

ת"פ 69277/02/23 - ישיבת קול תורה (ע"ר) נגד פרק אימו 100 בע"מ, פימופארק אינק, אברהם טיבי, חיים טיבי

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 69277-02-23 ישיבת קול תורה (ע"ר) נ' פרק אימו 100 בע"מ ואח'
תיק חיצוני:

לפני כבוד השופטת בלהה יהלום

תובעת/משיבה ישיבת קול תורה (ע"ר) ע"י ב"כ עו"ד ירון קוסטליץ ועו"ד
דניאל רוזנבלום

נגד

נתבעים/ מבקשים

1. פרק אימו 100 בע"מ

2. פימופארק אינק

3. אברהם טיבי

4. חיים טיבי ע"י ב"כ עו"ד שלום פוריס

החלטה

לפני בקשה לעיכוב ביצוע של פסק דין, שניתן ביום 15.8.2023, המורה למבקשים לפנות את המושכר ששכרו מהמשיבה.

ההליכים עד כה

1. בין המשיבה למבקשים נחתם, בחודש יוני 2020, הסכם מכוחו השכירו המבקשים שטח מקרקעין בירושלים שבבעלות המשיבה. מדובר בהסכם מורכב שכלל, בין היתר, תקופת בדיקה בה ניתנה למבקשים האפשרות לבחון את סטטוס המקרקעין ואילו היתרים ניתן לקבל לביצוע בנייה במקרקעין וכד'. בהכללה, נקבע כי דמי השכירות יעמדו על סך של 70,000 ₪ ואולם כל עוד לא נעשה שימוש במושכר ולא מוקם בו מבנה, הוסכם שדמי השכירות יעמדו על סך של 20,000 ₪ בלבד.

2. לאחר סיום תקופת הבדיקה הודיעו המבקשים כי מקבלים את המוסכם בהסכם, ניתנה להם האפשרות להתקין הצללה ואוהלים בשטח לשימוש זמני ובמשך 14 החודשים הראשונים מאז חתימת ההסכם שילמו המבקשים דמי שכירות חודשיים בסך של 20,000 ₪ בצירוף מע"מ.

3. מהתשתית הראייתית שהוצגה בפני עד כה (שכן מלבד התביעה לפינוי מושכר ישנה תביעה נוספת בין הצדדים המתנהלת בפני וטרם נשמעו בה ראיות) עולה, כי בחודש נובמבר 2021 גבה טורא ביניהו. המשיבה טענה שהמבקשים החלו לבצע פעולות בנייה מאסיביות ללא אישורה באופן שמהווה הפרה יסודית של הסכם השכירות, המבקשים טענו כי המשיבה נתנה את הסכמתה לבנייה זו, הצדדים נחלקו אודות גדר שהוקמה שהפרידה בין הישיבה לבין המקרקעין, התנהגות בחורי הישיבה השכנים, פיקוח של עיריית ירושלים הגיע למקום ונטען כי הוזמן על ידי המשיבה באופן שמהווה הפרת ההסכם, המשיבה דרשה את הגדלת דמי השכירות ועוד ועוד. הצדדים

ניהלו הליכים בבית דין צדק שע"י העדה החרדית, ותחילה הגישה המשיבה תביעה נגד המבקשים (20354-07-22) בגין אופן השימוש במקרקעין ביחד עם בקשה לצו מניעה זמני וחודשיים לאחר מכן פסקו המבקשים מלשלם דמי שכירות כלל.

4. בפסק הדין שניתן ביום 15.8.2020 קבעתי כי אי תשלום דמי השכירות מהווה הפרה יסודית של הסכם השכירות המצדיקה את קבלת התביעה ופינוי המבקשים מן המקרקעין. טענת המבקשים לקיזוז נדחתה לגופה (ס' 18 לפסק הדין), וקבעתי כי לאור כך שפסק הדין ניתן בתוך פגרת בתי המשפט, שמיד לאחר הפגרה יחולו חגי תשרי והמושכר משמש גם כבית כנסת ובשים לב להיקף העבודה שביצעו המבקשים במושכר עד כה, הפינוי ייעשה עד ליום 30.11.2023.

