



## ת"פ 51768/06/22 - אברהם נקאש נגד רונן חדאד

בית משפט השלום בהרצליה

תפ"מ 51768-06-22 נקאש נ' חדאד

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת הבכירה הדסה אסיף

תובע אברהם נקאש

נגד

נתבע רונן חדאד

### פסק דין

1. בפניי תביעה לפינוי מושכר.
2. התביעה הוגשה בסדר דין מהיר וצורף לה תצהירו של התובע. נטען בה שהתובע הוא הבעלים של דירת מגורים שנמצאת בצדו הדרומי של גג הבנין שברחוב ז'בוטינסקי 36 בתל אביב, הידוע גם כגוש 6955 חלקה 17.
3. לטענת התובע, בינו ובין הנתבע היו יחסי חברות טובים מאד, ובמסגרת חברות זו הוא הסכים לאפשר לנתבע להתגורר בדירה ללא כל הסכם בכתב, ועד שהתובע יבקש ממנו לפנות את הדירה. לטענת התובע, הסכמה זו ניתנה לנתבע כשנה לפני הגשת התביעה.
4. לטענת התובע, בינו ובין הנתבע התגלע סכסוך קשה, ובעקבותיו דרש מהנתבע לפנות את הדירה. מאחר שהנתבע לא פינה את הדירה, נשלח אליו מכתב דרישה מבא כוחו של התובע, ולאחר שהנתבע לא פינה את הנכס בעקבות אותה דרישה (מיום 15.6.22), הוגשה התביעה ביום 23.6.22.
5. ביום 31.7.22 ניתן על ידי כב' הרשמת אוחנה פסק דין כנגד הנתבע בהעדר הגנה.
6. בהמשך, בוטל פסק הדין והנתבע הגיש ביום 7.11.22 כתב הגנה. יחד עם כתב ההגנה הגיש הנתבע גם בקשה להעביר את הדיון לפסים רגילים, זאת, לטענתו, משום שהתביעה אינה מתאימה לסדר הדין שנקבע בתקנות לתביעות לפינוי מושכר.
7. בעקבות כתב ההגנה והבקשה שהגיש הנתבע, נקבע הדיון ליום 30.11.22. בהחלטה נקבע כי טענות הנתבע בדבר סדר הדין שבו תתברר התובענה, יתבררו בדיון עצמו.



