



## ת"פ 68137/01/24 - אחמד אבו רומי נגד איהם מנדלאוי

בית משפט השלום בחיפה

תפ"מ 68137-01-24 אבו רומי נ' מנדלאוי  
תיק חיצוני:

לפני	כבוד השופט ג'אדה בסול
תובע	אחמד אבו רומי ע"י ב"כ עוה"ד יהודה מלאך
נגד	
נתבע	איהם מנדלאוי ע"י ב"כ עוה"ד ויסאם יאסין

### פסק דין

1. זוהי תביעה לפינוי מושכר כאשר התובע, חוכר לדורות של נכס בשטח של 1,990 מ"ר, עליו הוקם מבנה מסחרי, השכיר את המושכר באותו מבנה מסחרי לנתבע לניהול עסק של ייצור וצביעת אלומיניום ומתכת, באזור התעשייה בעיר טמרה.
2. המושכר הוא בשטח 900 מ"ר וידוע כגוש 18579 חלקה 94 (להלן: המשוכר).
3. לפי התובע, הסכם השכירות לא כלל את גג המושכר, כאשר התובע זכאי להשתמש בגג ובחדר המדרגות המוביל אליו, ואף להשכיר את גג הבניין.
4. תקופת השכירות נקבעה לפרק זמן של שנתיים החל מ 1/4/2023 וכלה ב 30/4/2025.
5. עוד הוסכם בין הצדדים, כפי הסכם השכירות כי דמי השכירות החודשיים בגין שכירת המושכר, יעמדו על הסך של 27,500 ש"ח בתוספת מע"מ כחוק(סה"כ 32,175 ש"ח).
6. עוד הוסכם בין הצדדים כי על הנתבעת לשאת בכל התשלומים החלים על המושכר בתקופת השכירות, לרבות, ארנונה, חשמל, מים, ביוב, אגרות רישיון העסק, וכיו"ב תשלומי חובה וצריכה הקשורים למושכר.
7. עוד התחייב הנתבע לבטח את המושכר, על חשבוננו, בביטוח כל נזק העלול להיגרם למושכר ואביזריו, ולכל נזק לצד ג', (סעיף 5.3 להסכם השכירות), והיה עליו להמציא לתובע את העתק פוליסת הביטוח תוך 14 ימים ממועד חתימת חוזה השכירות.
8. הנתבע נכנס לתפס בו חזקה החל מתאריך 21/3/2023.
9. הפרות חוזה השכירות שבוצעו ע"י הנתבע, כי התובע הן כדלהלן:

א. על אף התחייבות הנתבע, על פי הכם השכירות, למסור לתובע 12 שיקים מעותדים לתשלום

עמוד 1

דמי השכירות החודשיים, הנתבע לא עשה כן, ובמקום זאת הוא מסר לתובע, באיחור, ניכר שיקים בסכומים משתנים שאינם מכסים את דמי השכירות החודשיים במלואם, אלא באופן חלקי.

ב. הנתבע א נמנע מלשלם לתובע את רכיב המע"מ בדמי השכירות המוסכמים.

ג. לפי התובע, החל מחודש אוקטובר 2023 הנתבע שילם סכומים נמוכים יותר על חשבון דמי השכירות החודשיים, כאשר הוא שילם סך של 50,000 ש"ח דמי שכירות לחודשיים כשסכום זה אמור לכסות לשיטת הנתבע את דמי השכירות לתקופה של חודשיים.

ד. נוסף לסכום הנ"ל, הנתבע מסר לתובע שיק המשוך ע"י מר מחמוד מוראד על סך 27,500 ש"ח וכשהוצג שיק זה לפרעון, הוא חולל באי פרעון.

ה. לפי התובע, החל מחודש ינואר 2024, לא שילם הנתבע סכום כלשהוא לכיסוי דמי השכירות החודשיים.

ו. נוסף לתשלום דמי השכירות בחוסר, והפסקת תשלום דמי השכירות החל מחודש ינואר 2024, כפי שצויין לעיל, הנתבע, ועל אף הפצרות התובע, לא מסר העתק מפוליסת הביטוח, ככל שנערכה פוליסה כזו, לביטוח המבנה, כמפורט לעיל.

ז. על אף העובדה שגג המושכר איננו חלק מהמושכר, כפי שפורט בחוזה השכירות, כך התובע, הנתבע מאפשר לפועלים שלו לישון על גג המושכר, בתוך מבנה יביל המוצב שם ושהנתבע התחייב לפנות אותו.

ח. במצב שנוצר, כך התובע, אין באפשרותו לעשות שימוש כלשהו בגג, להשכירו, כולו או חלקו.

