

ת"פ 54344/03 - חוסין עזאייה, בילאל בוקאעி נגד ג'ואד כנאני

בית משפט השלום בחיפה

תפ"מ 23-03-54344 עזאייה ואח' נ' כנאני

תיק חיזוני:

בפני כבוד השופטת סיגלית גץ-אופיר

תובעים 1. חוסין עזאייה

2. בילאל בוקאעֵי

נגד

נתבע ג'ואד כנאני

פסק דין

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

المושכר הוא שטח מאדמות טمرة המתרפרש על 1,050 מ"ר, הידוע כחלק מחלוקת 100 בגוש 18566 (להלן - "المושכר" או "'המרקען") (נספח רישום ותשritis חלוקה צורפו לכתב התביעה, וסמן ננספח ב).

הצדדים ועיקרי טענות הצדדים:

1. התובע 1 היה בזמן הרלוונטיים ל התביעה, הבעלים הרשות של המושכר (להלן - "התובע").

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

התובע מכר לתובע 2 (להלן - "הקנה") את מלא זכויותיו במרקען, הכוללים את המושכר, במסגרתו הסכם מכירת מיום 17.11.2022 (להלן - "הסכם המכירה") (הסכם המכירה צורף לכתב התביעה, וסמן ננספח ג). נקבע למועד כתיבת פסק דין זה, טרם הושלמה עסקת המכירה ברישום.

הנتابע הגיע כנגד התובעים תביעה לבית משפט המחוזי בחיפה, המתבררת במסגרת תיק ת"א 22-11-62962 במקביל להליך שלפני (להלן - "ה התביעה המקבילה" /או "ההlixir המקביל"). במסגרתו התביעה המקבילה, טוען הנتابע לזכות קדימה ברכישת המרקען מכוח הסכם השכירות, בכל הקשרו לרכישת המרקען.

מאחר שטענות הנتابע לעניין זכות הקדימה, אין נוגעת לחלוקת מושא ההlixir שלפני, לא מצאת מקום לציין את טענות הצדדים בכל הקשור לזכות הקדימה הנטענת, אשר תידן ותוכרע בתביעה המקבילה.

2. **כעולה מכתב התביעה,** התובע הסכים להסביר לנتابע 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

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

בנסיבות אלה, בהתאם לסעיף 4(ג) להסכם השכירות על הנتبע לפנות את המושכר באופן מיידי.

נסוף על כן, הנتبע ביצע שינויים או לחילופין בניה ללא הסכמת התובע ובכך הפר הנتبע את ההסכם השכירות הקרה יסודית המחייבת את ביטולו, גם לו הייתה ממומשת תקופת האופציה, קרי- הארכת תקופת השכירות.

3. **לטענת הנتبע**, ניתנה לו אופציה לשוכר 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, לאחר שהתובע נרשם הבעלים של המקראקען רק בחודש 6/2022 באופן שמנع מהנتبע להיכנס למקראקען.

הנتبע העביר את השיקים בעבר דמי השכירות לתקופת האופציה, לביקשת התובע, לידי מר עבדאללה חג'אזו' (להלן - "מר חג'אזו'"), הבעלים המקוריים של המקראקען, על מנת לפרט את הסכום שהתגלו בינו ובין התובע (**העתקי השיקים צורפו לתצהיר הנتبע שהוגש בזיקה להחלטת בית משפט המוחזק לעניין תשלום שמי השכירות**).

דין והכרעה:

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

אקדמיים אחראית לראשת ואומר, כי לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, עינתי בכתב טענותיהם על נספחיםם, שמעתי והתרשםתי מעדותם, ואת סיכומי טענותיהם בעלפה בדיון שהתקיים לפני, הגיעתי לכל מסקנה כי דין התביעה להתקבל, לאחר שמצאת כי אין ניתן לעדותו של הנتبע כל אמון, ולבסוף גרטטו של התובע במלואה. בשים לב לאמר לעיל, מצאתי לקבוע כי גם לו היו נשמעות המצהירים מטעם הנتبע (המצהירים שהגישיו תצהירי עדות בהליך המקביל), לא היה בעודותם- תהא אשר תהא- כדי לשנות את התוצאה אליה הגעתו.

