



ת"פ 35517/10/21 - ליאור חכמון נגד ויטו נגאר

בית משפט השלום בנתניה

תפ"מ 35517-10-21 חכמון נ' נגאר

לפני כבוד השופט אלי ברנד
תובע
נגד
נתבע
ויטו נגאר
ב"כ התובע: עו"ד אמנון ניסים
ב"כ הנתבע: עו"ד רועי חסון
פסק-דין

1. לפני תביעה לפינוי מושכר.
2. בין הצדדים נחתם ביום 21.7.19 חוזה שכירות לגבי דירה בשד' בנימין 119/11 בנתניה הידועה כחלק מחלקה 73 בגוש 8257 (להלן: "הדירה" או "המושכר") לתקופה בת 19 חודשים החל מיום 1.9.19 וכלה ביום 1.4.21 (להלן: "החוזה").
3. לטענת התובע מאז יוני 2021 ממשיך הנתבע להחזיק בדירה מבלי לשלם דמי שכירות ומבלי שחוזה השכירות בין הצדדים הוארך ועל כן הוגשה תביעה זו.
4. הדיון בתובענה התקיים היום.

סמכות עניינית

5. הנתבע טען כי בית משפט זה נעדר סמכות עניינית לדון בתובענה מאחר שהתובע אינו המשכיר אמיתי אלא אדם בשם ראובן מסיקה (אשר העיד מטעם התובע) שהוא בן דוד של זוגתו וכי היחסים בין הצדדים נובעים ומושפעים מן הקשר המשפחתי, ועל כן על ההליך להתברר בבית המשפט לענייני משפחה.
6. טענה זו נדחתה על ידי כבר בפתח הדיון מאחר שגם אם הייתי מקבל את הטענה שהתובע האמיתי הוא מר מסיקה עדיין קשר משפחתי של בני דודים (אף אם הייתי מתעלם מן העובדה שהקשר הוא כלפי אשת הנתבעת ולא כלפיו) אינו עונה להגדרת בן משפחה בחוק בית המשפט לענייני משפחה.

העדר יריבות

7. טענה נוספת בפי הנתבע להעדר יריבות בינו לבין התובע מאחר שהמשכיר והבעלים האמיתיים של הדירה הוא מר מסיקה האמור והתובע כלל אינו מכיר אותו.
8. התובע לא הכחיש כי אין הוא מכיר את הנתבע ולא ניהל עימו את המגעים לקראת כריתת החוזה אך טען כי במועד רכישת הדירה היה חלק מקבוצת רכישה כאשר לקבוצה נותרה יתרת חוב כלפי הקבלן שלא היה



באפשרותו לשלם את חלקו מתוכה ועל כן, עקב חברות בין אביו למר מסיקה, שילם מר מסיקה עבורו גם את חלקו ביתרת החוב וסוכם כי דמי השכירות עבור הדירה יועברו לידיו לכיסוי הסכום ששילם עבורו בסך של כ-146,000 ₪.

9. לאור האמור מוסברת היטב המציאות על פיה התובע - בעל הזכויות בדירה כעולה גם מהערת האזהרה הרשומה לטובתו (נספח 1 לכתב התביעה) - הוא שחתם בסופו של דבר על חוזה השכירות (נספח 2 לכתב התביעה) והוא המשכיר, אך המגעים לקראת כריתת החוזה והתשלומים נוהלו מול מר מסיקה שהוא מי שהיה זכאי לקבל את התשלומים כפי שהוסבר ואין בעובדה זה כדי לשנות את מעמדו של התובע ואת זכויותיו החוזיות כלפי הנתבע.

10. בנסיבות בהן חוזה השכירות אשר יצר את זכות הנתבע להחזיק בנכס בשכירות מלכתחילה נחתם מול התובע ולא מול מר מסיקה מנוע הוא מלטעון כנגד זכותו לתבוע את פינוי המושכר, שכן טענה זו שומטת למעשה את הקרקע מתחת לעצם זכותו להחזיק בדירה מכח חוזה השכירות.

