

בבית המשפט העליון

רע"א 678/08

בפני: כבוד השופטת ע' ארבל

המבקשים: 1. פרוספריטי פי. די. אם. איי.
שרותי מזון (1977) בע"מ
2. אופיר אוראל

נגד

המשיבה: אפריקה ישראל להשקעות בע"מ

בקשת רשות ערעור על החלטתו של בית המשפט המחוזי
בתל-אביב-יפו מיום 23.12.07 בבש"א 21411/07 שניתנה
על ידי כבוד השופט י' שנלר

בשם המבקשים: עו"ד י' דנגור

החלטה

לפניי בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (כבוד השופט י' שנלר) שדחה בקשה לעיכוב ביצועו של פסק הדין שניתן בבית משפט השלום בתל אביב (כבוד השופטת ע' ברקוביץ) לפיו התקבלה תביעה שהגישה המשיבה נגד המבקשים לפינויים מנכס ולחיובם בפיצויים מוסכמים.

1. המשיבה היא בעלת הזכויות בנכס הנמצא במרכז המסחרי בסביון (להלן: הנכס). החל משנת 1997 שוכרת את הנכס המבקשת 1, אשר המבקש 2 הוא בעל השליטה בה וערב להתחייבויותיה כלפי המשיבה. בשנת 2000 הגישה המשיבה תביעה נגד המבקשים בה עתרה לפינויים מהנכס ולתשלום סך של 226,632 ₪. ביום 15.3.01 חתמו הצדדים על הסכם פשרה שהביא לסיום הסכסוך המשפטי (להלן: הסכם הפשרה), במסגרתו התחייבו המבקשים לשלם למשיבה סכום של 119,000 ₪ בתשלומים. באותו מועד חתמו הצדדים על חוזה שכירות בלתי מוגנת בו הוסכם כי המבקשים שוכרים מן המשיבה חלקים מן הנכס למטרת הפעלת מסעדה חלבית (להלן: חוזה המסעדה החלבית). כשנה וחצי לאחר מכן חתמו הצדדים על תוספת לחוזה המסעדה החלבית, לפיה המבקשים שוכרים מן המשיבה חלקים נוספים מן הנכס במטרה להפעיל בהם

מסעדה בשרית (להלן: חוזה המסעדה הבלבית) (חוזה המסעדה החלבית וחווה המסעדה הבלבית יקראו להלן: חוזה השכירות). על פי חוזה השכירות התחייבו המבקשים לשלם דמי שכירות שנוספו לסכומים שנקבעו בהסכם הפשרה. ביום 29.5.03 חתמו הצדדים על הסכם להסדר פירעון חובותיהם של המבקשים למשיבה (להלן: הסדר הפירעון). בהתאם לארבעת ההסכמים - הסכם הפשרה, חוזה המסעדה החלבית, חוזה המסעדה הבלבית והסדר הפירעון - היה על המבקשים לשלם למשיבה סכום חודשי של 17,551 ₪ בצירוף מע"מ. לאחר שהמבקשים לא עמדו בהחזר חובותיהם חילטה המשיבה ערבויות בנקאיות שנתנו לה המבקשים על סך 45,000 ₪, ובשנת 2004 נערכו בין המשיבה למבקשים שתי פגישות בהן נרשמו סיכומי דברים הכוללים תנאים לפריסת תשלומים (להלן: סיכומי הפגישות).

משלא עמדו המבקשים גם בסיכומים אלו, ביטלה המשיבה את חוזה השכירות ועתרה לבית משפט השלום בתל אביב לפינוי המבקשים מהנכס ולחיוכם בתשלום דמי השכירות שטרם שולמו ובפיצוי מוסכם. המבקשים הודו כי לא שילמו את הסכומים אותם דרשה המשיבה, אך טענו כי הדבר נעשה מתוך מחלוקת חשבונאית שנגרמה בעקבות מורכבות התשלום הבנוי ארבעה נדבכים, בצירוף זכות קיזוז לה טענו בגין מתן שירותי הסעדה למשיבה.

2. בית משפט השלום בתל אביב-יפו (כבוד השופטת ע' ברקוביץ) קבע כי נכון למועד פסק הדין שילמו המבקשים את דמי השכירות במלואם, ומשכך מתייתרת תביעתה של המשיבה בעניין זה. בהינתן כי ריבוי מקורות החיוב של המבקשים נבע מהתנהלותם של המבקשים ומהפרות ההסכמים שביצעו, קבע בית המשפט כי אין לראות במורכבות התשלומים הצדקה לאי תשלום דמי השכירות. בית המשפט הוסיף כי מחומר הראיות עולה כי המבקשים ידעו את גובה חובם למשיבה כמו גם את הסכום שעליהם להפחית מכוח הקיזוז. משדחה בית המשפט את הטענה לפיה סירבה המשיבה להיפגש עם המבקשים כדי להסדיר את ענייני התשלום, קבע כי לא הייתה למבקשים כל מניעה לשלם את התשלומים במועדם. לאור האמור, מצא בית המשפט כי הימנעות המבקשים מלשלם את התשלומים במועדם וצבירת חוב בשיעור העולה על 85,000 ₪ מהוות הפרה יסודית של חוזה השכירות ומצדיקות את ביטול החוזה, את פינויים של המבקשים מהנכס ואת חיוכם בתשלום פיצויים מוסכמים. בית המשפט נתן דעתו לנזקים שייגרמו למבקשים מפינויים מהנכס, אך קבע כי היה עליהם לקחת בחשבון שהתנהלותם עלולה להוביל לתוצאה זו, ומשכך אין להם להלין אלא על עצמם. ההחלטה לפנות את המבקשים מהנכס נתמכה גם בעובדה שתקופת השכירות של המסעדה החלבית פגה (להלן: פסק הדין).

