



ת"פ 22121/04/22 - מנדל את מרגי נכסים והשקעות בע"מ נגד יוסף אלימלך

בית משפט השלום ברחובות

תפ"מ 22121-04-22 מנדל את מרגי נכסים והשקעות בע"מ נ' אלמלך
תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת לימור חלד-רון
התובעת מנדל את מרגי נכסים והשקעות בע"מ
נגד יוסף אלימלך
הנתבע

פסק דין

1. לפניי תביעה לפינוי וסילוק יד של הנתבע מחנות ברחוב הרצל 52 בראשון לציון, הידועה גם כגוש 3962 תת חלקה 21 (להלן: **החנות**).
2. לטענת התובעת (להלן גם: **מרגי**), הנתבע הפר הפרה יסודית את חוזה השכירות שנחתם עימו ביום 13.4.21 (להלן: **הסכם השכירות** או **ההסכם**), בעילות הבאות: אי תשלום דמי שכירות, אי הפקדת ערבות בנקאית, אי הוצאת רישיון עסק ואי הפקדת שיקים עבור שנת השכירות השנייה.
3. הנתבע טוען להגנתו, כי הוא אינו השוכר האמיתי של החנות, אלא הוא חתם על הסכם השכירות "**באונס, ותוך ניצול לרעה של תום ליבו של הנתבע**" (ס' 3 לכתב ההגנה). לטענתו, התובעת לא רצתה לחתום על חוזה מול השוכר האמיתי של החנות - מר אוסד ג'בלי, הידוע גם כ"אמיר" (להלן: **אמיר**), בהיותו מוסלמי, ועל כן דרשה שהנתבע הוא שיחתום על ההסכם מולה. אליבא דנתבע, הסכם השכירות הינו חוזה למראית עין, כאמור בסעיף 13 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 (להלן: **חוק החוזים** או **החוק**), ובפועל, כל התנהלות התובעת בעניין הסכם השכירות היתה מול אותו אמיר, ואין כל יריבות בין התובעת לנתבע. כמו כן נטען בכתב ההגנה, כי מדובר בתביעה טורדנית, וכי גם אם ייקבע שהנתבע הוא השוכר, הרי שיש כספים ששולמו לתובעת שלא נלקחו על ידה בחשבון, וכי התובעת עצמה הסכימה לוותר על דמי השכירות בשל מגפת הקורונה. עוד נטען בהקשר זה, כי התובעת פועלת בחוסר תום לב ותוך פגיעה במוניטין והתעלמות מכספים רבים שהושקעו בחנות.
4. כמו כן ציין ביקש הנתבע שלא לדון בהליך דכאן מחשש ל"תאונה משפטית", לנוכח קיומם של שלושה תיקים בגין ההתנגדויות שהוגשו לביצוע שטר בעניין הסכם השכירות. כבר בשלב זה אציין, כי לא מצאתי בסיס לחשש האמור, ואין כל מניעה שבית משפט זה יכריע בסוגיות שבפניו מכוח סמכותו.



5. למען השלמת התמונה יצוין כי התביעה הוגשה ביום 11.4.22, וביום 23.5.22 ניתן פסק דין בהיעדר הגנה. ביום 7.6.22 הגיש הנתבע בקשה מפורטת לבטל את פסק הדין שניתן בהיעדר, ביום 19.6.22 בוטל פסק הדין, ודין נקבע ליום 9.8.22. במועד זה נשמעו עדויותיהם של התובע והנתבע. למרות שהנתבע צירף לכתב הגנתו גם את תצהירו של מר ג'בלי, זה האחרון לא התייצב לדיון.

דין והכרעה

6. השאלה המרכזית שהועמדה להכרעתי הינה האם הסכם השכירות בין התובעת לנתבע הוא חוזה למראית עין אם לאו, כאשר ישנן שתי גרסאות ביחס אליו: התובעת טוענת כי מדובר בהסכם שכירות אותנטי שחתמה מול הנתבע, בעוד הנתבע טוען כי מדובר בהסכם למראית עין, והשוכר הוא אמיר, ועל כן הוא הנתבע הנכון.

7. סעיף 13 לחוק החוזים קובע כך: **"חוזה שנכרת למראית עין בלבד - בטל; אין בהוראה זו כדי לפגוע בזכות שרכש אדם שלישי בהסתמכו בתום לב על קיום החוזה."**

8. חוזה למראית עין הוא חוזה שבו **"מסכימים ביניהם הצדדים, כלפי חוץ, על הסדר משפטי מסוים, בעוד שכוונתם האמיתית שונה"** (ע"א 630/78 ביטון נ' מזרחי). בחוזה כזה אין, במכוון, התאמה בין לשון החוזה כפי שהיא משתקפת כלפי חוץ, לבין כוונת הצדדים האמיתית שלא ליתן לאותו חוזה תוקף מחייב. ראו ע"א 3642/11 **הדר כהן נ' סמיר גטאס** (להלן: **עניין גטאס**).

