



ת"פ 54344/03/23 - חוסיין עזאיזה, בילאל בוקאעי נגד ג'ואד כנאני

בית משפט השלום בחיפה

תפ"מ 54344-03-23 עזאיזה ואח' נ' כנאני

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת סיגלית גץ-אופיר

תובעים
1. חוסיין עזאיזה
2. בילאל בוקאעי

נגד

נתבע
ג'ואד כנאני

פסק דין

לפניי תביעה לפינוי מושכר לפי תקנה 81 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט - 2018 (להלן - "התקנות").

המושכר הוא שטח מאדמות טמרה המתפרש על 1,050 מ"ר, הידוע כחלק מחלקה 100 בגוש 18566 (להלן - "המושכר" או "המקרקעין") (נספח רישום ותשריט חלוקה צורפו לכתב התביעה, וסמנו כנספח ב).

הצדדים ועיקר טענות הצדדים:

1. התובע 1 היה בזמנים הרלוונטיים לתביעה, הבעלים הרשום של המושכר (להלן - "התובע").

בין התובע ובין הנתבע נחתם הסכם שכירות ביום 9.3.2022 (להלן - "הסכם השכירות"), במסגרתו הנתבע שכר מהתובע את המושכר (הסכם השכירות צורף לכתב התביעה, וסומן כנספח ה).

התובע מכר לתובע 2 (להלן - "הקונה") את מלוא זכויותיו במקרקעין, הכוללים את המושכר, במסגרת הסכם מכר מיום 17.11.2022 (להלן - "הסכם המכר") (הסכם המכר צורף לכתב התביעה, וסומן כנספח ג). נכון למועד כתיבת פסק דין זה, טרם הושלמה עסקת המכר ברישום.

הנתבע הגיש כנגד התובעים תביעה לבית משפט המחוזי בחיפה, המתבררת במסגרת תיק ת"א 62962-11-22 במקביל להליך שלפניי (להלן - "התביעה המקבילה" ו/או "ההליך המקביל"). במסגרת התביעה המקבילה, טוען הנתבע לזכות קדימה ברכישת המקרקעין מכוח הסכם השכירות, בכל הקשור לרכישת המקרקעין.

מאחר שטענות הנתבע לעניין זכות הקדימה, אינן נוגעת למחלוקת מושא ההליך שלפניי, לא מצאתי מקום לציין את טענות הצדדים בכל הקשור לזכות הקדימה הנטענת, אשר תידון ותוכרע בתביעה המקבילה.

2. **עולה מכתב התביעה**, התובע הסכים להשכיר לנתבע את המושכר לתקופה של שנה החל מיום 10.3.2022 ועד ליום 9.3.2023. לטענת התובע הוא מעולם לא הסכים להאריך את תקופת השכירות, לא

אישר את מימוש האופציה, ואף לא קיבל דמי שכירות או תמורה כלשהי מעבר לתקופת השכירות, שכאמור הסתיימה ביום 9.3.2023.

בנסיבות אלה, ובהתאם לסעיף 4(ג) להסכם השכירות על הנתבע לפנות את המושכר באופן מידי.

נוסף על כך, הנתבע ביצע שינויים או לחילופין בנייה ללא הסכמת התובע ובכך הפר הנתבע את הסכם השכירות הפרה יסודית המחייבת את ביטולו, גם לו הייתה ממומשת תקופת האופציה, קרי- הארכת תקופת השכירות.

3. **לטענת הנתבע**, ניתנה לו אופציה לשכור את המושכר לתקופה נוספת החל מיום 10.3.2023 ועד ליום 9.3.2024, בעבורה שילם את כל הסכומים בהתאם להסכם השכירות. סוכם בין הצדדים על הארכת תקופת השכירות בשישה חודשים נוספים, ללא כל תשלום, מאחר שהתובע נרשם הבעלים של המקרקעין רק בחודש 6/2022 באופן שמנע מהנתבע להיכנס למקרקעין.

הנתבע העביר את השיקים בעבור דמי השכירות לתקופת האופציה, לבקשת התובע, לידי מר עבדאללה חג'אזי (להלן - "מר חג'אזי"), הבעלים הקודמים של המקרקעין, על מנת לפתור את הסכסוך שהתגלע בינו ובין התובע (**העתקי השיקים צורפו לתצהיר הנתבע שהוגש בזיקה להחלטת בית משפט המחוזי לעניין תשלום שמי השכירות**).

דין והכרעה:

בהתאם לתקנה 82(ב) לתקנות **סדר הדין האזרחי**, התשע"ט - 2018, פסק הדין ינומק באופן תמציתי ככל הניתן.