בקשה שהגישו המבקשים לבית משפט השלום בתל אביב (כבוד השופט ע' ברקוביץ) לעיכוב ביצוע פסק הדין עד להכרעה בערעור נדחתה. זאת, בין היתר בשל העובדה כי מדובר בנכסים עסקיים אשר תקופת השכירות שלהם הסתיימה.

3. המבקשים הגישו בקשה נוספת לעיכוב ביצוע פסק הדין לבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו (כבוד השופט י' שנלר). בית המשפט דחה את הבקשה בהחלטה מנומקת ומבוססת. בית המשפט מצא כי מאזן הנוחות נוטה ביתר שאת לטובת המשיבה שהיא בעלת הזכויות הקנייניות בנכס. זאת, הואיל ותקופת השכירות של המבקשים פגה. באשר לזכות הסירוב הראשונה שהוענקה למבקשים בחוזה השכירות, קבע בית המשפט כי היא הותנתה בעמידתם של המבקשים בכל תנאי החוזה. משנמצא כי המבקשים לא עמדו במועדים שנקבעו לתשלומי דמי השכירות ובכך הפרו את תנאי החוזה, קבע בית המשפט כי לא עומדת להם זכות הסירוב הראשונה.

4. על החלטה זו הוגשה הבקשה שלפניי. לטענת המבקשים, יש מקום להורות על עיכוב ביצוע פסק הדין שכן סיכויי הצלחתם בערעור טובים. לכך הם מוסיפים כי מאזן הנוחות מטה את הכף לטובתם, הואיל ופינויים מהנכס משמעותו פיטוריהם של 30 עובדים, ירידתה לטמיון של ההשקעה הרבה שהשקיעו המבקשים בנכס והכנסתם לחובות כבדים שיובילו לחדלות פירעונה של המבקשת 1. לעומת זאת, לדברי המבקשים, אם יעוכב ביצוע פסק הדין לא יגרם למשיבה כל נזק. בד בבד עם בקשת רשות הערעור הגישו המבקשים בקשה לעיכוב ביצוע פסק הדין והליכי העיקול והפינוי שהחלו בעקבותיו, עד להחלטה בבקשה העיקרית שעניינה זהה.

5. דין בקשת רשות הערעור להידחות. בית המשפט המחוזי דן בעניין כערכאת ערעור ומצא כי יש לדחות את הבקשה בהתבסס על עובדות המקרה ונסיבותיו, ובהסתמך על השיקולים הרלוונטיים, הם סיכויי הערעור ומאזן הנוחות. לא מצאתי מקום להתערב בהחלטת בית המשפט קמא, מאחר והסוגיה הנדונה לא מעלה שאלה משפטיות בעלת חשיבות כללית החורגת מעניינם של הצדדים (ר"ע 103/82 חניון חיפה בע"מ נ' מצת אור (הדר חיפה) בע"מ, פ"ד לו(3) 123 (1982)). זאת ועוד. כאשר מדובר בסעדים זמניים כדוגמת הסעד המבוקש במקרה דנן, לא נוטה ערכאת הערעור להתערב בהחלטתו של בית המשפט שלדיון, זולת במקרים חריגים (ראו למשל: רע"א 3954/98 קניית השלום השקעות בע"מ נ' מ.ס.י.פ. בע"מ (לא פורסמה, 15.11.98); רע"א 1767/07 שרעבי נ' מדינת ישראל (טרם פורסמה, 7.3.07). הדברים מקבלים משנה תוקף בענייננו כאשר הבקשה מוגשת ב"גלגול שלישי" לאחר שנדחתה זה מכבר על-ידי שתי ערכאות.

6. גם לגופו של עניין לא מצאתי מקום להתערב בהחלטתו של בית המשפט המחוזי. כלל ידוע הוא כי אין בהגשת ערעור, כשלעצמה, כדי לעכב ביצועו של פסק דין (תקנה 466 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984). על מנת שבית המשפט ייעתר לבקשה, על הטוען להראות כי סיכויי קבלת הערעור גבוהים וכי מאזן הנוחות נוטה לטובתו, במובן זה שביצוע פסק הדין יגרום לו נזק בלתי-הפיך (ראו למשל: בש"א 2966/96 עטיה נ' עיריית תל-אביב יפו, פ"ד נ(1) 668, 672 (1996); בש"א 86/89 הרפז נ' אחיטוב, פ"ד מג(1) 334 (1989)).