ט. על פי התובע, הנתבע פעל בניגוד להתחייבותו בהסכם השכירות ונמנע מלשלם את מיסי הארנונה לעיריית טמרה, מה גם שחשבון הארנונה לא הועבר על שם הנתבע, כך שככל שתוגש תביעה בגין חוב הארנונה, התביעה תוגש נגד התובע.

י. לטענת התובע, הנתבע פנה אליו מספר פעמים וביקש כי הוא ישלם במקומו את תשלומי הארנונה.

יא. הנתבע מתנהל בצורה דומה, כך התובע, ביחס לצריכת החשמל במושכר, כאשר הוא לא העביר את חשבון החשמל על שמו אצל חברת החשמל, נמנע מלשלם את חשבונות צריכת החשמל, עד אשר הצטבר חוב בסכום משמעותי על שם התובע בסכום של כ- 60,000 ש"ח.

יב. לטענת התובע, על פי דרישות רשות כיבוי והצלה, הוא התקין במבנה של המושכר זרקורים בעלות גבוהה למדיי, אך הנתבע, ללא זכות שבדין, וללא נטילת רשות מהתובע, החליף את הזרקורים בזרקורים אחרים שעלותם נמוכה יותר, ולקח לעצמו את הזרקורים שהתובע התקין.

יג. לטענת התובע, הנתבע הפר את תנאי הסכם השכירות, כך שהוא לא שילם את מלוא דמי

השכירות המוסכמים בחוזה, נמנע מלשלם את חשבונות הארנונה והחשמל, ועוד.

10. לטענת התובע, על אף פניותיו הרבות לתיקון ההפרות, הנתבע לא עשה דבר, ועל כן הוגשה התביעה דן במסגרתה עותר התובע לפינוי המידי של הנתבע מהמושכר.

### טענות ההגנה:

11. הנתבע מעלה בכתב ההגנה גירסה שונה מגירסת התובע, באשר לתנאי ההתקשרות, והטענות באשר להפרות הנתבעות כלפיו של הסכם השכירות.

12. הנתבע אף טוען כי הוא כלל לא הפר את הסכם השכירות מול התובע, אלא שהתובע הוא זה אשר הפר את התחייבויותיו ולא עמד בהסכמות מולו.

13. לענין דמי השכירות, טוען הנתבע כי אמנם נקבע בהסכם כי דמי השכירות החודשיים יעמדו על הסך של 27,500 ש"ח בתוספת מע"מ, אלא שלאחר כניסתו למושכר, התברר כי יש צורך בהשקעה כספית ניכרת לצורך התאמת העסק לצרכיו, ועל כן הוא פנה אל התובע בבקשה להפחתת דמי השכירות, נערכה פגישה עם התובע והוסכם לבסוף כי דמי השכירות החודשיים יעמדו על הסך של 21,000 ש"ח בתוספת מע"מ, כאשר התובע הציב תנאי שלפיו, הסכמתו להפחתת דמי השכירות מותנית בכך שהתשלום יבוצע במזומן.

14. מאז אותה הסכמה, כך הנתבע, הוא משלם את דמי השכירות המופחתים, כפי המוסכם בינו לבין התובע.

15. אמנם אותן הסכמות לא הועלו על הכתב, אך לטענת הנתבע, הצדדים התנהלו בהתאם לאותה הסכמה שהתובע לא יכול להתכחש לה.

16. לפי הנתבע, לא רק שהוא שילם את מלוא דמי השכירות, כפי המוסכם בינו לבין התובע, אלא שהוא אף ביצע תשלומים ביתר, וכי הוא שילם את דמי השכירות עד לחודש פברואר 2024, כולל.

17. לפי הנתבע, על אף העובדה שהתובע קיבל את תשלומי דמי השכירות, הוא נמנע מלהוציא חשבונית מס בהתאם.

18. עוד טוען הנתבע כי מאז הגשת התביעה, התובע מסרב לקבל את תשלומי דמי השכירות.

19. לענין הנפקת פוליסת ביטוח, טוען הנתבע כי הוא פנה אל התובע כדי לקבל את המסמכים הרלוונטיים לצורך עריכת הביטוח, לרבות היתר הבניה, אך התובע נמנע מלעשות כן, וכי לא הונפקה פוליסת ביטוח בשל "מחדלים" בבניין.

20. לענין השימוש בגג, טוען הנתבע, כי אין בהסכם איסור על השימוש בגג, אלא שההסכמה כוללת העדר התנגדות של הנתבעת לכך שהתובע יעשה שימוש בגג או ישכיר אותו לצדדים שלישיים.

21. באשר למבנה היביל המותקן על הגג, טוען הנתבע כי מדובר במבנה של התובע ולא שלו.