טענות הצדדים

5. ביום 1.11.2023 הגישו המבקשים בקשה לעיכוב ביצוע פסק הדין. בבקשה התייחסו המבקשים לשני הפרמטרים שעל בית המשפט לשקול בבואו לדון בבקשה לעיכוב ביצוע פסק דין. האחד, שאלת סיכויי ההצלחה בערעור והשני, מאזן הנוחות. בתמצית, טענו המבקשים כי סיכויי הערעור גבוהים, בכל מקרה, ישם פסק הדין יביא למצב בלתי הפיך ולכן ב"מקבילית הכוחות" שבין סיכויי הערעור לבין מאזן הנוחות, יש לקבל את הבקשה מטעם זה. המבקשים טענו כי עיכוב ביצוע פסק דין לפינוי הוא המקרה הקלאסי להיענות לבקשה שכן מימוש פסק הדין הוא בלתי הפיך, והפנו לפסיקה ולספרות הרלבנטית. המבקשים פרטו כי השקיעו במקרקעין למעלה ממיליון ₪ בהפיכתו משדה בור לאוהל הראוי לשימוש ציבורי, השקעה שהיא מעבר לדמי השכירות החודשיים ששולמו. המבקשים פרטו שאין בידם מקום חלופי לשלל הפעילויות הקהילתיות המבוצעות במקום, של עולים חרדים מצרפת ודרום אמריקה: תפילות, לימוד תורה, פעילות לנשים והנערות, ילדים ומבורים, חלוקת מזון לנצרכים קידושים ועוד. המקום הפך לעוגן בחיי רבים מתושבי השכונה השבת המרכז לשדה בור, כך הוסיפה, לא תועיל גם למשיבה. למשיבה לא ייגרם כל נזק מהותרת מהאוהל על כנו.

6. המשיבה מתנגדת לבקשה מכל וכל. ראשית, טענה המשיבה לשיהוי שכן הבקשה לעיכוב הביצוע הוגשה כחודשיים וחצי לאחר מתן פסק-הדין ולאחר שבית המשפט כבר נתן למבקשים, לפני משורת הדין, ארכה של שלושה וחצי חודשים לפינוי המושכר. לשיטתה, היה על המבקשים להגיש את הבקשה לפני פרוץ המלחמה ביום 7.10.2023. הותרת המבקשים במקרקעין ללא תשלום דמי שכירות כלשהם מהווה גזל. המשיבה הפנתה לתקנה 145 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, כי בית המשפט שנתן את פסק הדין רשאי לעכב את ביצועו כל עוד לא הוגש ערעור במועד הגשת הבקשה לעיכוב הביצוע, משעה שהוגש ערעור מסורה הסמכות לעכב את ביצוע פסק הדין לערכאת הערעור ולא לבית משפט זה.

7. גם לגופם של דברים טענה המשיבה כי אין להיעתר לבקשה. המשיבה הפנתה לפסיקה הקובעת כי אין בעצם הגשת ערעור כדי להצדיק עיכוב ביצוע, ועיכוב ביצוע מצריך טעם מיוחד. גם המשיבה הפנתה לטעם הכפול, המצטבר של סיכויי ערעור טובים ומאזן נוחות. המשיבה טעה כי סיכויי הערעור אפסיים לאור דחייתה של טענת הקיזוז והודעת המבקשים שהם אינם משלמים דמי שכירות מאז חודש ספטמבר 2022 באשר למאזן הנוחות, המשיבה הפנתה לכך שהמבקשים טענו כי המושכר אינו ראוי להשכרה ואם זו טענתם הרי שבכל מקרה לא ניתן