אקדים אחרית לראשית ואומר, כי לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, עיינתי בכתבי טענותיהם על נספחיהם, שמעתי והתרשמתי מעדותם, ואת סיכומי טענותיהם בעל פה בדיון שהתקיים לפניי, הגעתי לכלל מסקנה כי דין התביעה להתקבל, לאחר שמצאתי כי אין ליתן בעדותו של הנתבע כל אמון, ולקבל גרסתו של התובע במלואה. בשים לב לאמור לעיל, מצאתי לקבוע כי גם לו היו נשמעים המצהירים מטעם הנתבע (המצהירים שהגישו תצהירי עדות בהליך המקביל), לא היה בעדותם- תהא אשר תהא- כדי לשנות את התוצאה אליה הגעתי.

4. במסגרת פסק הדין יהא על בית המשפט להכריע בשאלות הבאות:

- (א) האם דין התביעה להידחות מחמת היעדר יריבות?
- (ב) האם בין הנתבע ובין התובע הייתה הסכמה להאריך את תקופת השכירות ב-6 חודשים ללא תשלום דמי שכירות?
- (ג) האם הנתבע מימש את זכות האופציה שעמדה לו מכוח הסכם השכירות, וככל שכן האם הנתבע שילם בגין תקופת האופציה דמי שכירות?

טענת הנתבע לפיה דין תביעותיהם של התובעים להידחות מחמת היעדר יריבות, דינה להידחות.

5. הגם שהתובע מכר את זכויות במקרקעין לידי הקונה, משעה שעסקת המכר טרם הושלמה ברישום, התובע הוא בעל זכות הבעלות הרשומה במקרקעין מושא התביעה, ועל כן בעל דין עיקרי ומהותי בה. התובע הוא זה שהתקשר עם הנתבע בהסכם השכירות מושא התביעה שלפניי, ומכיר את נסיבות המקרה, מידיעת אישית. על כן, אין מקום להורות על דחיית תביעת התובע.

לאותה תוצאה יש להגיע גם אשר לתביעת הקונה, שהינו בעל זכות אובליגטורית בלבד בשלב זה, מכוח הסכם המכר שנחתם בינו ובין התובע. הקונה צירף לכתב התביעה תצהיר בגצ"י מטעמו, שיש בו כדי לתמוך בטענות כתב התביעה, הא ותו לא. אין מדובר בתצהיר עדות ראשית על כל המשתמע מכך. בנוסף, משעה שאין חולק שלקונה אין ידיעה אישית אודות המחלוקת מושא התביעה שלפניי, בשים לב לכך שהוא אינו צד להסכם השכירות, או לסכסוך הנטען על ידי הנתבע ומוכחש על ידי התובע במקרקעין עם הבעלים הקודמים ו/או עם כל צד ג' אחר, הרי שאין בויתור על עדותו כדי להביא לדחיית התביעה.

בין התובע ובין הנתבע לא הייתה הסכמה על הארכת תקופת השכירות ב-6 חודשים נוספים, ללא קבלת תשלום.

6. עסקינן בטענה שנטענה בעלמה, מבלי שהנתבע הבהיר אילו הם אותם ששת החודשים לגביהם הייתה לכאורה הסכמה בדבר הארכת תקופת השכירות, ומבלי שצורפה כל ראייה שיש בה כדי לתמוך בה (באיזה תאריך בדיוק הגיעו הצדדים להסכמה זו? לגבי אילו חודשים הוסכם שלא ישולמו דמי שכירות, וכדומה). גם הנתבע מודה, שאין להסכמה זו כל ביטוי במסגרת הסכם השכירות, ועסקינן בטענה עובדתית המצריכה הוכחה (עמוד 2 שורות 28-30 למוצג ת/2), ולמעשה- טענה בעל-פה כנגד מסמך בכתב, שכן בהסכם קבעו הצדדים תנאים למימוש אופציית תקופת שכירות נוספת (ע"א 2032/06 אמנון האגי נ' עזבון המנוח סלמאן יוסף זיאן, 1.2.2009).

קשיים וסתירות בגרסת הנתבע

(א) מחד גיסה, עדותו של התובע בכל הקשור לתקופת השכירות והיעדר הסכמה להארכתה תוך מימוש האופציה הייתה אמינה עליו, וגרסתו כפי שזו נטענה בכתב התביעה לא נסתרה (עמוד 11 שורות 33-34 ועמוד 12 שורה 1 לפרוטוקול דיון מיום 19.7.2023; עמוד 10 שורות 25-26 לפרוטוקול דיון מיום 19.7.2023). מאידך גיסה, טענת הנתבע אשר לסיבה בגינה לכאורה הוארכה תקופת השכירות נסתרה על ידו הן במסגרת התביעה שלפניי והן במסגרת התביעה המקבילה, ועדותו לעניין זה הייתה מבחינת עדות משתנה ומתפתחת, של מי שמבקש ליתן את ה"תשובה הנכונה" לאותו רגע נתון, ולאותה שאלה עליה התבקש להשיב, כפי שיובהר להלן.