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

- א) האם דין התביעה להידוחות מחמת היעדר יריבות?
- ב) האם בין הנتبע לבין התובע הייתה הסכמה להאריך את תקופת השכירות ב-6 חודשים ללא תשלום דמי שכירות?
- ג) האם הנتبע מימש את זכות האופציה שעמדה לו מכוח ההסכם השכירות, וכך שכן האם הנتبע שילם בגין תקופת האופציה דמי שכירות?

טעות הנتبע לפיה דין תביעותיהם של התובעים להידוחות מחמת היעדר יריבות, דין להידוחות.

.5. גם שהתובע מכיר את זכויות במרקען לידי הקונה, משעה שעסקת המכירתם הושלמה ברישום, התובע הוא בעל זכות הבעלות הרשומה במרקען מושא התביעה, ועל כן בעל דין עיקרי ומהותי בה. התובע הוא זה שהתקשר עם הנتبע בהסכם השכירות מושא התביעה שלפניו, ומכיר את נסיבות המקרה, מידעת אישית. על כן, אין מקום להורות על דחיתת תביעת התובע.

לאotta תוכאה יש להגיע גם אשר לتبיעת הקונה, שהינו בעל זכות אובליגטורית בלבד בשלב זה, מכוח הסכם המכיר שנחתם ביניהם ובעין התובע. הקונה צירף לכטב התביעה תצהיר בגבי מטעמו, שיש בו כדי לתמוך בטענות כתוב התביעה, האותו לא. אין מדובר בתצהיר עדות ראשית על כל המשتمע מכך. בנוסף, משעה שאין חולק שלקונה אין ידיעה אישית אודות המחלוקת מושא התביעה שלפניו, בשים לב לכך שהוא אינוצד להסכם השכירות, או למסוך הנטען על ידי הנتبע ומוכחש על ידי התובע במרקען עם הבעלים הקודמים ו/או עם כל צד ג' אחר, הרי שאינו בויתור על עדותו כדי להביא לדחיתת התביעה.

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

.6. עסקנן בטענה שנטענה בעולמה, מבלי שהנתבע הבHIR אילו הם אומרים ששת החודשים לגבייהם הייתה לכואורה הסכמה בדבר הארכת תקופת השכירות, ובבלתי שצורפה כל ראייה שיש בה כדי לתמוך בה (באיזה תאריך בדיקת הגיעו הצדדים להסכם זו? לגבי אילו חודשים הוסכם שלא ישולם דמי שכירות, וכדומה). גם הנتبע מודה, שאין להסכם זו כל ביטוי במסגרת הסכם השכירות, ועסקנן בטענה עובדתית המצrica הוכחה (עמוד 2 שורות 28-30 למועד ת/2), ולמעשה טענה בעל-פה כנגד מסמך בכתב, שכן בהסכם קבעו הצדדים תנאים למימוש אופציית תקופת שכירות נוספת (ע"א 2032/2022 אמןון האג' נ' עזבון המנוח סלמאן יוסף זיאן, 1.2.2009).

קשיים וסתירות בגרסת הנتبע

א) מחד גישה, עדותם של התובע בכל הקשור לתקופת השכירות והיעדר הסכמה להארכתה תוך מימוש האופציה הייתה אמינה עליי, וגרסתו כפי שזו נטענה בכתב התביעה לא נסתרה (עמוד 11 שורות 33-34 ועמוד 12 שורה 1 לפרטוקול דין מיום 19.7.2023; עמוד 10 שורות 25-26 לפרטוקול דין מיום 19.7.2023). מאידך גישה, טענת הנتبע אשר לשיבתה בגיןה לכואורה הוארכה תקופת השכירות נסתרה על ידו הן במסגרת התביעה שלפניו והן במסגרת התביעה המקבילה, ועדותם לעניין זה הייתה מבחינת עדות משתנה וمتפתחת, של מי שմבקש ליתן את ה"תשובה הנכונה" לאותו רגע נתון, ולאותה שאלת עלייה התבקש להשיב, כפי שיובחר להלן.