8. בדיון שהיה בפניי ביום 30.11.22 נחקרו התובע והנתבע, שתצהיריהם צורפו לכתבי הטענות מטעמם. לאחר החקירות סיכמו ב"כ הצדדים את טענותיהם ועתה הגיעה העת למתן פסק הדין.
9. לאחר ששמעתי את טענות הצדדים ושבתי ועיינתי בכל כתבי הטענות, ובכלל זה בטענות הצדדים כפי שנטענו גם בבקשה לביטול פסק הדין ובכתבי הטענות שם, הגעתי לכלל מסקנה שיש לדחות את טענות הנתבע, הן הטענות הפרוצדורליות ביחס לסדר הדין שבו נדונה התובענה, והן לגופה של התובענה.
10. אין מחלוקת על כך שהזכויות בנכס רשומות על שם התובע. אין גם מחלוקת על כך שהתובע התיר לנתבע להתגורר בנכס מבלי לשלם בגינו דמי שכירות (**סעיף 4 ו-5 לכתב התביעה**). בנסיבות האלה מעמדו של הנתבע הוא של "בר רשות". משבוטלה הרשות, על הנתבע לפנות את הדירה.
11. הנתבע טוען שהוא אינו "בר רשות" רגיל, אלא שהוא "בר רשות בלתי הדירה", והוא רשאי לכן להמשיך ולהתגורר בדירה עד להריסת הבניין. לטענתו, הבניין עתיד להיהרס לשם בניית בניין חדש, שבו הוא יהיה זכאי, על פי ההסכם בינו ובין התובע, לדירה בבעלותו.
12. הנתבע טוען כי לא ניתן לפנות אותו מן הדירה עד שלא תיערך התחשבות בינו ובין התובע. זאת, משום שלטענתו הרשות שנתן לו התובע להתגורר בדירה היא בעקבות כך שהוא, הנתבע, שיפץ את הבניין והפך אותו מבניין ששימש לקופת חולים, לבניין דירות, והוא שבנה את שתי הדירות שעל גג הבניין. הנתבע גם טוען כי הוא שטיפל בכל נושא הריסתו של הבניין ובניית בנין אחר תחתיו, וכי כל בעלי המקצוע, היועצים והמתכננים התקשרו איתו ובחתימתו (**סעיף 29 לכתב ההגנה**).
13. לטענת הנתבע, הוא לא עבד בחינם ולא התכוון לעבוד בחינם, והוא אף דרש תשלום מהתובע. לטענתו, לאחר דין ודברים, ומאחר שהנתבע עזב באותה תקופה את ביתו והיה זקוק למקום מגורים חלופי, סוכם בינו ובין התובע כי שכרו, שהוערך על ידי הצדדים "בסכומי עתק", ינתן לו בצורת זכות מגורים ושימוש בדירה נשוא התביעה, עד להריסת הבנין ואחר כך יקבל דירה בבנין החדש שתהיה בבעלותו (**סעיפים 37 ו-38 לכתב ההגנה**).
14. לטענת הנתבע, בשל הנסיבות המיוחדות והחריגות האלה, לא ניתן לפנות אותו מן הדירה עד שתיערך בינו ובין התובע התחשבות מסודרת וישולמו הסכומים המגיעים לו.
15. לחילופין, טוען הנתבע כי הוא דייר מוגן בדירה וכי גם מהטעם הזה לא ניתן לפנותו ממנה בהליכים שמתאימים לפינוי מושכר, שאינו דיירות מוגנת.
16. אין מחלוקת על כך שהדירה היא בבעלות התובע. מכיוון שכך, על הנתבע להראות שחרף דרישת התובע לפינוי הדירה, הוא, הנתבע, זכאי להמשיך ולהחזיק בה. במילים אחרות, הנתבע הוא שצריך להוכיח שהתובע אינו יכול להפסיק את ההרשאה שניתנה לו, ולפנותו מהדירה.



17. נטל זה לא עלה בידי הנתבע להרים.

18. כל טענותיו של הנתבע נותרו בגדר טענות בעלמא בלבד. הנתבע, לא רק שלא הציג ראיות לקיומו של הסכם כפי שהוא טוען לו, הוא גם לא הציג ולו ראיה ממשית אחת לתשתית העובדתית שעליה הוא מבסס את קיומו של ההסכם הנתבע. כאמור, הנתבע טוען שבשל עבודות ופעולות שביצע עבור התובע בקשר עם הבניין שבו מצויה הדירה, הסכים התובע לאפשר לו לגור בדירה ללא תמורה ועד להריסת הבניין, אך הנתבע לא הציג ולו ראיה אחת לפעולה שלטענתו ביצע.

19. כך, הנתבע טוען שהוא שבנה את הדירות על הגג, שהדירה נשוא התביעה היא אחת מהן, אך למעט צילומים שמהם ניתן לכל היותר לראות שהדירות האלה לא היו קיימות בשנת 2019 ונבנו רק בשנת 2020, לא הציג הנתבע שום ראיה שהיא. במילים אחרות, הנתבע לא הציג שום ראיה שהיא לכך שהוא שבנה את הדירות.

20. הנתבע גם לא הציג ראיה כלשהיא לכך שהוא היה מעורב בשיפוץ הדירות האחרות בבניין.

21. הנתבע גם לא הביא שום ראיה שהיא להוכיח את טענתו, לפיה הוא שנועד עם בעל הבנין הסמוך, מר ורדינון, או לכך שהוא הגיע עם מר ורדינון להסכמה כמפורט בסעיף 19 לכתב ההגנה מטעמו.

22. אני דוחה את טענת הנתבע כאילו אין בידו ראיות משום שכל הראיות מצויות בידי התובע.

אם אכן טיפל הנתבע בכל הליכי הבניה, כפי שטען בפניי, ואם אכן הוא טיפל בכל נושא הריסתו של הבניין ובנית בנין אחר תחתיו, ואם אכן כל בעלי המקצוע, היועצים והמתכננים התקשרו איתו ובחתימתו, כפי שטען **בסעיף 29 לכתב ההגנה**, איך ייתכן שאין בידו מסמכים להציג? גם אם לא נותרו בידי הנתבע עותקים של מסמכים אלה, ברור שאם יש ממש בטענתו, הרי שהיה עליו להכיר את בעלי המקצוע שעבדו בבניין והוא יכול היה ליצור איתם קשר ולהביא מהם עותק של ההסכמים או אף את האנשים עצמם כעדים מטעמו. בפועל, כאמור, לא הביא הנתבע שום ראיה שהיא.

