



מדינת ישראל – רשות האכיפה והגבייה

הוצאה לפועל, לשכת ירושלים
תיק 17-07-517661
פסק דין פינוי

בפני כב' הרשם שי קידר

בקשה מספר: 29 מתאריך 20 דצמבר 2020
סוג הבקשה: 988 בקשה כללית

המבקש: זוכה 1, מג'לס אלאסכאן
בעניין: חייב 1, מחמוד דבש ת.ז. [REDACTED]

תיאור הבקשה: בקשה למתן החלטה

החלטה

1. דין תיק זה להיסגר, משהוראות פסק הדין מושא תיק זה אינן מאפשרות נקיטת הליך פינוי כמבוקש בתיק.

רקע כללי

2. תיק זה נפתח ביום 6.7.2017 לביצוע פסק דין "פינוי". עיון בפסק הדין מושא תיק זה, שניתן ביום 9.4.13, מלמד שניתן תוקף של פסק דין להסכם פשרה שנחתם בין צדדים בין הזוכה לנתבעים רבים, ביניהם החייב, מסי' תיק 34058-05-12 (להלן: "**פסק הדין**").

3. עיון בהסכם הפשרה מלמד שהוא נחתם כאמור בין הזוכה למספר רב של נתבעים, אחד מהם הוא החייב. הסכם הפשרה כולל שני עמודים, 4 סעיפים, ותשעה סעיפי משנה בס' 1 בו. הסכם הפשרה נחתם ע"י ב"כ הצדדים (להלן: "**הסכם הפשרה**").

4. ביום 18.8.20 ניתנה החלטתי הדוחה המצאת הודעת פינוי מנהלית שהתבקשה ע"י הזוכה באמצעות מערכת ההוצאה לפועל. נקבע שלא הובא בפני כל נימוק ולו ראשוני לעניין הליכי פינוי רבים שהתבקשו בעבר בתיק זה אך לא בוצעו, ונספרו 5 הליכי פינוי שהתבקשו ולא בוצעו. ביום 25.8.20 ניתנה החלטה המאשרת המצאת הודעת פינוי לאחר שהומצאה בקשה חוזרת ומנומקת ע"י הזוכה.

5. בהתאם להחלטה מיום 25.8.20 ניתן צו פינוי על פי החלטה נוספת מיום 14.9.20. צו פינוי זה נדחה בשל הוראות "הסגר השני" שהוטל על מדינת ישראל, ולפיכך ניתן צו פינוי מתוקן ביום 11.10.20. לאחר שניתן צו פינוי אחרון זה הוגשה בקשת החייב לסגירת התיק ביום 18.10.20.



מדינת ישראל – רשות האכיפה והגבייה

טענות הצדדים

6. לטענת החייב, בין היתר, הסכם הפשרה נחתם תוך הטעיית החייב שאינו שולט בשפה העברית, הסתמך על ב"כ הזוכה שדמי השכירות שנקבעו יהיו זהים לדמי השכירות שעמדו קודם לחתימת הסכם הפשרה, שחתימתו נבעה מטעות, ושחתימתו נבעה מאילוץ שנכפה עליו ע"י א כוחו שייצג אותו בהליך העיקרי; שהסכם הפשרה כלל סעיף בלתי חוקי בדבר ויתורו שלא כדין על זכות מגורים כדייר מוגן, ובהתאם הסכם הפשרה בטל מעיקרו; שביצועו של פסק הדין לוקה בחוסר תום לב מצד הזוכה, ולראיה שהזוכה גם גובה דמי שכירות שונים מאותם דיירים ובכך מכירה הזוכה בזכות הדיירות המוגנות של החייב ושאר הנתבעים בפסק הדין; הזוכה חזרה בה מתביעתה לפינוי בהסכם הפשרה.

