסק דין לפינוי ליום 15.6.22. הצדדים ביקשו לעכב את תוקפו של פסק הדין לצורך ביצוע הסכמות אליהן הגיעו ביניהם, ועל כן קבעו פסק הדין לפינוי "יכנס לתוקפו עם קבלת הודעה משותפת מטעם הצדדים לפיה נמסרו ההמחאות לידי התובע או בתוך 7 ימים לפי המוקדם".
34. אין מחלוקת, כי נמסר לתובע באופן מיידי שיק חלופי לזה שחזר. אין מקום לדון ולהכריע בשאלת סיבות החזרה של השיק, אולם לא התרשמתי כי הנתבעת נהגה בחוסר תום לב או ב"תרגיל" בענין זה כטענת התובע.
35. אין עתה גם מחלוקת כי נמסרו לתובע ההמחאות, שנשלחו על ידי הנתבעת לתובע בדואר רשום 3 ימים לאחר ההסכמה ביניהם. נראה שבשל תקלה בדואר ישראל הגיעו ההמחאות לידי התובע מאוחר יותר, אולם הן יצאו מידי הנתבעת בתוך 3 ימים כאמור, והיא הודיעה כאמור על כך לבית המשפט באותו זמן.
36. בשל אותה תקלה בדואר אכן לא הוגשה "הודעה משותפת מטעם הצדדים ולפיה נמסרו ההמחאות לידי התובע", אולם ללא אותה תקלה היה מקום להגיש הודעה כאמור (ודוק: אין עניינה של בתביעה זו בסכומים המדויקים שנרשמו בהמחאות). מכל מקום, יוזכר כי בין הצדדים הוסכם גם כי פסק הדין יכנס לתוקפו בהודעה משותפת או "בתוך 7 ימים לפי המוקדם", ומשכך ממילא, כך או אחרת, נכנס לתוקפו פסק הדין לפינוי.
37. לפיכך, בהתאם לפסק הדין, על הנתבעת לפנות את המושכר עד ליום 15.6.22.
38. יצוין, כי אף שפסק הדין שהוסכם על הצדדים נכנס לתוקפו, כאמור, הרי שלאור חילוקי הדעות בין הצדדים בענין זה, כונתה גם החלטה זו, בה נקבע כי פסק הדין נכנס לתוקפו, בשם פסק דין, ולו על מנת להבהיר כי בכך הסתיים הדיון בתביעה זו.
39. עוד יצוין, הנתבעת ביקשה להאריך מועד זה בחודש נוסף, בטענה כי שנת הלימודים מסתיימת בסוף יוני ולא סוף מאי, אולם כאמור, בענין זה נכנס פסק הדין לתוקפו והוא המחייב את הצדדים.
40. יחד עם זאת ולמעלה מהצורך, בנסיבות אלה מוצע כי הצדדים יבואו בדברים ביניהם ביחס לארכה של חודש נוסף או תקופה נוספת אחרת כפי שיוסכם עליהם, ובתנאים שיוסכמו עליהם, כפי שנזכר גם בהסכם אליו הגיעו הצדדים.
41. בנסיבות בהן הגיעו הצדדים להסכמה על פסק דין פינוי כאמור, לא מצאתי לתת צו להוצאות.



ניתן היום, א' שבט תשפ"ב, 03 ינואר 2022, בהעדר הצדדים.