גרסה ראשונה - כפי שעולה מכתב ההגנה, לטענת הנتبע, תקופת השכירות הוארכה ב-6 חודשים מאוחר שהתובע לא נרשם כבעלם של המקרקעין אלא רק בחודש 6/2022 (סעיף 32 לכתב ההגנה), כך גם הצהיר הנتبע במסגרת תצהיר שהוגש על ידו בתביעה המקבילה בתמיכת בקשה לממן צו מנעה

(סעיף 7 לМО Zweig T/4).

לא ברור מדוּע הנتبע טוען שטוכם עימיו על הארכת הסכם השכירות למשך 6 חודשים נוספים מטעם זה, למרות שהעיכוב הנטען (והמוחחש על ידי התובע), הינו עיכוב של 3 חודשים בלבד, אף לגרסת הנتبע.

אלא מאי, במסגרת תצהיר נוסף שהוגש ע"י הנتبע בתביעה המקבילה העלה הנتبע **גרסה שנייה** לפיה, הסיבה להארכת תקופת השכירות נעוצה **בסכוסר אשר נגע למרקען** (סעיף 5 לМО Zweig T/6).

אם לא די בכך, במסגרת דין שהתקיים בתביעה המקבילה ביום 25.1.2023, העלה הנتبע **גרסה שלישיית** עת העיד הנتبע ש"עיכבו אותו בכניסה לקרען בגל עבודות" (עמוד 2 שורות 15-16 לМО Zweig T/2).

ובהמשך בחיקירתו בתביעה המקבילה, העלה **גרסה רביעית** לפיה "...נכנסתי כדי לפנות את כל הפסולות והבעלים הקודמים עצרו אותו והתחלו איומים" (עמוד 3 שורות 29-27 לМО Zweig T/2).

(ב) גם לעניין פרק הזמן שלך לנتبע לפנות את הפסולת מהמרקען היו לנتبע גרסאות שונות.

גרסה ראשונה - במסגרת דין שהתקיים בתביעה המקבילה ביום 25.1.2023, העיד הנتبע **שנדרשו לו 5 חודשים לצורך פינוי הפסולות** (עמוד 3 שורות 28-27 לМО Zweig T/2).

גרסה שנייה - בדיון נוסף שהתקיים בתביעה המקבילה ביום 1.2.2023, העיד הנتبע שלך לו **שבועיים ימים בלבד** לפנות את הפסולת מהמושכר (עמוד 8 שורות 30-31 לМО Zweig T/5).

(ג) אך גם לעניין הסכוסר נגע למרקען טען הנتبע גרסאות שונות.

גרסה ראשונה - במסגרת כתוב ההגנה טען הנتبע שהסכוסר היה **בין התובע לבין מר חג'אי** (סעיף 34 **לכתב ההגנה**), אלא שבהמשך לכתב ההגנה טען הנتبע **גרסה שנייה** לפיה הסכוסר היה בין התובע ובין השכנים לרבות מר חג'אי (סעיף 54 **לכתב ההגנה**).

גרסה שלישיית - במסגרת תצהיר שהוגש על ידו בתביעה המקבילה, הצהיר על כך שהסכוסר היה **בין (הנתבע) לבין השכנים הסמוכים למרקען** (סעיף 12 לМО Zweig T/3).

לסיכום פרק זה, משרשת הנتبע אשר לנسبות בגין לטענותו הוארכה תקופת השכירות ב-6 חודשים נסתרה על ידו, מצאתי לבקר את גרסת התובעים, ולקבוע בהתאם שלא הייתה כל הסכמה בין התובע לבין הנتبע, שענינה 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 4 ג להסכם השכירות, עדמה לנتبע אופציה להאריך את תקופת השכירות, זהה לשון הסעיף - "מוסכם בין הצדדים כי לשוכר אופציה להאריך הסכם זה לתקופה נוספת של 12 חודשים דהינו לתקופה מיום 9.3.24 ועד ליום 10.3.23 אך מימוש האופציה הינו בכפוף לכך שהשכר עמד

**בכל תנאי הסכם זה ללא יוצא מן הכלל וכן בכפוף להסכמה המשcir לאישור האופציה לשוכר,
בhaiuder אישור המשcir לאופציה, האופציה לא תמומש** (הדגשה אינה במקור ס.ג.א.).

