



ת"פ 21437/06/22 - משעל עבד אלחק נגד נור אלדין סלאימה, מנוור סלאימה

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 21437-06-22 עבד אלחק נ' סלאימה ואח'
תיק חיצוני:

בפני
תובע
נגד
נתבעים
כבוד השופטת עדי בר-טל
משעל עבד אלחק
1. נור אלדין סלאימה
2. מנוור סלאימה

פסק דין

בפניי תביעה לפינוי מושכר.

רקע כללי

1. התובע הינו הבעלים של 2/3 מכלל הזכויות בחלקה 81 גוש 30610 בשכונת בית חנינה (להלן: "המקרקעין" או "המושכר").
2. הנתבעים מחזקים ביחד ולחוד בחלקו של התובע במקרקעין, ומנהלים בו מגרש לסחר מכוניות.
3. הנתבעים שכרו את המקרקעין מהתובע החל מיום 30.11.2002, כאשר הסכמי השכירות לאורך השנים נחתמו בינם לבין מר סולימאן דאווד אלפחמאוי, מיופה כח מטעם התובע (להלן: "מר אלפחמאוי" או "מיופה הכח").
4. כעת, נדרשים הנתבעים לפנות את המקרקעין, בטענה כי הסכם השכירות הסתיים וככל שנחתם הסכם חדש, הרי שזה נחתם לאחר ביטול יפוי הכח למר אלפחמאוי ולאחר שהנתבעים ידעו כי יפוי הכח בוטל וכי התובע מבקש לחתום עימם על הסכם חדש.

טענות הצדדים

5. התובע טוען כי ביום 12.1.2022 פנה אל נתבע 1 ודרש לקבל ממנו העתק מהסכם השכירות שלפי טענתו נחתם עמו בקשר למקרקעין. כמו כן, באותו מועד הודיע התובע לנתבע 1, כי יפוי הכוח שבו השתמש מר אלפחמאוי - בטל ואינו בעל תוקף. התובע אף טוען, כי ביקש לקבל לידי אסמכתאות לעניין תשלום דמי



השכירות.

6. התובע מוסיף, כי בירור טלפוני שערך עם הנתבע 1, העלה כי תקופת השכירות אמורה להסתיים בחודש אפריל 2022.
7. ביום 10.2.2022 פנה התובע בשנית אל הנתבעים ודרש מהם לפנות את המקרקעין. בהמשך קיים התובע פגישות עם הנתבעים, במסגרתן למד כי הנתבעים טוענים שהם מחזיקים במקרקעין כדין, מכח הסכם שכירות. לדידו של התובע, הסכם זה הסתיים בחודש אפריל וכל הסכם שנחתם לאחר מכן בטל.
8. הנתבעים מנגד, טוענים כי החזקתם במקרקעין הינה כדין מכח הסכם שכירות שנערך ביום 1.3.2019 לתקופה של 10 שנים, עד ליום 28.2.2030 (הלכה למעשה מדובר ב - 11 שנים). לטענתם, הסכם השכירות נחתם מול מיופה הכח, מר אל פחמאוי, כפי שנחתם לאורך השנים, שכן הם מחזיקים במקרקעין מכח הסכמי שכירות מתחדשים, החל מיום 30.11.2002.
9. עוד נטען, כי הנתבע 1 אינו בעל דין נכון במקרה זה, שכן הוא אינו מחזיק במקרקעין, אלא אך חתום כערב להתחייבויות הנתבע 2 מכח הסכם השכירות.
10. הנתבעים מוסיפים, כי מעולם עד למועד התגלעות המחלוקת, לא ראו את התובע ולא שמעו ממנו. כל ההתקשרות היתה מול מיופה הכח, ואף תשלומי השכירות בוצעו מולו לאורך השנים. די בכך לטענתם, בכדי לטעון כי התובע ידע על מהות השכירות ותקופת השכירות ועל כן הוא מושתק לטעון אחרת כעת, לאחר כ - 20 שנה.
11. עוד הבהירו הנתבעים כי ביום 23.12.21 העבירו, בהתאם לבקשת מיופה הכח, סך של \$ 10,000 לידי התובע וזאת באמצעות אדם בשם מוחמד פראג. אם כן, התובע היה מודע לקיומו של הסכם ואף קיבל דמי שכירות.
12. זאת ועוד, הנתבעים קיבלו את המקרקעין כשהם מוזנחים ומהווים מטרד. הם השקיעו סכומי עתק לאורך השנים להכשרת המקרקעין - הקמת גדר, חיבור המקרקעין לתשתיות חשמל ומים, קבלת היתרים מעיריית ירושלים וכן רישיונות עסק. הנתבעים מדגישים, כי עסקם מתנהל בהצלחה במקרקעין מזה כ - 20 שנה.
13. התובע הגיש כתב תשובה לכתב ההגנה ובמסגרתו צירף מסמך של ביטול יפוי הכח הנוטריוני, מיום 13.12.21.