22. באשר לתשלומי המיסים העירוניים, טוען הנתבע כי הוא משלם את המסים על פי פריסה שאושרה לו ע"י הרשות

23. לעניין העברת מונה החשמל על שמו, טוען הנתבע כי דווקא התובע הוא זה אשר מתנגד להעברת המונה .
24. הנתבע אף טוען כי לאחר שנוצר חוב של צריכת חשמל, הוא בא בדברים עם חברת החשמל, והגיע להסדר לפריסת החוב לארבעה תשלומים, נציגת חברת החשמל התקשרה אל התובע לקבל את הסכמתו להסדר, מאחר והמונה רשום על שמו, אך התובע התנגד לכך, ודרש כי חברת החשמל תנתק את אספקת החשמל למושכר, חברת החשמל אכן ניתקה את אספקת החשמל, ומאותו מועד, הנתבע מפעיל את עסקו בעזרת גנרטור.
25. לטענת הנתבע, עבור רכישת הגנרטור הוא שילם סך של 75,000 ש"ח כאשר עלות הדלק היומית להפעלתו מגיעה לכדי 1,000 ש"ח, ובשל העדר האפשרות להפעיל את העסק עד להסדרת פעילות הגנרטור, חלו עיכובים במסירת עבודות שהנתבע התחייב לבצע עבור לקוחותיו, ואף הוגשה נגדו תביעה ע"י אחד הלקוחות בשל האיחור במסירת העבודה.
26. לפי הנתבע, בכוונתו להגיש תביעה נזיקית נגד התובע בשל הנזקים שנגרמו לו בעטיו של התובע, במיוחד בשל ניתוק המושכר מאספקת חשמל של חברת החשמל.
27. באשר לזרקורים, הנתבע הכחיש את הטענה וטען כי הוא כלל לא פירק זרקורים כלשהם מהמבנה, ולטענתו הוא נאלץ להתקין זרקורים לאחר שהתובע סירב להחליף את הזרקורים שהיו תקולים.
28. עוד טוען הנתבע כי בעונת הגשמים היו דליפות ונזילות מים מסוכנות במושכר והתובע סירב לתקן את הדרוש תיקון.
29. לעניין המזגנים, טוען הנתבע כי כל שינוי שהיה מתבצע, הוא בוצע באישור התובע בלבד, וכי החלפת מיקום המזגנים בוצעה בהסכמת ובנוכחות התובע, וכי מעבר להעברת המזגנים, לא בוצע כל שינוי במבנה.
30. באשר למכתב ההתראה שהתובע שלח אל הנתבע, טוען הנ"ל כי המכתב כלל לא הגיע לידי, לא ידע על קיומו, ובהתאם אף לא השיב לו.
31. לטענת הנתבע, הגשת התביעה נעשתה ממניעים פסולים, מאחר, וככל הנראה, לתובע קיים שוכר חליפי האמור לשכור את המושכר בדמי שכירות גבוהים יותר, ומכאן הגשת התביעה, כנטען.
32. לפי הנתבע, הוא שילם לתובע עד מועד הגשת כתב הגנתו, סך של 270,800 ש"ח בגינם התובע כלל לא הוציא חשבוניות מס כדין, כפי חובתו לעשות.
33. בדיון שהתקיים לפני, התובע העיד בעצמו, ולא זימן עדים, ואילו מטעם הנתבע העידו מספר עדים נוסף אליו.
34. אציין כבר בשלב הזה, כי לאור עדויות עדי ההגנה, עולה תמונה שאיננה כלל ברורה באשר לזהות מנהל העסק, השוכר האמיתי, מעמדם של גורמים נוספים במושכר ובעסק, והעדר גורם אחד מבין העדים שהובאו, ובכללם הנתבע, שלא ידעו להעיד מידיעה אישית על ההסכמות הנטענות מול התובע.
35. כפי שהנתבע עצמו ציין בכתב ההגנה, ההסכמות שהושגו, לטענתו, מול התובע, לא הועלו על הכתב, ומן הסתם, מוטל הנטל על הנתבע להראות כי אכן הסכמות אלו הושגו, ובהתאם הופחתו דמי השכירות עבור החזקת המושכר,

שזה הנושא המרכזי בטיעוני התובע לעניין הרפת ההסכם ותביעתו לפינוי המושכר.

36. לפי תצהיר הנתבע, הוא שכר את המושכר מהתובע, כאשר במושכר מנוהל עסק שאחיו, אברהים מנדלאוי אחראי לכל הנושאים הקשורים בניהול אותו עסק.

37. הסיבה להפחתת דמי השכירות, כפי גירסת הנתבע, היא, כאמור, הצורך בביצוע עבודות התאמה במבנה לצורך התאמתו לניהול העסק המנוהל בפועל היום.

38. בתצהירו של מר אברהים מנדלאוי, מציין הנ"ל כי הוא עובד אצל הנתבע כמנהל והוא זה אשר אחראי לניהול כל מה שקשור לעסק, הוא נמצא במושכר באופן יום יומי, ומתנהל מול לקוחות העסק, וכן ההתנהלות מול התובע מתבצעת על ידו.

