

ת"פ 11227/01/23 - עמרן קורקוס, דבורה קורקוס נגד ולרי הנריאט אלפסי, דוד אלכסנדר נסי כהן, איזבל יעל כהן

בית משפט השלום בפתח תקווה

תפ"מ 11227-01-23 אלפסי ואח' נ' קורקוס ואח'
תיק חיצוני:

מספר בקשה: 3

בפני מבקשים	כבוד השופטת זהבית אלדר
נגד משיבים	1. עמרן קורקוס 2. דבורה קורקוס
	1. ולרי הנריאט אלפסי 2. דוד אלכסנדר נסי כהן 3. איזבל יעל כהן

החלטה

לפניי בקשת המבקשים - הנתבעים, לעיכוב ההליכים בתיק עקב קיומו של הליך תלוי ועומד בין הצדדים בבית המשפט המחוזי בתיק ת"א 12511-11-22 (להלן: "ההליך במחוזי").

1. עסקינן בתביעה לפינוי מושכר אותה הגישו המשיבים - התובעים, ביום 4.1.23 לסילוק ידם ופינויים של המשיבים מהדירה המצויה ברח' עין שמש 18 בגני תקווה (להלן: "הדירה ו/או המושכר").
2. על פי הנתען בכתב התביעה, הצדדים חתמו ביום 5.1.22 על הסכם שכירות, במסגרתו הוסכם כי דמי השכירות החודשיים יעמדו על סך 5,000 ₪ וכי המבקשים יפנו את הדירה עד לא יאוחר מיום 31.12.22. לטענת המשיבים, חרף האמור, המבקשים מסרבים לעזוב את הדירה בטענה כי הדירה נמכרה להם.
3. בכתב ההגנה טענו המבקשים, בין היתר, כי ביום 29.6.22, הסכימו הצדדים שהדירה תימכר למבקשים במחיר של 2.55 מיליון ₪. לטענתם, המו"מ הבשיל לכדי טיטת חוזה שאותו ערך עו"ד שייצג את שני הצדדים, אולם פסע לפני חתימה על הסכם פורמלי חזרו בהם המשיבים מהסכמתם למכור את הדירה, מטעמים שאינם לגיטימיים ובחוסר תום לב.
4. המשיבים מאשרים כי ניהלו משא ומתן עם המבקשים למכירת הנכס, אך לטענתם המשא ומתן לא הבשיל לכדי מסוימות ולבטח לא להתחייבות.

5. המבקשים הגישו בחודש נובמבר 2022 תביעה לאכיפת הסכם המכר הנטען לרכישת הדירה במסגרת ההליך במחוזי.

6. ביום 30.3.23 התקיים בפניי קדם משפט, במהלכו ציינו המבקשים כי הם עומדים על כל הטענות המקדמיות שהעלו בכתב הגנתם לרבות הטענה להליך תלוי ועומד. במהלך הדיון התקיים שיח ממושך מחוץ לפרוטוקול, בניסיון להביא את הצדדים להסכמות. משניסיון זה לא צלח, התרתי למבקשים להגיש בקשה בכתב לעיכוב ההליך שבפניי, בהתאם להסדר הדיוני המוצע על ידם בהודעתם מיום 30.4.23.

7. בהתאם לאמור, המבקשים הגישו ביום 4.5.23 בקשה לעיכוב ההליכים בתיק מחמת קיומו של הליך תלוי ועומד בבית המשפט המחוזי. תגובה מטעם המשיבים הוגשה ביום 12.5.23. כפי החלטתי, הגישו המבקשים תשובה לתגובה ביום 22.5.23.

