



ת"פ 42297/04/21 - זיאד יאסין, מוחמד יאסין נגד מאגדה יאסין, נפיסה יאסין, עלי יאסין

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 42297-04-21 יאסין ואח' נ' יאסין ואח'
תיק חיצוני:

בפני	כבוד השופט אוהד גורדון
התובעים	1. זיאד יאסין 2. מוחמד יאסין ע"י ב"כ עו"ד מ' אבו אלחוף ועו"ד מ' רוזן
נגד	
הנתבעים	1. מאגדה יאסין 2. נפיסה יאסין 3. עלי יאסין ע"י ב"כ עו"ד נ' ראשד

פסק דין

לפני תביעה לפינוי מושכר, בסדר דין מהיר. בכתב התביעה הוגדר המושכר כדלקמן: "בית פרטי בשטח של 200 מטרים הכולל חדרים, מרפסת גדולה וחדרי שירות המצוי בסמטה 1, רחוב בתי הספר, בשכונת באטן אל הווה בראס אל עמוד בירושלים... באדמה המוגדרת כיום כחלקה 52 בגוש 987...".

כמצוות תקנה 82(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט 2018 ינומק פסק הדין בתמצית.

פסק הדין ניתן סמוך לאחר תום ישיבת ההוכחות ושמיעת הסיכומים. אני ער לכך שתמליל ההקלטה טרם התקבל, אך מששמעתי ישירות את העדים ובאי-הכוח, ונוכח האמור בתקנה 82(א), איני סבור שיש לעכב את פסק הדין מטעם זה.

רקע ועיקר המחלוקת

- התביעה מושתתת על הסכם שכירות מיום 1.8.99, נספח 3 לכתב התביעה (להלן: "הסכם השכירות"). לטענת התובעים, המדובר בהסכם במסגרתו השכיר התובע 2 את המושכר לאחיו, מר סאמי מוסא עלי יאסין ז"ל (להלן: "סאמי"), שהוא בעלה המנוח של הנתבעת 1 ואביהם של הנתבעים 2 ו-3. כך בשכר חודשי של 400 דולר ארה"ב, ולתקופה של שנה "שתחודש באופן אוטומטי, כל עוד המשכיר לא הודיע לשוכר על ביטול החוזה, לאחר הודעת הביטול תמשיך תקופת השכירות עד תום אותה שכירות בלבד".
- לאחר פטירתו של סאמי בשנת 2020, נדרשו הנתבעים לפנות את המושכר אך סרבו. להגנתם, הכחישו הנתבעים את אותנטיות הסכם השכירות וטענו כי זויף, וכך טענו גם לגבי שורת מסמכים נוספים שצורפו לכתב התביעה.
- עוד הכחישו הנתבעים את טענות התובעים לבעלות במושכר. על רקע זה, הציגו הצדדים ראיות וטענות בשאלת הזכויות, שזו תמציתן: התובעים (שהם אחים למחצה, כאשר כלל בעלי הדין הם קרובי משפחה) טענו כי התובע 1 ואחים נוספים שלו קיבלו את הזכויות בירושה מאביהם מוחמד ז"ל, וכי לאחר פטירתו של



מוחמד נישאה אלמנתו נפיסה ז"ל לאחיו מוסה ז"ל שבנה בית סמוך בן שתי קומות (להלן: "הבית הסמוך"). התובעים הוסיפו וטענו, כי לאורך השנים נערכו מסמכים ומהלכים שונים שנועדו להבטיח את זכויות התובע 1 ויתר היורשים במושכר: בכלל זה הסכם משנת 1991 בו כנטען ויתרו נפיסה וילדיה לרבות סאמי על זכויותיהם במושכר ובבית הסמוך לטובת התובעים 1 ו-2; וכך מסמך נוסף משנת 2015 עליו חתמו מספר צאצאים של מוסה הנ"ל, לרבות סאמי, כי אין להם או ליורשיהם זכויות במושכר (להלן: "ההצהרה מ-2015").