7. הזוכה ביקשה לדחות את בקשת החייב ולחדש ללא דיחוי את הליך הפינוי. בין היתר נטען שעל רשם ההוצאה לפועל לקיים את הוראות פסק הדין ללא מתן פרשנות להוראות פסק הדין; יש לקרוא את מכלול הוראות הסכם הפשרה ולא רק את ס' 1(א) בהסכם הפשרה; שהפרת תנאי השכירות שבהסכם הפשרה מזה את הזוכה לנקוט כל הליך לרבות פינוי החייב ושהסכם השכירות מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם הפשרה; שהפרת הסכם השכירות שעוגן בהסכם הפשרה תהווה עילה לפינוי של החייב ע"י הזוכה; שהסכם הפשרה נערך בשפה הערבית המובנת לחייב; שדיני הגנת הדייר לא חלים על הסכם השכירות; שהחייב צבר חוב עבור דמי שכירות ע"ס 64,422 ₪ (77 חודשי פיגור); שהתיק נפתח כדין ולאחר שהופר הסכם השכירות.

8. ביום 14.12.20 התקיים דיון בנוכחות הצדדים. ב"כ הזוכה סירב לשוחח ולו באופן ראשוני עם ב"כ החייב לעניין הסכם פשרה. ב"כ החייב אישרה שלא נטן במפורש שהחייב לא שילם א דמי השכירות על פי הוראות פסק הדין מושא תיק זה (עמ' 2 לפרוטוקול הדיון, ס' 14-12). מנגד ב"כ הזוכה שב על טענותיו שלעל רשם ההוצאה לפועל למלא אחר הוראות פסק הדין ככתבו כלשונו, שקמה לו זכות לפנות את החייב הדירה מושא פסק הדין, ושהזוכה לא ויתר על טענותיו כנגד החייב כפי שאולי ניתן לפרש על פי הוראת ס' 3 להסכם הפשרה.

דיון

הוראות הדין והפסיקה לבירור טענת פרעתני

9. ס' 19(א) לחוק קובע את סמכותו של רשם ההוצאה לפועל לדון בבקשת חייב בטענת פרעתני. בהתאם, רשם ההוצאה לפועל מוסמך לקבוע אם ובאיזו מידה על חייב למלא עוד



מדינת ישראל – רשות האכיפה והגבייה

אחר פסק הדין, כדלקמן:

"חייב הטוען שמילא אחר פסק הדין או שאינו חייב עוד למלא אחריו, כולו או מקצתו, עליו הראיה, ורשאי רשם ההוצאה לפועל לקבוע אם ובאיזו מידה מוטל עוד על החייב למלא אחר פסק הדין; עד לקביעתו כאמור, רשאי רשם ההוצאה לפועל להורות על עיכוב ביצועו של פסק הדין, כולו או מקצתו, מטעמים מיוחדים שיירשמו."

10. בית המשפט העליון הנכבד קבע לאחרונה שסמכותו של רשם ההוצאה לפועל לפסוק בבקשה בטענת פרעתי משתרעת בצורה רחבה על כל טענה הנוגעת לפטור מתשלום החוב הפסוק, כדלקמן:

"כאשר מועלית טענת 'פרעתי', טענות החייב אינן מוגבלות לטענה זו בלבד במובנה המילולי, אלא לכל טענה שיש בה כדי לפטור את החייב מלשלם את החוב, באופן חלקי או מלא, כגון חובת ניכוי (ע'א 370/80 'מרכז הדירות ברחובות' חברה לבנין בע"מ נ' פחימה, פ"ד לה(2) 148 (1980)), שינוי נסיבות מהותי אשר התחולל לאחר מתן פסק הדין (רע'א 9636/08 המועצה הדתית ראש העין נ' שמריה [פורסם בנב] (27.4.2009)), זכות קיזוז מוכחת (רע'א 4984/13 כוכבי נ' כוכבי [פורסם בנב] (23.7.2013)), ויתור (ע'א 575/71 ולדמן נ' לוי, פ"ד כה(1) 833 (1972)), פטור (רע'א 5788/08 שנקלר נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ [פורסם בנב] (15.1.2009)) או הסכם פשרה (רע'א 5438/09 גרוסמן נ' אסלן [פורסם בנב] (19.11.2009)); רע'א 5231/11 מועלם נ' בנק דיסקונט לישראל [פורסם בנב] (16.2.2012))."