גרסה ראשונה - כפי שעולה מכתב ההגנה, לטענת הנתבע, תקופת השכירות הוארכה ב-6 חודשים מאחר שהתובע לא נרשם כבעלים של המקרקעין אלא רק בחודש 6/2022 (סעיף 32 לכתב ההגנה), כך גם הצהיר הנתבע במסגרת תצהיר שהוגש על ידו בתביעה המקבילה בתמיכה לבקשה למתן צו מניעה

(סעיף 7 למוצג ת/4).

לא ברור מדוע הנתבע טוען שסוכם עימו על הארכת הסכם השכירות למשך 6 חודשים נוספים מטעם זה, למרות שהעיכוב הנטען (והמוכחש על ידי התובע), הינו עיכוב של 3 חודשים בלבד, אף לגרסת הנתבע.

אלא מאי, במסגרת תצהיר נוסף שהוגש ע"י הנתבע בתביעה המקבילה העלה הנתבע גרסה שנייה לפיה, הסיבה להארכת תקופת השכירות נעוצה בסכסוך אשר נגע למקרקעין (סעיף 5 למוצג ת/6).

אם לא די בכך, במסגרת דיון שהתקיים בתביעה המקבילה ביום 25.1.2023, העלה הנתבע גרסה שלישית עת העיד הנתבע ש"עיכבו אותי בכניסה לקרקע בגלל עבודות" (עמוד 2 שורות 15-16 למוצג ת/2).

ובהמשך בחקירתו בתביעה המקבילה, העלה גרסה רביעית לפיה "נכנסתי כדי לפנות את כל הפסולות והבעלים הקודמים עצרו אותי והתחילו איומים" (עמוד 3 שורות 27-29 למוצג ת/2).

גם לעניין פרק הזמן שלקח לנתבע לפנות את הפסולת מהמקרקעין היו לנתבע גרסאות שונות. גרסה ראשונה - במסגרת דיון שהתקיים בתביעה המקבילה ביום 25.1.2023, העיד הנתבע שנדרשו לו 5 חודשים לצורך פינוי הפסולת (עמוד 3 שורות 27-28 למוצג ת/2).

גרסה שנייה - בדיון נוסף שהתקיים בתביעה המקבילה ביום 1.2.2023, העיד הנתבע שלקח לו שבועיים ימים בלבד לפנות את הפסולת מהמושכר (עמוד 8 שורות 30-31 למוצג ת/5).

ג) כך גם לעניין הסכסוך נוגע למקרקעין טען הנתבע גרסאות שונות.

גרסה ראשונה - במסגרת כתב ההגנה טען הנתבע שהסכסוך היה בין התובע ובין מר חג'אזי (סעיף 34 לכתב ההגנה), אלא שבהמשך לכתב ההגנה טען הנתבע גרסה שנייה לפיה הסכסוך היה בין התובע ובין השכנים לרבות מר חג'אזי (סעיף 54 לכתב ההגנה).

גרסה שלישית - במסגרת תצהיר שהוגש על ידו בתביעה המקבילה, הצהיר על כך שהסכסוך היה בינו (הנתבע) ובין השכנים הסמוכים למקרקעין (סעיף 12 למוצג ת/3).

לסיכום פרק זה. משגרסת הנתבע אשר לנסיבות בגינן לטענתו הוארכה תקופת השכירות ב-6 חודשים נסתרה על ידו, מצאתי לבכר את גרסת התובעים, ולקבוע בהתאם שלא הייתה כל הסכמה בין התובע לבין הנתבע, שעניינה הארכת תקופת השכירות ב-6 חודשים נוספים, או לכל פרק זמן אחר.

הנתבע לא הוכיח שהתובע נתן את הסכמתו למימוש האופציה, וכן שהנתבע שילם את דמי שכירות עבור תקופת האופציה.

7. בהתאם לסעיף 4ג להסכם השכירות, עמדה לנתבע אופציה להאריך את תקופת השכירות, וזה לשון הסעיף - "מוסכם בין הצדדים כי לשוכר אופציה להאריך הסכם זה לתקופה נוספת של 12 חודשים דהיינו לתקופה מיום 10.3.23 ועד ליום 9.3.24 אך מימוש האופציה הינו בכפוף לכך שהשכור עמד

בכל תנאי הסכם זה ללא יוצא מן הכלל וכן בכפוף להסכמת המשכיר לאישור האופציה לשוכר, בהיעדר אישור המשכיר לאופציה, האופציה לא תמומש (הדגשה אינה במקור ס.ג.א.).

יוצא אפוא, שהשאלה שמונחת לפניי היא, האם התנאים שנקבעו בסעיף 4g להסכם השכירות התקיימו - האחד, עמידתו של הנתבע בתנאי ההסכם, והשני-קבלת הסכמת המשכיר. התשובה לשאלה היא שלילית, כפי שיובהר להלן.

לא הוכח שהנתבע נתן את הסכמתו למימוש האופציה, ושהנתבע עמד בכל תנאי ההסכם -

8. טענת הנתבע לפיה התובע נתן את הסכמתו למימוש האופציה, נטענה על ידו רק במסגרת סעיף 41 לכתב ההגנה, בעוד בסעיפים קודמים לכתב ההגנה (**סעיפים 14 ו-31 לכתב ההגנה**) טען הנתבע שניתנה לו אופציה, הא ותו לא.