4. מנגד, טענו הנתבעים כאמור שכלל המסמכים שהציגו התובעים זויפו. לטענתם, לפי הסכם שצירפו לכתב ההגנה אדם בשם סברי מוחמד עוויס רכש ביום 20.2.90 את זכויותיה של נפיסה הנ"ל (כזכור, אם התובעים) במקרקעין - זכויות שירשה ממוסה הנזכר לעיל. עוד נטען כי לפי הסכם מכר מיום 14.1.12 (נספח ב' לכתב ההגנה), רכש סאמי מיורשי המנוח מחמוד עלי יאסין חלקה שמספרה 53. הנתבעים טענו, כי לפי תצלום אוויר שהוצג (ונמסר שהופק ממערכת ה-GIS), חלק מהמבנה מצוי על חלקה זו, ועל כן לשיטתם יש להם זכות במושכר ואין לפנותם ממנו. לטענות נוספות שלהם אתייחס בהמשך.

דין

הסכם השכירות וטענות הזיוף

5. היות שהתביעה מבוססת עליו, ומשעה שנטען לזיופו, התובעים הם שנושאים בנטל להפריך את הטענה. בחינת הראיות שלפני מעלה, כי עמדו בנטל זה.

6. טענת הנתבעים לזיוף הוצגה, כאמור, באופן גורף ובהתייחס לכלל המסמכים שצורפו לכתב התביעה. אלא, שבבית המשפט בוססה אותנטיות של מסמך מרכזי מבין מסמכים אלה - היא ההצהרה מ-2015.

7. המדובר במסמך שאושר באישור נוטריוני בידי הנוטריון ועורך הדין בשיר מוחתסב. עורך הדין העיד בפניי, ואישר כי המסמך נערך על ידו וכי ההצהרה שצורפה לו נחתמה בפניו על ידי החתומים עליה. בין אלה מצוי גם סאמי, שצילום תעודת הזהות שלו צורף למסמך תוך ביאור כי זוהי בידי עורך הדין לפי תעודת הזהות. עורך הדין הוסיף והעיד, כי זכור לו שהגיע בשנת 2015 לבית משפחת הנתבעים והתובעים, כדי להחתים את המסמך.

8. הנתבעים לא הפריכו זאת, וראיותיהם אף תרמו להוכחת אותנטיות ההצהרה מ-2015: הנתבעת 1 העידה, כי זכור לה שעורך הדין הגיע לביתם בשנת 2015 וקשרה זאת לעריכת ההצהרה האמורה, הגם שציינה כי לא ידעה מדוע הגיע עורך הדין למקום וכי לא הייתה עדה לחתימת המסמך. היא מסרה שעל המסמך עצמו למדה רק בדיעבד, לאחר דרישת הפיניו מהמושכר - שאז פנתה לעורך הדין כדי לדעת על איזה מסמך חתם בעלה סאמי בשעתו.

9. כל אלה מעלים, כי ההצהרה מ-2015 שצורפה לכתב התביעה היא מסמך אותנטי. לכך מספר השלכות:

10. ראשית, יש בכך לפגום בצורה מהותית בטענת הזיוף הגורפת שהעלו הנתבעים לגבי כלל צרופות התביעה.

11. שנית, תיאוריה של הנתבעת 1, אלמנתו של סאמי, לגבי ההצהרה מ-2015 משתלבים בתמונה הכללית שעלתה מדבריה. לפיה בזמן אמת ולאורך השנים היא לא עודכנה בידי סאמי על מהלכיו בנוגע לעסקיו או למושכר, ולא הייתה בקיאה גם ביתר מהלכי משפחת יאסין (שכאמור, שני הצדדים נמנים עליה) אודות נכסיהם.

להמחשת תמונה זו, לצד חוסר ידיעתה על ההצהרה מ-2015 עליה חתם סאמי, מסרה הנתבעת 1 כי לאחר



פטירתו היא גילתה כי שקע בחובות של כ-2.5 מיליון ₪ עליהם לא ידעה, ואף כי חשבונה עוקל. בדומה, מסרה כי לאחר פטירתו איתרה במסמכיו את ההסכם שצורף לכתב ההגנה ולכאורה מתעד עסקה משנת 1990 בין נפיוסה לבין סברי עוויס. היא אישרה כי לא ידעה דבר על עסקה זו.

