

ת"פ 35517/10/21 - ליאור חכמן נגד ייטו נגאר

בית משפט השלום בנתניה

תפ"מ 21-10-35517 חכמן נ' נגאר

לפני כבוד השופט אל' ברנד

ליאור חכמן

תובע

נגד

ייטו נגאר

נתבע

ב"כ התובע: עו"ד אמן ניסים

ב"כ הנتابע: עו"ד רועי חסן

פסק דין

1. לפני תביעה לפינוי מושכר.
2. בין הצדדים נחתם ביום 19.7.21 חוזה שכירות לגבי דירה בשד' בניין 11/119 בנתניה הידועה כחלק מחלוקת 73 בוגש 8257 (להלן: "הדירה" או "המושכר") לתקופה בת 19 חודשים החל מיום 1.9.19 וכלה ביום 1.4.21 (להלן: "החוזה").
לטענת התובע מאז יוני 2021 ממשיך הנتابע להחזיק בדירה מבלתי תשלום דמי שכירות ומבלתי שחוזה השכירות בין הצדדים הוארך ועל כן הוגשה תביעה זו.
3. הדיון בתובענה התקיים היום.

סמכת עניינית

5. הנتابע טוען כי בית משפט זה נעדר סמכות עניינית לדון בתובענה מאחר שהATABע אינו המ██יר אמיתי אלא אדם בשם ראובן מסיקה (אשר העיד מטעם התובע) שהוא בן דוד של זוגתו וכי היחסים בין הצדדים נובעים ומוספעים מן הקשר המשפטי, ועל כן על ההליך להתרבר בבית המשפט לענייני משפחה.
6. טענה זו נדחתה על ידי כבר בפתח הדיון מאחר שגם אם הייתה מקבל את הטענה שהATABע אמיתי הוא מר מסיקה עדין קשר משפחי של בני דודים (אף אם הייתה מתעלם מן העובדה שהקשר הוא כלפי אשת הנتابעת ולא כלפי) אינו עונה להגדרת בן משפחה בחוק בית המשפט לענייני משפחה.

העדר יRibot

7. טענה נוספת בפי הנتابע להעדר יRibot בין לבין התובע מאחר שהמ██יר והבעל האמתי של הדירה הוא מר מסיקה האמור והATABע כלל אינו מכיר אותו.
8. התובע לא הכחיש כי אין הוא מכיר את הנتابע ולא ניהל עימו את המגעים לקרהת כריתת החוזה אף טען כי במועד רכישת הדירה היה חלק מקבוצה רכישה אשר לקבוצה נותרה יתרת חוב כלפי הקובלן שלא היה

עמוד 1

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

9. לאור האמור מוסברת היטב המציאות על פיה התובע - בעל הזכיות 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 המגנים לקרהת כריתת החוזה והתשולם נוהלו מול מר מסיקה שהוא מי שהיה זכאי לקבל את התשלומים כפי שהסביר ואני בעובדה זה כדי לשנות את מעמדו של התובע ואת זכויותיו החזויות כלפי הנتابע.

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

11. בرع"א 5518/98 יצחק יוסף נ' אביגדור עוקשי (פ"ד נה(3) 303, 294 (11.3.2001)) הבהיר בית המשפטعلילון כר -

"**חוקן** חוק המקראען **שילב** בפרק ג' על אודות הבעלות והחזקקה סימן מיוחד המסדר את ההגנה המשפטית על הבעלות והחזקקה (סימן ב' סעיפים 15 עד 20). מטרת הסדר זה היא לפרסם הגנה על המחזיק במרקען, בין שהוא בעליים של הקרקע, בין שהוא זכאי להחזיק בהם שלא בתורת בעליים, ובין שהוא מחזיק בקרקע בחזקה בפועל, שלא מכוח זכות כלל."

עוד נקבע שם (עמ' 305) -

"**הגנה על החזקה המתרחבת גם על המחזיק בפועל** בנכס **כלפי** מי שմבקש לנשלו, הולידה את הכלל שלפיו הנتابע לא יכול להעלות כנגד התובע טענה הגנה שלפה **لتובע אין זכות טובה לנכס, אלא צד שלישי הוא בעל זכויות בו.**"

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

"**המעערר** מנסה "**להיאחז במקל בשני קצוותיו**", כך מחד הוא טוען לרשות בלתי הדירה שקיביל מחב"ק להחזיק ולהשתמש במרקען ובאותה שימושה הוא טוען מайдן **כיום שלחב"ק אין זכויות**, שכן **לשיטתו** הן פקעו.

אם פקעו זכויותיה של חב"ק במרקען אין יכול המעערר לטען לזכויות מכוח אותה רשות?
ברci כי טענות סותרות אלו אין יכולות לעמוד ומדובר בטיעון מתחכם וחסר תום לב שבדין נדחה."