כך גם במסגרת התביעה המקבילה, העלה הנתבע את הטענה לפיה האופציה מומשה, רק לאחר שבית המשפט המחוזי הבהיר לנתבע, שממילא תקופת השכירות עומדת להסתיים, ועל כן אין כל טעם בניהול התביעה שלפניו. רק אז טען ב"כ הנתבע לראשונה שהאופציה בפועל מומשה בהסכמה, קרי- זמן השכירות שנותר הוארך בשנה (**עמוד 1 שורות 17-24 ועמוד 4 שורות 29-33 למוצג ת/2**).

נוסף על כך מדובר בטענה שנטענה בעלמה, מבלי כל ביסוס ומבלי שחוזקה בראייה או בעדות כלשהי, ועל כן מצאתי לדחותה.

לא הוכח שהנתבע עמד בכל תנאי ההסכם. הנתבע טוען בכתב ההגנה, שביצע עבודות במושכר בעלות של 500,000 ₪ (**סעיף 21 לכתב ההגנה**).

בניגוד לכך, בא כוחו בתביעה המקבילה, טען שהנתבע השקיע במקרקעין סך של 4 מיליון ₪ (**עמוד 1 שורות 12-15 למוצג ת/2**).

בין סך של 500,000 ₪ השקעות במקרקעין, לבין סך של 4,000,000 ₪, קיים הבדל לא מוסבר, בשים לב לכך שבא כוחו של הנתבע בתביעה המקבילה, ניזון - כך יש להניח- מנתונים שנמסרו לו על ידי הנתבע עצמו, ועל כן אין כל סיבה לכאורה שתעלה סתירה שכזו.

ממילא, וחרף טענת הנתבע, לא סביר שאדם השוכר מקרקעין, גם אם לשנתיים ימים, ישקיע בהם סכומי עתק, בידיעה שהוא יעזוב אותם בתוך פרק זמן קצר, בשים לב לכך שלא הובטח לנתבע שבמהלך שנתיים הימים הללו, התובע ימכור את המקרקעין (**וראה שאלות לעניין זה במוצג ת/5 עמוד 9 שורות 14-21**).

בהתאם לסעיף 6 להסכם השכירות, הוסכם ש"לשוכר הזכות לבצע במושכר שינויים ו/או בניה במושכר לאחר קבלת הסכמת המשכיר מראש ובכתב והכל כמובן בהיתר כדין ואין לו זכות לבצע פעולות שמצריכות היתר ללא היתר".

בסעיף 10 לתצהיר הנתבע שצורף לכתב ההגנה בתביעה שלפניי, נטען שהנתבע השקיע סך של 500,000 ₪ בעבודות פיתוח במקרקעין. לא צוין שעבודות אלה בוצעו בתיאום עם התובע, ובהסכמתו. מקום בו לא מוכחת הסכמת התובע לביצוע עבודות השינויים והבנייה במושכר, לא מתקיים התנאי השני למימוש האופציה.

כך גם, מצאתי לקבל את טענת התובע, לפיה לא היה כל צורך לבצע התאמות במושכר. התובע העיד שביצע בעצמו עבודות פיתוח במקרקעין, לרבות עבודות גידור, וניתן היה להחנות את המשאיות במקרקעין, גם ללא ביצוע עבודות אספלט (עמוד 10 שורות 2-8, עמוד 12 שורות 4-2 לפרוטוקול דין מיום 19.7.2023).

הנה כי כן, הנתבע לא הוכיח שהתקיימו התנאים למימוש האופציה מכוח הסכם השכירות, שכן לא נטען, וממילא לא הוכח, שהתובע נתן הסכמתו לביצוע עבודות כלשהן במקרקעין ושינויים, לא בהיקף של 500,000 ₪, ובוודאי שלא בהיקף של 4,000,000 ₪.

הנתבע לא הוכיח ששילם דמי שכירות עבור תקופת האופציה -

9. גם בעניין זה מצאתי את עדות התובע אמינה עלי. התובע העיד שמעולם לא קיבל תשלום דמי שכירות עבור תקופת האופציה, ועדותו לא נסתרה (עמוד 10 שורות 31-29 לפרוטוקול דין מיום 19.7.2023). בניגוד לכך, לא מצאתי לתת אמון בעדות הנתבע, אשר מסר עדות מתחמקת ומתפתחת, תוך העלאת גרסאות שונות לעניין התשלום בעבור תקופת האופציה.

קשיים וסתירות בגרסת הנתבע

א) לכתב ההגנה צורפו צילומי השיקים, שהנתבע מסר לכאורה לצד ג', בעבור תשלום דמי השכירות בגין תקופת האופציה (נספח 2 לכתב ההגנה), בתאריכים שנראים לכאורה מקבילים לתשלומי שכר הדירה, עבור תקופת השכירות הראשונה.