דין והכרעה

לאחר שעיינתי בטענות הצדדים ושמעתי את עדיהם מצאתי כי **דין התביעה לפינוי המושכר להתקבל.**



14. השאלה המרכזית העומדת לפתחנו הינה - מתי נחתם הסכם השכירות האחרון בין הנתבעים למיופה הכח - האם **לאחר** שהתובע שוחח עם הנתבע 1 אשר הבהיר כי ההסכם מסתיים בחודש אפריל 2022 ולמעשה הסכם השכירות האחרון שהוגש נחתם בדיעבד או שהסכם השכירות האחרון נחתם בשנת 2019 ככתוב בו. יצוין, כי מקרה האחרון, אין מקום לקבל את התביעה, שכן הסכם זה נחתם בהתאם לייפוי כח תקף, וטענות התובע צריכות להיות מופנות למקור אחר.

15. התובע טען, כי בשיחת טלפון שהתנהלה עם הנתבע 1, אביו של הנתבע 2, אמר נתבע זה כי הסכם השכירות עתיד להסתיים בחודש אפריל 2022, וכי הסכם השכירות שהוצג כיום משנת 2019 עד לשנת 2030, נחתם בדיעבד ולאחר שהתובע פנה לנתבעים לצורך חתימה על הסכם חדש ואף לאחר שהודיע להם כי ייפוי הכח שניתן למר אלפחמאוי, מבוטל.

16. כתימוכין לטענה זו, הגיש התובע דיסק הכולל שיחה שהוקלטה בין התובע לנתבע 1. כמו כן הוגש תמליל שיחה זו (בהינתן כי לא נטען דבר באשר לדיוק התמליל, אתבסס על תמליל זה). מהתמליל אכן עולה, כי התובע טען בפני הנתבע 1, שייפוי הכח למר אלפחמאוי בוטל ועל כן, התובע מבקש להיפגש עם הנתבע 1 על מנת לחתום על הסכם חדש. עוד הובהר על ידי הנתבע 1, כי הסכם השכירות אמור להסתיים בחודש אפריל 2022. בעניין זה, התובע שאל מפורשות את הנתבע 2, האם ההסכם אמור להסתיים בפברואר, וזה תיקנו לאפריל. בשל חשיבות הדברים יובא הציטוט מהתמליל:

"משעל: אני אבוא אליך בימים הקרובים. פחמאוי סיפר לי כי ההסכם מסתיים בחודש 02, זה נכון?"

סלאימה: איזה הסכם?

משעל: הסכם השכירות.

סלאימה: ההסכם עם פחמאוי מסתיים בחודש 04/2022 ולא בחודש 02/2022 ואני שילמתי דמי שכירות עד לאותו מועד.

משעל: אתה שילמת שכ"ד עד לחודש 04 נכון?

סלאימה: נכון עד לחודש 04 עד לחודש 04/2022.

משעל: אוקי זה טוב בגלל זה אני רוצה שניפגש על מנת שנעשה הסכם שכירות חדש.

סלאימה: אין בעיה מתי שאתה רוצה.

משעל: אני יכול להגיע אליך מחר?

סלאימה: מחר זה תחילת השבוע ואני לא יודע מי יש לי. תן לי את מספר הטלפון שלך ואני אדבר איתך מחר.

.....

סלאימה: מחר אבדוק את הלז שלי ואקבע איתך."



17. הנתבעים טוענים כעת, כי הנתבע 1, לא הבין ואף לא היה מעורה בעובדות. בעדותו הנתבע 1 טען, כי כלל לא התערב בעניינים הכספיים, וכי בנו הוא השוכר (עמ' 18 שורות 28 ואילך).

לא ניתן לקבל טענה זו.

