



בבית המשפט העליון

ע"א 7109/20

לפני: כבוד השופט ע' פוגלמן

המבקשים: 1. אליעזר שטרק
2. לאה שטרק

נגד

המשיבים: 1. שרון סונינו
2. מאיה סונינו (ליברמן)
3. זכריה פחר
4. נגלא פחר
5. וסים אלטוחי
6. נסים שקר
7. עו"ד ליליאנה צור

בקשה לסעד זמני בערעור על פסק הדין של בית המשפט המחוזי מרכז-לוד (כב' השופט צ' ויצמן) בת"א 31447-06-15 מיום 27.7.2020

בשם המבקשים: עו"ד אלון בינשטוק; עו"ד אברהם נוח נווה

בשם המשיבים 2-1: עו"ד אורן שריקי

בשם המשיבים 5-6: עו"ד אורי זגר

בשם המשיבה 7: עו"ד בת-שבע אדיב

החלטה

1. הרקע העובדתי הצריך לענייננו פורט בע"א 6715/20 וסים נ' שטרק (5.11.2020) (להלן: ע"א 6715/20) ועל כן אעמוד להלן על עיקרי הדברים הנדרשים להכרעה בבקשה שלפניי. המבקשים, בני הזוג שטרק (להלן גם: שטרק), הגישו תביעה לביטול שני הסכמים למכירת דירת מגוריהם (להלן: הדירה) ולפיצוי כספי על נזקיהם בגין אותם הסכמים (להלן: התביעה העיקרית). כנטען, בתמצית, המבקשים נפלו קורבן למעשה תרמית מצד המשיבים כולם והוא שהוביל לעסקאות המכר האמורות. כעולה מפסק הדין של בית המשפט המחוזי, ביום 6.9.2010 חתמו שטרק על הסכם מכר שבו נקבע כי הדירה תימכר למשיבים 3-4 (להלן: פחד) בתמורה לסך של 1.5 מיליון ש"ח. נקבע בהסכם, בין

היתר, כי התשלום הראשון בסך 500,000 ש"ח ישולם כנגד רישום הערת אזהרה על זכויות פחר. בעסקה זו ייצגו המשיבים 5-6 את שני הצדדים. כחודשיים לאחר מכן, ולאחר רישום הערת האזהרה, רכשו בני הזוג סונינו (הם המשיבים 1-2 בבקשה שלפניי (להלן גם: סונינו)) את הדירה מפחר, בתמורה ל-1,000,000 ש"ח. בעסקה זו, ייצגו המשיבים 5-6 את פחר, ואת סונינו ייצגה המשיבה 7. התמורה שולמה כמלואה ובעלותם של סונינו בדירה נרשמה. ביני לביני, חתמו שטרק על הסכם שכירות עם סונינו, שלפיו ימשיכו בני הזוג שטרק להתגורר בדירה וישלמו לסונינו דמי שכירות (בחוזים אלה צוין במפורש כי המשכירים – סונינו – הם בעלי הדירה). השכירות הוארכה מעת לעת ובפעם האחרונה הוארכה עד ליום 2.3.2015.

2. בחודש אפריל 2015 הגישו סונינו תביעה לפינוי המבקשים מהדירה (להלן: תביעת הפינוי). עובר למתן פסק הדין בתביעת הפינוי, הגישו המבקשים מצדם את התביעה העיקרית שתוארה לעיל ואשר בגדרה טענו, כאמור, כי נפלו קורבן לתרגיל "עוקץ". ביום 28.7.2015 קיבל בית משפט השלום ברחובות (כב' השופטת ר' הירש) את תביעת הפינוי והורה על פינוי הדירה. על פסק דין זה הוגש ערעור ובמהלך הדיון בו הגיעו הצדדים להסכמה שקיבלה תוקף של פסק דין ושלפיה, בעיקרם של דברים: הערעור יידחה אך פסק הדין שהורה על פינוי הדירה יהיה כפוף להכרעה בתביעה העיקרית; צו איסור דיספוזיציה שניתן בעניין הדירה יישאר על כנו; והמבקשים ימשיכו לשלם לסונינו דמי שכירות חודשיים.