במסגרת סעיף 16 לכתב ההגנה טוען הנתבע, ששילם לתובע דמי שכירות עבור "כל תקופת השכירות". הנתבע לא טען וממילא לא הוכיח שמסר שיקים כפולים בגין דמי שכירות, קרי- סדרת שקים עבור תקופת השכירות הראשונה, וסדרת שקים לאותם תאריכים פחות או יותר, עבור תקופת האופציה. לצורך הוכחת התשלום בפועל, היה על הנתבע לצרף דפי חשבון מהם ניתן היה ללמוד על פירעון השיקים שמסר לטענתו בעבור תקופת האופציה (עמוד 16 שורות 6-3 לפרוטוקול דין מיום 19.7.2023), וכן עבור תקופת השכירות הראשונה. מדפי החשבון, ניתן היה ללמוד, לכאורה, על כך שבאותו פרק זמן מסר הנתבע שיקים באופן מקביל הן עבור תקופת השכירות הראשונה והן עבור תקופת האופציה, ולהיווכח בכך שטענתו, בכל חודש שילם הנתבע פעמיים באמצעות 2 המחאות, סדרת תשלומים לתובע, וסדרת

תשלומים כדוגמת אלה שצורפו לכתב ההגנה, ונושאים תאריכים של תקופת השכירות הראשונה, כשאלה נפרעו על ידי המוטב, יהיה אשר יהיה המוטב. ההלכה לעניין הימנעות מהבאת ראייה ידועה (ע"א 548/78 שרון נ' לוי (ניתן ביום 15.5.1980); בע"מ 2468/11 פלוני נ' פלונית (ניתן ביום 26.5.2011)).

יתרה מזאת, ככל שלטענת הנתבע הוסכם על הארכת תקופת השכירות ב- 6 חודשים נוספים, ללא תשלום דמי שכירות, הרי שהיה עליו למסור עבור תקופת האופציה 6 שיקים בלבד בעבור 6 חודשי שכירות בתקופת האופציה, ולא 12 תשלומים בעבור 12 חודשים כפי שהוא טוען. ממילא, אם באחת מהגרסאות העיכוב בכניסתו למקרקעין נבעה מכך שהתובע העביר לבעלותו ברישום את המקרקעין רק בחודש 6/2022, מדוע בעקבות עיכוב בן 3 חודשים בלבד, יסכים התובע לאפשר לנתבע לשהות במקרקעין 6 חודשים נוספים ללא תשלום!?

שנית, עיון בהעתקי השיקים שצורפו לכתב ההגנה, מלמד על כך שעסקינן בשיקים שזמן הפירעון שנקבע בהם, מתחיל ביום- 15.4.2022 ועד לשיק האחרון הערוך ליום 15.4.2023. יש לשער, שככל שההמחאות נמסרו לתובע לצורך תשלום תקופת האופציה, היו אלה ערוכים עם תאריכי פירעון עתידיים, לשנים 23-24. תימוכין לגישה זו ניתן למצוא מעיון בשיק מספר 80002492 במסגרתו נרשמה הערה "**שכירות שטח חלק...חודש 4/22**" (הדגשה אינה במקור ס.ג.א), קרי - השיק נמסר בעבור חודש שכירות אפריל שנת 2022, הנכלל במסגרת שנת השכירות הראשונה ולא במסגרת שנת האופציה (**מוצג ת/7**).

ביתר השיקים, לא נרשמה כל הערה ממנה ניתן ללמוד על המטרה בגינה נערכו השיקים, בשים לב לכך שהנתבע העיד במסגרת דיון שהתקיים בתביעה המקבילה, שמסר שיקים פתוחים (**עמוד 6 שורות 26-27 מוצג ת/5**). במסגרת חקירתו הנגדית העיד הנתבע על כך שהייתה לו עסקה עם האדם לו מסר את השיקים, אשר נפרעו לטובת אנשים שונים (**עמוד 16 שורות 23-28 לפרוטוקול דיון מיום 19.7.2023**). ככל שטענה זו מבין שלל הטענות נכונה, הרי שהסיבה בעטיה נמשכו השיקים, היא לא תקופת השכירות הראשונה, ואף לא תקופת האופציה, כי אם עסקה נפרדת ושונה שהייתה לנתבע עם צד ג'.

(ב) זהות האדם לו מסר הנתבע, לכאורה, את השיקים בעבור תקופת האופציה.

גרסה ראשונה - מעיון במכתב ההגנה עולה שהנתבע מסר את השיקים עבור תקופת השכירות לידי מר חג'אזי, כחלק מפתרון סכסוך שהתגלע בין מר חג'אזי ובין התובע (**סעיף 34 לכתב ההגנה**), הנתבע חזר על כך בעדותו במסגרת ישיבת ההוכחות שהתנהלה לפני (**עמוד 15 שורות 31-32 לפרוטוקול דיון מיום 19.7.2023**), בתצהיר שהוגש על ידו במסגרת התביעה המקבילה (**סעיף 10 למוצג ת/6**), ובחקירתו בתביעה המקבילה, מוצג ת/5, עמוד 6 שורות 26-27, תוך שימוש במילים "**לחיגאזי עצמו, לידיים שלו...**".

