

ת"פ 21437/06 - מועל עבד אלחך נגד נור אלדין סלאימה, מנור סלאימה

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 22-06-2017 עבד אלחך נ' סלאימה ואח'
תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט עדן בר-טל
תובע מועל עבד אלחך
נגד
נתבעים 1. נור אלדין סלאימה
2. מנור סלאימה

פסק דין

בפני תביעה לפינוי מושכר.

רקע כללי

- התובע הינו הבעלים של 3/2 מכלל הזכיות בחלקה 81 גוש 30610 3 בשכונת בית חנינה (להלן: "המקראין" או "الموشقر").
- הנתבעים מחזקים ביחד ולחוד בחלקו של התובע במקראין, ומנהלים בו מגרש לסהר מכוניות.
- הנתבעים שכרו את המקראין מהتובע החל מיום 30.11.2002, כאשר הסכמי השכירות למשך השנים נחתמו ביניהם לבין מר סולימאן דאווד אלפחמאוי, מipherה כה מטעם התובע (להלן: "מר אלפחמאוי" או "میوفה הכה").
- כעת, נדרשים הנתבעים לפנות את המקראין, בטענה כי הסכם השכירות הסתיים וככל שנחתם הסכם חדש, הרי שהזה נחתם לאחר ביטול ייפוי הכה למר אלפחמאוי ולאחר שהנתבעים ידעו כי ייפוי הכה בוטל וכי התובע מבקש לחתום עימם על הסכם חדש.

טענות הצדדים

- התובע טוען כי ביום 12.1.2022 פנה אל נתבע 1 ודרש לקבל ממנו העתק מהסכם השכירות שלפי טענתו נחתם עמו בקשר למקראין. כמו כן, באותו מועד הודיע התובע לננתבע 1, כי ייפוי הכה שבו השתמש מר אלפחמאוי -בטל ואין בעל תוקף. התובע אף טוען, כי ביקש לקבל לידי אסמכתאות לעניין תשלום דמי

עמוד 1

השכירות.

6. התובע מוסיף, כי בירור טלפון שערך עם הנتبיע 1, העלה כי תקופת השכירות אמורה להסתיים בחודש אפריל 2022.
7. ביום 10.2.2022 פנה התובע בשנית אל הנتابעים ודרש מהם לפנות את המקרקעין. בהמשך קיימ התובע פגישות עם הנتابעים, במסגרתן למד כי הנتابעים טוענים שהם מחזיקים במקרקעין כדין, מכח הסכם שכירות. לדידו של התובע, הסכם זה הסתיים בחודש אפריל וכל הסכם שנחתם לאחר מכן בטל.
8. הנتابעים מנגד, טוענים כי החזקתם במקרקעין הינה כדין מכח הסכם שכירות שנערך ביום 1.3.2019 לתקופה של 10 שנים, עד ליום 28.2.2030 (להלן למעשה מדובר ב - 11 שנים). לטענתם, הסכם השכירות נחתם מול מioפה הכה, מר אל פחמאו, כפי שנחתם לאורך השנים, שכן הם מחזיקים במקרקעין מכח הסכמי שכירות מתחדשים, החל מיום 30.11.2002.
9. עוד נטען, כי הנتبיע 1 אינו בעל דין נכון במקורה זה, שכן הוא אינו מחזיק במקרקעין, אלא אף חתום כערב להתחייבויות הנتبיע 2 מכח הסכם השכירות.
10. הנتابעים מוסיפים, כי מעולם עד למועד הtgtלוות המחלוקת, לא ראו את התובע ולא שמעו ממנו. כל ההתקשרות הייתה מול מioפה הכה, אף תלומי השכירות בוצעו מולו לאורך השנים. די בכך לטענתם, בכך לטעון כי התובע ידע על מהות השכירות ותקופת השכירות ועל כן הוא מושתק לטען אחרת כת, לאחר כ - 20 שנה.
11. עוד הבahirו הנتابעים כי ביום 23.12.21 העבירו, בהתאם לבקשת מioפה הכה, 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, הנتابעים קיבלו את המקרקעין כשם מזומנים ומהווים מטרד. הם השקיעו סכומי עתק לאורך השנים להכשרת המקרקעין - הקמת גדר, חיבור המקרקעין לתשתיות شامل ומים, קבלת היתרים עירית'ת ירושלים וכן רישיונות עסק. הנتابעים מדגישים, כי עסקם מתנהל בהצלחה במקרקעין מזה כ - 20 שנה.
13. התובע הגיש כתוב תשובה לכתב ההגנה ובמסגרתו צירף מסמך של ביטול ייפוי הכה הנוטרינו, מיום 13.12.21

