

## ת"פ 29536/08/23 - שריל בת יעקבוביץ, אירבינג אריק גרוס נגד ירחמיאל וויס

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 29536-08-23 יעקבוביץ ואח' נ' וויס

לפני כבוד השופטת מיקה בנקי

תובעים 1. שריל בת יעקבוביץ

2. אירבינג אריק גרוס

נגד

ירחמיאל וויס

נתבע

### פסק דין

תביעה לפינוי הנתבע מהמושכר.

### הצדדים ומסגרת המחלוקת

1. התובעים, תושבי חוץ, הם בעלי דירה הנמצאת ברחוב מסילת ישרים 15 דירה מס' 8 (גו"ח 30048/198/8), שהושכרה לנתבע.
2. על פי הנתען הנתבע-השוכר הוא אדם אשר פועל באופן שיטתי לשכור דירות מתושבי חוץ, לא לשלם עבורן שכר דירה, למשוך את זמן המגורים בדירה עד שעולה בידי בעל הנכס לפנותו, לרבות לאחר ניהול הליכי בוררות ופתיחת תיק הוצאה-לפועל, ואז לעבור לדירה הבאה - תוך השארת חובות והרס בדירה הקודמת. לעניין זה מפנים התובעים לת.א. 46672-10-22 ולת.א. 44361-02-19 שנוהלו בבית משפט זה נגד הנתבע על מנת לפנותו מדירות קודמות ששכר, כל פעם מדירה אחרת.
3. הסכם השכירות בין הצדדים כאן, שנחתם באמצעות מתווך ביום 14.2.23, מתייחס לתקופה מיום 1.3.23 ועד יום 29.2.24 וקובע שעל הנתבע לשלם דמי שכירות חודשיים בסך \$8,800 לפי שער של 3.51 ₪ לדולר, בנוסף לתשלומים הנלווים לדירה (וועד בית, ארנונה וכיוב').
4. על אף הוראות ההסכם לא שילם הנתבע את התשלומים הנלווים מתחילת תקופת השכירות, ומחודש יוני 2023 אף חדל לשלם דמי שכירות. לתובע לא ידוע האם שילם הנתבע חשבונות חשמל ומים. בתביעה פורטו חובות בסך של כ-29 אש"ח נכון למועד הגשתה במחצית אוגוסט 2023 ולאחר מכן ממשיכים החובות להצטבר ללא פירעון.
5. הנתבע הגיש בקשה להעברת ההליך לבית דין תורני על פי תניה הקיימת בהסכם השכירות ובד בבד טען "שבסך הכל היה עיכוב בקבלת כספים מחו"ל והבת שלו התחתנה וזה לא מצא חן בעיני התובעים".
6. בכתב הגנתו טען הנתבע שהוא מטופל בילד בעל קשיים רפואיים ותפקודיים חריגים וכן שחיתן את הבת שלו ונגרמו בשל כך עיכובים בתשלומי שכירות.
7. הנתבע הודיע, כדבריו, לב"כ התובע את סיבת העיכוב וש'סדר התשלומים יוסדר בהקדם האפשרי'. לצד זאת אישר בתצהירו שהוא "אכן בקשיים כלכליים ומתמודד עם נושאים גדולים ביותר" ומחה על האופן בו תוארה

אישיותו בכתב התביעה.

8. גם בדיון שהתקיים היום בתיק אישר הנתבע שהוא בקשיים כלכליים ואין ביכולתו לשלם לתובעים דבר, ואף לא התחייב שיפנה את הדירה בתום תקופת השכירות.

#### תניית הבוררות

9. הנתבע טען שהוא אדם חרדי העומד על הכנסת תניית בוררות בכל התקשרויותיו.

לטענתו יש לברר את המחלוקת בבית דין תורני שכן בית-דין כזה הוא רחמן ויאפשר לו פריסה של התשלומים והוא מכבד את פסקיו.

10. הנתבע טען בעלמא ששלושת הדיינים "כבר נבחרו" אך לטענתו ב"כ התובעים מסרב לקיים הליך בפניהם. הנתבע אף ביקש לחייב את ב"כ התובעים למסור לבית המשפט את שמות הדיינים שנבחרו על מנת לקיים 'בירור תורני' בפניהם כפי שנקבע בהסכם (סעיפים 9-12 בתצהירו).

11. הנתבע לא צירף לתצהירו כל ראיה לטענותיו וממילא לא פירט את שמות הדיינים שלטענתו "כבר נבחרו".

12. ב"כ התובעים דוחה את טענות הנתבע ולטענתו כל תניית הבוררות אינה אלא מרמה ותרגיל עוקץ, ההופכת את ההסכם לחוזה למראית עין שנוגד את תקנת הציבור שכן כל מטרתו היא עוקץ, הונאה ותרמית.