החלטת כב' השי' גרוסקופף ברע"א 4992/18, אסנת גוטמן נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ, פורסם בנבו 7.1.19 (להלן: "עניין אסנת גוטמן").

11. נטל ההוכחה בבקשת חייב בטענת פרעתי מוטלת ממועד הגשתה ועד לתום הבירור בה על החייב, שכן הדבר הוא בבחינת "המוציא מחברו עליו נטל הראיה", וכפי שבית המשפט העליון הנכבד קבע לא אחת, כדלקמן:

"נטל השכנוע בטענת פרעתי, על פי סעיף 19, קבוע ומוטל תמיד על החייב. נטל זה הינו נטל ראשוני והוא אינו עובר אל הזוכה לעולם, מכיוון שהמוציא מחברו עליו נטל הראיה (ראו רע'א 3149/06 בית מימון מוצרי חשמל בע"מ נ' קלינטון סחר בינלאומי 2000 בע"מ [פורסם בנב], (1.11.2006) (להלן: פרשת בית מימון); דוד בר-אופיר, הוצאה לפועל הליכים והלכות 189 (2008) (להלן: בר-אופיר))."

רע"א 5438/09, עו"ד יוסף גרוזמן נ' שמואל אסי אסלן (פורסם בנבו, 19.11.09).



מדינת ישראל – רשות האכיפה והגבייה

12. לכלל נטל ההוכחה בהליך מסוג טענת פרעתי כאמור לעיל קיים סייג בדמות העברת נטל הראיה המשני. משמעותו של סייג זה היא שאמנם נטל ההוכחה קבוע ומוטל על החייב מתחילת ההליך ועד תומו, אך נטל הראיה המשני יכול לעבור אל כתפי הזוכה, שעה שהחייב מציג תשתית עובדתית או משפטית, כבענייננו, התומכת לכאורה בגרסתו, למשל באמצעות מסמכים. בית המשפט העליון הנכבד קבע בעניין גרוסמן המצוטט לעיל כדלקמן:

"במהלך הדיון יכול לעבור אל הזוכה, הנטל המשני של הבאת ראיות לסתור, "זאת כאשר החייב מביא למשל מסמכים אשר תומכים לכאורה בטענותיו. ולנוכח מצב דברים כזה, צריך הזוכה להראות כי פני הדברים שונים ממה שהם נראים על פי טענת החייב" (בר-אופיר, עמ' 189).

רע"א 5438/09, עו"ד יוסף גרוסמן נ' שמואל אסי אסלן (פורסם בנבו, 19.11.09)

13. החייב אינו טוען שהוא מילא אחר מלוא פק הדין. נהפוך הוא. ב"כ החייב הודתה בפניי בדיון, בצורה מפורשת, על שהחייב לא מילא אחר הוראות פסק הדין בהיבט של תשלום דמי שכירות. אין כל טענה בכתבי הטענות על שהחייב מילא אחר מלוא הוראות פסק הדין, וכמובן שגם לא הומצאה כל אסמכתה על כך. על פניו, דין בקשת החייב בטענת פרעתי מעין זו דינה דחיה.

14. עם זאת, וכפי שגם טען ב"כ הזוכה בפני בדיון כמו גם בכתבי הטענות, רשם ההוצאה לפועל חייב לקרוא את פסק הדין ככתבו וכלשונו, ולפעול על פיו. למקרא פסק הדין אין כל מקום לביצועו כפסק דין פינוי. על כך יורחב להלן.

