

ת"פ 7819/01/23 - פאדי ערו נגד תאמר אלטויל

בית משפט השלום בחדרה

תפ"מ 7819-01-23 ערו נ' אלטויל
תיק חיצוני:

לפני	כבוד השופטת יפעת אונגר ביטון
התובע	פאדי ערו
	ע"י ב"כ עוה"ד נאדר כבהה
נגד	תאמר אלטויל
הנתבע	ע"י ב"כ עוה"ד משה ליבשיץ

פסק דין

בפני תביעה לפינוי חלק מנכס שבבעלות התובע, הידוע כחלקה 35 בגוש 8831 בכפר ג'ת המשולש, המוחזק ע"י הנתבע.

אין מחלוקת כי ביום 31.12.12 נחתם הסכם שכירות בין אבי התובע ז"ל, שהיה אז הבעלים (להלן: "המנוח") לבין הנתבע, על פיו יושכר שטח של 250 מ"ר מהנכס לנתבע לתקופה בת חמש שנים, עם אופציה ל- 5 שנים נוספות, המסתיימות ב- 1.1.23 (להלן: "ההסכם הראשון").

אין חולק כי הנתבע מימש את תקופת השכירות ואת תקופת האופציה ואף שילם, תחילה למנוח ואח"כ לתובע, את דמי השכירות.

טענות התובע

התובע טוען כי הנתבע חדל מלשלם דמי שכירות החל מחודש מרץ 2022.

דרישותיו לנתבע כי יתקן ההפרה לא הועילו ודמי השכירות שבפיגור לא נפרעו. בנוסף, נכון ליוני 2022 נצבר חוב לנתבע עבור צריכת מים בסך 7,813 ₪. לא זו אף זאת, הנתבע פלש לשטח גדול פי שניים ויותר מהשטח שהושכר לו ועושה בשטח הפלישה שימוש ללא תשלום כלשהו.

התובע מאשר כי הנתבע שילם, לאחר מכתבי ההתראה 4,000 ₪, אולם שוב חדל לשלם את דמי השכירות, צבר חוב בגין חשמל וחוב נוסף בגין מים.

עם תום תקופת השכירות ותקופת האופציה הנתבע לא פינה את המושכר והוא מחזיק בו עד היום.

טענות הנתבע

הנתבע מכחיש את חובתו לפנות את הנכס. לשיטתו, נחתם הסכם שכירות חדש, בינו לבין המנוח, לתקופה שתחילתה ב- 1.1.23 (להלן: "**ההסכם השני**"), אולם התובע הסתיר הסכם זה מבית המשפט, בחוסר תום לב מובהק.

הנתבע כפר בטענה לחוב בגין דמי שכירות. לשיטתו, הצדדים הסכימו ביניהם כי לא ישולמו דמי שכירות מהמועד בו עברו התובע ובני משפחתו להתגורר בדירה שבנה מעל המושכר (בו מנהל הנתבע מפעל). לטענת הנתבע, ממועד המעבר לדירה זו הפכו חייו גיהנום, משום שהתובע עשה כל שניתן על מנת למנוע את פעילות המפעל מהשעה 16:00 ועד לשעות הבוקר, בטענה כי הרעש מפריע את מנוחתם.

הנתבע הוסיף וטען שסיפק לתובע מים וחשמל בתקופת הבנייה של הדירה והצדדים הסכימו כי בתום תקופת השכירות על פי ההסכם הראשון תיערך התחשבנות וישולמו לו כספים או יקוזזו מדמי השכירות.

אם לא די בכך, התובע התקין בדירה שעון חשמל, המחובר לשעון הכללי, וכתוצאה מכך הנתבע שילם את מלוא חשבון החשמל והצדדים נהגו להתחשבן ולהתקזז. כך נעשה גם עם אחיו של התובע מוחמד (להלן: "**מוחמד**") שבנה אף הוא בית בנכס וחיבר שעון חשמל לשעון הכללי. אלא שהחל מיוני 2022 התובע לא אפשר את בדיקת השעון וסירב להתחשבנות וקיזוז בהתאם. בדומה לכך, סירב למסור פרטי חשבון בנק לצורך העברת דמי השכירות. הנתבע סבור, כי הימנעות התובע משיתוף פעולה בנושא חשבון החשמל וקבלת דמי שכירות נובעת ממטרתו להביא לסילוק הנתבע המחזיק במושכר כדן, משום שניהול המפעל מפריע למגוריו בדירה שנבנתה מעליו שלא כדן.

דין והכרעה

בפתח הדברים ראוי לציין שעסקינן בתביעה לפינוי מושכר ולא בתביעה למתן סעדים כספיים. טענות הצדדים במישור הכספי דינן להתברר בתביעות נפרדות, מלבד אותן טענות הנחוצות לביורר השאלה אם הסכם השכירות הופר.