13. סעיף 5(א) בחוק הבוררות, תשכ"ח-1968 קובע שבמקרה של תובענה בסכסוך שהוסכם למסרו לבוררות וביקש בעל-דין שהוא צד להסכם הבוררות לעכב את ההליכים בתובענה - יעכב בית המשפט את ההליכים בין הצדדים להסכם, ובלבד שהמבקש (הנתבע בענייננו) היה מוכן לעשות כל הדרוש לקיום הבוררות ולהמשכה ועדיין הוא מוכן לכך.

14. הפסיקה לא הקלה ראש בתנאי המינימלי אותו דורש סעיף 5(א) בחוק ועמדה על הוכחתו הפוזיטיבית (רע"א 254/88 קיבוץ קדרים נ' מאיר מורד, מב(3) 074 (1988):

"דא עקא, בע"א 286/83 [2] נקבע, כי אין בית המשפט יכול להגיע לידי החלטה לעכב את ההליכים, בלא שמצויה לפניו ראיה כלשהי, שמבקש העיכוב נכון לעשות את כל הדרוש לקיום הבוררות ולהמשכה (ראה שם, בעמ' 248). פירושם של דברים הוא, כי לא די בעובדה, שאין לפני בית המשפט ראיה, כי מבקש העיכוב סירב לנהל את הבוררות. דרוש כי תהא לפני בית המשפט ראיה פוזיטיבית כלשהי, כי מבקש העיכוב היה ועודנו מוכן לעשות את כל הדרוש לקיום הבוררות ולהמשכה."

15. זאת ועוד (רע"א 4464/12 MINTER PROPERTIES LIMITED נ' הפטריארכיה היוונית האורתודוכסית של ירושלים (פורסם בנבו, 25.11.2012), הדגשות שלי, מ.ב.):

"...תנאי נוסף שקבע המחוקק, והשילוב במידת מה בתנאי "ההזדמנות הראשונה", הוא נכונותו של המבקש לעשות "כל הדרוש לקיום הבוררות ולהמשכה". תנאי זה התפרש בפסיקה (עניין קדרים, 76; וראו גם לאחרונה רע"א 8613/10 כספי תעופה בע"מ נ' JSC Aeroavit Airlines פסקאות 30 - 34 לחוות דעתו של כב' השופט י' דנציגר (פורסם בנבו, 11.10.12)) באופן הקובע כי נטל ההוכחה להראות ניסיון **אקטיבי** להחלת בוררות מוטל על כתפיו של המבקש:

נטל ההוכחה הוא על מבקש העיכוב, ועליו להביא ראיה פוזיטיבית כלשהי להוכיח נכונותו זו ולא

להסתפק בטיעון שאין ראיה, שהוא סרב לנהל את הבוררות.

... הדגש צריך להיות על ההתנהגות בעבר ולא על ההתרצות לקיום בוררות בהווה, לאחר שכבר הוגשה התובענה לביהמ"ש (אוטולנגי בוררות 265).

16. בענייננו, כמפורט לעיל, לא צירף הנתבע לטענותיו כל הוכחה לפנייה בפועל לבית דין תורני או ל'בחירת דיינים' כטענתו, ואף לא כל ראיה לפעולה אקטיבית אחרת לקיום הבוררות שאותה הוא מבקש כעת - וטענותיו נותרו בעלמא.

במצב זה אין מקום לקבל את בקשתו לעיכוב ההליך או להעברתו לבוררות, והיא נדחית.

17. יתרה מזאת, בחינת התנהלות הנתבע הן כיום והן במקרים קודמים מהווה טעם מיוחד לפעול בהתאם לסעיף 5(ג) בחוק הבוררות, הקובע שבית המשפט רשאי שלא לעכב את ההליכים אם ראה טעם מיוחד שהסכסוך לא יידון בבוררות.

18. התובעים הפנו כאמור לשני תיקים קודמים שנוהלו נגד הנתבע בבית משפט זה.

הנתבע התנגד שבית המשפט יעיין בתיקים ועל כן האמור להלן הוא מטענות ב"כ התובעים שאושרו ע"י הנתבע ובא כוחו. התובעים אף הגישו את פרוטוקול הדיון מהתיק השני ואת תמונות ההרס במושכר (מוצגים 1-2).

19. בת.א. 44361-02-19 הוגשה תביעה לפינוי מושכר נגד הנתבע בנסיבות דומות ולטענת התובעים נאלצו בעלי הנכס שם לשלם לנתבע 'כופר' על מנת שייצא מהדירה, כיוון שהבינו שהליכי בוררות, אישור והוצאה לפועל יימשכו יותר ויעלו יותר.