23. מעבר לכך, ואף אם היה מקום לקבוע שעלה בידי הנתבע להוכיח כי הוא ביצע פעולות כאלה ואחרות עבור התובע, אין בכך כדי ללמד על ההסכם שהנתבע טוען לו, ואשר לפיו, בשל ביצוען של הפעולות האלה הוא זכאי להמשיך ולהתגורר בדירה ולא ניתן לפנותו ממנה.

24. מעדות התובע עולה שמערכת היחסים בין השניים הייתה מערכת יחסים שבמהלכה עזרו השניים זה לזה (**עדות התובע בעמ' 5 ש' 19**). התובע פירט טובות הנאה רבות שלטענתו הנתבע נהנה =מהן כל עוד היו היחסים בניהם טובים ותקינים (**עמ' 5 ש' 21-24**). הנתבע ניסה תחילה להתחמק מלאשר את טובות ההנאה שקיבל מהתובע, אך בסופו של דבר אישר שקיבל טיסות חינום לו ולמשפחתו, כולל במטוסים פרטיים, שהות שלו ושל משפחתו במלונות השייכים לתובע או לחברות שבבעלותו, והטבות נוספות.



25. על הרקע הזה, וללא ראייה ממשית, לא ניתן לקבל את טענת הנתבע כאילו דווקא בנוגע לבניין נשוא התביעה, יש לערוך התחשבות מסודרת וספציפית, וכי דווקא ההטבה שקיבל בקשר לדירה נשוא התביעה תלויה בהתחשבות ספציפית בדבר הפעולות שעשה בבניין, והיא אינה רק הטבה אחת מתוך שלל ההטבות שקיבל כפועל יוצא מיחסיו הקרובים, כפי שהיו אז, עם התובע.

26. למסקנה, לפיה לא ניתן לקבוע שעלה בידי הנתבע להוכיח את גירסתו בדבר תנאיו של ההסכם הנתען, אני מגיעה לא רק משום שהיא לא נתמכה בשום ראייה שהיא, אלא גם מהסיבות הבאות:

א. תשובותיו של הנתבע היו מתפתלות, גם כשנשאל שאלות פשוטות. כך, למשל, כאשר נשאל אם יש לו הסכם כלשהו עם התובע בכתב, השיב "על מה?" (עמוד 6 שורה 6). כאשר נדרש שוב להשיב לשאלה, השיב תחילה בתשובה ארוכה ומפותלת, שבסופה טען "אין לי הסכם בשום דבר מכל הפרויקטים שניהלתי עבורו בכל העולם ובכל הארץ" (עמוד 6 שורה 10-11).

ב. כאשר נשאל הנתבע אם קיבל טובות הנאה מהתובע, שוב השיב בתשובה מתחמקת (עמוד 6 שורה 15), ורק לאחר תשובות ארוכות ומפותלות הודה שאכן הוא ומשפחתו טסו ללא תשלום בטיסות שחלקן היו במטוסים פרטיים והתארחו במלונות הרשת "על תקן בעל הבית" (עמוד 6 שורות 18-35).

ג. טענת הנתבע, לפיה אין הסכם בכתב משום שלא היו הסכמים בכתב בינו ובין התובע, קרסה כאשר הנתבע הודה שדווקא נחתם הסכם כזה, משום שיש הסכם שותפות כתוב ביחס לנכס בבודפשט שבו שותפים הוא והתובע (עמוד 6 שורה 13).

27. לנוכח הרושם שהותירה עדות הנתבע, והעדרה של כל ראייה שהיא, לא ניתן לקבל את טענתו של הנתבע, ולקבוע שאכן מדובר בתביעה שיש לה נסיבות חריגות ומיוחדות, וכל שכן שלא ניתן לקבוע שהונחו בפני נסיבות המצדיקות את העברת הדיון בה מסדר הדין המהיר שנועד לתביעות פינוי, לסדר הדין הרגיל.