11. ברע"א 5518/98 יצחק יוסף נ' אביגדור עוקשי (פ"ד נה(3) 303, 294 (11.3.2001)) הבהיר בית המשפט העליון כך -

"מחוקק חוק המקרקעין שילב בפרק ג' על אודות הבעלות והחזקה סימן מיוחד המסדיר את ההגנה המשפטית על הבעלות והחזקה (סימן ב' סעיפים 15 עד 20). מטרת הסדר זה היא לפרוס הגנה על המחזיק במקרקעין, בין שהוא בעלים של הקרקע, בין שהוא זכאי להחזיק בהם שלא בתורת בעלים, ובין שהוא מחזיק בקרקע בחזקה בפועל, שלא מכוח זכות כלל."

עוד נקבע שם (עמ' 305) -

"ההגנה על החזקה המתרחבת גם על המחזיק בפועל בנכס כלפי מי שמבקש לנשלו, הולידה את הכלל שלפיו הנתבע לא יוכל להעלות כנגד התובע טענת הגנה שלפיה לתובע אין זכות טובה לנכס, אלא צד שלישי הוא בעל הזכויות בו."

12. בע"א (מחוזי תל אביב) 39483-10-12 ויקטור דואק נ' חברה קדישא (14.12.2014) קבע בית המשפט (פסקה 17 לפסק הדין, ההדגשה במקור) -

"המערער מנסה "להיאחז במקל בשני קצותיו", כך מחד הוא טוען לרשות בלתי הדירה שקיבל מחב"ק להחזיק ולהשתמש במקרקעין ובאותה נשימה הוא טוען מאידך כיום שלחב"ק אין זכויות, שכן לשיטתו הן פקעו.

אם פקעו זכויותיה של חב"ק במקרקעין איך יכול המערער לטעון לזכויות מכוח אותה רשות? ברי כי טענות סותרות אלו אינן יכולות לעמוד ומדובר בטיעון מתחכם וחסר תום לב שבדין נדחה."

13. גם ברע"א (מחוזי מרכז) 27366-06-14 מנצור אבו חמד נ' יעקב גוטמן (12.11.2014) נקבע -

"כלל הוא מימים ימימה, שבעצם הטענה לזכות שכירות יש משום הודאה בזכות הקניין של



המשכיר, כך שהטוען לזכות שכירות מנוע מלכפור בזכות הקניין של המשכיר, שממנו הגיעו זכויותיו בהסכם השכירות (ע"א 324/68 גוטסדינר נ' מעונות נורדיה (תל אביב בע"מ) (פ"ד כג(1) 51, 48; ע"א 56/55 אלבג נ' בן חרות (פסקים (מחוזיים) ט"ו 118, 123).

14. יוזכר כי בענייננו העיד הנתבע כי קיים קשר משפחתי בין אשתו לבין מר מסיקה, עימו נוהלו כל המגעים לקראת שכירת הדירה, וכאשר במצב זה חתם ביוזעין על חוזה שכירות עם אדם אחר מנוע הוא מלטעון כעת נגד זכות התובע לתבוע את פינוי המושכר.

15. עוד יוער כי בשלב מסוים בחקירתו הנגדית טען הנתבע טענה, שלא היה לה זכר בכתב התביעה וממילא גם לא בתצהיר התומך בה, כי חתימת התובע על חוזה השכירות זויפה, אולם התובע בחקירתו החוזרת אישר במפורש כי הוא חתם על חוזה השכירות.

16. הנטל להוכיח טענת זיוף חתימה, כאשר מי שנחזה להיות החותם מאשר כי חתם, מוטל על הטוען ומדובר בנטל גבוה המתקרב לרף הנדרש בהליך פלילי (ראו ע"א 7456/11 מוריס בר נוי נ' מלחי אמנון (11.4.2013) (פסקה 15)).

17. בענייננו לא הוכיח הנתבע את טענת הזיוף בכל דרך שהיא וכאמור היא מנוגדת לגרסת מי שנחזה להיות חתום על החוזה.

18. לאור האמור, טענת העדר היריבות נדחית אף היא.