39. גם אברהים מציין בתצהירו את אותה הסכמה שהושגה מול התובע להפחתת דמי השכירות, כשהוא מציין כי התקיימה ישיבה עם התובע בהשתתפות אדם נוסף בשם מוסא יאסין, ששימש כמתווך ביניהם, והושגה אותה הסכמה בדבר הפחתת דמי השכירות, כאשר התובע מתנה את ההסכמה, כאמור, בכך שדמי השכירות ישולמו במזומן.

40. גם אברהים טוען בתצהירו כי דמי השכירות המוסכמים, לאחר הפחתתם, שולמו במלואם לתובע, וכי בוצעו אף תשלומים ביתר.

41. אברהים טוען בתצהירו כי הוא בעצמו פנה אל התובע לקבלת המסמכים הדרושים לחברת הביטוח לצורך עריכת ביטוח למושכר, אך התובע לא מסר את המסמכים שנדרשו, ועל כן לא ניתן היה לבטח את המושכר.

42. עד נוסף של הנתבע הוא מר עבדאללה מוראד, שעל פי התצהיר שהוגש מטעמו, הוא מציין כי הוא עובד אצל הנתבע כמנכ"ל המפעל ואיש הכספים.

43. מר מוראד לא נכח במועד חתימת הסכם השכירות, אך לאחר חתימת ההסכם, ולאחר שהתברר לנתבע כי יש צורך בהשקעה כספית להתאמת המושכר להפעלת העסק, התנהלו דין ודברים מול התובע, התקיימה פגישה שבסיומה הוסכם על הפחתת דמי השכירות, כנטען.

44. לפי מר מוראד, הוא הצהיר כי הוא מסר כפסים לידי התובע, אישית וכן לידי שליחים מטעם העסק לתשלום דמי השכירות.

45. מר מוראד מציין בתצהירו כי הוא ניהל את המו"מ מול חברת החשמל להסדרת החוב שנוצר, והושגה אותה הסכמה לפריסת החוב לתשלומים, הסכמה שהתובע התנגד לה כשהוא דורש את ניתוק המושכר מאספקת החשמל.

46. מר מוראד אף מציין בתצהירו כי הוא פנה אל התובע בעניין נזילות המים במושכר שסיכנו את יושביו וחייבו טיפול אך התובע סירב לעשות דבר, כאשר, כך לפי מר מוראד, התובע אומר כי אם המצב לא נראה לנתבע אז שייצא מהמקום.

47. לפי מר מוראד, התובע אף סירב לתקן ליקויים נוספים שהתגלו במושכר.

48. לטענת מר מוראד, התובע ביצע כל דבר אפשרי כדי להביא לכך שהנתבע ייצא מהמושכר.