יוצא אפוא, שהשאלה שמנוחת לפני היא, האם התנאים שנקבעו בסעיף 4ג להסכם השכירות התקיימו - האחד, עמידתו של הנتبיע בתנאי ההסכם, והשני-קבالت הסכם המשcir. התשובה לשאלת היא שלילית, כפי שיובחר להלן.

לא הוכח שהנתבע נתן את הסכמו לימוש האופציה, והנתבע עמד בכל תנאי ההסכם -

.8. טענת הנتبיע לפיה הנتبיע נתן את הסכמו לימוש האופציה, נטעה על ידו רק במסגרת סעיף 41 לכתב ההגנה, בעוד בסעיפים קודמים לכתב ההגנה (**סעיפים 14 ו-13 לכתב ההגנה**) טען הנتبיע שניתנה לו אופציה, האotto לא.

כך גם במסגרת התביעה המקבילה, העלה הנتبיע את הטענה לפיה האופציה מומשה, רק לאחר שבית המשפט המחויז הבahir לנتبיע, שמלילא תקופת השכירות עומדת להסתיים, ועל כן אין כל טעם בניהול התביעה שלפניו. רק אז טען ב'כ הנتبיע לראשונה שהאופציה בפועל מומשה בהסכם, קרי - זמן השכירות שנותר הוארך בשנה (**עמוד 1 שורות 17-24 ועמוד 4 שורות 29-33 למועד ת/2**).

נוסף על כך מדובר בטענה שנטעה בעלמה, מבלי כל ביסוס ומבליל שחזקתה בראייה או עדות כלשהי, ועל כן מצאת לדוחותה.

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

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

בין סך של 500,000 ₪ השקעות במרקען, לבין סך של 4,000,000 ₪, קיים הבדל לא מוסבר, בשים לב לכך שכאו כוחו של הנتبיע בתביעה המקבילה, ניזון - כך יש להניח - מנתונים שנמסרו לו על ידי הנتبיע עצמו, ועל כן אין כל סיבה לכאותה שתעללה סתרה שכזו.

ممילא, וחירף טענת הנتبיע, לא סביר שאדם השוכר מקרען, גם אם לשנתיים ימים, ישקיע בהם סכומי עתק, במידעה שהוא יעזוב אותם תוך פרק זמן קצר, בשים לב לכך שלא הובטח לנتبיע שבמהלך שנתיים הימים הללו, התобע ימכור את המקרען (**וראה שאלות לעניין זה במועד ת/5 עמוד 9 שורות 14-21**).

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

בסעיף 10 לתחזיר הנتبיע שצורף לכטב ההגנה בתביעה שלפני, נטען שהנתבע השקיע סך של 500,000 ₪ בעבודות פיתוח במרקיען. לא צוין שעבודות אלה בוצעו בתיאום עם התובע, ובהסכמה זו. מקום בו לא מוכחת הסכמת התובע לביצוע עבודות השינויים והבנייה במושכר, לא מתקנים 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 במרקיען, לרבות עבודות גידור, וניתן היה להוכיח את המשאים במרקיען, גם ללא ביצוע עבודות אספלט (**עמוד 10 שורות 8-2, עמוד 12 שורות 4-2 לפרטוקול דין מיום 19.7.2023**).

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

הנתבע לא הוכיח תשלום דמי שכירות עבור תקופת האופציה -

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

קישים וסתירות בגרסת הנتبיע

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

במסגרת **סעיף 16 לכטב ההגנה** טוען הנتبיע, תשלום לתובע דמי שכירות עבור "כל תקופת השכירות". הנتبיע לא טען וממילא לא הוכיח שמסר שיקום 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 הנتبיע לצרף דפי חשבון מהם ניתן היה ללמוד על פירעון השיקום שמסר לטעنته עבור תקופת האופציה (**עמוד 16 שורות 6-3 לפרטוקול דין מיום 19.7.2023**), וכן עבור תקופת השכירות הראשונה. מדפי החשבון, ניתן היה ללמידה, לכטב, על כך שבאותו פרק זמן מסר הנتبיע שיקום באופן מקביל הן עבור תקופת השכירות הראשונה והן עבור תקופת האופציה, ולהיווכח בכך שכתענותו, בכל חדש שילם הנتبיע פעמיים באמצעות 2 המחראות, סדרת תשלוםים לתובע, וסדרת

תשלומים כדוגמת אלה שצורפו לכתב ההגנה, ונושאים תאריכים של תקופת השכירות הראשונה, כאשר 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 פלוני נ' פלונית (ניתן ביום 26.5.2011)).