9. בעניין גטאס דן בית המשפט העליון בחוזה למראית עין ובשאלת הוכחתו, וסיכם כך:

"על מנת לקבוע האם הסכם הוא הסכם תקף או שמא הסכם למראית עין, יש להתחקות אחר כוונתם האמיתית של הצדדים בעת כריתת החוזה ולבחון האם ההסכם אכן משקף את אותה הכוונה, אם לאו. התשובה לשאלה זו היא שאלה שבעובדה הנלמדת ממכלול נסיבות המקרה (ע"א 3725/08 חזן נ' חזן, [פורסם בנבו] פסקה 25 (3.2.2011) (להלן: עניין חזן)) והנטל להוכיח כי חוזה נכרת למראית עין מוטל על שכמו של מי שטוען לאי-אמיתות החוזה (שלו, בעמ' 169; ע"א 545/79 בראונר נ' דיאמסלס, פ"ד לח(2) 198, 191 (1984) (להלן: עניין בראונר); ע"א 1780/93 בנק המזרחי המאוחד בע"מ נ' אולצ'יק, פ"ד נ(2) 41, 43 (1996); עניין בוחסירה, בעמ' 262; ע"א 623/85 סלהוב נ' גליה, פ"ד מג(2) 214, 218 (1989) (להלן: עניין סלהוב); ע"א 7497/07 רינגל נ' לינדאור, [פורסם בנבו] פסקה 11 (22.2.2010) (להלן: עניין רינגל)). אשר לרמת ההוכחה הנדרשת מבעל דין המעלה טענת בטלות בשל היות החוזה למראית עין, כבר נפסק כי בשל טיבה של הטענה נדרשת רמת הוכחה מוגברת לצורך ביסוסה (עניין חזן, פסקה 31; עניין בראונר, שם בעמ' 198 (1984))."

[הדגשה שלי - ל.ח.ר.]



10. במקרה דנן, לאחר ששמעתי את טענות הצדדים, וממכלול הראיות והעדויות שהוצגו בפניי, ובהתאם להלכה הפסוקה בעניין נטל הראיה הרובץ על הנתבע הטוען לחוזה למראית עין, הגעתי למסקנה כי הנתבע לא הוכיח את טענתו, ומדובר בהסכם שכירות ממשי בין התובעת לבין הנתבע.
11. הראיה המרכזית התומכת בגרסת התובעת היא הסכם השכירות עצמו. הסכם זה כולל בתוכו את כל פרטי עסקת השכרת החנות, ובין היתר הפרטים המלאים של שמות הצדדים, מטרתה של השכירות, תקופתה, הצהרות הצדדים, דמי השכירות וכו', ומבחינה זו הוא עומד בדרישת המסוימות של הסכם מסוג זה.
12. לצד צורתו של ההסכם, הרי שגם נסיבות חתימתו, כפי שהוכחו בפניי, מהוות אינדיקציה לאמיתותו. ראשית, ההסכם נחתם על ידי שני הצדדים במשרדי בא כוחה של התובעת. שנית, בין הצדדים הוחלפו טיוטות עם הערות להסכם. שלישית, במעמד החתימה על ההסכם נכחו גם הערבים להסכם, שהיו אשתו של הנתבע, גיסתו של הנתבע ואמיר (ר' עמ' 9 לפרוטוקול), כאשר אלו האחרונים אף העבירו תלושי שכר שלהם לתובעת (ר' ת/4, ת/5, ת/6). כל אלו מעידים על היותו של ההסכם ממשי, שכן ברי כי הצדדים לא היו טורחים טרחה רבה כל כך עבור הסכם למראית עין בלבד.
13. הנתבע העלה שלל טענות כדי לבסס את הגנתו לפיה אינו השוכר האמיתי בנכס, אך טענותיו התבססו על עדותו בלבד. לנוכח סעיף 54 **לפקודת הראיות** בעניין עדות יחידה של בעל דין, וסעיף 80 **לחוק הפרוצדורה האזרחית העותמנית** בהתייחס לעדות בעל פה מול מסמך בכתב - שהרי עסקין בהסכם שכירות חתום ומפורט, לא מצאתי שיש בעדותו היחידה של הנתבע כדי לעמוד בנטל המוגבר המוטל על כתפיו.
14. יתר על כן, הנתבע לא הציג מסמכים התומכים בעדותו, ובעיקר - לא הביא עדים מטעמו, ובפרט את אותו אמיר, שלטענתו הוא הנתבע הנכון בתובענה. בהקשר זה נקבע לא אחת בהלכה הפסוקה כי אי הבאתו לעדות של עד רלוונטי תעמוד לחובת הצד אשר היה עליו להביאו (ראו ע"א 548/78, **שרון נ' לוי** וע"א 465/88, **הבנק למימון ולסחר בע"מ נ' סלימה מתתיהו ואח'**).
15. לא זו אף זו, מצאתי כי עדות הנתבע נגועה בסתירות פנימיות מהותיות, כאשר המרכזית בהן היא טענתו בכתב, ההגנה כי הוכרח על ידי התובעת לחתום על הסכם עימה, אך בעדותו בפניי תיאר את חברותו האמיצה עם אמיר, וציין כי עשה את הדבר למענו (ר' עמ' 9 לפרוטוקול).
16. זאת ועוד, טענותיו של הנתבע אינן מתיישבות עם יתר הראיות שהובאו בפניי, ולהלן אתייחס לכל אחת מהן בקצרה.
17. טענתו המרכזית של הנתבע היא כי חתם על ההסכם מכיוון שמרגי סירב לחתום מול אמיר בהיותו של זה האחרון מוסלמי. טענה זו הוכחשה על ידי מרגי (ר' עמ' 3 לפרוטוקול), והיא אינה מתיישבת עם היותו של אמיר ערב להסכם (ראו עמ' 8 להסכם הכולל חתימת אמיר). הנתבע לא מסר הסבר המניח את הדעת מדוע זה הסכים מרגי לקבל את אמיר כערב אך לא כשוכר. גם הטענה לפיה מרגי סירב לחתום מול אמיר ישירות בשל סוגיית הכשרות (ר' עמ' 7