גרסה שנייה - במסגרת דיון שהתקיים בתביעה המקבילה, העיד הנתבע על כך ששילם דמי שכירות לתובע באמצעות שיקים בעבור תקופה של שנתיים מראש (קרי - גם בעבור תקופת האופציה), והתובע התחייב למסור לו בגינם חשבוניות (**עמוד 2 שורות 6-13 למוצג ת/2**) על כך חזר הנתבע במסגרת דיון נוסף שהתקיים בתביעה המקבילה, אלא שאז כאשר בית המשפט המחוזי ביקש מהנתבע להסביר את הסתירה, לא ידע הנתבע לתת לכך כל הסבר (**עמוד 2 שורות 1-22 למוצג ת/5**). בדיון שנערך ביום 1.2.2023 בתביעה המקבילה, העיד הנתבע ש: "**אני מאשר בדיון הקודם לפני שבוע שבית משפט שעל אותי כיצד שילמתי על שנת האופציה, קמתי ממקומי והצבעתי על המשיב 1 עזאיזה ואמרתי לבית המשפט כי**

נתתי לו את השיקים והוא פיזר את השיקים" (עמוד 2 שורות 22-20 למוצג ת/5)
גרסה שלישית - בהמשך לדיון שהתקיים בתביעה המקבילה, שינה הנתבע את גרסתו והעיד שלא מסר את השיקים למר חג'אזי או לתובע, אלא לידי המכובדים - מר מרוואן המאם ומר ח'יר יאסין (להלן - "המכובדים") (עמוד 2 שורה 29 למוצג ת/5). כשבית המשפט ביקש מהנתבע להסביר סתירה זו, השיב הנתבע "אני מסביר שהתמונה הכוללת היא שבשולחן ישבו גם המכובדים וגם חג'אזי, אני בקטע הזה הלכתי..." (עמוד 2 שורות 34-32 למוצג ת/5) יוצא אפוא שהנתבע לא ידע לתת הסבר לסתירות שהתגלו בגרסתיו השונות והמתפתחות.

גרסה רביעית - במסגרת תצהירו של מר מרוואן חמאם (שניתן לטובת ההליך המקביל), מי שלכאורה היה אחד המכובדים שנכח, לכאורה, בפגישה במסגרתה הנתבע מסר את השיקים הצהיר, טען במסגרת סעיף 9 לתצהירו "ג'ואד צירף לתצהירו תמונה שלי בזמן ששילמתי כספים לעבדאללה בהתאם לסיכומים עם חוסין עזאזיה ועורך הדין שלו וסאם יאסין על תשלום עבור תקופת האופציה" (סעיף 9 לתצהירו של מר מרוואן חמאם) (הדגשה לא במקור ס.ג.א). יוצא אפוא שלא הנתבע הוא שמסר פיזית את השיקים כטענתו, אלא מר מרוואן הוא שמסר.

(ג) נוכחות התובע בפגישה במסגרתה הנתבע, לכאורה, מסר את השיקים עבור תקופת האופציה, וקבלת הסכמת התובע לכך שהשיקים עבור תקופת האופציה ישולמו לידי מר חג'אזי.

גרסה ראשונה - כשנשאל הנתבע במסגרת חקירתו הנגדית, האם התובע נכח באותה בפגישה במסגרתה מסר את השיקים עבור תקופת האופציה השיב בחיוב - "התובע 1 היה נוכח אבל היה בטלפון עם עוה"ד שלו..." (עמוד 13 שורות 2-20 לפרוטוקול דיון מיום 19.7.2023).

גרסה שנייה - במסגרת הדיון שהתקיים בתביעה המקבילה, טוען בא כוח הנתבע שגם התובע נכח בפגישה (עמוד 1 שורה 30, עמוד 2 שורות 2-1 למוצג ת/5), אלא שאז העיד הנתבע שבמסגרת שתי פגישות שהתקיימו, הוא לא נכח (עמוד 6 שורות 24-18; עמוד 11 שורות 7-6 למוצג ת/5).

כשנשאל הנתבע האם התובע ידע על כך שהוא מוסר את השיקים עבור תקופת האופציה לידי מר חג'אזי השיב הנתבע "בוודאי", זאת בהתאם למה שנאמר לו ע"י המכובדים עצמם (עמוד 6 שורות 36-33 למוצג ת/5).

כשבית המשפט המחוזי שאל את הנתבע מדוע לא יצר קשר טלפוני עם התובע, בזמן הפגישה, על מנת לוודא שהוא אכן מסכים לפתרון שהוצע, השיב כי סמך על המכובדים וכל מה שידוע לו זה מפיהם (עמוד 7 שורות 12-4 למוצג ת/5).