12. תמונה זו מקשה לקבל את טענת הזיוף. זו נטענה, באופן גורף, מפוזיציה של חוסר ידיעה אודות המהלכים שנעשו לאורך השנים בנכסים השונים, בדגש על המושכר. הנתבעת 1 לא ידעה להסביר מדוע הייתה אמורה לדעת על הסכם השכירות, כשעל ההצהרה מ-2015 לא ידעה וכשבעלה סאמי לא עדכן אותה בהתרחשויות המהותיות בנוגע למושכר. בדומה, לא ידעה לנמק מדוע טענה לזיוף הסכם השכירות דווקא.

13. גם תוכן ההצהרה מ-2015 תומך בטענות התובעים: החתומים על מסמך זה, לרבות סאמי, הצהירו במסגרתו כי אין להם זכויות במושכר וכי הזכויות בו הן של יורשי "הדוד שלנו המנוח 'מחמד עלי יאסין'" (כזכור, התובע 1 הוא בנו).

הדבר לא רק סותר את טענות הנתבעים לזכויות במושכר מכוחו של סאמי (בהיותם צאצאיו ואלמנתו), אלא מוסיף ותומך באותנטיות הסכם השכירות: הצהרת סאמי כי אינו בעל זכויות במושכר מסבירה, מדוע נערך עמו הסכם שכירות מלכתחילה.

בהקשר זה אוסיף, כי התובע 2 העיד שביקש לערוך את הסכם השכירות בשל חשש שלסאמי או משפחתו יהיו "מטרות מוזרות" כלשונו - דברים, שאין אלא להבינם כעוסקים ברצון להסדיר בכתב את מערכת הזכויות ואת מגורי סאמי ומשפחתו במושכר, כשוכרים ולא כבעלים.

בדומה, יש לקבל את טענת התובעים כי ההצהרה מ-2015 נועדה להבהיר שלסאמי ויתר החתומים עליה אין זכויות במושכר. אוסיף ואפנה למסמך שצורף כנספח 2 לכתב התביעה, שאף בו עוגנו זכויות התובעים במושכר ובבית הסמוך וזאת במסמך מיום 18.8.91. כל אלה מעלים מכנה משותף משכנע.

14. אותנטיות הסכם השכירות נתמכת אף בעדות אחד מעורכיו: הוא התובע 2, שדבריו הותירו רושם אמין. העד השיב באופן ישיר לכל אשר נשאל, וגרסתו לא עורערה בחקירה הנגדית. בכלל זה תיאר כיצד נחתם הסכם השכירות בבית המשפחה ובנוכחות סאמי ועו"ד מוחתסב, וזיהה את חתימתו וחתימת סאמי על המסמך.

על המסמך מופיעה גם חתימה וחותמת של עו"ד מוחתסב. בבית המשפט, זיהה עורך הדין את צורת חותמתו (בעת הרלבנטית) וחתימתו, הגם שבחלוף השנים לא זכר דבר אודות נסיבות החתימה או זהות החותמים האחרים ומסר כי הוא מעריך שחתם על המסמך כעד. בדברים אלה שלו יש כדי לספק משקל-מה נוסף להוכחת אותנטיות ההסכם.

15. אציין שאני ער לטענות ההגנה אודות פערים בין דברי עורך הדין לדברי התובע 2: בכלל זה, עורך הדין זכר פעם אחת בה הגיע לבית המשפחה, וזאת לצרכי ההצהרה ב-2015, ולא ציין הגעה נוספת לצורך הסכם השכירות. אלא, שלא התרשמתי שדובר בפער מהותי משהסכם השכירות נערך לפני למעלה משני עשורים, ב-1999 ועורך הדין מסר שאינו זוכר את נסיבות חתימתו. לכן, איני סבור שיש בפער האמור כדי לשלול את שתואר בידי התובע 2.

16. לבסוף, הטענה לזיוף הסכם השכירות אינה סבירה בשל האלמנטים הבאים:

תחילה, לו ביקשו התובעים לבדות מסמך לצרכי הליך, לא סביר שהיו מוסיפים עליו את שמו וחתימתו של עו"ד מוחתסב, ואז מזמנים אותו מיזמתם לעדות, ללא הגשת תצהיר עדות ראשית מטעמו - עדות, בה עלול היה להפריך את גרסתם.