נוסח פסק הדין מושא תיק זה

15. בית המשפט העליון פסק פעם אחר פעם שעל רשם ההוצאה לפועל לבצע את פסקי הדין על פי לשונם המדויקת, ללא סטייה, ללא פרשנות, ללא תוספת. בין היתר נפסק בעניין זה כדלקמן:

"...תפקידו של ראש ההוצאה לפועל הוא להוציא לפועל את האמור בפסקי-דין. אין הוא מוסמך להחסיר או להוסיף לפסק הדין, או לקרוא לתוכו את מה שלא נאמר בו. כאשר סבור ראש ההוצאה לפועל כי פסק הדין אינו ברור וטעון הבהרה, מוקנית לו סמכות מכוח סעיף 12 לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967, "לפנות בכתב לבית המשפט שנתנו כדי לקבל הבהרה". זאת ותו לא. אין ראש ההוצאה לפועל רשאי לסטות ממילותיו הברורות של פסק הדין, אפילו סבור הוא כי פסק הדין שגוי מעיקרו (רע"א 6856/93 חוטר נ' מוקד [1], בעמ' 789). הדרך הנכונה לתקוף את פסק הדין היא



מדינת ישראל – רשות האכיפה והגבייה

בהליך של ערעור על פסק הדין עצמו, ולא במסגרת הליכי ההוצאה לפועל."

ראו רע"א 773/97 טנקרידרי ארנקיל בע"מ נ' חיפה כימיקלים בע"מ, פ"ד נ(5) 657, 659-660 (30.3.97).

16. הוראה זו של בית המשפט העליון עוברת כחוט השני לאורך פסיקות בתי המשפט הנכבדים, וראו, למשל, פסיקה שניתנה גם לאחרונה יחסית ע"י בית המשפט העליון הנכבד בענין זה, רע"א 292/20 גילה מלכה נ' ליעז מסחר והשקעות בע"מ (פורסם בנבו, 14.1.20). היא מעגנת את סמכותו הברורה, הודאית, העיקרית והבלתי ניתנת להתנאה או החרגה. משכך, ככל שמובא בפני רשם ההוצאה לפועל פסק דין לביצוע פינוי, ועולה בקשה שלא לקיימו, לא רק שנדרשת קריאת פסק הדין ככתבו וכלשונו, אלא שחובה על רשם ההוצאה לפועל להביא לביצועו השלם והנכון. במילים אחרות, ככל שרשם ההוצאה לפועל קורא את הוראות פסק הדין שלפניו ככאלה שאינן מקנות סמכות להעניק סעד כמבוקש ע"י הזוכה, קמה עליו החובה לעצור ההליכים, כפי שעשיתי בהחלטה שקדמה לדיון ביום 19.10.20, ולהפנות הזוכה לנמק כיצד ניתן לפעול לפינוי על פי הוראות פסק הדין.

17. למקרא פסק הדין שלפניי שכאמור לעיל עיגן הוראות הסכם פשרה בין הצדדים, נפסק בס' 1(א) כדלקמן: **"התובעת חוזרת בה מתביעתה לפינוי על הנתבעים מהדירות בכל התיקים שלעיל, היא מוותרת על סעד זה כליל בכל התיקים ומסכימה להשכיר את הדירות לנתבעים; במקביל הנתבעים מצהירים ומסכימים כי אינם דיירים מוגנים וכי חוק הגנת הדייר אינו חל עליהם."** לא ניתן לקרוא את פסק הדין, אלא בדרך אחת: הזוכה חזרה בה מסעד הפינוי, הזוכה ויתרה על סעד הפינוי. במילים אחרות, התביעה לפינוי, שעמדה בבסיס ההליך העיקרי בפני בית המשפט הנכבד, לא קיימת בפסק הדין על פי הוראת סעי' 1(א) בו.