א. טענות המבקשים

8. בבקשה שבפניי טוענים המבקשים כאמור, כי יש לעכב את ההליכים בתיק זה עד להכרעה בהליך המקביל, תוך שהוסכם מצדם כי העיכוב יותנה בתנאים הבאים: התנאי הראשון - המבקשים ישלמו למשיבים דמי שכירות חודשיים בסך 6,000 ₪ החל מיום 1.1.23 ועד למתן הכרעה בתביעה במחוזי; התנאי השני - המבקשים יפנו את הדירה אם תידחה התביעה במחוזי בתוך 180 ימים מיום קבלת פסק הדין.

9. במסגרת הבקשה הפנו המבקשים להחלטה אשר ניתנה על ידי כב' השופט טל חבקין בת"א 29135-07-19 **קצובר נ' מוראד** (פורסם בנבו, 5.11.2020), במסגרתה נדונה השאלה מתי ראוי להורות על עיכוב הליכים, וטענו כי מתקיימות בענייננו הנסיבות אשר מצדיקות להורות על עיכוב ההליכים בתיק זה;

· מאזן הנזקים - נטען כי בירור תביעת הפינוי במנותק מטענות ההגנה של המבקשים עלול להביא לסילוק ידם של שני קשישים מדירה שבה הם מתגוררים מעל 10 שנים. מנגד, לאור הנכונות של המבקשים להתנות את עיכוב ההליכים בתשלום שכר דירה גבוה משכר הדירה החוזי, לא צפוי להיגרם למשיבים כל נזק כתוצאה מעיכוב ההליכים.

· תום לב והיעדר שיהוי - נטען כי התביעה אשר מתבררת בבית המשפט המחוזי לא הוגשה בשיהוי והיא אף קדמה לתביעה שבתיק זה. על כן לא ניתן לטעון כלפי המבקשים כי הגשת התביעה במחוזי נעשתה בחוסר תום לב.

· סיכויי ההגנה - נטען כי סיכויי ההגנה לא נשללו על ידי המשיבים. בנוסף, הונחה בפני בית משפט זה תשתית איתנה התומכת בטענות ההגנה, לרבות תצהיר מטעם עורך הדין אשר ייצג את שני הצדדים במשותף בהסכם המכר.

· יעילות דיונית - נטען כי קבלת הבקשה תמנע התדיינות משפטית כפולה בשתי ערכאות משפטיות שונות. כן נטען כי התנאי השני האמור בהצעת המבקשים אף מהווה נכונות לוותר על טענת ההגנה הנוספת שהונחה לפתחו של בית משפט זה לפיה המבקשים ברי רשות בלתי הדירה. זאת ועוד, נטען כי בית המשפט המחוזי קבע הסדר דיוני שתכליתו להביא לבירור מהיר של התביעה לאכיפת הסכם המכר.

ב. טענות המשיבים

10. בתגובה לבקשה טענו המשיבים כי המבקשים מנסים להיאחז בפסק דין אשר צפוי להינתן רק במחצית השנייה של 2024 במסגרת ההליך במחוזי, מבלי לדעת מה תהא תוצאת פסיקתו.
11. לטענתם, המבקשים מונעים מהמשיבים את השכרת הנכס לשוכרים אחרים בדמי שכירות בשווי שוק גבוה יותר מהסכום המוצע.
12. נטען כי ההחלטה אליה מפנים המבקשים איננה מנחה או מחייבת, וממילא העובדות שם שונות בתכלית מהמקרה דנן.
13. כן נטען כי המבקשים לא הוכיחו כי ייגרם להם נזק בלתי הפיך אם בית המשפט לא ייעתר לבקשתם לעיכוב הליכים, שכן ככל שהמבקשים יזכו בתביעה המקבילה, לא יהיה להם קושי לאכוף את פסק הדין שכן תהא בידם זכות קניינית.
14. המשיבים לא פרטו עמדתם להסדר הדיוני המוצע על ידי המבקשים בבקשה.
15. בנוסף, נטען כי לבקשה לא צורף תצהיר ודי בעובדה זו כדי לדחות את הבקשה.