3. ביום 27.7.2020 ניתן פסק הדין של בית המשפט המחוזי מרכז-לוד (כב' השופט צ' ויצמן) בתביעה העיקרית. בפסק דין מפורט ומנומק הורה בית המשפט על דחיית התביעה בכל הנוגע לסונינו ולבאת כוחם (המשיבה 7) וקבע כי לא הוכחה קנוניה או תרמית מצדם. נקבע כי רכישת הדירה על ידי סונינו נעשתה בתמורה, ובתום לב ולכן היא עומדת בהוראת סעיף 10 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: חוק המקרקעין) – ואין לפגוע בזכותם כבעלי הזכויות בדירה. המבקשים חויבו בתשלום הוצאות משפט בסך 50,000 ש"ח לסונינו ולמשיבה 7. לצד האמור, הורה בית המשפט כי בהעדר התייצבותם של פחר לחקירות, יש לקבל את תביעת שטרק נגדם. כן נקבע כי המשיבים 5-6 התרשלו והפרו את חובתם המקצועית כלפי שטרק. נקבע אפוא כי על פחר ועל המשיבים 5-6 לפצות את המבקשים בסכומים כספיים, כפי שנקבע בפסק הדין (ראו סעיפים 101-103 לפסק הדין). אשר לפינוי הדירה, ולפסק הדין שניתן בערעור על תביעת הפינוי, קבע בית המשפט כי "עיכוב הביצוע על פסק הדין בתביעת הפינוי יבוטל, והתובעים יפנו את הדירה עד ליום 30.9.2020 ויישאו בתשלומי השכירות עד למועד הפינוי".

יוער כי לאחר מתן פסק הדין הגישו המבקשים לבית המשפט המחוזי בקשה לעיכוב ביצוע פסק הדין עד להגשת הערעור. ביום 11.8.2020 נעתר בית המשפט לבקשה.

4. על פסק הדין הגישו המבקשים ערעור ולצדו הגישו גם בקשה "לעיכוב ביצוע חלק מפסק הדין" – היא הבקשה שלפניי. בגדרי הבקשה עותרים המבקשים כי עיכוב הביצוע שניתן במסגרת הערעור בתביעת הפינוי יוותר על כנו. כן עותרים המבקשים שצו איסור הדיספוזיציה יוותר על כנו, וזאת בכפוף "לאפשרות המשיבים 1-2 להשכיר את הדירה בשכירות בלתי מוגנת לתקופה של שנה בכל פעם". כנטען, הסעד המבוקש נדרש נוכח החשש שהמשיבים 1-2 ימכרו את הדירה לצד ג' ובכך תסוכל האפשרות שהמבקשים יקבלו את הזכויות בדירה בחזרה. למשיבים 1-2, כנטען, לא ייגרם חסרון כיס מהיענות לבקשה, מכיוון שיוכלו להעמיד את הדירה להשכרה. לשיטת המבקשים, סיכויי הערעור גבוהים וזאת בשל "שגיאות עובדתיות קרדינליות ושורשיות ביותר" בפסק הדין, ובכלל זאת בכל הנוגע לקביעה כי סונינו רכשו את הזכויות בדירה בהתאם להוראות סעיף 10 לחוק המקרקעין.

5. התבקשה תשובה. המשיבים 1-2 מתנגדים למתן הסעד המבוקש. לדבריהם, מאזן הנוחות אינו נוטה לטובת המבקשים, וזאת בהינתן שהם פינו את הדירה והיא כיום "פנויה מכל אדם וחפץ" (תצהיר אחיו של המשיב 1). הדירה היא כיום, לשיטת המשיבים 1-2, נכס נדל"ן גרידא עבור המבקשים. זאת ועוד, נטען כי גם סיכויי ההליך אינם תומכים במתן הסעד המבוקש בשים לב לכך שהטענות המופנות למשיבים 1-2 מצריכים את התערבות ערכאת הערעור בממצאי עובדה. עוד ציינו המשיבים 1-2 כי המבקשים טרם שילמו את ההוצאות שנפסקו בבית המשפט המחוזי ומשכך הבקשה לוקה בחוסר ניקיון כפיים. המשיבה 7 ציינה כי הסעד המבוקש אינו מופנה כלפיה, אך הוסיפה כי המבקשים, שעותרים לעיכוב ביצוע חלק מפסק הדין, טרם שילמו את הוצאות המשפט שנפסקו לחובתם וזאת על אף שחלף המועד לביצוע התשלום. משכך, בקשת עיכוב הביצוע נגועה, לשיטתה, בחוסר תום לב ובהיעדר ניקיון כפיים. המשיבים 5-6 הודיעו כי הם מותירים את ההחלטה לשיקול דעתו של בית המשפט.