18. בס' 1(ז) להסכם הפשרה שעוגן כאמור בפסק הדין נקבע כדלקמן: **"למען הסר ספק, אי ביצוע התשלומים ואו כל חלק מהם המפורטים בסעיף 1/1 לעיל, בין אם התשלום במזומן ובין אם תשעת התשלומים שיבוצעו בצ'קים, יהווה הפרה יסודית להסכם, ויזכה את התובעת לפעול ולנקוט כל הליך כנגד כל נתבע שהפר ולא קיים את התחייבויותיו עפ"י הסכם זה ואו הסכם השכירות שייחתם, כפי שתראה הנתבעת לנכון ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, ויהיה עליו לפנות את הדירה באופן מידי ללא צורך בהתראה ואו הודעה מטעם הנתבעת."** המשמעות למקרא סעיף משנה זה היא אחת: אין כל הוראה מפורשת, חדה, ברורה, בלתי מותנית, לפיה ניתן צו פינוי כנגד החייב. נהפוך הוא. מדובר על סעיף שבו קיימת התנייה שגורה, בטח בהסכמי שכירות, שככל שהחייב לא יעמוד בתשלום דמי השכירות תקום לזוכה עילה לתביעה, בין אם כספית, בין אם לפינוי.



מדינת ישראל – רשות האכיפה והגבייה

19. אין בטענות הזוכה שלפניי כל הפנייה לצו פינוי שקיים בפסק הדין, ב"כ הזוכה לא הצליח להפנות לצו פינוי כאמור, וכמפורט לעיל אין בפסק הדין צו פינוי, בטח שלא צו פינוי בלתי מותנה. האמור מקבל משנה תוקף כשבס' 1(ז) לפסק הדין כאמור לעיל נקבע שככל שהחייב יפר התחייבויותיו יהיה עליו לפנות את הדירה, ולא נקבע, למשל, שייכנס לתוקפו צו פינוי מהדירה.

20. ב"כ הזוכה בתגובתו לקרוא את מכלול סעיפי הסכם הפרשה כמכלול, ובהתאם לכך יש להבין ולקרוא ולראות שקיים צו פינוי כנגד החייב. דווקא טענתו זו של ב"כ הזוכה מקנה משנה תוקף ומשנה חשיבות להבנתו של פסק הדין שעל פיו אין צו פינוי בפסק הדין שלפניי. כך, בתחילתו של פסק הדין מוותרת הזוכה על סעד הפינוי ושהיא חוזרת בה מסעד זה. לא נקבע על שהיא חוזרת בה בשלב חתימת ההסכם, או שהיא שומרת את סעד הפינוי תלוי ועומד, אלא שהיא "מוותרת על סעד זה כליל". המילה "כליל" בסעיף זה לא רק מאפשרת לנו לקרוא באופן ודאי יותר את היעדרו של צו פינוי מפסק הדין, אלא שהיא מאפשרת לנו לקרוא את ס' 1(ז) אליו מפנה ב"כ הזוכה ככזה שיכול לקנות עילה לתביעה בלבד לזוכה, הא ותו לא.

21. אין גם לקבל את טענתו של הזוכה כאילו החייב לא טען מאומה על היעדרו של צו פינוי בכתבי טענותיו, וטענתו שמשלא נטען על כך יש לבצע הליך פינוי בתיק. ראשית, החייב טען גם טען בבקשתו בטענת פרעתי על שהזוכה פועלת בניגוד להוראות פסק הדין ושהזוכה התחייבה שלא לפנות את החייב. שנית, וחשוב מכך, וגם אם לא היתה נטענת ולו טענה אחת, חובה על רשם ההוצאה לפועל לקרוא את פסק הדין שמובא בפניו, ולקבוע האם אכן ניתן על פיו צו פינוי. הדבר מחייב גם בהיבט של סמכותו העניינית של רשם ההוצאה לפועל, שנגזרת בראש ובראשונה מנוסח פסק הדין שאותו מבוקש לבצע. ככל שלא נקבע צו פינוי בפסק הדין, אין כל סמכות לרשם ההוצאה לפועל להוסיף על לשון פסק הדין ולקבוע שניתן צו כאמור. כפי שפורט לעיל, ברור הוא שלא ניתן צו פינוי.