בהקשר זה אוסיף, שאין לפני אינדיקציה כי עורך הדין העיד דבר-מה כוזב או "שיתף פעולה" עם התובעים, ומעדותו עלה אחרת: הוא לא הציג גרסה שתומכת ישירות באותנטיות הסכם השכירות או מזהה את החתימות שעליו, ומסר שאינו זוכר את הפרטים ואת נסיבות עריכת המסמך.

בדומה, לו דובר במסמך שנבדה לצרכי התביעה סביר כי שמות שני התובעים היו מופיעים עליו כמשכירים, ולא "אך" התובע 2. עוד לא סביר כי התובעים היו בודים מלבם מסמך הכולל שכירות בתמורה, ואז נדרשים להסביר מדוע לא גבו דמי שכירות מסאמי לאורך השנים (הם הסבירו כי סבל מקשיי בריאות קשים ומצוקה כלכלית בשלה מחלו על התשלום ואף סייעו לו כספית. הסבר זה נתמך בדברי הנתבעת 1 אודות חובותיו כמובא לעיל).

17. כל אלה מעלים כי הסכם השכירות הוא מסמך אותנטי, שנחתם בידי סאמי.

לאיזה נכס מתייחס הסכם השכירות

18. הנתבעים עסקו בטיעוניהם בתיאור המושכר המופיע בהסכם השכירות, וטענו לפערים בין תיאור זה לבין תיאורי המושכר המופיעים ביתר צרופות כתב התביעה. עוד הפנו לכך שברוב המסמכים האמורים נדון בית שמצוי ב"חלקה 59", בעוד שכתב התביעה עסק בבית שכיום מצוי ב"חלקה 52".

19. אין בטענות אלה לסייע לנתבעים. הדגש לענייננו הוא בהסכם השכירות, עליו נשענת התביעה. עולה בבירור, כי הסכם זה עוסק במושכר מושא התביעה:

20. ראשית ועיקר, הנתבעת 1 אישרה כי לאורך עשרות שנים, מנישואיה בתחילת שנות התשעים ועד לפטירתו ב-2020, התגוררה עם סאמי במושכר וכי הוא לא התגורר בבית אחר. לא נטען או בוסס שסאמי שכר מהתובע 2 בית אחר. מכאן, שהבית ששכר סאמי לפי הסכם השכירות הוא המושכר מושא תביעה זו.

21. גם התיאור הולם: בהסכם השכירות נרשם כי המושכר ממוקם בראס אלעמוד, רחוב בתי הספר ו"ליד בית ספר העל יסודי לבנות". הנתבעת 1 אישרה בחקירתה הנגדית, בהצבעה על תצלום האוויר ת/1, כי המושכר ממוקם ברחוב האמור. שני הצדדים מסרו, כי הבית הסמוך (כזכור, בניין בן שתי קומות שנבנה לצד המושכר) הושכר לאורך שנים רבות לצורך הפעלת בית ספר, ואף עו"ד מוחתסב תיאר את הגעתו לבית המשפט בהתייחס לבית ספר סמוך לבנות.

22. אוסיף ואציין, כי בהסכם השכירות לא ננקב מספר החלקה בה מצוי המושכר, דבר המייתר את טיעון הנתבעים שנזכר לעיל בדבר פער במספרי החלקות.

למעלה מן הצורך אציין, כי אני מקבל את טענת התובעים שלאורך השנים נהגה משפחת יאסין לתאר את המושכר כמצוי בחלקה 59, ככל הנראה בשל שגגה שהשתרשה. תיאור זה מופיע בשורת מסמכים שנערכו לאורך השנים ביחס למושכר וצורפו לכתב התביעה - ואף במסמך שהציגו הנתבעים כנספח א' לכתב הגנתם. המדובר בייפוי כוח משנת 1990, מנפיסה ז"ל למר סברי עוויס, בו צוינו שני הבתים ובהם המושכר. האחרון תואר כמצוי בחלקה 59, לצד שמות המחזיקים בחלקות גובלות, אותם אישרה הנתבעת 1 בחקירתה הנגדית (בהצבעה על ת/1).