למען שלמות הדברים יצוין כי לצד הערעור שהוגש על ידי המבקשים, הגישו גם המשיבים 5-6 ערעור על פסק הדין, ולצדו הגישו בקשה לעיכוב ביצוע התשלום שבו חויבו (תשלום לטובת המבקשים כאן). הבקשה לעיכוב ביצוע נדחתה בהחלטת השופט י' אלרון בע"א 6715/20.

6. לאחר שעיינתי בבקשה ובתשובות לה, הגעתי לכלל מסקנה כי דינה להידחות, ככפוף לאמור להלן. כידוע, על המבקש סעד זמני בערעור להוכיח התקיימותם של שני תנאים מצטברים, המקיימים ביניהם יחס של "מקבילית כוחות": סיכויי הערעור טובים ומאזן הנוחות נוטה לטובת המבקש במוכן זה שאלמלא יינתן הסעד הזמני לא ניתן יהיה להשיב את המצב לקדמותו או שייגרם למבקש נזק בלתי הפיך (ראו, מני רבים, ע"א 7319/20 הולצמן נ' הנאמן על נכסי המבקשים, פסקה 4 (29.10.2020)). ראשית, נראה כי הסעד שהתבקש שנוגע לעיכוב ביצועו של פסק הדין בתביעת הפינוי התייטר, וזאת שכן כעולה מתשובת המשיבים 1-2, המבקשים עזבו את הדירה והיא ריקה מחפצים. בכל הנוגע לבקשה למתן צו איסור דיספוזיציה, אני סבור כי דינה להידחות בשלב הנוכחי ובנתון לאמור להלן, אף מבלי להידרש לסיכויי ההליך. בפסיקת בית משפט זה בנוגע למתן סעד זמני שעניינו במקרקעין שלא משמשים למגורי המבקש עלו גישות שונות – ונקבע כי יש לבחון כל מקרה על פי נסיבותיו (ע"א 7001/18 קדח נ' קדח, פסקה 4 (29.5.2019) (להלן: עניין קדח); ע"א 3684/15 עזבון כמאל נ' עזבון נחאס, פסקה 4 והפניות שם (9.7.2015)). בנסיבות שלפנינו, חוששים המבקשים כאמור שהדירה שבה התגוררו תימכר לצד שלישי ומשכך לא ניתן יהיה להשיבה לחזקתם ככל שיתקבל ערעורם. עם זאת, המבקשים לא טענו כי לדירה ערך מיוחד עבורם; כי יש בה תכונות מיוחדות הדרושות להם; או כי מתעורר חשש קונקרטי שהדירה עתידה להימכר לצדדים שלישיים באופן שכאמור יסכל את האפשרות להשיב את המצב לקדמותו, ככל שיתקבל ערעורם (ראו והשוו: עניין קדח, פסקה 4; ע"א 5178/17 פלד נ' פאל, פסקה 7 (18.7.2017); ע"א 1755/12 שפירא נ' בודה, פסקה 8 (29.3.2012)). משאלה הם פני הדברים, אני סבור כי בעת הנוכחית יש מקום להיעתר לבקשה.

הבקשה נדחית אפוא. בצד האמור, אם יבקשו המשיבים 1-2 להתקשר עם צד ג' להעברת זכויותיהם בדירה יהיה עליהם להודיע על כך לבית משפט זה עד 30 ימים לפני מועד ההתקשרות הצפוי. הודיעו כך המשיבים 1-2, יהיו רשאים המבקשים להגיש בקשה לעיון חוזר בהחלטה זו.

המבקשים יישאו בהוצאות המשיבים 1-2 בסך כולל של 4,000 ש"ח.

ניתנה היום, כ"ד בחשון התשפ"א (11.11.2020).