למעשה, שתי שאלות דורשות בירור: האחת - האם נחתם חוזה שכירות אחד, או שניים; השנייה - בהנחה שקיים הסכם שכירות תקף - האם הוא הופר, באופן המקים לתובע עילה לפינוי. ככל ויתברר שלא נחתם ההסכם השני, כטענת התובע, אזי נשמט הבסיס לטענת הנתבע כי הוא מחזיק בנכס כדן ויהיה עליו לפנותו. לחילופין, אם יתברר שקיים הסכם שכירות תקף, תתעורר שאלת הפרתו.

העידו התובע ורעייתו, והנתבע ואביו. בנוסף, זומן להעיד מטעם הנתבע, מוחמד, אחיו של התובע.

התובע חזר בתצהירו על האמור בתביעה, ובחקירתו הנגדית לא נשאל כלל על ההסכם השני. אולם, התובע התייחס בתשובה לשאלה בדבר העברת פרטי חשבון בנק לעניין זה:

ש. זה נכון שהוא שלח לך בטלפון שאמר לך להעביר לו את פרטי חשבון בנק?

ת. איך אני אתן לו שהוא יושב את השנה הזו בלי הסכם ובלי כלום? אני מדבר על 2023.

(עמ' 10 שו' 36- עמ' 11 שו' 1 לפרוט').

ובהמשך:

ש. בן אדם שחייב לך כסף מבקש את פרטי חשבון הבנק שלך, לא הבנתי למה אתה לא נותן לנו?

ת. אין בינינו הסכם על השנה הזו - 2023, איך אני אתן לו?

(עמ' 11 שו' 6-8 לפרוט').

מתשובותיו אלה של התובע ברי כי לגרסתו אין הסכם שכירות בתוקף, או במילים אחרות, לא נחתמו שני הסכמים, כי אם ההסכם הראשון בלבד (שתוקפו, כזכור, עד 1.1.23).

אין חולק כי ממועד פטירת המנוח, רעיית התובע עולא, ניהלה את ענייני השכירות בשם התובע. לפי עדותה, טענת הנתבע להסכם השכירות השני, אשר נחתם לשיטתו בתחילת שנת 2019 אינה סבירה, ובמילותיה: "...אולם לא ברור מה הטעם שייחתם הסכם שכירות משקיים הסכם שכירות שתוקפו יסתיים בחודש 1/23, אלא אם כלל לא נחתם הסכם שכירות שכזה" (סע' 19 לתצהירה).

יתר על כן, עולא הצהירה שהנתבע המשיך לשלם לפי ההסכם הראשון ולכן ההסכם השני הנטען אינו אותנטי ומזויף. זאת ועוד, לדבריה הזכויות בנכס הועברו לתובע במתנה מהמנוח כבר בשנת 2016, ומכאן כי בשנת 2019 לא היו למנוח זכויות בו ולא כשיר היה להשכירו לנתבע. על כן, ממילא ההסכם השני חסר נפקות משפטית, כשהנתבע ידע בזמן אמת שהזכויות הוענקו במתנה לתובע.

בחקירתה הנגדית, הייתה עולא נחרצת בטענתה שההסכם השני לא הוזכר ולא הוצג מעולם, אלא לאחר הגשת התביעה: "ההסכם שהוא אומר שיש לו. אני לא ראיתי אותו חוץ מכתב ההגנה... אחרי שהגשנו התביעה הוא שלח לנו חוזה חדש כביכול, אנחנו לא ראינו אותו בכלל עד כתב ההגנה" (עמ' 8 שו' 15-20 לפרוט').

יש לזכור שהתובע פנה אל הנתבע בדרישה לשלם את דמי השכירות שבפיגור כבר במרץ 2022, והתריע מפני פינוי ככל ולא ישלם. הנתבע, שהשיב באמצעות עו"ד מטעמו, לא ראה לנכון לציין כי תקופת השכירות אינה מסתיימת ב- 1.1.23, משום שנכרת ההסכם השני. הנתבע נמנע מלגלות את ההסכם השני, שנחתם לכאורה עם המנוח, עד שהוגשה התביעה והיה עליו להגיש כתב הגנה. מדובר אם כן בטענה כבושה ומשקלה בהתאם.

מוחמד, אחיו של התובע, זומן להעיד, כאמור, מטעם הנתבע. עיון בתצהירו מעלה שאין אזכור להסכם השני אלא רק להסכם שתוקפו עד שנת 2023: "...ולפי מה שאני יודע יש להם הסכם עם אבא שלי עד שנת 2023" (סע' 3 לתצהירו). בעדותו בבית המשפט טען כי הנתבע ואביו שוכרים את המפעל משנת 2000 והיה הסכם בהתחלה עם אופציה לעוד עשר שנים. בהמשך הבהיר: "אני הייתי עם הסכם אחד בהתחלה, ההסכם הראשון. ההסכם השני אני לא יודע מזה, אני יודע שיש חוזה אחד שהתחיל מההתחלה" (עמ' 21 שו' 25-26 לפרוט'). כשנשאל שוב הוא מאשר שהיה הסכם אחד עם אופציה, אם כי לדבריו השכירות החלה בשנת 2000.

