

ת"פ 39944/04/23 - עלית תחנת דלק ושרותי סיכה בעמ, משה בס ובניו מוסך עלית (1985) בע"מ נגד "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 39944-04-23 משה בס ובניו מוסך עלית (1985) בע"מ ואח' נ' "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ

מספר בקשה: 13

לפני כבוד השופטת בכירה רונית פינצ'וק אלט

המבקשים: 1. עלית תחנת דלק ושרותי סיכה בעמ
2. משה בס ובניו מוסך עלית (1985) בע"מ

נגד

המשיבים: "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ

החלטה

לפניי לחילוט ערובה שהופקדה ע"י המשיבה (להלן: "הבקשה").

רקע

1. ביום 24.12.23 ניתן פס"ד המורה על פינוי מושכר בהתאם לתקנה 81 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018 (להלן: "תקנות סד"א"), במסגרתו חויבה המשיבה בבקשה דלק - חברת הדלק הישראלית בע"מ (להלן: "הנתבעת") לפנות את תחנת הדלק שהשכירה מהמבקשות משה בס ובניו מוסך עלית בע"מ ועלית תחנת דלק ושרותי סיכה בע"מ (להלן: "התובעות").
2. הנתבעת הודיעה על כוונתה להגיש ערעור על פסה"ד ובמקביל הגישה בתביעה שלפניי בקשה לעיכוב ביצוע פס"ד.
3. ביום 14.1.24 קבעתי שלאחר ששקלתי את מאזן הנוחות מצאתי כי יש להיעתר לבקשה ולעכב את ביצוע פסה"ד, קרי את פינוי הנתבעת מהמקרקעין, כך שיתאפר לה להגיש ערעור ולאחר מכן יהיה עליה לשוב ולהגיש בקשה לעיכוב ביצוע לביהמ"ש שדן בערעור.
4. במסגרת ההחלטה דן קבעתי שעל הנתבעת להפקיד ערובה בסך ₪ 25,000 להבטחת הוצאות התובעות.

5. יוער שביום 25.2.24 הגישה הנתבעת ערעור על פסה"ד שנדון במסגרת ע"א 55911-02-24 ושביום 6.3.24 דחה ביהמ"ש המחוזי את בקשת הנתבעת לעיכוב ביצוע נוסף של פסה"ד.

עיקר טענות הצדדים בקשר עם הבקשה

6. לבקשת התובעות יש מקום להורות על חילוט הערובה שהפקידה הנתבעת בקשר עם החלטתי מיום 14.1.24. בבקשה נטען שכל יום בו החזיקה הנתבעת במקרקעין נגרם לתובעות נזק גדול, הן בשל חוסר היכולת להשכיר את המקרקעין בהסכם שכירות בתנאים מועדפים לשוכרת החדשה והן בשל אי קבלת הפיצוי היומי שנקבע בהסכם השכירות בין התובעת לבין הנתבעות.

7. עוד טענו התובעות שנגרמו להן הוצאות בשל הצורך לנהל את הליך הערעור.

8. בבקשה הודגש שהן בהחלטתי מיום 14.1.24 והן בהחלטות בביהמ"ש המחוזי צויין שהנתבעת עושה שימוש לרעה בהליכי ביהמ"ש עת היא אינה מפנה את המקרקעין ומנגד אינה משלמת את דמי השכירות אלא ע"י קיזוז של חוב שאינו פסוק. ולמרות שהסכום שהופקד אינו מגיע אפילו לכדי 1% מנזקי התובעות, הן עותרות לחילוט הערובה.

9. הנתבעת התנגדה לאמור בבקשה והדגישה שבניגוד לתקנה 50 לתקנות סד"א הבקשה הוגשה ללא תצהיר ושלא הונחה תשתית ראייתית בסיסית התומכת בטענתן לכך שנגרם להן נזק בעקבות עיכוב ביצוע פסה"ד של הפנוי. נטען שבכל התקופה שולמו דמי שכירות בהתאם להסכם השכירות שתוקפו נדון בימים אלה במסגרת הערעור.