יתרה מזאת, ככל שلتענת הנتبיע הוסכם על הארכת תקופת השכירות ב- 6 חודשים נוספים, ללא תשלום דמי שכירות, הרי שהיא עליו למסור עבור תקופת האופציה 6 שיקם בלבד בעבר 6 חודשים שכירות בתקופת האופציה, ולא 12 חודשים בעבר 12 חודשים כפי שהוא טוען. מילא, אם באחת מהנסיבות העיקוב בכניסתו למרקען נבעה מכך שהتبיע העיר לבולותיו ברישום את המקרקעין רק בחודש 6/2022, מדובר בעקבות עיקוב בן 3 חודשים בלבד, יסכים התביע לעבורו לנtabיע לשבות במרקען 6 חודשים נוספים ללא תשלום?!

שנית, עיון בהעתקי השיקם שצורפו לכתב ההגנה, מלמד על כך שעסקין בשיקם בזמן הפירעון שנקבע בהם, מתחילת ביום- 15.4.2022 ועד לשיק האחרון העורך ליום 15.4.2023. יש לשער, שככל שהמחאות נמסרו לתובע לצורך תשלום תקופת האופציה, היו אלה ערוכים עם תארכי פירעון עתידיים, לשנים 23-24. תימוכין לגישה זו ניתן למצוא מעיון בשיק מס' 80002492 במסגרתו נרשמה הערה "שכירות שטח חלק...חודש 4/22" (הדגשה אינה במקור ס.ג.א), קרי - השיק נמסר בעבר חדש שכירות אפריל שנת 2022, הנכלל במסגרת שנת השכירות הראשונה ולא במסגרת שנת האופציה (מצג ת/7).

ביתרת השיקם, לא נרשמה כל הערה ממנה ניתן ללמוד על המטרה בגיןו נערכו השיקם, בשים לב לכך שהнтבע העיד במסגרת דין שהתקיים בתביעה המקבילה, שמסר שיקם פתוחים (**עמוד 6 שורות 26-27** **מצג ת/5**). במסגרת חקירותו נגדית העיד הנتبיע על כך שהיתה לו עסקה עם האדם לו מסר את השיקם, אשר נפרעו לטובת אנשים שונים (**עמוד 16 שורות 28-29** **לפרוטוקול דין מיום 19.7.2023**). ככל שטענה זו מבין שלל הטענות נכונה, הרי שהסיבה בעיטה נמשכו השיקם, היא לא תקופת השכירות הראשונה, ואף לא תקופת האופציה, כי אם עסקה נפרדת ושונה שהיתה לנtabיע עם צד ג'.

ב) זהות האדם לו מסר הנtabיע, לכואורה, את השיקם עבור תקופת האופציה.

גורסה ראשונה - מעיון במכتب ההגנה עולה שהнтבע מסר את השיקם עבור תקופת השכירות לידי מר חג'אי, חלק מפתרון סכום שהتلגלו בין מר חג'אי ובין התובע (**סעיף 34 לכתב ההגנה**), הנtabיע חזר על כך בעדותו במסגרת ישיבת ההוכחות שהתנהלה לפני (**עמוד 15 שורות 31-32 לפרוטוקול דין מיום 19.7.2023**), בתצהיר שהוגש על ידו במסגרת התביעה המקבילה (**סעיף 10 למצג ת/6**), ובחקירותו בתביעה המקבילה, מצג ת/5, עמוד 6 שורות 26-27, תוך שימוש במילים "**לחיגאי עצמו, לידיהם שלו...**".