23. עוד אציין שבמסמכים השונים תיאורים מקבילים (גם אם לא זהים) של רכיבי המושכר, כבית בן קומה אחת עם שלושה חדרים, מרפסת מטבח ושירותים. להמחשה, תיאור דומה מצוי בהסכם השכירות ("דירה שנמצאת בקומת הקרקע המורכבת ממרפסת (סלון), שני חדרים וחדר ישיבה, פרוזדור, מטבח ושירותים"), בייפוי הכוח הנזכר לעיל ("שלושה חדרים ומרפסת ושירותים") או ב"מסמך הוויתור" שצורף כנספח 2 לכתב התביעה (ובו תיאור מקביל לזה שבייפוי הכוח).



24. על רקע כל אלה אני קובע, כי הסכם השכירות עוסק במושכר.

טענות הזכות

25. מסקנותי עד כה מייתרות את הדיון בהכחשת הנתבעים את זכות התובעים במושכר. הגם שככלל, על אדם העותר לפינוי מנכס להוכיח זכותו בו, פני הדברים משתנים שעה שמדובר בתביעת משכיר לפינוי שוכר. אז, מנוע השוכר מלטעון כנגד זכויותיו של המשכיר בנכס, והאחרון יוצא ידי חובתו בעצם הוכחת יחסי השכירות:

"הרי זה עקרון הידוע בדיני חכירה, והוא בעל תחולה כללית, שאין אדם יכול להחזיק בנכס מכוח הענקה מפלוני ויחד עם זאת לכפור בזכותו של פלוני להעניק לו את הנכס. כלפי המעניק מנוע המוענק מלכפור בזכותו ולטעון לזכות צד שלישי" (ע"א 350/75 **ניסים נ' פאשה** (23.9.75). ראו גם ע"א (י-ם) 3519-09 **ח'יאט נ' אלמעאיטה** (24.3.10), תא"ח (חד') 15871-04-19 **סאלם נ' אבו עטא** (3.10.19), תא"ח (פ"ת) 39048-04-19 **עירית נתניה נ' אלעד על הים בע"מ** (20.9.19), ת"א (י-ם) 15404/08 **האפוטרופוס הכללי נ' סיאם** (25.6.13), ת"א (י-ם) 913/93 **מנהל הווקף המוסלמי בירושלים נ' סגל** (25.8.98)).

26. לכן, אין בהכחשת הנתבעים את זכות התובעים במושכר, כדי לסייע להם. הנתבעים שוהים במושכר מכוחו של סאמי, ששכר את המושכר מהתובע 2. משנדרשו לפנותו בהתאם להוראות הסכם השכירות, הם אינם רשאים להימנע מכך בדרך של הכחשת זכות התובעים או טענה לזכות שלהם או של צד ג' (מר עווים) במושכר.

27. למעלה מן הצורך ובתמצית אציין, שטענות הזכות של הנתבעים במושכר לא בוססו, וגם הכחשותיהם את זכות התובעים אינן מוצקות. כך בשים לב להצהרה מ-2015, שהוכחה כאמור כמסמך אותנטי. סאמי הצהיר במסגרתה, כמובא לעיל, שאין לו זכויות במושכר וכי הן שייכות לצד-שכנגד. כך גם בשים לב להסכם השכירות, שעצם עריכתו מעיד על העדר זכויות בעלות של סאמי במושכר ועל הכרתו בזכות התובע 2.

28. הדבר מוסיף ושולל את טענת הנתבעים, לפיה סאמי רכש ב-2012 זכויות בחלקה 53 והיות שלטענתם חלק מהמושכר מצוי על חלקה זו - רכש גם זכויות במושכר. שהרי, בהמשך (בשנת 2015) הצהיר סאמי שאין לו זכויות במושכר.

עוד למעלה מן הצורך אציין, שלא די בהצגת מסמך ממערכת ה-GIS כדי לבסס את הטענה העובדתית לפיה חלק מן המושכר מצוי על חלקה 53. אוסיף ואציין, שמדובר במספרי חלקות לצרכי שומה, להבדיל מרישום מקרקעין מדויק, דבר המוסיף ומקשה לקבל את הטענה (לדיון בקשיי ההיסמכות על חלקות "גוש שומה" ראו ת"א (י-ם) 43498-06-13 **עדן נ' מנהל מקרקעי ישראל** בפסקה 7 (12.12.18)).