49. עד נוסף מטעם הנתבע הוא מר יאסין מוסא, שעל פי תצהירו הוא היה מעורב בדין ודברים בין הצדדים, אך הוא לא היה נוכח בעת חתימת ההסכם.
50. לפי מר יאסין, לאחר חתימת ההסכם, נקבעה ישיבה עם התובע, בה גם הוא נכח, ועוד אנשים נוספים, ובאותה ישיבה הוסכם בין הצדדים על הפחתת דמי השכירות לכדי 21,000 ש"ח בתוספת מע"מ, וכי הסכמתו הותנתה בכך שתשלום דמי השכירות יתבצע במזומן.
51. גם עד זה טען כי הוא בעצמו מסר לידי התובע כספים במזומן לכיסוי דמי השכירות.
52. עד זה מציין בתצהירו, כי לאחר שחברת החשמל ניתקה את אספקת החשמל למושכר, כפי שצוין לעיל, הוא ניסה להתערב לפתרון המחלוקת, ואף ניסה לערב את אביו, שמכיר את התובע, אך התובע סירב לפגוש את אביו, וטען בפני העד כי הוא רוצה להוציא את הנתבע מהמושכר בכל מחיר, ולאחר אותה שיחה, קיבל העד הודעה מב"כ התובע, שלא לפנות אליו בעניין.
53. הנתבע נשאל בחקירתו הנגדית לעניין ההסכמות שהושגו מול התובע, כפי שטען, באשר להפחתת דמי השכירות, ואופן תשלום דמי השכירות, אך בתשובותיו, הנתבע ציין כי הדברים הם בידיעת אחיו איברהים.
54. עת נשאל הנתבע מדוע לא נערך מסמך בכתב באשר לשינוי בתנאי ההסכם ודמי השכירות תשובתו הייתה "צריך לשאול את איברהים", כך גם לגבי הסכומים ששולמו במזומן ומועדי התשלום, כך גם לעניין התשלום בצ'קים.
55. הנתבע נשאל שאם הוא השוכר, ואחיו הוא מנהל העסק, מדוע הצ'קים ששולמו לתשלום דמי השכירות נמשכו מחשבונו של אחר בשם מוראד מחמוד, ותשובת הנתבע הייתה: "אולי מוראד עובד איתם, צריך לשאול את איברהים, הוא מטפל בהכל גם מול רואה החשבון, אני רק איש שטח" (עמ' 8 לפרוטוקול).
56. בהמשך נשאל הנתבע אם הוא ביקש מהתובע את היתר הבנייה של המבנה, והנ"ל השיב כי אם זה נרשם בהסכם אז היתר אכן נדרש, כי הוא לא קרא את ההסכם וכי גם בעניין זה צריך לשאול את אחיו איברהים.
57. לאורך כל חקירתו, כאמור, הנתבע הפנה את השואל לאחיו, איברהים, כשהוא מציין כי אין הוא יודע דבר אודות ההתנהלות בעניין השכירות, וכי הכל התנהל מול אחיו, איברהים.
58. בחקירות ובטענות שהצדדים העלו, ההתייחסות לשוכר הייתה בלשון רבים, כאשר במהלך החקירות של עדי ההגנה, נראה כי מדובר בעסק בו מעורבים יותר מאדם אחד, כאשר לא ניתן להבין מי הוא השוכר האמיתי ומי מנהל העסק האמיתי.
- חקירת איברהים:
59. איברהים, אחיו של הנתבע, כאמור, וכפי תשובות הנתבע בחקירתו, אמר להיות המוציא והמביא בכל הקשור לענייני המושכר והעסק, והוא האדם האמון לדעת את כל הפרטים הרלוונטיים לעניין.
60. בחקירתו, מציין איברהים כי העסק המתנהל במושכר, של צביעה בתנור, מנוהל על ידו ועל ידי גיסו, עבדאללה מוראד, ביחד.

61. כשנשאל עבדאללה מי זה מחמוד מוראד, השיב הנ"ל כי מדובר בלקוח העובד עם העסק שלהם.
62. העד נשאל האם אותו מחמוד מוראד הסכים להיות ערב להסכם השכירות ותשובת העד הייתה (עמ' 9 לפרוטוקול) : "מי שערב זה אני ואח שלי. מחמוד מוראד זה צד ג' כי אין לי צ'קים... אין לי, לך לבנק לשאול... הייתי (בהליכי חדלות פרעון)..אני מנהל, והבעלים של העסק הוא הנתבע שתיק המע"מ על שמו...."
63. העד נשאל מדוע לא נעשה הסכם בכתב להסכמה הנטענת של הפחתת דמי השכירות ותשובתו הייתה (עמ' 10 לפרוטוקול) : "קודם כל אני עשיתי הסכם איתו על 27,500 כולל מע"מ, לא ראיתי את המבנה בפנים ולא ידעתי את השטח בפנים מה יש מה אין, אחר כך כשהלכנו למפעל התחלנו לעבוד ואמרתי לו שהסכום הרבה כי יש לי גם ארנונה וחשמל ואמרנו שנשב, יש גם מוסא יאסין שהוא עובד שליח במפעל והיו עוד שניים מנצרת, ישבנו במפעל וסיכמנו שהוא יקבל 21 אלף ש"ח לפני מע"מ, אמרתי לו שאתה רוצה שנעשה הסכם אמר לי שלא צריך והוא אמר שיש לו תנאי שהוא רוצה הכול במזומן ואם צריך צ'ק אני אתן לו. הוא קיבל הכול במזומן. לא היה הסכם כי הוא אמר מילה מול 5-6 עדים, אני יכול להביא אותם לפה, הוא אמר שמילה זה מספיק בתנאי שהוא מקבל מזומן. אמרתי לו מה שתחליט, זה היה לפני 9 חודשים."
64. לפי העד ההסכמה הנ"ל הושגה כחודש לאחר השכרת המושכר, והדברים הלכו על מי מנחות, היחסים עם התובע היו תקינים עד אשר הגיעו לאוזני העד שמועות כי התובע מתכוון להשכיר את הנכס לשוכר אחר בדמי שכירו יותר גבוהים כי אז התחיל כל הנושא של טענות להפרת הסכם השכירות ופינוי הנתבע מהנכס.
65. כאשר העד נשאל לגבי הסכומים ששולמו לתובע ומועדי התשלום, השיב הנ"ל כי הם היו משלמים לפי מה שהיה בקופה, סכומים של 3,000 ש"ח 4,000 ש"ח או 5,000 ש"ח.
66. לטענת העד, בשל המגבלות על שימוש במזומנים, שולמו דמי השכירות במספר תשלומים בסכומים יותר קטנים שבמצטבר היו מכסים את דמי השכירות.
67. העד לא ידע לתת פירוט מדוייק של הסכומים ששולמו, לשיטתו, במזומן, לכיסוי דמי השכירות, וכשהוא נשאל באשר לצ'קים שנמסרו לכיסוי דמי השכירות, השיב הנ"ל כי הוא מסר לתובע צ'ק לכיסוי דמי השכירות חודש לאחר חתימת ההסכם, וכי התובע לאחר מכן ביקש לקבל את דמי השכירות במזומן.
68. לא הוצגה כל תרשומת שהיא, גם לא מהנהלת החשבונות של העסק, באשר לתשלומים שבוצעו על חשבון דמי השכירות, שגם לשיטתו של עד זה, לא שולמו בתשלום אחד אלא, וכפי שהוא השיב, בהתאם לסכום שהצטבר בקופת העסק.
69. מכאן, שגם אם הנתבע היה מוכיח כי אכן הושגה הסכמה להפחתת דמי השכירות, אין אסמכתא לכך כי דמי השכירות המופחתים שולמו במלואם.
70. דמי השכירות הם הוצאה מוכרת לצרכי מס עבור העסק, ומכאן שלא מובנת הטענה כי התשלומים בוצעו במזומן, ללא חשבונית מס או קבלה.
71. אותו מחמוד מוראד, שצ'ק המשוך מחשבונו שולם על חשבון דמי השכירות, הוא, כך לפי דברי העד, קבלן משנה של הנתבע, וכך הוא מציין (עמ' 11 לפרוטוקול) :