ג. דין והכרעה

16. **לאחר שעיינתי בבקשה ובתגובה ובחנתי את טענות הצדדים בראי בדין והפסיקה - הגעתי לכלל מסקנה כי דין הבקשה להתקבל. אנמק;**
17. בהתאם לכללי הסמכות העניינית, לבית משפט זה קיימת סמכות לדון בתביעה לסילוק ידם של המבקשים, בעוד שסוגיית הבעלות, אשר תידרש להכרעה באופן אגבי לצורך ההכרעה בתביעה לסילוק יד, הינה בסמכותו הייחודית של בית המשפט המחוזי. חרף האמור, בהתאם לסעיף 76 לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], התשמ"ד-1983, קיימת לבית משפט זה סמכות לדון בסוגיית הבעלות באופן אגבי, אולם הכרעה זו לא תהווה מעשה בית דין בסוגיית הבעלות ולא יהיה בה כדי למנוע מהצדדים להגיש תביעה לבית המשפט המחוזי על מנת שתידון ותוכרע שאלת הבעלות (ראה: ע"א 476/88 **שושנה אשתר ואח' נ' עליזה נפתלי ואח'**, פ"ד מה(2) 749; ע"א (חי') 72974-01-20 **שושנה קורקוס נ' מדינת ישראל רשות הפיתוח** (פורסם בנבו, 23.7.2020)).
18. במקרה שלפני עותרים כאמור המבקשים להורות על עיכובו של ההליך דנן עד להכרעה בבית המשפט

המחוזי.

19. על פי הפסיקה, לבית המשפט נתונה סמכות שבשיקול דעת לעכב בירורה של תובענה בשל קיומו של הליך תלוי ועומד שבו מתבררת שאלה מהותית דומה, וזאת אף אם אין חפיפה מוחלטת בין הצדדים לשני ההליכים או בשאלות העומדות לדיון. עוד נקבע, כי על בית המשפט הדין בבקשה לעיכוב הליכים להביא בחשבון, בין היתר, את השיקולים הבאים: **זהות השאלות השנויות במחלוקת, זהות בעלי הדין, יעילות הדין, מניעת הטרדה של בית המשפט בהליך כפול, חסכון במשאבים ובפרט בזמן שיפוטי, מניעת הכרעות סותרות, נוחות בעלי הדין, הכרעה מהירה ומאזן הנוחות.** כן יש להביא בחשבון את **הנזק שיגרם לבעל הדין שבירור תביעתו יעוכב ומידת תום הלב של בעל הדין המבקש את עיכוב ההליכים** (ראה רע"א 8120/10 יורשי המנוח יואל סרן ז"ל נ' פז חברת נפט בע"מ (22.11.2010), פורסם בנבו; רע"א 3336/19 פלוני נ' סיוואק בע"מ (פורסם בנבו, 10.9.2019) והפניות שם).

20. בענייננו, השתכנעתי מבקשת המבקשים כי קיים קשר הדוק בין ההליך שבפני לבין התביעה שהוגשה על ידי המבקשים בהליך בבית המשפט המחוזי. בשני ההליכים מתעוררות שאלות עובדתיות ומשפטיות דומות, לרבות בשאלת תוקפו של הסכם המכר למכירת הדירה למבקשים אשר כפועל יוצא מההכרעה בה תיגזר זכותם של המבקשים להמשיך החזקה בדירה. משכך, להכרעתו של בית המשפט המחוזי בתביעה, אשר הוגשה עוד בטרם נפתח הליך זה, ישנה השלכה ישירה על ההליך דן ותוצאותיו ישפיעו על ההכרעה בתביעת הפינוי.

21. יצוין כי המשיבים בתגובתם לא העלו נימוקים של ממש כנגד הבקשה לעיכוב ההליכים עקב קיומו של הליך תלוי ועומד.