כשב"כ התובעים ביקש מהנתבע להסביר את הסתירה העולה מעדותו, בכל הקשור לנוכחותו של התובע בפגישה, התחמק הנתבע ממתן תשובה עניינית, והשיב שככה מתנהלות הסולחות במגזר הערבי. גם בית משפט חזר על השאלה וביקש מהנתבע להבהיר כיצד יכול היה לדעת שהתובע נתן את הסכמתו לכך שהתשלום יבוצע באמצעות צד ג', ועל כך השיב הנתבע, שכך אמרו לו המכובדים (עמוד 13 שורות 36-33, עמוד 14 שורות 5-1 לפרוטוקול דיון מיום 19.7.2023).

(ד) הנתבע נמנע מלזמן עדים רלוונטיים למתן עדות.

המחוקק התווה דרך מהירה לבירור תביעות לפינוי מושכר, כאשר הרציונל של ההליך הוא למנוע מצב שבו מחזיק במושכר שלא כדין מנצל את משך ההתדיינות כדי לשהות במושכר. מכיוון שכך, נקבע שתביעות מסוג זה יתבררו בהליך מקוצר, ונקבעו תקנות מיוחדות לשם כך, שלפיהן מוגשות הראיות במועד הגשת כתבי הטענות, ובצירוף להם.

יוצא אפוא שעל מנת להוכיח את טענת הנתבע לפיה מסר את השיקים בגין דמי השכירות עבור תקופת האופציה לידי מר חג'אזי, בשל חוב שהתובע חב לכאורה למר חג'אזי, היה על הנתבע לזמן למתן עדות את מר חג'אזי, על מנת שיעיד על קיומו של חוב שכזה, ועל כך שקיבל לידיו את ההמחאות, ועל כך שנעשה בהם שימוש, קרי- שימשו לשם הדוגמא לסילוק חובו כלפי צדדים שלישיים. מכובדי הכפר, היו לכל היותר ה"צופים" במתרחש. הצדדים הרלוונטיים יותר, הם מי שכרתו את ההסכם לסילוק חובו הנטען של התובע, וביניהם מר חג'אזי. הנתבע בחר שלא לזמן את מר חג'אזי למתן עדות. ההלכה בדבר הימנעות מזימון עד רלוונטי ידועה ולא מצאתי להכביר במילים אודותיה (רא"ע 3567/13 ע-מ-ס-ת ניהול והשקעות בע"מ נ' עטרה סחר רכב בע"מ, 11.7.2013).

לכתב ההגנה צורפו כנספחים תצהיריהם של המכובדים, אשר הוגשו במסגרת התביעה המקבילה. הנתבע אמנם דאג להתייצבותם של העדים לישיבת ההוכחות בתיק שלפניי, אך לא דאג להגיש בקשה לזימונם או לחילופין רשימת עדים כדרישת תקנה 79(א)(3) לתקנות. לפיכך, ולאור התנגדותם של התובעים, בית המשפט לא התיר את שמיעת עדותם של המכובדים (**עמוד 6 שורות 29-4 לפרוטוקול דיון מיום 19.7.2023**), וכפועל יוצא מכך האמור בתצהירם הוא לכל היותר מבחינת עדות מפי השמועה.

אף לו הייתה ניתנת למכובדים האפשרות למסור עדותם לפני בית המשפט, לא היה בכך כדי להועיל לנתבע על מנת להוכיח טענותיו, מקום בו אלה נסתרו זו אחר זו על ידו, כפי שפורט דלעיל.

אין חולק שהמכובדים לא היו במעמד חתימת הסכם השכירות, ומעורבותם הנתענת על ידי הנתבע, החלה לכל היותר, לאחר שאירע סכסוך נוגע למקרקעין. מכאן שהמכובדים אינן מחזיקים בידיעה אישית על נסיבות ההתקשרות בין הצדדים שלפניי, אין להם כל ידיעה לכאורה על הנסיבות הנתענות לעניין מניעת הנתבע להיכנס למקרקעין ככל שהייתה מניעה שכזו, על הסכמה ליותר על דמי שכירות למשך 6 חודשים, על מקור הסכסוך הנטען בין התובע ובין מר חג'אזי, או על העובדה שההמחאות שנמסרו לכאורה למר חג'אזי אכן נפרעו (**סעיפים 4 ו-6 לתצהירם של המכובדים**).

המקום היחיד בו ניתן היה ללמוד על המועד בו נטען לגביו שהנתבע נכנס למקרקעין, הוא במוצג ת/2-ישיבת קדם משפט בתיק המקביל מיום 25.1.2023, במסגרתה טען ב"כ הנתבע, שהנתבע נכנס למקרקעין בחודש 6/2022 במקום בחודש 3/2022, בעקבות הסכסוך (**עמוד 1 שורות 19-17 למוצג ת/1**). אם כך הם פני הדברים, כיצד זה טוענים שני המכובדים, שהנתבע מסר למר חג'אזי המחאות לכל שנת האופציה, למרות שלכאורה הוסכם על כך שהנתבע יהיה פטור מתשלום דמי שכירות למשך 6 חודשים, ועל כן היה עליו להוסיף ולשלם רק בעבור 6 חודשים נוספים בעבור תקופת האופציה?