"...ש. מי בעל העסק?"

ת. אייהם מנדלאוי. על מה שאתה מסתכל זה תשלום צד ג', מחמוד מוראד. זה לא קשור למפעל.

ש. אז מור צבע בתנור זה?

ת. מי שמשלם. מחמוד מוראד...

ש. זה העוסק מורשה זה תעודת זהות של מחמוד מוראד?

ת. כן. לאייהם מנדלאוי יש קבלן משנה, הוא מצרף קבלות. יש בעסקים 1,2,3, מור צבע בתנור זה אייהם מנדלאוי, זה לא קשור. הוא מסביר שיש ת.ז. אחרת בקבלות, זה מור צבע בתנור וזה מחמוד מוראד. זה תשלום לצד ג', הקבלות של מוראד מצורפות כי הוא שותף עסקי של אייהם אבל זה לא קשור למפעל"

72. העד נשאל האם הוא יוכל לתת תשובות ככל שהוא יישאל על התשלומים, ועל הקבלות, ותשובתו הייתה שלילית וכי בעניין זה צריך לשאול את הפקידה בשם רשא.

73. לגבי התשלומים משיב העד (עמ' 18 לפרוטוקול):

"ש. אם אני אשאל אותך שאלות על הקבלות תדע לענות לי?"

ת. זה נושא של הפקידה שלנו.

ש. אז אם אני אשאל אותך שאלות על זה תדע לענות על התשלומים?

ת. אלה תשלומים שהוא קיבל. חלק אני יודע שאני העברתי כסף וחלק אברהים יודע.

ש. מי הבוס של רשא?.....

.....

.....

ש. מי הבוס שלה?

ת. מחמוד, הוא משלם את המשכורת שלה

ש. הוא גם מי שאומר לה מה לעשות בעבודה?

ת. אני נמצא שם ואני נותן לה הנחיות

ש. אתה יודע להגיד מתי אחמד אבו רומי קיבל את הכסף?



ת. עם מספרים קשה לי

ש. אז אתה יודע לתת מספרים? תאריכים או סכומים?

ת. ל....."

74. עוד ממשיך העד בחקירתו כשהוא נשאל (שם):

" ש. אם אני אשאל אותך על צ'קים שהוא פרע בבנק אתה יודע?

ת. אחזה צ'קים? יש צ'קים שנתתי לו . יש לי זכרון של בן אדם בגלל זה יש רואת חשבון, אין לי תשובות לזה, אבל הכל (שולם- ג.ב.) עד היום האחרון.

ש. אתה יודע על איזה חודש הכסף הזה משולם?

ת. אני לא יודע, רשום אצל הפקידה".

75. דברי העד, שהיו אמורים "לעשות סדר" באופן ודרך התשלומים שבוצעו לתובע, יצרו בלבול נוסף, באשר להתנהלות הנתבע בעסק, מי העוסק, מי השוכר, כיצד מתבצעת הפעילות הכספית ומי משלם עבור מה, וכמה שולם אם שולם לכיסוי דמי השכירות.

76. אותו מחמוד מוראד שעל פי הנתען היה שותף באיזו שהיא צורה בעסק, ושילם כספים לכיסוי דמי השכירות, לא ברור כיצד ובאילו נסיבות, כלל לא זומן למתן עדות.