טענות נוספות

29. אין ממש בטענת הנתבעים כי הסמכות לדון בהליך זה היא של בית המשפט לענייני משפחה: למרות הקרבה המשפחתית בין הצדדים, הנתבעים אינם בגדר "בן משפחה" של התובעים, כהגדרתו של מונח זה בסעיף 1(2) לחוק בית המשפט לענייני משפחה, תשנ"ה-1995.

30. בסיכומיהם טענו הנתבעים כי מטרת עריכת הסכם השכירות הייתה לנשל את הנתבעת 1 מזכויותיה במושכר. הטיעון לא הובהר דיו, וככל שהבנתי הוא גורס לעריכת הסכם "למראית עין" על מנת שלאחר פטירתו של סאמי לא תזכה הנתבעת 1 לזכויותיה במושכר מכוח חזקת השיתוף עם סאמי.

ככל שהבנה זו מדויקת, זהו טיעון מרחיק לכת שיש לדחותו. אין זה סביר כי ב-1999, עשרים ואחת שנים לפני פטירתו של סאמי, עשה הוא יד אחת עם התובע 2 כדי לפגוע, בעתיד, בזכויות רעייתו וילדיו. לא ברור גם הצורך



במהלך שכזה, שעה שסאמי נכון היה להצהיר בעיתוי מתקדם הרבה יותר, בהצהרה מ-2015, שאין לו (וממילא גם לנתבעת 1) זכויות בנכס. לבסוף, הטיעון הוא בגדר "הרחבת חזית" פסולה, משלא עלה בכתב ההגנה אלא, לראשונה, בשלב הסיכומים.

31. בסיכומיהם הוסיפו הנתבעים וטענו, כי לאורך השנים הם לא ידעו שהם במעמד של שוכרים במושכר, ולראיה כי השקיעו בשיפוצים בו.

איני שולל טענה זו, נוכח תיאורי הנתבעת 1 שנדונו לעיל בדבר אי-שיתופה בידי סאמי אודות מהלכיו ואי ידיעתה על המסמכים השונים שנערכו לגבי המושכר. ועם זאת, בטענה זו אין כדי להקנות לנתבעת 1 או לצאצאיה זכויות במושכר.

32. בניגוד לטענת הנתבעים בסיכומיהם, איני סבור כי היה על התובעים להמציא נתוני ארנונה למושכר, כדי לבסס את תביעתם. כך משאין מחלוקת שהוחזק בפועל לאורך עשרות שנים, בידי סאמי והנתבעים.

בדומה, איני יכול לקבל את טענת הנתבעים שאינה עולה בקנה אחד עם הדין בנושא, לפיה אין להיזקק לתביעת הפינוי משהוגשה בידי חלק מן הבעלים במושכר, ולא בידי כלל המחזיקים בזכויות בו.

הכרעה

33. הוראות הסכם השכירות מחייבות את הנתבעים לפנות את המושכר לפי דרישה, וכך היה עליהם לעשות משנדרשו לפנותו. לכן, התביעה מתקבלת.

על הנתבעים לפנות את המושכר מושא הליך זה, ולמסרו לידי התובעים כשהוא ריק מכל אדם וחפץ השייך לנתבעים. לצרכי התארגנות ההוראה תיכנס לפועל ביום 3.10.21.

34. פסיקת ההוצאות ושכר הטרחה תיעשה בשים לב לטיב התביעה, למשכה ולהיקף המשוער של תשומות לו נדרשו התובעים לצורך הניהול. זאת, לרבות לצורך הגשת כתבי טענות, ראיות ובקשות שונות ולניהול הוכחות. מנגד אשקול כי דובר בהליך ממוקד, שכלל ישיבה אחת.

במכלול השיקולים, הנתבעים יישאו בהוצאות התובעים בסך ₪ 800 ובשכר טרחת עורכי דינם כולל מע"מ בסך ₪ 13,000. הסכום הכולל ישולם עד 18.8.21 אחרת יישא הפרשי הצמדה וריבית כדין מהיום ועד לתשלום בפועל.

35. המזכירות תשלח את פסק הדין לצדדים.

ניתן היום, ט' אב תשפ"א, 18 יולי 2021, בהעדר הצדדים.