



ת"פ 51331/07/22 - גיגי בר אור נגד דוד חקאק

בית משפט השלום בפתח תקווה

תפ"מ 51331-07-22 בר אור נ' חקאק

בפני	כבוד השופטת, סגנית הנשיא שלהבת קמיר-וייס
<u>התובע:</u>	גיגי בר אור
	ע"י ב"כ עוה"ד ליאור שבי
נגד	
<u>הנתבע:</u>	דוד חקאק
	ע"י ב"כ עוה"ד עוז חקאק

פסק - דין

לפני תביעה לפינוי מושכר שחוק הגנת הדייר אינו חל עליו.

אין מחלוקת כי התובע (להלן: "גיגי") הוא הבעלים של נכס מקרקעין ברחוב יהודה הנשיא 6ב' בכפר סבא, הידוע כגוש 6434, חלקה 110, תת חלקה 2 (להלן: "המקרקעין").

הנתבע (להלן: "דוד") הינו השוכר, לפי הסכם שכירות בלתי מוגנת שנחתם בין הצדדים ביום 15.11.17 (להלן: "ההסכם"), בו נקבע כי תקופת השכירות היא מיום 01.01.18 עד ליום 31.12.18 בתמורה לתשלום חודשי על סך 4,000 ₪. בהסכם ניתנה לדוד אופציה להארכת השכירות בשנה אחת נוספת.

עובר להסכם זה, נחתם ביום 29.01.14 הסכם שכירות בין גיגי לבין עו"ד נידאל נאסר, לתקופה של שנה מיום 01.02.14 עם אופציה לתקופה נוספת של 48 חודשים. בהסכם שכירות זה, סוכם כי השוכר יבצע שיפוצים בהתאם למפורט בהסכם שיפוצים המהווה נספח א' להסכם השכירות האמור. בהסכם זה סוכם כי התמורה בגין השיפוץ הינה אי תשלום דמי שכירות במשך 14 חודשים וכן, כי דמי השכירות החודשיים במשך יתר התקופה יעמדו על סך של 4,000 ₪. עוד סוכם כי גיגי ישתתף בעלויות השיפוץ בסך של 25,000 ₪.

דין והכרעה

לאחר בחינת טענות הצדדים, העובדות, הראיות והדין הגעתי למסקנה לפיה דין התביעה להתקבל.

בהינתן אופי ההליך וכמצוות הוראת תקנה 82(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 "פסק הדין יהיה מנומק



באופן תמציתי. טענות שלא זכו להתייחסות פרטנית נמצאו על ידי בלתי רלוונטיות להכרעה.

בהתאם להוראות סעיף 16 לחוק המקרקעין, על מנת לזכות בסעד של סילוק יד מהמקרקעין על התובע להוכיח הן את זכותו שלו להחזיק במקרקע והן את העדר זכותו של הנתבע להחזיק בה. בהוכחת תנאים מצטברים אלה תלויה הצלחת התביעה (ראו: רע"א 5518/98 **יצחק יוסף נ' אביגדור עוקשי**, נה(3) 294 (11.03.01)).

במקרה דנן אין מחלוקת באשר לזכות הבעלות של גיגי - כך שמתקיים התנאי הראשון.

בהוכחת התנאי השני - העדר זכותו של הנתבע להחזיק במקרקעין, נדרשת הוכחת עובדה בעלת יסוד שלילי ועל כן ניתן להסתפק בכמות פחותה של ראיות (ראו: רע"א 296/11 **מוחמד נג'אר נ' שאוקי חמדאן עליאן**) (23.02.2012).

כמו כן, הלכה היא כי דיני הראיות הולכים אחר המשפט המהותי ונטל השכנוע להוכחת טענה מסוימת מוטל על הצד שהטענה מקדמת את עניינו במשפט (ראו: ע"א 357/72 **שנסי נ' בצלציוני**, פ"ד כז(1) 741 (1973)).

במקרה דנן, דוד הודה בחתימתו על ההסכם (בעמוד 8, שורות 18-19 לפרוטוקול) אשר על פיו תקופת השכירות לרבות האופציה, מסתיימת לכל המאוחר ביום 31.12.19. וניתן להסתפק בכך על מנת לקבוע כי גיגי הרים את הנטל של הוכחות היעדר זכותו של דוד להחזיק במקרקעין.