גורסה שנייה - במסגרת דין שהתקיים בתביעה המקבילה, העיד הנtabיע על כך ששילם דמי שכירות לתובע באמצעות שיקם עבור תקופה של שנים מראש (**קרי - גם עבור תקופת האופציה**), והתובע התיחס למסור לו בגין חשבונות (**עמוד 2 שורות 13-6 למצג ת/2**) על כך חזר הנtabיע במסגרת דין נוסף שהתקיים בתביעה המקבילה, אלא שאז כאשר בית המשפט המחווי ביקש מהнтבע להסביר את הסתרה, לא ידע הנtabיע לחתך כל הסבר (**עמוד 2 שורות 22-1 למצג ת/5**). בדיון שנערך ביום 1.2.2023 בתביעה המקבילה, העיד הנtabיע ש: "**אני מאשר בדיוןקדם לפני שבוע שבית משפט שעלי אותו כיצד שילמתי על שנת האופציה, קמתי ממוקמי והציבתי על המשבב 1 עזאייה ואמרתי לבית המשפט כי**

נתתי לו את השיקום והוא פיזר את השיקום" (**עמוד 2 שורות 22-20 למועדג ת/5**)
גרסה שלישית - בהמשך לדין שהתקיים בתביעה המקבילה, שינה הנتابע את גרסתו והuid שלא מסר את השיקום למր חגי'ז' או לתובע, אלא לידי המכובדים - מר מרואן המאם ומר חי'ר יאסין (להלן) - "המכובדים" (**עמוד 2 שורה 29 למועדג ת/5**). כשבית המשפט ביקש מהנתבע להסביר סתירה זו, השיב הנتابע "**אני מסביר שהתמונה הכלולת היא שבשולחן ישבו גם המכובדים וגם חי'ג'אי, אני בקטע הזה הלכתי....**" (**עמוד 2 שורות 32-34 למועדג ת/5**) יצא אפוא מהנתבע לא ידע לתת הסבר לסתירות שהתגלו בגרסהו השונות והמתפתחות.

גרסה רביעית - במסגרת תצהירו של מר מרואן חמם (שניון לטובת ההליך המקובל), מי שכוראה היה אחד המכובדים שנכח, לכארה, בפגישה במוגרתה הנتابע מסר את השיקום הצהיר, טען במסגרת סעיף 9 לתחזירו "**ג'יאד צירף לתחזירו תמונה שלי בזמן ששלמתי כספים לעבדאללה בהתאם לטיסכומים עם חוסין עזאייה ועורך הדין שלו וسام יאסין על תשלום עבור תקופת האופציה**" (**סעיף 9 לתחזירו של מר מרואן חמם**) (הדגשה לא במקור ס.ג.א). יצא אפוא שלא הנتابע הוא שמסר פיזית את השקים כתענתו, אלא מר מרואן הוא שמסר.

ג) נכחות התובע בפגישה במוגרתה הנتابע, לכארה, מסר את השיקום עבור תקופת האופציה, לקבלת הסכמת התובע לכך שהשיקום עבור תקופת האופציה ישולם לידי מר חגי'ז'.

גרסה ראשונה - כשנשאל הנتابע במסגרת חקירתו הנגדית, האם התובע נכח באותו בפגישה במוגרתה מסר את השיקום עבור תקופת האופציה השיב בחיו - "**התובע 1 היה נוכח אבל היה בטלפון עם עווה"ד שלו...**" (**עמוד 13 שורות 2-20 לפרטוקול דין מיום 19.7.2023**).

גרסה שנייה - במסגרת הדיון שהתקיים בתביעה המקבילה, טען בא כוח הנتابע שגם התובע נכח בפגישה (**עמוד 1 שורה 30, עמוד 2 שורות 2-1 למועדג ת/5**), אלא שאז uid הנتابע שבמוגרתה שתי פגישות שהתקיימו, הוא לא נכח (**עמוד 6 שורות 18-24 ; עמוד 11 שורות 7-6 למועדג ת/5**).

שנשאל הנتابע האם התובע ידע על כך שהוא מסר את השיקום עבור תקופת האופציה לידי מר חגי'ז' השיב הנتابע "**בוזדי**", זאת בהתאם למה שנאמר לו ע"י המכובדים עצמם (**עמוד 6 שורות 33-36 למועדג ת/5**).

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

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

ד) הנתבע נמנע מזמן עדים רלוונטיים למתן עדות.