לפרוטוקול) אינה משכנעת, שכן הסכם השכירות מטיל את מלוא האחריות להשגת רישיונות למיניהם על השוכר (סעיף 10 להסכם), ואין זה משיקוליו או מעניינו של המשכיר אם וכיצד השוכר ישיג רישיון עסק או תעודת כשרות, ומרגי אף העיד על כך (ר' עמ' 3 לפרוטוקול).

18. הנתבע טען, כי בין מרגי לאמיר היכרות קודמת, והוא הובא רק לצורך חתימת ההסכם במקום אמיר. טענה זו הוכחה על ידי מרגי, שהעיד כי ההיפך הוא הנכון - לטענתו הוא הכיר את אמיר דרך הנתבע, ועוד העיד כי למיטב ידיעתו היתה שותפות עסקית בין הנתבע לאמיר ביחד עם שי זולדן (ר' עמ' 2 לפרוטוקול). עדותו של מרגי בעניין זה הוכחה באמצעות מכתבים של ב"כ חברת פלאפל בריבוע, שבעבר שכרה נכס מהתובעת והציעה את הנתבע כשוכר שיבוא בנעליה (ר' ת/2, ת/3).

19. טענה נוספת של הנתבע הינה כי החשבוניות שהוצאו על ידי התובעת עבור דמי השכירות, מעולם לא נרשמו על שם הנתבע, אלא על שם אמיר או שי זולדן, והדבר מהווה ראיה, לשיטתו, כי הוא אינו השוכר האמיתי של הנכס. מעבר לעובדה כי חשבוניות אלו לא הוצגו על ידי מי מהצדדים, גם בהנחה שאלו הם פני הדברים, אין בכך כדי להוכיח כי הנתבע אינו השוכר של החנות. זאת, לנוכח העדויות כי בחנות הופעל עסק מסחרי, אשר לו מספר שותפים - הנתבע, אמיר ושי זולדן (ר' עמ' 3 לפרוטוקול). העובדה ששכר הדירה שולם על ידי שותף אחר, אינה הופכת את הסכם השכירות להסכם פיקטיבי ואת אמיר לשוכר האמיתי. מרגי לא הכחיש בעדותו כי עמד בקשר עם אמיר ועם שי זולדן וקיבל שיקים שלהם, אלא הסביר זאת בהיותם שותפים של הנתבע בעסק שהופעל על ידי שלושתם במשותף בחנות.

20. כאמור לעיל, הסכם השכירות נחתם במשרדי ב"כ התובעת, במעמד הצדדים והערבים להסכם. הנתבע טוען כי חתם על ההסכם מבלי לבדקו (ר' עמ' 5 לפרוטוקול), אך טענה זו אינה מתיישבת עם עדותו של מרגי לפיה ניהל מו"מ עם הנתבע, ועם מסמך טיוטת החוזה שעליה הערות בכתב יד המוכיחה כי אכן נוהל מו"מ בקשר להסכם (ר' עמ' 4 לפרוטוקול וכן ת/1). כמו כן, יש קושי אינהרנטי בקבלת טענה לפיה אדם בגיר בעל שיקול דעת חותם על מסמך משפטי במשרד עורך דין מבלי לקוראו ולהבינו.