להמשיך את "חיי הקהילה" להם טוענים המבקשים ומדוע שישארו במקרקעין. המשיבה הפנתה לדברי ההסבר לתיקון בתקנות סדר הדין האזרחי שייסד את האפשרות להליך מהיר לפינוי מושכר, בדבר התופעה החברתית הקלוקלת לפי שוכרי דירות נמנעים מלפנות דירות במועד ומכתיבים לבעל הנכס את המועד בו יתפנו, אם ככלל. המשיבה טענה כי אין במקרקעין בית כנסת אלא הוא נמצא במקרקעין סמוכים למושכר אך לא במושכר עצמו. המשיבה טענה כי לא הונחה תשתית ראייתית ברורה לנזק שאינו בר-תיקון אם יפוננו מהמקרקעין ובכל מקרה אם יתברר כי לא היה מקום לפנותם ניתן יהיה לתת להם פיצוי כספי, והוסיפה כי כאשר מדובר בנכס מסחרי, בשונה מפינוי דירת מגורים הרי שפיצוי כספי יעמוד בשווי הנזק. המשיבה פרטה כי החצר נחוצה לבחורי הישיבה במקרקעין הסכומים שצריכים את המקום לשעות הפני, מנוחה שאיפת אוויר וקיום שיחות פרטיות (ס' 55 לתגובה).

דין והכרעה

8. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים שהובאו בתמצות לעיל, אני מוצאת כי יש מקום להיעתר לבקשה ולהורות על עיכוב פינוי המושכר, אך תוך חיוב המבקשים בתשלום דמי שכירות, בסך 20,000 ₪ בצירוף מע"מ מדי חודש - וזאת עד להחלטה אחרת.

9. כפי שטענו הצדדים, שני השיקולים המנחים את בית המשפט בבקשה לעיכוב ביצועו של פסק הדין הם מהם סיכויי הערעור והאם מאזן הנוחות מצדיק היעותרות לבקשה:

"12. כידוע, הגשת ערעור או בקשת רשות ערעור אינה מעכבת את ביצוע ההחלטה עליה מערערים (תקנה 466 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984; תקנה 145(א) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018). יחד עם זאת, ערכאת הערעור מוסמכת להורות על עיכוב ביצוע ההחלטה שהיא נושא הערעור, וכן על מתן סעד זמני בנוגע להחלטה כאמור, במקרים המתאימים (תקנה 467(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984; תקנה 145(ג) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018). העקרונות המנחים בהכרעה בבקשה לעיכוב ביצוע ובבקשה למתן סעד זמני בערעור הם דומים: האחד - סיכויי הערעור להתקבל טובים; והשני - מאזן הנוחות נוטה לטובת מבקש הסעד הזמני או עיכוב הביצוע. בין שני השיקולים הללו מתקיים יחס של "מקבילית כוחות", אולם מקובל לראות בשיקולי מאזן הנוחות כראשונים במעלה" (ע"א 636/20 טש"ת חברה קבלנית לבניין בע"מ נ' מועצה מקומית גבעת זאב, (פורסם בנבו) החלטה מיום 14.10.20, להלן: פס"ד טש"ת)

10. בחינת סיכויי הערעור מלמדת על כך שאין מדובר בסיכוי בלתי סביר, שכן כפי שנאמר על ידי בפסק הדין עצמו, בין הצדדים מתנהל הליך נוסף ביחס לאותו הסכם שכירות ואותם מקרקעין ולכן לא בלתי נמנע כי הדברים יבחנו בצוותא חדא. זאת, מבלי לגרוע מקביעותי כי המבקשים הפרו את הסכם השכירות הפרה יסודית בכך שהפסידו לשלם דמי שכירות. ברם, כפי שנקבע בפס"ד טש"ת, השיקול הראשון במעלה הוא מאזן הנוחות.