18. **ראשית**, מהשיחה עולה כי הנתבע 1 מעורב ומעורה בפרטים: יודע מתי הסכם השכירות מסתיים; יודע לומר כי מעולם לא ראה את התובע ומחכה לפוגשו; יודע אודות התשלום בסך של \$ 10,000 ששולם לתובע; מסכים להיפגש עם התובע לצורך חתימה על הסכם שכירות חדש ומציג עצמו כמי שעומו יש לשוחח על העניין. **שנית**, כאשר נשאל הנתבע 1 בחקירתו לגבי פגישה עם התובע או עורך דינו, הודה כי הוא נפגש עם עורך הדין לגבי הסכם השכירות (עמ' 17 שורות 10-13). מדברים אלו עולה באופן ברור, כי הנתבע 1 היה מעורב בניהול העסק ואף נטל על עצמו את הפגישה עם התובע לצורך בחינת חתימת הסכם שכירות חדש. בשים לב, כי בשום שלב בשיחה, הנתבע 1 לא טען, כי הוא אינו בקיא בעובדות או כי בנו הוא מנהל העסק ורק עימו יש לשוחח.

19. התובע טוען, כי הסכם השכירות האחרון נחתם בדיעבד, בשנת 2022, לאחר שלנתבעים התברר כי התובע מבקש לשנות את ההסכם. מעבר לשיחת הטלפון, תימוכין לכך ניתן לראות בעדות הנתבע 1, אשר הבהיר כי בפעם השניה שחתם על ערבות זה היה למשך 4 שנים, ולאחר מכן בכל שנה הוא חותם על ערבות (עמ' 18 שורות 7-9). לו אכן, ההסכם היה נחתם בשנת 2019 למשך 10 או 11 שנים, הנתבע 1 לא היה אומר שבכל שנה הוא מגיע לחתום על ערבות. הדבר מתיישב עם המסקנה, שההסכמים משנת 2019 היו שנתיים ועל כן הוא נדרש לחתימה מידי שנה. עובדה זו סותרת את הטענה כי נחתם הסכם בשנת 2019 למשך 11 שנה.

20. עובדה נוספת המחזקת את היעדר המהימנות בעדות הנתבעים ומר פחמאוי, היא סוגיית תשלום דמי השכירות. בהסכמי השכירות לאורך השנים לא מצוינים גובה דמי השכירות. הנתבע 2 טען, כי בתחילה מדובר היה ב 500 דולר לחודש ולאחר מכן הסכום עלה, כאשר כעת דמי השכירות עומדים על סך 1,200 דולר לחודש (עמ' 19 שורה 26 ואילך ועמ' 20 משורה 15). ככל וההסכם הינו ל - 10 שנים, הרי שעל הנתבעים היה לשלם סך של \$ 144,000, שכן בהסכם נכתב כי הסכום משולם עם החתימה עליו. בפועל, התברר כי הסכום שולם "**כל פעם שהיה מגיע אני נותן לו וכשאני הולך לצפון אני גם נותן לו**" (עמ' 20 שורות 19-25). מר פחמאוי בעדותו טוען, כי שולם לו בגין התקופה האחרונה של השכירות, סך של \$ 120,000 (עמ' 10 שורות 30-31).

21. מעבר לעובדה שבעניין כה מהותי קיימת אי התאמה בין הנתבע 2 למר פחמאוי, הרי שאין זה סביר לשלם דמי שכירות ל - 10 שנים מראש. בפרט, אין זה סביר, לקבוע דמי שכירות קבועים לאותם 10 שנים, בלי אפשרות להעלותם. במקרה הנדון, מצופה היה כי מר פחמאוי או הנתבעים יציגו אסמכתא לביצוע אותם תשלומי השכירות, אולם דבר לא הוצג. כל שהוצג הוא העברות כספיות שביצע מר אלפחמאוי עד שנת 2004 לחשבון אשת התובע (**מוצג נ/4**). לא ברור בגין מה העברות אלו, ומכל מקום הן הופסקו בשנת 2004 (שנה לאחר



חתימת הסכם השכירות). מר אלפחמאוי טען, כי ברוב כספי השכירות נבנה בית בן 6-8 יחידות דיור בבית חנינה. לדבריו עלות הבניה היתה מיליונים (עמ' 7 שורות 1-4). התובע לא הכחיש את בניית הבית, אלא שלא ברור מאילו כספים זה בוצע. הלכה למעשה, כלל מערך היחסים בין התובע למר אלפחמאוי לא הוברר דיו במסגרת ההליך הנדון, שכן התברר שלתובע נכסים רבים נוספים שמר אלפחמאוי טיפל בהם, מכר אותם ואילו התובע טוען כי לא קיבל את תמורתם (עמ' 7 שורות 20-21, עמ' 12-13) מנגד, מר פחמאוי טוען לגבי כולם, כי הם מימנו את הבניה.