דין והכרעה

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

עמוד 2

14. השאלה המרכזית העומדת לפתחנו הינה - מתי נחתם הסכם השכירות האחרון בין הנتابעים למועד הכתה - האם **לאחר** שהותבע שוחח עם הנtabע 1 אשר הבahir כי ההסכם מסתיים בחודש אפריל 2022 ולמעשה ההסכם השכירות האחרון שהוגש נחתם בדיעד או שהסכם השכירות האחרון נחתם בשנת 2019 כתוב בו. יצוין, כי במקרה האחרון, אין מקום לקבל את התביעה, שכן הסכם זה נחתם בהתאם ל^{ייפוי} כה תקף, וטענות הותבע צריכות להיות מופנות למקור אחר.

15. התובע טוען, כי בשיחת טלפון שהתקיימה עם הנtabע 1, ابوו של הנtabע 2, אמר לנtabע זה כי ההסכם השכירות עתיד להסתיים בחודש אפריל 2022, וכי ההסכם השכירות שהוצע כיום מינט 2019 עד לשנת 2030, נחתם בדיעד ולאחר שהותבע פנה לנtabעים לצורך חתימה על הסכם חדש ואף לאחר שהודיע להם כי ייפוי הכתה שניית למר אלפחיםאו, מבוטל.

16. כתמוכין לטענה זו, הגיע התובע דיסק הכולל שיחה שהוקלטה בין התובע לנtabע 1. כמו כן הוגש תמליל שיחה זו (בහינתן כי לא ניתן דבר באשר לדיווק התמליל,atabסס על תמליל זה). מהתמליל אכן עולה, כי התובע טוען בפני הנtabע 1, ש^{ייפוי} הכתה למר אלפחיםאו בוטל ועל כן, התובע מבקש להיפגש עם הנtabע 1 על מנת להחותם על הסכם חדש. עוד הבהיר על ידי הנtabע 1, כי ההסכם השכירות אמרור להסתיים בחודש אפריל 2022. בעניין זה, התובע שאל מפורשות את הנtabע 2, האם ההסכם אמרור להסתיים בפברואר, וזה תיקנו לאפריל. בשל חשיבות הדברים יובא היציטוט מהתמליל:

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

סלאימה: איזה הסכם?

משעל: ההסכם השכירות.

סלאימה: ההסכם עם פחמאוי מסתיים בחודש 04/04 ולא בחודש 02/2022 ואני שילמתי דמי שכירות עד אותו 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 להגיד 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 הלוז שלי ונקבע איתך."

17. הנتابעים טוענים כת, כי הנtabע 1, לא הבין ואף לא היה מעורב בעבודות. בעדותו הנtabע 1 טען, כי כלל לא התערב בעניינים הכספיים, וכי בנו הוא השוכר (עמ' 18 שורות 28 ואילך).

לא ניתן לקבל טענה זו.

18. **ראשית**, מהشيخה עולה כי הנtabע 1 מערוב ומעורב בפרטיהם: יודע מתי הסכם שכירות מסתיים; יודע לומר כי מעולם לא ראה את התובע ומחייב לפגשו; יודע אודות התשלום בסך של \$ 10,000 ששולם לתובע; מסכים להיפגש עם התובע לצורך חתימה על הסכם שכירות חדש ומציג עצמו כמי שעימיו יש לשוחח על העניין. **שנית**, כאשר נשאל הנtabע 1 בחקירהו לגבי פגישה עם התובע או עורך דיןו, הודה כי הוא נפגש עם עורך הדין לגבי הסכם שכירות (עמ' 17 שורות 13-10). מדברים אלו עולה באופן ברור, כי הנtabע 1 היה מערוב בניהול העסק ו אף נטל על עצמו את הפגישה עם התובע לצורך בחינת חתימת הסכם שכירות חדש. בשום לב, כי בשום שלב בשיחה, הנtabע 1 לא טען, כי הוא אינו בקיא בעבודות או כי בנו הוא מנהל העסק ורק עימיו יש לשוחח.

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

20. עבדה נוספת המחזקת את היעדר המהימנות בעדות הנtabעים ומר פחמאיו, היא סוגיות תשלום דמי השכירות. בהסכם השכירות לאורך השנים לא מצוינים גובה דמי השכירות. הנtabע 2 טוען, כי בתחילת מדובר היה ב 500 דולר לחודש ולאחר מכן הסכם 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 הנtabעים היה לשלם סך של \$ 144,000, שכן בהסכם נכתב כי הסכם משולם עם החתימה עליו. בפועל, התברר כי הסכם שולם "כל פעם **שהיה מגיע אני נותן לך וכשאני הולך לצפונן אני גם נותן לך**" (עמ' 20 שורות 19-25). מר פחמאיו בעדותו טוען, כי שולם לו בגין התקופה الأخيرة של השכירות, סך של \$ 120,000 (עמ' 10 שורות 30-31).

