



יצירת קשר שירות לקוחות

שער | חיפוש | חדשות | מאמרים | פסיקה | חקיקה | כתבי טענות | טפסים | ספרות

בתאריך: 18/02/2009

בית משפט המחוזי תל אביב-יפו

בש"א 1615/09

בפני: 1. כב' השופט/ת שנלר, ורדי, לבהר שרון

מבקשים: 1. שמעון שחר

- נגד -

משיבים: 1. לורנצי נכסים בע"מ

ב"כ מבקשים: 1. עו"ד ראובן בילט

ב"כ משיבים: 1. עו"ד אלטשולר-ולנר

החלטה

1. בפני בקשה לעיכוב ביצוע פסק דין מיום 16/10/2008, שניתן ע"י בימ"ש שלום ת"א-יפו (הש' רחל ערקובי) בת.א. 31750/06, בו התקבלה תביעת המשיבה לפינוי המבקש מנכס שבבעלותה, וכן חוייב המבקש בתשלום שכ"ט עו"ד בסך 15,000 ש"ח בתוספת מע"מ.

2. המשיבה הגישה תובענה נגד המבקש לסילוק ידו מנכס שבבעלותה, כאשר טענה כי ביום 27/4/92 נחתם הסכם שכירות בין הצדדים אשר הוארך מפעם לפעם. המשיבה טענה כי המבקש הפר את ההסכם מאחר והוא אינו משלם את דמי השכירות המוסכמים, ערך בנכס שיוניים מבלי לקבל הסכמתה, לא ביטח כנדרש את הנכס ע"פ ההסכם, ולא אפשר למשיבה להיכנס למושכר.

3. בימ"ש קמא הדגיש כי המבקש הודה בתצהירו כי הוא מחזיק בנכס כשוכר והדברים עולים אף מזיכרון הדברים, כפי שהוצג בפני ביהמ"ש. בימ"ש קבע כי תקופת השכירות הוארכה מפעם לפעם בע"פ, מבלי שנקבע מועד לסיומה, ואולם מכוח סעיף 19 לחוק השכירות והשאלה, תשל"א - 1971 (להלן: "חוק השכירות והשאלה"), כאשר לא הסכימו הצדדים על מועד סיום שכירות, רשאי כל צד להודיע למשנהו על רצונו לסיים את השכירות, כפי שעשתה במקרה זה המשיבה - היא בעלת הנכס.

4. ביום 10/12/2008 נתן בית משפט קמא החלטה מנומקת לפיה דחה את בקשת המבקש לעכב את ביצוע פסק הדין.

5. ביום 8/1/2009 הגיש המבקש את הבקשה דנן. בבקשתו טען כי סיכויי הערעור טובים שכן בימ"ש קמא התעלם מן העובדה כי המשיבה לא הוכיחה את עילת התביעה, לפיה טיטת הסכם השכירות שהוצגה בביהמ"ש, אשר לא נחתמה ע"י הצדדים, השתכללה לידי הסכם שכירות תקף ומחייב. עוד טען ב"כ המבקש, כי בימ"ש קמא לא קיבל את טענת המשיבה לפיה טיטת הסכם השכירות היוותה הסכם שכירות כאמור.

המבקש הוסיף וטען כי בימ"ש סמך פסק דינו על העילה לפיה המשיבה היתה זכאית להודיע למבקש על רצונה לסיים את השכירות, בהתאם לאמור בסעיף 19 לחוק השכירות והשאלה, בה בשעה שעילה זו לא עלתה כלל בכתב התביעה של המשיבה, וביהמ"ש לא נתן למבקש הזדמנות להתמודד עם עילה זו, לטעון ולהביא ראיות בעניינה.

ב"כ המבקש טען כי אם יתקבל הערעור יהיה זה בלתי אפשרי להשיב את המצב לקדמותו ועל כן יש לעכב את ביצוע הפינוי.

6. הלכה פסוקה היא כי המבקש עיכוב ביצוע פסק דין עד להכרעה בערעור, חייב להוכיח שמתקיימים שני תנאים; ראשית, עליו להוכיח שיש לו סיכוי טוב לזכות בערעור. שנית, עליו להוכיח שאם לא יעוכב פסה"ד ייגרם לו נזק בלתי הפיך או, לפחות, כי מאזן הנזקים שייגרמו לצדדים נוטה לצידו, באופן שיצדיק את העיכוב (ראה רע"א 3146/06, **נסים גלבוש נ' מדינת ישראל - מנהל מקרקעי ישראל**, תק-על 2006(2), 1051, עמ' 1052, וכן בש"א 2966/96, **עטיה נ' עירית תל-אביב-יפו**, פ"ד נ(1), 668, 672).

7. עיון בפסה"ד מגלה כי סיכויי הערעור אינם גבוהים כלל ועיקר, וזאת מבלי לקבוע מסמרות באשר לתוצאה הסופית, שכן בפסק הדין התייחסה השופטת לשאלת קיומו של הסכם שכירות, וקבעה ממצאים עובדתיים על סמך הראיות שהיו בפניה, וביניהם תצהירו של המבקש עצמו. על כן, לאור העובדה כי הערעור נסוב על ממצאים עובדתיים של ביהמ"ש קמא אשר שמע את העדים וקבע ממצאים עובדתיים שאין דרכה של ערכאת הערעור להתערב בהם - אלא במקרים חריגים אשר המקרה שפנינו אינו נמנה עימם, סיכויי הצלחת הערעור נמוכים. גם לעניין שאלת היזקקות ביהמ"ש לסעיף 19 לחוק השכירות והשאלה, אין בה כדי לשנות את פסה"ד שכן המבקש עושה בנכס כבשלו, החליט על דעת עצמו על הפחתת דמי השכירות ומתעלם מהחלטת בית המשפט על פינוי.

8. אמנם באשר למאזן הנוחות נפסק לא אחת כי "אם קיים חשש ממשי שלא ניתן יהיה להשיב את המצב לקדמותו אם יתקבל הערעור, נטיית בית המשפט תהיה לעכב את ביצוע פסק-הדין" (ע"א 6146/00, **עיריית תל-אביב-יפו ואח' נ' בצלאל אהובה ואח'** (לא פורסם)). אולם, גישה מקלה זו נדרשת כשמדובר במקום מגורים או כאשר מדובר בזכויות של דייר מוגן, וזאת להבדיל משכירות בלתי מוגנת המשמשת לעסק, אותה ניתן להפסיק בכל עת ע"פ דין או ע"פ הסכם, ועל אחת כמה וכמה כשמדובר במבנה המשמש למועדון חשפניות, כמו במקרה שלפנינו.

9. אשר על כן דין הבקשה להידחות.

המזכירות תשלח העתק מההחלטה לצדדים.

ניתן בלשכתי היום, כב' בשבט, תשס"ט (16/2/2009), בהעדר הצדדים.

רות לבהר שרון, שופטת