28. כל שיש בפני הן טענות בעלמא, ללא כל תשתית ראייתית, ולו מינימלית, לתמוך בהן. על בסיס טענות בעלמא, אין מקום לעכב את בירורה של תביעת פינוי.

29. ההליכים בסדר הדין המהיר שנועד לתביעות לפינוי, נקבעו במיוחד על מנת לאפשר דיון מהיר, תוך הפרדה בין הליכי הפינוי לטענות הכספיות והאחרות שיכול ויש בין הצדדים.

30. דווקא כדי למנוע מצב בו יעוכב פינוי של דייר עד לבירור כל טענותיו כלפי בעל הבית, קבע המחוקק שבעל נכס יכול להגיש תביעה לפינוי המושכר בלבד, ואילו יתר הטענות תתבררנה בהליך אחר, מבלי שיהיה צורך לבקש לשם כך את רשותו של בית המשפט לפיצול הסעדים. קבלת טענותיו של הנתבע, וכל שכן כאשר מדובר בטענות בעלמא שאין אפילו תשתית ראייתית בסיסית להוכחתן, חותרת תחת מטרת המחוקק ומתקין התקנות, ויש לדחותה.



31. גם את טענתו של הנתבע, כאילו יש לראותו דייר מוגן בנכס ולכן סדר הדין שבחר בו התובע אינו מתאים, יש לדחות:

א. טענתו של הנתבע, לפיה הוא דייר מוגן משום ששילם דמי מפתח, עומדת בסתירה לטענתו לפיה ניתנה לו רשות בלתי הדירה להתגורר בנכס ללא תמורה. מדובר בגרסאות עובדתיות שונות, והנתבע אינו רשאי לטעון טענות עובדתיות חלופיות.

ב. אם אכן היה הנתבע דייר מוגן בנכס, היה עליו לשלם דמי שכירות. בפועל, הנתבע אינו מכחיש את הטענה של התובע שלפיה הוא אינו משלם דמי שכירות, ולכן ברור שהוא אינו יכול להיחשב כדייר מוגן בנכס, וכל טענותיו בעניין זה דינן להידחות.

32. לאור כל האמור, הגעתי לכלל מסקנה שלא עלה בידי הנתבע להוכיח שלמרות שהוא זכאי להמשיך ולהחזיק בדירה. מכיוון שכך, זכאי התובע לפסק דין כפי שביקש בתביעתו.

33. אשר למועד הפינוי - התובע ביקש שצו הפינוי יהיה מיידי. מהעובדות כפי שנטענו על ידי התובע, ואשר לא הוכחו על ידי הנתבע, כבר במכתב דרישה שנשלח אל הנתבע ביום 15.6.22 דרש התובע מהנתבע לפנות את הנכס. גם הגשת התביעה כאן, כמוה כדין הודעה על הפסקת הרשות שניתנה לנתבע.

34. יוצא, שכבר למעלה מחמישה חודשים שהנתבע יודע על כך שהרשות שניתנה לו להתגורר בדירה בוטלה. מכיוון שכך, אין מקום ליתן לו אורכה ממושכת נוספת לפינוי הדירה.

**35. לכן אני מורה, כי על הנתבע לפנות את הדירה ולהחזיר אותה כשהיא ריקה מכל אדם וחפץ, למעט חפצים שהיו בדירה בעת שקיבל אותה לידי, ובמצב כפי שהייתה בעת שנכנס אליה, והכל עד ליום 30.12.22 לכל המאוחר.**

36. למען הסר ספק, ולאור טיבו של ההליך המקוצר שהיה בפני, מובהר בזה כי אין באמור בפסק דין זה משום הכרעה בטענות שהעלה הנתבע כלפי התובע ביחס לתמורה שלטענתו מגיעה לו מהתובע.

37. הנתבע יישא בהוצאות התובע בגין התביעה (אגרות ומסירות לפי חשבונית), ובנוסף בשכ"ט עו"ד לתובע, בסכום של 10,000 ₪.

**המזכירות תעביר עותק מפסק הדין לצדדים, ותסגור את התיק.**

ניתנה היום, ו' כסלו תשפ"ג, 30 נובמבר 2022, בהעדר הצדדים.