21. מעבר לעובדה שבפני מה מהותי קיימת אי התאמה בין הנtabע 2 למר פחמאיו, 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 פחמאיו או הנtabעים יציגו אסמכתא לביצוע אותם תשלוםוני השכירות, אולם דבר לא הוזג. כל שהוזג הוא העברות כספיות שבייצעו מר אלפחמאיו עד שנת 2004 לחשבון אשת התובע (**מוցג נ/4**). לא ברור בגין מה העברות אלו, ומכל מקום הן הופסקו בשנת 2004 (שנה לאחר

- חתימת הסכם השכירות). מר אלפחמאו טען, כי ברוב כספי השכירות נבנה בית בן 8-6 יחידות דיר בבית חנייה. לדבריו עלות הבניה הייתה מיליון (עמ' 7 שורות 4-1). התובע לא הכחיש את בנית הבית, אלא שלא ברור מאיו כספים זה בוצע. הולכה למעשה, כלל מערך היחסים בין התובע למր אלפחמאו לא הבהיר די במסגרת ההליך הנדון, שכן התברר שלתובע נכסים רבים נוספים שמר אלפחמאו טיפול בהם, מכיר אותם ואילו התובע טוען כי לא קיבל את תמורהם (עמ' 7 שורות 20-21, עמ' 13-12) מנגד, מר פחמאו טוען לגבי כולם, כי הם מימנו את הבניה.
22. באשר לקבלת הכספי מהנתבעים, מר פחמאו, שהגיע במיוחד להיעד באשר להסכם השכירות, לא הביא את רישומיו באשר לקבלת התקבולים. ספק רב אם אכן בוצע רישום כאמור (עמ' 11 שורות 18-10). הנתבע 2 העיד כי קיבל ממינפה הכח אישור בדבר ביצוע מלא התשלומים בגין הסכם השכירות, אך גם מסמך זה לא הוצג בפני בית המשפט (עמ' 20 שורות 26-27), הגם שמדובר בדיון שני.
23. הולכה היא, כי הימנעות מהבאת ראיות פועלת לחובתו של הnockt בה, כיוון שמתוחית בת ממנה המסקנה שאילו הוגג המסמן או אילו הושמע העד, היה בכר כדי לתמוך בגרסת היריב (ראו למשל: ע"א 55/89 **קופל נהינה עצמית נ' טלקאר, מ"ד(4) 595 641/87 קלוגר נ' החברה הישראלית לטרקטורים וציון בע"מ, פד"ז (1) 239, 245 (1990)).**
24. עניין נוסף אשר פגע במהימנות עדות מר אלפחמאו הייתה שאלת ידיעתו באשר לביטול יפו הכח. מר אלפחמאו טען בעדותו, כי לא קיבל ולא ידע על ביטול יפו הכח משנת 2017. ב"כ התובע הקשה בעניין זה בחקירותו, שכן הוא עצמו שלח למרא אלפחמאו מיל עם הودעה על ביטול יפו הכח. בתגובה טען מינפה הכח, כי הוא אינו פותח מיילים ובכל מקרה לא עשה שימוש ביפו הכח. עדותו בעניין זה הייתה מבולבלת, הגם שמדובר בעניין מהותי. תהיה נספת העלהה העובדה כי הוא אף לא קיבל דיווח על ביטול יפו הכח מעוד ג'נים עימו עבר ברגע לתייקי התובע (עמ' 8 שורות 17-1).
25. אם כן, אין מחלוקת כי התובע הינו הבעלים של המקראקיין. התובע הצליח להוכיח טעنته ולפיה הסכם השכירות אשר נחתם כביכול בשנת 2019, לא נחתם במועד זה, אלא בדיעבד, כאשר התברר שהتובע מבקש לשנות את הסכם השכירות ולהחותם על הסכם חדש. עדויות הנתבעים ומר פחמאו לא תאמו והעלו תהיות רבות, ובפרט לנוכח מגנון תשלום דמי השכירות, דבר שחזק את אינטראס הנתבעים להחותם על הסכם בדיעבד ולהימנע מחתימה על הסכם חדש מול התובע.
26. בטרם סיום אczyin, כי התובע בסיכון הרחיב חזית וטען נגד יפו הכח שהחתם וניתן למינפה 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 המקראקיין. 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 הננתבעים לתובע הוצאות בסך 670 ₪ ושכר טרחת עו"ד בסך 6,500 ₪. התשלום ישולם בתוך 30 יום.

המציאות תשלח העתק מפסק הדין לצדים.

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