77. כך גם לא אותה פקידה בשם רשא , או רואת חשבון , שעל פי הנתען היא זאת שטיפלה בהנהלת החשבונות והוציאה את החשבוניות, ועניין התשלומים מצוי בידיעתה שלה.

78. העד נשאל לגבי צ'ק מסויים לגביו הוצאה קבלה בתאריך 1/3/2023, וכשהוא נשאל אם הוא יכול להצהיר שהצ'ק נפרע, משיב העד (עמ' 12 לפרוטוקול) :

"... ש. אם כתוב פה ששילמתם צ'ק לאחמד אבו רומי הצ'ק נפרע?"

ת. כן, אני יכול להראות לך את התשלום בחשבון בנק.

ש. אני מראה לך קבלה מתאריך 1/3/2023 המספר הוא 29, אתה יכול להראות לי שהצ'ק נפרע?

ת. לא, הוא נפרע בחוץ ולא בחשבון, כי כשנתתי לו את הצ'ק הזה הוא בא וחזר אליי ואמר שהוא לא יכול להפקיד צ'ק לחשבון בנק, הוא החזיר לי את הצ'ק שאני אפרע את הצ'ק, פרעתי את הצ'ק בצ'ינג', הבאתי לו את הכסף במזומן והוא לקח, ויש צ'קים שנפרעו בחשבון הבנק אצלו.

ש. כשנתת לו מזומן החתמת אותו?

ת. לא, אני לא יכול להחתיים הסכמים"

79. המשך חקירת העד נראית מבולבלת, לא סבירה, ולא מובנת, באשר להתנהלות הנתבע או מי מטעמו בכל הקשור להסדרת תשלום דמי השכירות, והיחסים החוזיים מול התובע.

80. בחקירתו העלה העד טענה לפיה הוא שילם במקום השוכר הקודם של העסק, אם כי דבריו אינם מובנים.

81. וכך הוא מציין (עמ' 14 לפרוטוקול):

"ש. אתה שילמת במקום השוכר הקודם?

ת. הייתה עסקה בינינו.

ש. כמה היה חייב לו השוכר הקודם?

ת. אני לא יודע, הוא היה צריך לשלם לו חודש או חודשיים.

ש. אתה שילמת את הכסף הזה?

ת. אני שילמתי במזומן שאנחנו נכנסים לשם. שילמתי 27,500 כשאני רוצה להיכנס, הוא ביקש תשלום במזומן. לפני שניכנס לשם היינו בתקופה של חודשיים ללמוד את המפעל, ליווינו עבודות, דברים כאלה.

ש. אז אתה שילמת במקום השוכר הקודם?

ת. לא, אני נתתי תשלום כשאני נכנס.

ש. אז איך זה מסתדר?

ת. אני הוצאתי צ'ק במזומן, אני הייתי חודש חודשיים לפני בתקופת ניסיון והייתי צריך להוציא לו מזומן.

ש. הכסף הזה על איזה חודש?

ת. על חודש 4, הוא היה מקבל את הכסף לפני שמתחיל החודש..."

82. וכך ממשיך העד, לאורך כל חקירתו, בגירסה מבולבלת ולא מובנת כלל באשר להסכמות מול התובע, וכמו יתר עדי ההגנה, אין לפני גירסה נהירה ברורה ועקבית באשר להתנהלות בתשלומים מי שילם כמה למי וכיו"ב, עד שנוצר מצב שלא ניתן להבין מעדויות עדי הגנה דבר וחצי דבר ביחס לכל עניין הקשור לתביעה, ליחסי השכירות, זהות בעל העסק, מי הם העוסקים במושכר, ועוד.

83. כפי שכבר צויין, על אף שהסכם השכירות נחתם מול הנתבע, הן בתצהירים והן בחקירות, נעשה שימוש, ולא במקרה, בלשון רבים, כאשר הנתבע, ככל הנראה, שימש כשוכר מטעמים הקשורים ליתר "השותפים" וביניהם אחיו

ואותו מחמוד , ומהעדויות הרבות, הבלבול מתגבר, ולא ניתן לקבל גרסה אחידה עקבית ונהירה מטעם הנתבע ועדיו.

84. נושא אחד שדי בלט בהתנהלות ככל הנראה בעטיו של התובע, היא הסוגיה של החוב לחברת החשמל, כאשר התובע, ולא ברור מדוע, התנגד לכך שהחוב ייפרע בתשלומים ועמד על כך שהמבנה ינותק מחשמל, ומבלי שיובאו לפניו נתונים שיש בהם כדי לבסס את טענת התובע, שהועלתה לראשונה בחקירתו הנגדית בדבר "גניבת" חשמל ע"י הנתבע והעוסקים במושכר.