הארכת חוזה השכירות והמשך תשלום דמי השכירות

19. הוסיף הנתבע וטען כי חוזה השכירות בין הצדדים הוארך בעל-פה למשך שנה נוספת, על פי סיכום עם מר מסיקה, וכי המשיך לשלם את דמי השכירות על פיו עד חודש ספטמבר 2021.

20. דא עקא, כל ראיה התומכת בהארכת חוזה השכירות למשך שנה נוספת לא הובאה.

21. יתרה מכך, סעיף 16.5 לחוזה השכירות קבע במפורש כך - "... וכל שינוי ו/או תוספת להסכם זה יעשו במפורש ובכתב וכל עוד לא נעשו כן, לא יהיה להם תוקף מחייב", כך שגם נוסחת הקשר בין הצדדים נקבעה לחתימה בכתב על כל שינוי או תוספת להסכם וממילא ספק אם אמירה בעל-פה, גם אם עצם קיומה היה מוסכם שלא כבדין, היתה מחייבת.

22. כאן המקום להעיר כי בפסיקה נקבע (ע"א 7591/13 פלוניס נ' פלונית (25.1.2016) שינויי הגופן מופיעים במקור) -

"אף אם קיימות אינדיקציות בלשון ההסכם לנוסחת קשר כאמור, הרי ש"כוונת הצדדים אינה נלמדת אך מלשון נוסחת הקשר, אלא גם מתוכנו של זכרון הדברים ומהתנהגות הצדדים לפני, בעת ולאחר ההסכמה" עניין סבן, פסקה 13; עניין שמיר, 25; דניאל פרידמן ונילי כהן חוזים 297-298 (1991)"



23. לכאורה היה, איפוא, מקום לשאול האם בהתנהגות הצדדים גובש חוזה שלא בהתאם לנוסחת הקשר המאריך את תקופת השכירות כטענת הנתבע.

24. דא עקא, בעדותו שלו סתר הנתבע את טענתו בדבר הארכת החוזה למשך שנה נוספת, ולהלן החלק הרלוונטי מעדותו (עמ' 5 לפרוטוקול שורות 29-36) -

"ש: אמרת שהארכת את החוזה לשנה נוספת.

ת: נכון. הוא אמר שאביא כסף עד שהוא ימצא קונה. הוא טען שבעל הנכס שרשום עליו הנכס יש לו בעיות עם הוצל"פ, כל מיני קשקושים, והוא פוחד שיקחו את הבית וחייב להיפטר ממנו. עוד טען אחרי כמה חודשים שהוא יכול לקבל יותר שכירות. אמרתי לו שאני התחלתי לגור כשלא היה טופס 4, לא מעליות ולא חשמל. הוא ניתק לי את המעלית 3-4 פעמים. העצה של עוה"ד שלו היתה לא לקחת כסף ממני.

ש: ז"א שאם ימצא קונה עוד שלושה חודשים, זה שלושה חודשים?

ת: כן, הוא יתן לי התראה."

25. עדות זו של הנתבע סותרת באופן חזיתי את טענתו כי התגבשה בין הצדדים הסכמה חוזית, אפילו בעל-פה, להארכת תקופת השכירות למשך שנה נוספת, וגם אם כל פעם היה הדבר מנימוק שונה נהיר כי הסכמה מחייבת לארכה בת שנה לא גובשה, ולכל היותר הסכים מר מסיקה - מכח הרשאת התובע כאמור לעיל - לכך שכל עוד אין הוא זקוק לדירה באופן מיידי לא יעמוד על פינוייה.

26. הנתבע טען בהמשך עדותו כי מר מסיקה התחייב בפניו למצוא לו דירה חלופית במקרה של פינוי מן הדירה טרם חלוף השנה הנוספת.

27. טענה זו קשה מאוד להלום עם עדותו דלעיל, לא נתמכה בכל ראיה ואף היא אינה הולמת את נוסחת הקשר הנזכרת לעיל.