20. בת.א. 46672-10-22 הוגשה בקשה לאישור פסק בורר שניתן נגד הנתבע לפינוי מושכר ולתשלום חובותיו. ודוק, באותו מקרה פנו הצדדים לדיון תורה על פי תניה בהסכם וניתן פסק דין תורני המורה לנתבע לשלם לבעלי הנכס ולפנותו, אך הנתבע סירב לקיים את הפסק והערים קשיים.

לאור זאת נדרש הליך נוסף של אישור פסק בורר בבית המשפט אך גם בו הערים הנתבע קשיים. בתיק התקיים דיון בחודש דצמבר 2022 ועל אף שגובשו הסכמות לפינוי הנתבע בתוך חודשיים ממועד הדיון נדרשו התובעים שם להתראת לשכת ההוצאה לפועל כדי לפנות את הנתבע במועד שנקבע.

היינו, גם כאשר מתנהל הליך לפי דין תורה לא מקיים הנתבע את הפסק הניתן בו אלא רואה בו אמתלה נוספת למשיכת זמן וישיבה בנכס ללא תשלום עד להליך נוסף בבית המשפט ואף פתיחת תיק הוצאה לפועל. יתר על כן, גם אז, ולאחר שעל פי החלטת הוצאה לפועל מפונה הנכס - מותר אחריו הנתבע נזקים עצומים בנכס וחובות ללא פירעון, כאשר תיק ההוצאה לפועל נגדו עודנו פתוח.

21. התנהלות קודמת זו של הנתבע מלמדת שהוא אינו תם לב וכי בקשתו לפנות להליך אחר אינה אלא אמתלה למשיכת זמן והותרת התובעים בפני שוקת שבורה.

22. הנתבע אף אינו מתיימר להצדיק את מעשיו. לדידו על התובעים להתאזר בסבלנות עד שיעלה בידו הרצון והיכולת לשלם, והרס הדירה אינו 'בשליטתו' אלא נעשה על ידי בנו הבוגר הנכה ש"כבר מילדות אי אפשר להשתלט עליו, הוא עם התנהגות מאוד לא תקינה, לשים אותו במוסדות הוא לא רוצה" (כאמור בפרוטוקול).

אכן נראה שהנתבע מתמודד עם נסיבות חיים לא פשוטות, אך אין לקבל את ציפיותו להעביר את הנטל לבעלי הנכסים שהוא שוכר ובכך להסיר מעצמו כל אחריות לתקינות הנכס ולפירעון החובות.

23. לכך יש להוסיף את הערכת ב"כ הנתבע שהליכי בוררות ייקחו כארבעה חודשים - פרק זמן העולה על יתרת תקופת השכירות אף לפי ההסכם, וכל זאת כאשר הנתבע אינו משלם דבר ואינו מתחייב לפנות את הנכס בתום התקופה החוזית.

24. בנסיבות אלו נדחית בקשת הנתבע לפנות ל'הליך תורני' והתיק יתברר ויוכרע כאן.

#### דין והכרעה

25. מכתבי הטענות עולה שאין בין הצדדים מחלוקת לגופו של עניין.

הנתבע מודה שלא שילם את התשלומים בהם חויב בהסכם, לדבריו בשל ענייני האישיים והעדפתו לממן את חתונת בתו על פני תשלום דמי השכירות לתובעים.

26. יתר על כן, על אף שלטענת הנתבע מדובר רק ב'איחור' בתשלומים, הרי שעל אף שחלפה כחצי שנה מאז חדל מתשלום דמי השכירות, וכ-9 חודשים מאז החל ההסכם ולא שילם כלל את התשלומים הנלווים הקבועים בו - הוא לא התיימר עד היום להתחיל בפירעון חובותיו אפילו על פי אותה "פריסה" שציפה שתקבע באותו הליך תורני שאליו ביקש לפנות.

27. במצב דברים זה יש לקבוע שהנתבע הפר את ההסכם בהפרה יסודית המקימה לתובעים זכות לקבלת פסק דין המורה על פינוי לאלתר של הנתבע ומי מטעמו מהמושכר.

28. לאור חלוף הזמן מאז הגשת התביעה ומאי תשלום דמי השכירות מחד ולאור מצב החירום מאידך - אני קובעת שהדירה תפונה ביום 30.11.23.

29. הנתבע יישא בהוצאות התובעים בסך 5,000 ₪ ובשכ"ט בא-כוחם בסך 15,000 ₪.

ניתן היום, ב' כסלו תשפ"ד, 15 נובמבר 2023, בהעדר הצדדים.