7. באשר למאזן הנוחות. בהחלטות שונות שניתנו על-ידי בית משפט זה נקבע, כי לא בנקל ידחה בית המשפט בקשה לעיכוב ביצוע שעניינה פינוי בעל דין ממקרקעין. זאת, הואיל וההנחה היא שבנסיבות אלו יקשה להחזיר את המצב לקדמותו במידה והמערער יזכה בערעורו (ראו למשל: ע"א 8564/06 סולטאני נ' בנק לאומי לישראל (טרם פורסם, 26.2.07); רע"א 7682/05 לוי נ' מינהל מקרקעי ישראל, תק-על 2006(4) 1115). עם זאת, הנזק שייגרם למבקש במקרה שבו ביצוע פסק הדין לא יעוכב אינו השיקול היחיד שבית המשפט שוקל בהחליטו אם לעכב ביצועו של פסק דין. על בית המשפט לבחון את נסיבותיו הספציפיות של כל מקרה ומקרה תוך בחינת הנזק שיגרם לצד השני למחלוקת במקרה שבו יעוכב פסק הדין.

ברי, כי אין דומה פינויו של בעל דין מדירת מגורים לפינוי בית עסק. יפים לעניין דבריו של השופט לוי:

"אמת, בתי-המשפט נוטים להיענות לבקשות עיכוב ביצוע שעניינן בנכסי מקרקעין מסוימים, כגון דירות מגורים, וזאת, בשל ההשלכות המיידיות החמורות של פינוי אדם ומשפחתו ממקום מושבם הקבוע. אולם, אין זה המקרה שבפני, בו המבקשים מתגוררים בארצות הברית, ואילו הנכס נשוא פסק-הדין משמש לצרכים מסחריים גרידא (השוו רע"א 764/03 עתמי נ' מעברי, לא פורסם)" (ע"א 5511/06 אמינוף נ' א. לוי השקעות ובנין בע"מ (טרם פורסמה, 30.8.06)).

בענייננו הנכס משמש לצרכים מסחריים, והגם כי אין להקל ראש בהשלכותיו של פסק הדין על עסקיהם של המבקשים, הרי שלא ניתן לומר כי מדובר בנזק בלתי הפיך ודומה כי העברת המקרקעין בעין מגלמת בחובה נזק כספי הניתן לפיצוי (ראו למשל: ע"א 8632/06 בן יעקב נ' מימון (טרם פורסמה, 7.1.07)).

לא זו אף זו. כפי שעולה מההחלטות שניתנו בעניין עיכוב הביצוע על ידי בית המשפט השלום ובית המשפט המחוזי, תקופת השכירות של המסעדה החלבית הסתיימה ביום 30.11.05 וזו של המסעדה הבשרית הסתיימה ביום 22.10.07. משכך, הרי שנכון להיום, ובהתחשב לקביעתו של בית המשפט המחוזי באשר לזכות הסירוב הראשונה, ממילא לא קמה זכות למבקשים להחזיק בנכס. עובדה זו מטה את מאזן הנוחות לטובת המשיבה, שהיא למעשה בעלת הזכויות הקנייניות בנכס. בעניין זה מקובלת על ידי קביעתו של בית המשפט המחוזי לפיה היעדרות לבקשה כמוה ככפייה על בעל מקרקעין עם תום תקופת השכירות להמשיך ולהשכיר את המקרקעין למי שלא עמד לכאורה בתנאי השכירות. לכך יש להוסיף את טענת המשיבה בבית המשפט המחוזי שלא נסתרה, לפיה בכוונתה לערוך שיפוץ כללי במרכז המסחרי בו נמצא הנכס, כאשר עיכוב ביצוע אותם שיפוצים יגרום לה לנזקים.

8. לצד בחינת מאזן הנוחות יש לברר האם קיים סיכוי לכאורי כי הערעור שהגיש המבקש על פסק דינו של בית משפט השלום יתקבל, שאחרת יש לדבוק בכלל שלפיו פסק הדין יבוצע עם הינתנו. מבלי לקבוע מסמרות בשלב זה של הדיון, אין באפשרותי לקבוע כי סיכויי הערעור להתקבל גבוהים. המבקשים טוענים כי "בערעור צוינו נימוקים כבדי משקל אשר יראו כי קיים סיכוי טוב כי בית המשפט יקבל את טענתם על פיה לא הופר החוזה". המבקשים לא צירפו לבקשתם את כתב הערעור שהגישו לבית המשפט המחוזי, ואף לא פירטו את הטענות אשר קבלתן תוביל להפיכת פסק דינו של בית משפט השלום בערעור. לפיכך, לא ניתן לקבוע כי עמדו בנטל להראות כי קיימים סיכויים טובים לקבלת הערעור שהגישו.

לפיכך, גם אם אניח כי הנזק שייגרם למבקשים רב מזה שייגרם למשיבה, הרי ששקלול שני השיקולים - סיכויי הערעור ומאזן הנוחות - אינו מאפשר את קבלת הבקשה. לאור האמור, הבקשה נדחית. משלא נתבקשה תגובה אין צו להוצאות.

ניתנה היום, י"ז בשבט תשס"ח (24.1.08).

ש ו פ ט ת