22. לכך יש להוסיף, כי בירור ההליך דן במקביל לבירור ההליך אשר מתברר בבית המשפט המחוזי עלול להביא לפסיקות סותרות, לבזבז זמן שיפוטי רב, כפילות במתן עדויות, ואף תסב לצדדים הוצאות נוספות שלא לצורך ובכך יפגע באינטרס הציבורי (ראה רע"א **עמירון ס. טי. אל. מימון והשקעות בע"מ נ' יצחק וולך** (פורסם בנבו, 4.12.2007)). (להחלטות נוספות בהן נתקבלה בקשה לעיכוב הליכים עקב קיומו של הליך תלוי ועומד בבית המשפט המחוזי ראו ת"א 6950-03-22 **לוי ואח' נ' בנילוז ואח'** (פורסם בנבו, 6.3.2023) (להלן: "**עניין בנילוז**"); ת"א 57604-09-20 **מגדל חברה לביטוח בע"מ נ' עמית קיידר הובלות ומסחר בע"מ** (פורסם בנבו, 2.3.2023); ת"א 43687-02-21 **בי.או.אר.טי. בע"מ ואח' נ' פהימה ואח'** (פורסם בנבו, 2.11.2021)).

23. בהקשר זה יצוין כי התביעה דן נפתחה אמנם בהליך מהיר של תביעת פינוי, אך לנוכח מורכבות העובדות והשאלות המתעוררות, ממילא ההליך המתאים לבירור התביעה הינו הליך של סדר דין רגיל.

24. שיקול נוסף המטה את הכף לעיכוב ההליך הינו עיקרון הכיבוד ההדדי בין הערכאות לפיו ראוי שערכאה שיפוטית אחת תמתין להכרעת ערכאה שיפוטית הנמצאת בערכאה גבוהה ממנה בהיררכיה השיפוטית, למעט

אם קיימים טעמים כבדי משקל (ראו עניין בנילוז לעיל בפסקה 27 וההפניות שם).

25. כאמור לעיל, המבקשים הציעו כי עיכוב ההליכים יותנה בהעמדת דמי השכירות על סך 6,000 ₪. (בעוד דמי השכירות על פי הסכם השכירות עומדים על סך של 5,000 ₪). בנוסף, הציעו כי ככל שתדחה התביעה בהליך במחוזי, יפנו את הדירה בתוך 180 ימים מיום קבלת פסק הדין. להצעה זו כאמור לא נמצאת התייחסות בתגובת המשיבים ולפיכך אינה חלק מהחלטתי זו.

26. בנקודה זו אוסיף לציין כי המשיבים כאמור טענו כי המבקשים מונעים מהם את השכרת הנכס לשוכרים אחרים בדמי שכירות בשווי שוק גבוה יותר מהסכום המוצע, אלא שטענה זו נטענה ללא תימוכין.

27. בשולי הדברים יצוין, כי לא נעלמה מעיני טענת המשיבים לפיה המבקשים לא צירפו תצהיר לבקשה, אולם משהבקשה מבוססת ברובה על טענות משפטיות, הרי שלא מצאתי כי יש ממש בטענה.

28. מכאן ששוכנעתי כי בנסיבות העניין אין הצדקה עניינית בבירור התביעה שהוגשה בתיק דנן במקביל להליך בבית המשפט המחוזי ועל כן יש לקבל את הבקשה לעיכוב ההליכים בתיק.

ד. סוף דבר

29. אשר על כן ולאור כל האמור לעיל, אני מקבלת את הבקשה ומורה על עיכוב ההליכים בתיק זה עד להכרעה בהליך שמתנהל בפניי בית המשפט המחוזי. הצדדים יעדכנו התיק עם סיום ההליך במחוזי.

30. בנסיבות העניין ולפנים משורת הדין איני עושה צו להוצאות.

המזכירות תמציא ההחלטה לב"כ הצדדים.

ניתנה היום, ד' סיוון תשפ"ג, 24 מאי 2023, בהעדר הצדדים.