לצד הבלבול שבא לידי ביטוי בעדותו של מוחמד בעניין מועד תחילת השכירות לפי ההסכם הראשון, והיחיד לשיטתו, נמסרה מפיו עדות ברורה ביחס למועד סיום השכירות, בדיוק כפי שהעיד בתצהיר: "נכון אני זוכר שעד 2023" (שם, בשו' 34) ועל גרסה זו חזר שוב: "אני מכיר הסכם אחד שהוא מסתיים עד 2023 ואין לי מידע על עוד חוזה אחר. איך אני יודע להחליט אם זה זה? זה נחתם לפני הרבה שנים...".

עדותו של מוחמד לא סייעה איפוא להוכיח טענת הנתבע כי בשנת 2019 נחתם ההסכם השני, על פיו תקופת השכירות מסתיימת, לכאורה ב- 1.1.2028 עם אופציה של חמש שנים עד 1.1.2033 (נספח ג' לכתב ההגנה).

חרף העדויות הנ"ל, הנתבע עמד על טענתו כי נחתם בינו לבין המנוח ז"ל ההסכם השני. ברם, בחקירתו הנגדית הסתבר כי אינו יודע או אינו זוכר את מרבית הפרטים החיוניים להוכחת טענתו. תחילה טען כי אינו זוכר את ההסכם השני (עמ' 16 שו' 30 לפרוט'). לאחר מכן טען שהמנוח הגיע למפעל עם ניירות של ההסכם השני ושניהם חתמו עליו (שו' 32). בהמשך זכר שהמנוח הגיע כל פעם לביתם והיו עושים חוזים לפני, אך לא ידע לציין כמה זמן לפני וכמה חוזים היו (עמ' 17 שו' 5-8 לפרוט'). למעשה, לא הייתה בפי הנתבע תשובה מניחה את הדעת לחוסר הסבירות לערוך ולחתום על הסכם שכירות בראשית שנת 2019, שעתיד להיכנס לתוקפו רק בתחילת שנת 2023.

אם לא די באמור, הרי כשנשאל כיצד הגיב לדרישה להתפנות מהנכס, טען: "עניתי לו שיש לנו חוזה ולמה שאני אצא, אמרתי את זה לעורך הדין שלנו". הנה כי כן, הנתבע לא טען בכל שלב עד הגשת כתב ההגנה, כי בידיו הסכם שכירות חדש שתוקפו, לכל הפחות, עד 2028. כפי שנאמר לעיל, מדובר בטענה כבושה, מאוחרת, שלא באה לידי ביטוי במכתב בא כוחו לב"כ התובע, ולא בהתכתבות בין הצדדים, אשר צורפה לכתב ההגנה. ההסכם השני לא הוצג על ידי הנתבע בפגישה עם בא כוח התובע ולא בפגישות שהיו לו עם התובע ורעייתו. נשאלת השאלה - אם החזיק בידו הסכם חדש, בר תוקף לשנים רבות קדימה, מדוע הוא נמנע מלהציג אותו כאשר דורשים ממנו לפנות את המושכר? לנתבע הפתרונים.

הנתבע העיד את אביו, לתמיכת טענותיו. כשנשאל האב על ההסכם השני, מסר פרטים רבים: העיד כי ההסכם נערך ע"י המנוח, הגם שלא ידע עברית; ציין שההסכם השני נחתם במפעל, כפי שהעיד הנתבע; טען כי היה נוכח במעמד החתימה ואף הסביר מדוע לא חתם עליו כעד (עמ' 13 שו' 22 עד עמ' 14 שו' 6 לפרוט'). האב ציין כי ההסכם השני המקורי נמצא בביתו ולא ברור מדוע לא מצא לנכון להביאו לבית המשפט ביום עדותו, כשברור שעצם כריתתו שנויה במחלוקת.

בניגוד לנתבע, שלא ידע להסביר מה הייתה הדחיפות לחתום על הסכם שכירות חדש, ארבע שנים לפני תחילת תוקפו,

האב נתן תשובה הגיונית: "כי הבן שלו רצה למכור את הבניין אז בא אבא שלו ואמר שתשאיר את זה בינינו, אני לא רוצה למכור אז קח חוזה ותישאר. כל הזמן אנחנו עושים הסכם מראש... כל הזמן היינו עושים שנתיים לפני" (עמ' 14 שו' 15-20 לפרוט').