10. הוכחש שההסכם מסדיר פיצוי יומי כפי שטוענות התובעת בסך 11,000 ₪, הוכחש שנגרם נזק בשל אי קבלת דמי שכירות גבוהים יותר מהשוכר החדש וודאי שאין להתערב בהוצאות במסגרת הליך הערעור.

11. עוד נטען שע"פ הפסיקה על התובעות להוכיח את היקף הנזק שנגרם להן, ואת הקשר הסיבתי בין מתן הצו לעיכוב ביצוע פס"ד לבין הנזק הנטען.

דין והכרעה

12. במסגרת ע"א 10650/08 **חפציבה שיכון ופיתוח בע"מ נ' אלישוב** (מיום 16.8.09, פורסם בנבו) נקבע שלמבקש מימוש ערובה עומדות מספר דרכים ובכלל זה לבקש מביהמ"ש שנתן את הצו הזמני לשמוע ראיות ולדון בעניין, או לחלופין להגיש תביעה נפרדת ועצמאית כשהעילה לכך היא התחייבות שבכתב הערבות.

13. כפי שנקבע במסגרת רע"א 5997/22 **גל בר נ' עומרי ישי** (מיום 1.12.22, פורסם בנבו), ככלל הנטייה היא לדחות בקשות מעין ותחת זאת להורות למבקש להגיש תביעה עצמאית לערכאה המוסכמת, בפרט

כאשר הבירור העובדתי מורכב.

14. במקרה שלפניי נראה שמורכבות העניין, וביתר שאת העובדה שעיקר המחלוקות החוזיות והכספיות בין הצדדים טרם נדונו וטרם הוכרעו - מטים את הכף במובן זה שיש לדחות את הבקשה. לכך נוספת העובדה שהתובענה שלפניי נדונה במסגרת תפ"מ.

15. לטענת התובעות נגרמו להן נזקים כבדים מאוד בשל התנהלות הנתבעת, ואולם נזקים אלה טרם הוכרעו וטרם נבדקו ולא ניתן לקבוע בשלב זה שהתובעות היו זכאיות לשכר הדירה לו הן עותרות.

16. כזכור, התביעה שהייתה לפניי הייתה תביעה לפינוי מושכר - שהוגשה מבלי שהוגשה התביעה העיקרית אשר אמורה לכלול את המחלוקות בין הצדדים, בין אם אלה טענות לחובות כספיים ובין אם אלה טענות להפרת הסכם השכירות.

17. כך שמעבר לעבודה שהבירור העובדתי הקשור למימוש הערובה הינו מורכב ודורש הגשת ראיות, ממילא ישנו הליך עיקרי שנראה כי המחלוקת לעניין חילוט הערובה תהיה חלק אינטגרלי מהמחלוקות הכספיות הקיימות ממילא בין הצדדים שיצטרכו בירור.

18. בעניינינו דרך המלך למימוש הערובה הינו בהגשת תביעה עצמאית למימוש הערובה או לחלופין לכלול את הנזקים בגין הארכת הפינוי בתביעה האזרחית העיקרית שתוגש, ככל ותוגש.

19. בסיכומי של עניין - אין מקום לדון בבקשה לחילוט הערובה במסגרת תביעת הפינוי.

20. ככל שהתובעת תגיש תביעה נפרדת למימוש/חילוט הערובה, בין אם כחלק מסכסוך הכספי הנרחב יותר שבין הצדדים ובין אם כתביעה נפרדת, תועבר הערבות לאותה תובענה.

סוף דבר

21. הבקשה נדחית.

22. בנסיבות העניין אין צו להוצאות וכל צד יישא בהוצאותיו בקשר עם הבקשה.

ניתנה היום, בה' אייר תשפ"ד, ב13 מאי 2024, בהעדר הצדדים.