21. גרסת הנתבע לפיה מרגי, שלטענת הנתבע לא היתה לו עימו היכרות מוקדמת, הצליח **לכפות** עליו - בגיר בעל שיקול דעת, לחתום מולו על הסכם שכירות ולקחת על עצמו התחייבויות במקום אדם אחר (היינו, אמיר), ואף להעמיד את אשתו וגיסתו כערבות לאותה עסקה פיקטיבית, **וזאת ללא שניתן כל הסבר למקור השפעתו של מרגי על הנתבע**, הינה גירסא שמעוררת תהייה על פניה, ובוודאי שלא ניתן לקבלה מקום שהנתבע לא הביא לעדות את אותו אמיר, והטענה מבוססת על עדות יחידה של בעל דין.

22. קושי נוסף ליתן אמון בגרסת הנתבע אודות היותו של ההסכם למראית עין מקורו בעובדה כי הנתבע לא העלה טענה זו בהזדמנות הראשונה (קרי - במסגרת בקשתו לביטול פסק הדין שניתן בהיעדר הגנה מיום 7.6.22), וגם בשל כך שהיא אינה עולה בקנה אחד עם הטענות האחרות שלו בכתב ההגנה לפיהן דרישות התובעת מהוות פגיעה במוניטין ואובדן השקעות (ר' עמ' 4 לכתב ההגנה).



23. סיכומי של דבר, הנתבע לא עמד בנטל המוגבר המוטל על כתפיו להוכיח כי עסקין בחוזה למראית עין, ואני קובעת כי הנתבע הוא השוכר האמיתי של החנות.

24. הנתבע לא הפריך את טענות התובעת אודות הפרת הוראות הסכם השכירות, ובפרט זו הנוגעת לאי תשלום דמי השכירות (ראו נספחי כתב התביעה אודות שיקים שלא כובדו). למעט האמור בתצהירו, הנתבע לא הביא כל ראיה מסייעת לטענותיו ביחס לכספים נוספים ששולמו לתובעת שלא נלקחו על ידה בחשבון, להסכמתה לוותר על דמי השכירות בשל מגפת הקורונה או להשקעות שבוצעו על ידו בחנות או לפגיעה במוניטין שלו (ר' סעיפים 11-19 לכתב ההגנה). זאת, למרות שחלק מטענות אלו ניתן להוכיח בקלות יחסית (כגון העברת תשלומים לתובעת). לפיכך, על יסוד עדותו של מרגי והנספחים שצורפו לכתב התביעה, ובפרט אלו המעידים על אי כיבוד השיקים, אני קובעת כי הנתבע, שהינו השוכר, הפר את הסכם השכירות הפרות יסודיות, ודין התביעה להתקבל.

סוף דבר

25. ניתן בזאת צו לפיו על הנתבע לפנות את הנכס מושא התובענה - החנות ברחוב הרצל 52 בראשון לציון, הידועה גם כגוש 3962 תת חלקה 21 - ולהשיבו לתובעת, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייך לנתבע או למי מטעמו, וזאת לא יאוחר מיום 14.9.22 בשעה 12:00.

26. למען הסר ספק ניתן להתחיל בהליכי הפינוי בהוצאה לפועל - הפינוי הפיזי בפועל - כבר ביום 15.9.22 בשעה 13:00.

27. במידת הצורך (והדעת נותנת שלא יהא בכך צורך) תסייע משטרת ישראל בפינוי.

28. הנתבע ישלם לתובעת הוצאות משפט כדלקמן: החזר אגרת בית המשפט כפי ששולמה ושכ"ט עו"ד בסך של 15,000 ₪ בתוספת מע"מ. ההוצאות ישולמו בתוך 30 ימים מהיום שאם לא כן, יישאו הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד התשלום בפועל.

29. בשים לב לפיקדון שהופקד בתיק ע"י הנתבע להבטחת הוצאות המשפט של התובעת, וזאת במסגרת החלטתי בדבר ביטול פסק הדין שניתן כנגד הנתבע מיום 19.6.22, אני מורה אפוא למזכירות להעביר לתובע באמצעות ב"כ את הסך של 15,000 ₪ בתוספת סכום האגרה ששולמה, שנפסקו על ידי כהוצאות משפט בהליך. היתרה תוחזר לב"כ הנתבע.

זכות ערעור כחוק לבית משפט מחוזי מרכז - לוד תוך 45 ימים.

ניתן היום, ט"ו אב תשפ"ב, 12 אוגוסט 2022, בהעדר הצדדים.

עמוד 5