85. ההתנהגות המיוחסת לתובע בסוגיה זו מטרידה, וגרמה לנתבע ולעוסקים במקום נזקים בגינם הם טוענים לכך כי יגישו נגדו תביעה משפטית.

86. בהליך זה הסוגיה היחידה העומדת לדיון היא האם הנתבע הפר את ההסכם עד כדי כך שהתובע זכאי לבקש את פינויו מהנכס, ועל כן אינני נכנסת לדיון בסוגיות האחרות שעלו במהלך החקירות לפניי.

87. יחד עם זאת, וככל שמדובר על מחלוקת באשר לתשלום דמי השכירות, ולו לצורך ביסוס ההגנה בדבר הסכמה להפחתת דמי השכירות כפי טענת הנתבע וביצוע תשלומים לתובע המכסים את דמי השכירות עד לחודש פברואר 2024, ניתן לומר לפי הביטוי בסלנג "הבלגן חוגג", לא עלה בידי הנתבע לבסס טענות אלו, כאשר לו אכן כך היו פני הדברים, העניין היה חייב לבוא לידי ביטוי במסמכים ותיעוד שיהיה בהם כדי להדוף, ולו לשלב הזה, את התביעה לפינוי, אך דבר מכל זה לא הוגש, ובמקום זאת קיבלתי גרסה מבולבלת וטענות בעלמא, כאשר העדים הרלוונטיים, אותה רואת חשבון ואותו מחמוד, משום מה כלל לא זומנו למתן עדות, ובמקומם הובאו עדים שעדותם ותשובותיהם, נאמרו באופן כוללני ולא ממוקד, שאין בו כדי לסייע לנתבע בהגנתו.

88. אציין שוב את התחושה הלא נוחה מהתנהלות התובע מול הנתבע בסוגיית ניתוק החשמל, אך לא ניתן לראות בנקודה זו כנימוק שיהיה בו כדי למוטט את התביעה כאשר אין חולק כי נוצרו חובות על המושכר בגין מיסי עירייה, חשמל ועוד, כאשר חוב חברת החשמל הוא על שם התובע ולא על שם הנתבע.

89. מכל מקום סוגיות אלו לא הובהרו דיין במסגרת ההליך לפניי, אך לצורך הדיון בהליך זה, וכפי שכבר ציינתי, יש בטענות התובע כדי לבסס, לדאבוני, את תביעתו לפינוי המושכר, כאשר לעניין הנזקים הנטענים ע"י הנתבע בשל ניתוק החשמל, בבוא העת, וככל שיתנהל הליך, הצדדים יביאו ראיותיהם ובית המשפט יכריע במחלוקת.

90. עד נוסף שהעיד מטעם הנתבע הוא מר מוסא יאסין, שהוא משפטן בהשכלתו, שניסה לסייע לנתבע לפתור את המחלוקות ביניהם, לרבות שיחה עם ב"כ התובע.

91. מדובר בבחור אינטלגנטי, שעל אף הרושם החיובי שהוא הותיר, אין בעדותו כדי לסייע בידי הנתבע במובן של ביסוס הטענה באשר לגובה התשלומים שהנתבע ביצע לכיסוי דמי השכירות.

92. לאחר שהצדדים הגישו סיכומיהם התחילה מסכת של הגשת הודעות ותגובות לתיק, שאינני רואה כל רלוונטיות שלהן למחלוקת כאן, ומכאן שאינני נכנסת לדיון בהן.

93. המסקנה המתבקשת, לאור האמור לעיל, היא כי דין התביעה להתקבל, והנתבע לא ביסס טענת הגנה שיש בה כדי להדוף את רוע הגזירה, ומכאן, שדין התביעה להתקבל.

94. על כן, בנסיבות, לאחר עיון בכתב התביעה, על נספחיו, ולאחר שמיעת ראיות הצדדים, אני מקבלת את התביעה, ומורה לנתבע לפנות ולסלק ידו מהמושכר הנמצא בעיר טמרה, במבנה המסחרי, מושכר בשטח של 900 מ"ר, והידוע כגוש 18579 חלקה 94, ולהחזיר את החזקה בו לתובעת, כשהוא ריק מכל חפץ או אדם השייכים לו.

95. הנתבע יפנה את המושכר עד לא יאוחר מיום 31/5/2024 שאם לא כן, יוכל התובע לפנות להליכי הוצאה לפועל לאכיפת פסק הדין.

96. הנתבע יישא בהוצאות הליך זה בגין אגרת התביעה, כפי ששולמה, וכן שכ"ט עו"ד בשיעור 5,000 ש"ח.

המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים, ותסגור את התיק ברישומיה.

ניתן היום, ל' ניסן תשפ"ד, 08 מאי 2024, בהעדר הצדדים.