מעבר לכך הודה דוד כי מעולם לא היו לו זכויות במקרקעין (בעמוד 8, שורה 29 לפרוטוקול).

משעמד התובע בנטל הרובץ לפתחו, עובר הנטל לנתבע להוכיח את טענות ההגנה שלו ובמקרה דנן, כי עומדת לו זכות להחזיק במקרקעין.

דוד לא הרים נטל זה. טענותיו כי הסכמי השכירות הם למראית עין בלבד, לא רק שלא הוכחו בשום צורה, אלא שהן נסתרו מניה וביה בעדותו של גיגי ובעדותו של עו"ד נידאל נאסר אשר העיד מטעמו של דוד, וענה בצורה ברורה כי לשיטתו ההסכם אינו פיקטיבי (בעמוד 4, שורות 35-36 לפרוטוקול).

יובהר כי עדותו של עו"ד נידאל נאסר, כמו גם עדותו של דוד, היו מלאות בסתירות ומצאתי אותן כבלתי מהימנות לחלוטין, בעוד עדותו של גיגי הותירה בי רושם מהימן.

אציין, כי אין למעשה מחלוקת כי דוד ביצע שיפוצים בנכס הבנוי במקרקעין, אולם לא הובאו בפניי כל ראיות להיקף השיפוצים אשר בוצע בפועל והאם נעשו מלוא השיפוצים אשר פורטו בנספח א להסכם השכירות משנת 2014. מכל מקום, התמורה בגין השיפוצים סוכמה בהסכם השכירות משנת 2014 ובסעיף 8.1 להסכם (משנת 2017) הובהר כי גיגי



מאשר לדוד לבצע שינויים, שיפורים, שיפוצים או תוספות במושכר ומוסכם כי אלו יישארו ודו לא יהיה זכאי לכל תשלום עבורם.

לאור האמור לעיל, התביעה מתקבלת.

אני מורה לדוד לפנות את המקרקעין (המצויים ברחוב יהודה הנשיא 6' בכפר סבא, הידוע כגוש 6434, חלקה 110, תת חלקה 2) לאלתר ולמסור את החזקה במקרקעין לגיגי כשהם פנויים מכל אדם וחפץ השייכים לדוד או מי מטעמו. מובהר בזאת, למען הסר ספק, כי דוד או מי מטעמו מנועים מלנתק מהמקרקעין כל פרט שחובר בחיבור של קבע, לרבות אריחים, גופי תאורה, מערכות מיזוג אוויר, דלתות, סככות, חלונות וכיוצא באלה (כל אלו נחשבים, לצורך הליך זה, כמחוברים בחיבור של קבע).

אני מחייבת את דוד לשלם לגיגי, תוך 30 יום, הוצאות משפט בסך של 10,000 ₪ וכן שכ"ט עו"ד בסך 5,500 ₪ בתוספת מע"מ כחוק. ככל שהסכומים האמורים לא ישולמו תוך 30 יום יתווספו להם הפרשי הצמדה וריבית כדין מהיום ועד למועד התשלום המלא בפועל.

במסגרת קביעת שיעור ההוצאות הבאתי בחשבון את תוצאת ההליך, את החומרה שבהתנהלות דוד לאורך ההליך, את הסרבול שהיה כרוך בניהול ההליך המשפטי והמשאבים אשר הושקעו לצורך ניהולו, את העובדה שדוד בחר לנהל הליך משפטי אף שבאמתחתו לא הייתה כל הגנה ראויה מפני התביעה, את הניסיון חסר היסוד להאריך את ההליך באמצעות בקשה להעברתו לסדר דין רגיל, את התנגדותו של דוד לעריכת חקירתו הנגדית של גיגי בהיוועדות חזותית, למרות שמשמעות הדבר הייתה חיובו להגיע לישראל ממקום מגוריו בקליפורניה, כאשר התברר בדיעבד לנוכח חקירתו הנגדית, כי לא הייתה כל הצדקה להתנגדות זו. מכלול השיקולים מצדיק בנסיבות העניין פסיקת הוצאות כאמור.

ניתן היום, י' כסלו תשפ"ג, 04 דצמבר 2022, בהעדר הצדדים.