22. אם לא די בכל אלה, קובע סעיף 3 בהסכם הפרשה ש"הצדדים מצהירים כי אין להם ואף לא תהיינה להם בעתיד כל טענה או תביעה מסוג כלשהוא, צד כלפי משנהו." הוראות סעיף זה אמנם לא הוצגו כלל ע"י הזוכה או החייב בכתבי טענותיהם. עם זאת, במעמד הדיון העליתי בפני הצדדים את הוראתו של סעיף זה בפסק הדין, שכן יכול ויש בו השלכות לעצם קיומו של סעד פינוי כפי שהוא ננקט בתיק שלפניי. כפי שעלה מדבר ב"כ הזוכה במעמד הדיון, "הפרשנות הנכונה היא שהצדדים ויתרו על טענות בקשר עם חובות עבר ולא בקשר עם חובות עתידיים. ההתייחסות היתה לגבי פלישה בעבר." (עמ' 3 בפרוטוקול הדיון, ש' 4-5). ברור שפרשנות זו של ב"כ הזוכה אינה עומדת ביחס יש לכתוב בס' 3, שבו נכתב, מפורשות, ברורות, באופן בלתי מותנה, על שלא תהיינה לצדדים



מדינת ישראל – רשות האכיפה והגבייה

טענות או תביעות בהווה ובעתיד. לא נכתב בשום מקום בסעיף זה על שהיתור נוגע לטענות ביחס לחובות עבר.

23. גם טענתו של הזוכה כאילו המזכירות קיבלה את פסק הדין לביצוע ולא קבעה שאין לפניה צו פינוי, ולפיכך כבול רשם ההוצאה לפועל לפתיחתו של התיק, דינה דחיה. רשם ההוצאה לפועל מפעיל בדיון בבקשה בטענת פרעתי את סמכותו השיפוטית, להבדיל מסמכותו המנהלית או מסמכותה המנהלית של מזכירות לשכת ההוצאה לפועל. ברור הוא שרשם ההוצאה לפועל רשאי ואף חייב להפעיל את שיקול דעתו ולקבוע מסמרות מקום שאין צו פינוי בפסק הדין מושא תיק זה, בניגוד לעצם פתיחתו המנהלית של התיק. מעבר לדרוש ניתן היה גם להוסיף על סמכותו של רשם ההוצאה לפועל לתקן כל טעות, אך הליך מעין זה אינו נדרש בשעה שרשם ההוצאה לפועל מפעיל את סמכותו השיפוטית לקבוע שאין מקום לביצוע צו פינוי.

סיכום

24. דין תיק זה להיסגר, משאין בפסק הדין צו פינוי מפורש וברור. מעבר לכך, הזוכה ויתרה "כליל" על סעד הפינוי בפסק הדין, כמו גם שהצדדים ויתרו על טענות קיימות ועתידיות.

25. משתיק זה נפתח בניגוד למוסכם על הצדדים, בניגוד להוראת פסק הדין, משננקטו במסגרתו הליכים לא מעטים, בשים לב לכלל ההליכים אליהם נדרש החייב בתיק זה עד מתן החלטה זו, בשים לב שהתקיים דיון והתייצבו עדים מטעם שני הצדדים, אך גם בשים לב שהחייב הודה הלכה למעשה שאינו נושא בתשלום דמי שכירות בהתאם להסכם הפשרה, תשא הזוכה בהוצאות החייב בסך 1,500 ₪.

26. התיק ייסגר ע"י המזכירות, ויבוטלו כלל ההליכים שננקטו כנגד החייב.

שי קידר, רשם

ט"ז טבת תשפ"א
31 דצמבר 2020

תאריך