חשוב לציין שבמסגרת תצהיריהם, הצהירו המכובדים שאלמלא נמסרו השיקים, הנתבע לא יכול היה להיכנס למקרקעין, והסכם השכירות לא היה מקוים (**סעיף 10 לצהירי שני העדים**). בשים לב לאמור, מדובר ככל הנראה בפגישה שנערכה בטרם נכנס הנתבע למקרקעין, ועוד לפני חודש 6/2022, ועל כן יש לצפות שככל שאכן כניסתו של הנתבע למקרקעין התעכבה, תשלום שכר הדירה בעבור תקופת האופציה, היה מקוזז, עניין שלא נטען לגביו דבר, וממילא יש לשער שכל עוד נדחתה כניסתו של הנתבע למקרקעין בעטים של סכסוכי התובע עם צדדי ג', לא נדרש היה הנתבע לשאת בתשלום דמי שכירות עד למועד כניסתו בפועל למקרקעין.

עוד עומדת טענה זו בדבר כניסה למקרקעין בחודש 6/2022, בניגוד לדברי הנתבע לפרוטוקול בית המשפט במוצג ת/2 עמוד 3 שורות 27-28, בהן הצהיר שנכנס למקרקעין כבר למחרת החתימה על ההסכם.

כך גם המכובדים לא הצהירו במסגרת תצהיריהם, מתי אירעו הפגישות במסגרתן הנתבע, לכאורה, מתי נמסרו השיקים בעבור תקופת האופציה, בשים לב לכך שהצהרת המכובדים, לפיה הנתבע שילם דמי שכירות לכל חודש מחודשי תקופת האופציה (**סעיף 8 לתצהירם של המכובדים**), אינה מתיישבת עם השיקים שכאמור מועד פירעונם הוא לשנים 2022-2023, בעוד שתקופת האופציה הייתה לשנים 2023-2024.

במצב דברים אלה, מטעם הנתבע הובאה עדותו שלו בלבד. עדות זו היא עדות בעל דין יחידה, המטילה על בעל הדין נטל מוגבר ובית המשפט נדרש לזהירות כפולה בקבלת גרסתו, כשעל בעל הדין מוטלת חובת נימוק מוגברת והצגת "דבר מה נוסף" שיסייע לקבלת העדות על אף היותה עדותו של בעל דין יחידה (ע"א 4381/08 **קופת חולים כללית נ' מוסקוביץ** (16.1.2012)).

במקרה דנן, לא די שגרסתו של הנתבע כשלעצמה הייתה בעייתית, מתפתחת ומשתנה במספר גרסאות כמעט בכל נושא נתון, ועל כן מצאתי שלא לתת בה כל אמון, לא נמצא כל סיוע חיצוני לעדותו, ואף לא "דבר מה נוסף" שיסייע לקבלתה (עדותו של מר חג'אזי, הוכחות לסכומים שהושקעו על ידי הנתבע במקרקעין, עדות לסיבה לדחיית כניסתו הנטענת למקרקעין, הוכחה לאישור התובע לביצוע עבודות בניה ופיתוח במקרקעין, הוכחת פירעונם של ההמחאות שנמסרו לכאורה על ידו למר חג'אזי, ועוד). הנתבע נמנע מהבאת עדים וראיות שיכול והיו תומכים בשלל גרסותיו הסותרות, וההלכה בדבר הימנעות זו, ידועה.

סוף דבר -

10. **התביעה מתקבלת.** לפיכך, הנני מורה כדלקמן:
- 10.1 ניתן בזאת צו המורה לנתבע ו/או מי מטעמו לפנות את המושכר המצוי בטמרה, וידוע כחלק מחלקה 100 בגוש 18566, מכל חפץ, מבנה או אדם, ולהשיב את החזקה בו לתובעים, וזאת תוך 30 ימים ממסירת פסק דין זה לידי בא כוחו.
- 10.2 אני מחייבת את הנתבע לשלם לתובעים ביחד ולחוד הוצאות משפט בסך של 703 ש"ח (אגרה) ושכ"ט עו"ד בסכום של 15,000 ש"ח.

עמוד 10

הסכומים ישולמו בתוך 30 יום ממסירת פסק הדין ליד ב"כ הנתבע, שאם לא כן יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד לתשלום המלא בפועל.

10.3 בהתאם לתקנה 81(א) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט - 2018, רשאים התובעים לתבוע סעדים נוספים בגין העילה נשוא תביעה זו ללא צורך בקבלת רשות מאת בית המשפט

המזכירות תשלח את פסק הדין לב"כ הצדדים ותסגור את התיק.

זכות ערעור כחוק

ניתן היום, ט"ז אב תשפ"ג, 03 אוגוסט 2023, בהעדר הצדדים.