11. אכן, כפי שטענו הצדדים, פינוי מושכר הוא אחד מאותם מקרים שבהם יטה בית המשפט להיעתר לבקשה

לעיכוב ביצוע, תוך שהובחן בין פינוי בית מגורים לבין פינוי נכס מסחרי. פינוי מושכר מחייב הוצאות מעבר, התארגנות ואריזה, פירוק והרכבה, איתור נכס חלופי וכן הלאה על זו הדרך. לא אחת, בעיקר כאשר מדובר בבית מגורים, לנלוות לזה גם עוגמת נפש וצער על עזיבת הקן המוכר והצורך לנטוע יתד במקום חדש. אך בכך לא מתמצים הדברים ו-"**החשש לנזק בלתי הפיך בענייני מקרקעין אינו קם באופן "אוטומטי", ויש לבחון כל מקרה לגופו**" (ע"א 107/18 בביוף את בביוף נ' א. ארנסון בע"מ [פורסם בנבו] פסקה 10 (8.4.208); ע"א 7341/18 וולס נ' מידן [פורסם בנבו] פסקה 6 (8.10.2017))" (ע"א 8410/20 ציון ג די (עקיבא) ואח' נ' פנינת גרינשטיין בע"מ, [פורסם בנבו] החלטה מיום 10.1.2021).

בענייננו, אין מדובר בבית מגורים, אלא בקרקע פנויה עליה הציבו המבקשים אוהל גדול המשמש כבית כנסת שמתפללים בו, אולם לאירועים בעלי אופי קהילתי - דתי של כנסים, ואירועים שונים. המשיבה עצמה טענה שלא מדובר באוהל "צופים" פשוט וארעי, אלא במבנה של ממש שהצריך עבודות בנייה אותן כינתה "מאסיביות". מכאן, שבשנים הספורות שהמבקשים מחזיקים במקרקעין בוצעו על ידם עבודות ונעשתה השקעה, ופינוים, בטרם מוצתה זכות הערעור, תוך הסרת כל הבנייה שנעשתה והשבת המצב לקדמותו והאפשרות שהמבקשים יבנו במקום בעצמם או באמצעות אחרים, יהיה בלתי הפיך. בפס"ד טש"ת קיבל בית המשפט את הטענה כי שיקולי מאזן הנוחות מכריעים את הכף לטובת קבלת הבקשה לעיכוב ביצוע מימוש השעבוד על החנויות נשוא ההחלטה. בית המשפט התייחס לכך שאין מדובר בדירת מגורים, אלא בנכס מסחרי אולם קבע כי דחיית הבקשה לסעד זמני תביא לשינוי במצב הקיים ביחס לחנויות ולמכירתם לצדדים שלישיים באופן שיאיין את האפשרות להשיב את המצב לקדמותו היה ויתקבל הערעור: "דחיית הבקשה לסעד זמני תביא לשינוי מצב קיים ביחס לחנויות, ולמכירתן לצדדים שלישיים באופן שיאיין את האפשרות להשיב את המצב לקדמותו היה ויתקבל הערעור" (שם, סעיף 13).

12. אני סבורה כי בבחינת מאזן הנוחות, הנזק שיגרם למבקשים אם לא יעוכב ביצועו של פסק הדין המורה על סילוק ידם מן המקרקעין בסוף החודש הקרוב, עולה משמעותית על הנזק שעלול להיגרם למשיבה מהותרת המבקשים במקרקעין - כאשר אלו משלמים דמי שכירות (כך שהנזק שנגרם למשיבה פחות ומידתי).

13. באשר לטענה בנוגע למועד הגשת הבקשה ביחס לערעור, הרי שהבקשה הוגשה בטרם הוגש הערעור (ובטרם חלף מועד הפינוי שנקבע בפסק הדין). מתגובת המשיבה עולה כי הבקשה הוגשה ביום 1.11.2023 ואילו הערעור הוגש למחרת היום. כך שהסמכות לדון בבקשה לעיכוב הביצוע מסורה לבית משפט זה.

14. הבקשה לעיכוב ביצוע מתקבלת. אני מורה על עיכוב ביצועו של פסק הדין מיום 15.8.2023 עד להחלטה אחרת וזאת כנגד תשלום דמי שכירות חודשיים בסך 20,000 ₪ בצירוף מע"מ, החל מהיום (כאשר עבור חודש נובמבר 2023 ישולמו 10,000 ₪ בצירוף במע"מ). דמי השכירות ישולמו עד ל 7 בחודש בכל חודש.

ניתנה היום, ד' כסלו תשפ"ד, 17 נובמבר 2023, בהעדר הצדדים.