28. הנתבע הוסיף וטען כי לאחר תום תקופת השכירות על פי החוזה המשיך לשלם את דמי השכירות למר מסיקה עד חודש ספטמבר 2021 באמצעות מקורבו מר חיים שלג במזומן.

29. מר שלג, אשר העיד לפני, אישר את קבלת התשלום עבור התקופה שעד יוני 2021 אך הכחיש מכל וכל קבלת תשלום נוסף ואף טען כי כשהגיע אל הנתבע פעם נוספת לאחר שהלה אמר כי ימסור לו שכר דירה לשלושה חודשים נוספים - למעשה עד ספטמבר כטענת הנתבע - זכה ממנו לקבלות ומאותו רגע לא ראה אותו ולא שמע ממנו.

30. יוזכר כי בעדות הנתבע שצוטטה לעיל הבהיר הנתבע כי - "העצה של עוה"ד שלו היתה לא לקחת כסף ממני", והעובדה שהתובע או מי מטעמו סרבו לקבל ממנו תשלומים נוספים לאחר יוני 2021 עולה בקנה אחד עם גרסת מר שלג.



31. כאן המקום להדגיש כי בחוזה השכירות נקבע שהתשלומים יבוצעו בשיקים וכי הנתבע העיד שבראשית ההתקשרות דאג לקבל אישור בכתב גם על תשלומים בשיקים (עמ' 8 שורות 10-11) ואילו לפתע, לטענתו, שילם במזומן ללא כל אסמכתא וראיה.

הסבר מניח את הדעת לשינוי כה קיצוני בגישת הנתבע לא ניתן.

32. שינוי כזה בהתנהלות הנתבע, מן הקצה של החתמה על אישור לתשלום אפילו בשיקים שניתן בנקל להראות את פרעונם ועד לקצה של תשלום במזומן ללא כל אסמכתא, מתמיה וזאת מעבר לעצם העובדה שהנטל להוכיח טענת פרעון מוטל תמיד על הטוען.

33. יש לזכור כי (מתוך ע"א 127/77 מלכה קפה נ' יוסף לוי, פ"ד לא(3) 465, 455 (26.7.1977) בפתח דברי כב' השופטת בן פורת, ושלל פסיקה בעקבותיה) -

"הלכה פסוקה היא, כי בעל בית יכול לבסס תביעת פינוי או סילוק-יד על זכות קנינו, בטענה שהנתבע מחזיק ברכושו ללא כל זכות (ראה ע"א 483/62, 486/62 [10] ו-ע"א 246/66, 247/66 [11], בע' 574-575) ואז על הנתבע להראות, ולו גם לכאורה, זכות חוקית לישיבתו במקום."

34. בדין לא הוכיח הנתבע זכות להוסיף ולהחזיק בדירה מעבר לתקופה הנקובה בחוזה, ולכל היותר מעבר לתקופה בה לא עמדו מר מסיקה והתובע על זכותם לפנותו וסרבו לקבל ממנו עוד תשלומים על חשבון דמי השכירות, גם אם לפני משורת הדין אפשרו לו להתגורר בה תקופת מה נוספת תוך הבהרה שבמועד שירצו להשיב לעצמם את החזקה בדירה יוכלו לעשות כן.

35. לאור האמור, נדחות גם טענות הנתבע בדבר הארכת החוזה למשך שנה נוספת ובדבר תשלום דמי השכירות לאחר חודש יוני 2021.

סיכום

36. נוכח כלל האמור ולאחר שהנתבע לא הוכיח זכות להמשיך ולהחזיק בדירה, דין התביעה להתקבל.

37. לפיכך, ניתן בזה פסק-דין לפינוי הדירה נגד הנתבע.

38. בשים לב לאופן ניהול ההליך ישא הנתבע באגרת בית המשפט בסך ₪ 654, בהוצאות התובע בסך ₪ 1,000 ובשכ"ט ב"כ התובע בסך ₪ 7,500.

39. התובע יוכל להגיש פסיקתה לחתימה.

זכות ערעור לבית המשפט המחוזי מרכז-לוד תוך 60 יום.



הצדדים.