לכן, תשובתו הנ"ל של האב איננה מתיישבת עם מצב הזכויות. הרי, באותה נשימה טוען האב כי הבעלים של הנכס הינו התובע (ואינני מקבלת את דבריו כאילו לא ידע שהמנוח העביר את זכויותיו לתובע כבר בשנת 2016), ואילו את הסכם השכירות כרתו עם אביו המנוח. מעדותו זו של האב נלמד כי הנתבע ואביו ידעו היטב שהנכס שייך לתובע, אחרת לא הייתה לו זכות למכור את הבניין. למרות שידעו זאת, בחרו לכרות לכאורה הסכם שכירות עם מי שאינו הבעלים, כדי לעקוף את רצון הבעלים למכור את זכויותיו. קרי, גם אם הייתי מקבלת, מבחינה עובדתית, שהמנוח ז"ל חתם עם הנתבע על הסכם שכירות בתחילת שנת 2019, כעשרה חודשים לפני פטירתו, הרי שלחתימתו אין כל תוקף מחייב, משום שהיה ידוע לשני הצדדים במועד חתימת המסמך, כי מי שחותם עליו בתור משכיר אינו בעל הזכויות בנכס. קל וחומר כשהבעלים האמיתי אינו נוכח, הסכמתו לא התבקשה ולא ניתנה, והעסקה נעשית במודע מאחורי גבו.

בקשת המנוח, לכאורה, לבצע עסקת שכירות ארבע שנים מראש, מאחורי גבו של בנו, הסתייעה באביו של הנתבע, שהוסיף: "...מה אכפת לי אם הוא העביר או לא העביר לבן שלו, הוא כל הזמן עשה איתי הסכם אז המשכתי לעשות איתו הסכם" (עמ' 14 שו' 29 לפרוט'). כלומר, את אביו של הנתבע כלל לא ענין מי הבעלים וזאת לפי גרסתו הוא. אני סבורה שמאחר והמנוח ז"ל ביקש להמרות את רצון בנו, הרי שאביו של הנתבע ידע היטב שהמנוח כבר העביר לו את הזכויות והוא זה שרשאי לקבוע מה יעשה בנכס (אם ימכר או יושכר). לכל הפחות, עצם עיניו מלראות את המציאות והעדיף לטמון ראשו בחול.

אם לא די באמור, עולה סתירה בולטת בין עדות הנתבע לעדות אביו בקשר למועד בו חשפו כביכול את ההסכם השני לפני בא-כוח התובע. בעוד שהבן אישר כי לא הציגו לאיש מלבד לבא-כוחו, העיד האב עדות הפוכה וטען שהראה את ההסכם השני לעו"ד מסארווה במשרדו, בנוכחות שלושה עדים, וגם שלח לו עותק מטלפון נייד השייך לחברו של הנתבע. דבר מכל זה לא אומת ע"י הנתבע עצמו. הודעת הוטרצאפ אליה צורף ההסכם כביכול לא הוגשה. למותר לציין כי אותם עדים, לרבות החבר, לא זומנו להעיד, וחל בעניין זה הכלל כי הימנעות מהבאת ראיה פועלת לחובת הצד שנמנע מהבאתה.

על יסוד כל הנאמר לעיל אני מוצאת להעדיף את גרסת התובע כי לא נכרת הסכם נוסף פרט להסכם משנת 2012, ועל פיו תקופת השכירות ותקופת האופציה הסתיימו ב- 1.1.23, על פני גרסת הנתבע כי נכרת ההסכם השני שמתיר לו להחזיק בנכס כדין עד שנת 2028 לפחות.

מאחר ותקופת השכירות הלגיטימית הסתיימה, הרי שהנתבע מחזיק במושכר שלא כדין ועליו לפנותו. מקל וחומר שכל שטח בו הוא מחזיק מעבר ל- 250 מ"ר, מוחזק שלא כדין וגם אותו עליו לפנות.

נוכח התוצאה לעיל, התייתר הצורך לדון ולהכריע בשאלה אם הנתבע הפר את הסכם השכירות מבחינת אי תשלום דמי השכירות, או מבחינת חובות החשמל והמים. כאמור, בפני תביעה לפינוי ולא תביעה כספית.

התביעה לפינוי מתקבלת. אני מורה לנתבע לפנות את המושכר וכל חלק בו הוא מחזיק בנכס מעבר לגודלו של המושכר, מכל אדם וחפץ, ולהחזיר את החזקה המלאה בו לידי התובע עד ליום 20.3.24 בשעה 17:00.

עוד אני מחייבת את הנתבע בהוצאות משפט וכן בשכר טרחת עו"ד בסך 7,500 ₪.

ניתן היום, ה' אדר א' תשפ"ד, 14 פברואר 2024, בהעדר.