22. באשר לקבלת הכספים מהנתבעים, מר פחמאוי, שהגיע במיוחד להעיד באשר להסכם השכירות, לא הביא את רישומיו באשר לקבלת התקבולים. ספק רב אם אכן בוצע רישום כאמור (עמ' 11 שורות 10-18). הנתבע 2 העיד כי קיבל ממיפופה הכח אישור בדבר ביצוע מלוא התשלומים בגין הסכם השכירות, אך גם מסמך זה לא הוצג בפני בית המשפט (עמ' 20 שורות 26-27), הגם שמדובר בדיון שני.

23. הלכה היא, כי הימנעות מהבאת ראיות פועלת לחובתו של הנוקט בה, כיוון שמתחייבת ממנה המסקנה שאילו הוצג המסמך או אילו הושמע העד, היה בכך כדי לתמוך בגרסת היריב (ראו למשל: ע"א 55/89 קופל נהיגה עצמית נ' טלקאר, מ"ד(4) 595 (1990); ע"א 641/87 קלוגר נ' החברה הישראלית לטרקטורים וציין בע"מ, פד"י (1) 239, 245 (1990)).

24. עניין נוסף אשר פגע במהימנות עדות מר אלפחמאוי היתה שאלת ידיעתו באשר לביטול יפוי הכח. מר אלפחמאוי טען בעדותו, כי לא קיבל ולא ידע על ביטול יפוי הכח משנת 2017. ב"כ התובע הקשה בעניין זה בחקירתו, שכן הוא עצמו שלח למר אלפחמאוי מייל עם הודעה על ביטול יפוי הכח. בתגובה טען מיפופה הכח, כי הוא אינו פותח מיילים ובכל מקרה לא עשה שימוש ביפוי הכח. עדותו בעניין זה היתה מבולבלת, הגם שמדובר בעניין מהותי. תהייה נוספת העלתה העובדה כי הוא אף לא קיבל דיווח על ביטול יפוי הכח מעו"ד ג'נאים עימו עבד בנוגע לתיקי התובע (עמ' 8 שורות 1-17).

25. אם כן, אין מחלוקת כי התובע הינו הבעלים של המקרקעין. התובע הצליח להוכיח טענתו ולפיה הסכם השכירות אשר נחתם כביכול בשנת 2019, לא נחתם במועד זה, אלא בדיעבד, כאשר התברר שהתובע מבקש לשנות את הסכם השכירות ולחתום על הסכם חדש. עדויות הנתבעים ומר פחמאוי לא תאמו והעלו תהיות רבות, ובפרט לנוכח מנגנון תשלום דמי השכירות, דבר שחיזק את אינטרס הנתבעים לחתום על הסכם בדיעבד ולהימנע מחתימה על הסכם חדש מול התובע.

26. בטרם סיום אציון, כי התובע בסיכומיו הרחיב חזית וטען כנגד יפוי הכח שחתם וניתן למיפופה הכח. טענות אלו לא עלו במסגרת כתבי הטענות, ועל כן לא ניתן להעלותם בשלב זה ובית המשפט לא התייחס אליהם בפסק הדין.

27. אשר על כן, על הנתבעים לפנות את המקרקעין. הפינוי הינו עד ליום 25.12.22, אולם ככל



והנתבעים ישלמו לתובע דמי שכירות בסך \$ 1,200 (בשקלים נכון למועד התשלום), הפינוי יבוצע עד ליום 20.1.23. את דמי השכירות יש לשלם עד ליום 24.12.22.

בנוסף, ישלמו הנתבעים לתובע הוצאות בסך ₪ 670 ושכר טרחת עו"ד בסך ₪ 6,500. התשלום ישולם בתוך 30 יום.

המזכירות תשלח העתק מפסק הדין לצדדים.

ניתן היום, כ"ה כסלו תשפ"ג, 19 דצמבר 2022, בהעדר הצדדים.