החוק הtoo דרכו מהירה ליבור תביעות לפניומושכר, כאשר הרצינול של היליך הוא למנוע מצב שבו מחייבמושכר שלא כדי מנצל את משךהתדיינות כדי לשנותמושכר. מכיוון שכך, נקבע שתביעות מסווג זה יתבררו בהיליך קצר, ונקבעו תקנות מיוחדות לשם כך, שלפיהן מוגשות הראיות במועד הגשת כתבי הטענות, וביצירוף להם.

יצא אפוא שלו מנת להוכיח את טענת הנבע לפיה מסר את השיקום בגין דמי השכירות עבור תקופה האופציה לידי מר חג'אי, בשל חוב שהtauוב חב לכואורה למר חג'אי, היה על הנבע לזמן למתן עדות את מר חג'אי, על מנת שייעיד על קיומו של חוב שכזה, ועל כך שקיבל לידי את המחאות, ועל כך שנעשה בהם שימוש, קרי - שימשו לשם הדוגמא לسلوك חובו כלפי צדדים שלישיים. מכובדי הCAF, היו לכל היוטר ה"צופים" במתרחש. הצדדים הרלוונטיים יותר, הם מי שכרתו את הסכם לسلوك חובו הנבע של התבע, וביניהם מר חג'אי. הנבע בחר שלא לזמן את מר חג'אי למתן עדות. ההלכה בדבר הימנעות מזמן עד רלוונטי ידועה ולא מצאתה להכבר במילוי אודותיה (רא"ע 3567/13 **עמ-ס-ת ניהול השקעות בע"מ נ' עטירה סחר רכב בע"מ**, 11.7.2013).

לכתב ההגנה צורפו כנספחים תצהיריהם של המכובדים, אשר הוגשו במסגרת התביעה המקבילה. הנבע אמרם דאג להתייצבותם של העדים לישיבת ההוכחות בתיק שלפני, אך לא דאג להגיש בקשה לזמןם או לחילופין רשות עדים כדרישת תקנה 79(א)(3) לתקנות. לפיכך, לאור התנגדותם של התובעים, בית המשפט לא התיר את שמיית עדותם של המכובדים (**עמוד 6 שורות 29-4 לפרטוקול דין מיום 19.7.2023**), וכפועל יוצא מכך האמור בתצהירם הוא לכל היוטר מבחינת עדות מפני השמעה.

אף לו הייתה ניתנת למכובדים האפשרות למסור עדותם לפני בית המשפט, לא היה בכך כדי להועיל לנבע 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 הנבעת על ידי הנבע, החלה לכל היוטר, לאחר שאירוע סכוסר נוגע למקראען. מכאן שהמכובדים אין מחזיקים במידעה אישית על נסיבות ההתקשרות בין הצדדים שלפני, אין להם כל ידיעה לכואורה על הנسبות הנבעות לעניין מניעת הנבע להיכנס למקראען ככל שהיא מנעה שכזו, על הסכמה ליתור על דמי שכירות לפחות 6 חודשים, על מקור הסכוסר הנבע בין התבע ובין מר חג'אי, או על העובדה שהמחאות שנמסרו לכואורה למר חג'אי אכן נפרעו (**סעיפים 4 ו-6 לתצהירים של המכובדים**).

המקום היחיד בו ניתן היה ללמידה על המועד בו נטען לגבי שהנבע נכנס למקראען, הוא במצג ת/2-ישיבת קדם משפט בתיק המקביל מיום 25.1.2023, במסגרתה טען ב"כ הנבע, שהנבע נכנס למקראען בחודש 6/2022 במקום בחודש 3/2022, בעקבות הסכוסר (**עמוד 1 שורות 17-19 למועד 1**). אם כך הם פניו הדברים, כיצד זה טוענים שני המכובדים, שהנבע מסר למר חג'אי המחאות לכל שנת האופציה, למטרות שלכאורה הוסכם על כך שהנבע יהיה פטור מתשלום דמי שכירות לפחות 6 חודשים, ועל כן היה עליו להוסיף ולשלם רק בעבר 6 חודשים נוספים בעבור תקופה האופציה?

חשוב לציין שבמסגרת תצהיריהם, הצהירו המכובדים שאלמלא נמסרו השיקום, הנتابע לא יוכל היה להכנס למקריעין, והסכם השכירות לא היה מקוים (**סעיף 10 לצהיר שני העדים**). בשים לב כאמור, מדובר ככל הנראה בפגישה שנערכה לפני כניסתו של הנتابע למקריעין, ועוד לפני חודש 6/2022, ועל כן יש לצפות שככל שakan כניסה של הנتابע למקריעין התעכבה, תשלום שכר הדירה בעבר תקופת האופציה, יהיה מקוזז, עניין שלא נטען לגבי דבר, וממילא יש לשער שגם עוד נדחתה כניסה של הנتابע למקריעין בעיטים של סכסוכי התובע עם צדי ג', לא נדרש היה הנتابע לשאת בתשלום דמי שכירות עד למועד כניסה בפועל למקריעין.

עוד עומדת טענה זו בדבר כניסה למקריעין בחודש 6/2022, בנגד לדברי הנتابע לפרטוקול בית המשפט במוצג ת/2 עמוד 3 שורות 27-28, בהן הצהיר שנכנס למקריעין כבר למחמת החתימה על ההסכם.

כך גם המכובדים לא הצהירו במסגרת תצהיריהם, מתי אירעו הפגישות במסגרת הנتابע, לכארה, מתי נמסרו השיקום בעבר תקופת האופציה, בשים לב לכך שהצהרת המכובדים, לפיה הנتابע שילם דמי שכירות לכל חדש מחודשי תקופת האופציה (**סעיף 8 לצהירים של המכובדים**), אינה מתישבת עם השיקום שכאמור מועד פירעונם הוא לשנים 2023-2024, בעוד שתקופת האופציה הייתה לשנים 2023-2024.

במצב דברים אלה, מטעם הנتابע הובאה עדותם שלו בלבד. עדות זו היא עדות בעל דין יחידה, המטילה על בעל הדין נטל מוגבר ובית המשפט נדרש לה�חות כפולה בקבלת גרסתו, כשלל בעל דין מוטלת חובת נימוק מוגברת והציגת "דבר מה נוספת" שיסיע ל渴בלת העדות על אף היותה עדותם של בעל דין יחידה (ע"א 4381/08 קופת חולים כללית נ' מוסקוביץ (2012)).

במקרה דנן, לא די שגרסתו של הנتابע כשלעצמה הייתה בעייתית, מתחפתת ומשתנה במספר גרסאות כמעט בכל נושא נתון, ועל כן מצאתי שלא ניתן לסתה בה כל אמון, לא נמצא כל סיווע חיוני לעודתו, ואף לא "דבר מה נוספת" שיסיע ל渴בלת העדות של מר חיג'אי, הוכחות לסכומים שהושקעו על ידי הנتابע במקריעין, עדות לסיבה לדחיתת כניסה הנענתה למקריעין, הוכחה לאישור התובע לביצוע עבודות בניה ופיתוח במקריעין, הוכחת פירעונם של המחאות שנמסרו לכארה על ידו למר חיג'אי, ועוד. הנتابע מנע מהבאת עדים וראיות שיכול והוא תומכים בשל גרסותיו הסותרות, וההלהכה בדבר הימנעות זו, ידועה.

סוף דבר -

- .10. **התביעה מתתקבלת.** לפיך, הנני מורה כדלקמן:
 - 10.1 ניתן בזאת צו המורה לנتابע /או מי מטעמו לפנות את המושכר המצוי בטمرة, וידוע חלקן מחלוקת 100 בגosh 18566, מכל חוץ, מבנה או אדם, ולהסביר את החזקה בו לתובעים, וזאת תוך 30 ימים ממסירת פסק דין זה לידי בא כוחו.
 - 10.2 אני מחייבת את הנتابע לשלם לתובעים ביחיד וחודש הוצאות משפט בסך של 703 ש"ח (אגירה) ושכ"ט ע"ד בסכום של 15,000 ש"ח.

הסכוםים ישולמו בתוך 30 ימים מסירת פסק הדין ליד ב"כ הנتابע, שאם לא כן ישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד לתשלום המלא בפועל.

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

הזכירות תשלח את פסק הדין לב"כ הצדדים ותשגור את התקין.

זכות ערעור כחוק

ניתן היום, ט"ז אב תשפ"ג, 30 אוגוסט 2023, בהעדר הצדדים.