13. גם בرع"א (מחוזי מרכז) 27366-06-14 **מנצור ابو חמץ נ' יעקב גוטמן** (12.11.2014) נקבע -

"כל הוא מימים ימימה, שבעצם הטענה לזכות שכירות יש משום הודהה בזכות הקניין של"

המשיכר, כך שהטוען **לזכות שכירות מנווע מלכפור בזכות הקניין של המשיכר, שמנמו הגינו זכויותיו בהסכם השכירות** (ע"א 324/68 גוטסידר נ' מענות נורדייה (תל אביב בע"מ) (פ"ד כג(1) 48, 118, 123; ע"א 56/55 אלבג נ' בן חרות (פסקים (מחוזיים) ט"ו 51).

14. יזכיר כי בעניינו העיד הנتابע כי קיים קשר משפחתי בין אשתו לבין מר מסיקה, עימם נהלו כל המגעים לקרأت שכירת הדירה, וכאשר במצב זה חתום ביודעין על חוזה שכירות עם אדם אחר מנווע הוא מლטוען בעת נגד זכות התביעה לתבע את פינוי המושכר.

15. עוד יעיר כי בשלב מסוים בחקירה הנגדית טען הנتابע טענה, שלא היה לה זכר בכתב התביעה ומילא גם לא בתצהיר התוכנן בה, כי חתימת התביעה על חוזה שכירות זיופה, אולם התביעה בחקירה החזרת אישר במפורש כי הוא חתום על חוזה שכירות.

16. הנトル להוכיח טענת זיוף חתימה, כאשר מי שנזהה להיות החתום מאשר כי חתום, מוטל על הטוען ומדובר בנטול גבווה המתקרב לרף הנדרש בהליך פלילי (ראו ע"א 11/11 7456 מורייס בר נוי נ' **מלחצי אמןון** (11.4.2013) פסקה 15).

17. בעניינו לא הוכיח הנتابע את טענת הזיוף בכל דרך שהוא ואומר היא מנוגדת לגרסת מי שנזהה להיות חתום על החוזה.

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

הארכת חוזה שכירות והמשך תשלום דמי השכירות

19. הוסיף הנتابע וטען כי חוזה שכירות בין הצדדים הווארך בעל-פה למשך שנה נוספת, על פי סיכון עם מר מסיקה, וכי המשיך לשלם את דמי השכירות על פי עד חודש ספטמבר 2021.

20. דא עקא, כל ראייה התומכת בהארכת חוזה שכירות למשך שנה נוספת לא הובאה.

21. יתרה מכך, סעיף 16.5 לחוזה שכירות קבוע במפורש כך - "... וכל שניי 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 שניי או תוספת להסכם ומילא ספק אם אמרה בעל-פה, גם אם עצם קיומה היה מוסכם שלאCBDIDN, הייתה מחייבת.

22. כאן המקום להעיר כי בפסקה נקבע (ע"א 13/13 7591 פלוניים נ' פלונית (25.1.2016) שינוי הגוף מופיעים במקרה) -

"**אף אם קיימות אינדיקטיות בלשון ההסכם לנוכח קשר כאמור, הרי שהכוונת הצדדים אינה תלמדת אך מלהן נוכח הקשר,** אלא גם מתוכנו של זכרון הדברים ומהתנהגות הצדדים לפני בעת ולאחר ההסכם" עניין סבן, פסקה 13; עניין שמיר, 25; דניאל פרידמן ונילי כהן חוות 298-297 (1991)"

23. לכוארה היה, איפוא, מקום לשאול האם בהתנגדות הצדדים גובש חוזה שלא בהתאם לנוסחת הקשר המאריך את תקופת השכירות כטענתו הנتابע.

24. דא עק"א, בעדותו שלו סתר הנتابע את טענותו בדבר הארכת החוזה למשך שנה נוספת, ולהלן החלק הרלוונטי מעדותו (עמ' 5 לפרטוקול שורות 29-36) -

"ש: אמרת שהארכת את החוזה לשנה נוספת.

ת: נכון. הוא אמר שאביה כספ עד שהוא ימצא קונה. הוא טוען שבעל הנכס רשום עליו הנכס יש לו בעיות עם הוצל"פ, כל מיני קשיושים, והוא פוחד שיקחו את הבית וחיבר להיפטר ממנו. עוד טוען אחרי כמה חודשים שהוא יכול לקבל יותר שכירות. אמרתי לו אני התחלתי בגין שלא היה טופס 4, לא מעליות ולא חשמל. הוא ניתק לי את המעלית 3-4 פעמים. העצה של עווה"ד שלו הייתה לאלקח כספ ממנו.

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

ת: כן, הוא יתן לי התראה."

25. עדות זו של הנتابע סותרת באופן חייתי את טענותו כי ההגבשה בין הצדדים הסכמה חוזית, אפילו בעל-פה, להארכת תקופת השכירות למשך שנה נוספת, וגם אם כל פעם היה הדבר מניינוק שונה נהיר כי הסכמה מחייבתilarה בת שנה לא גובשה, ולכל היותר הסכים מר מסיקה - מכח הרשות התובע כאמור לעיל - בכך שכן עוד אין הוא זקוק לדירה באופן מיידי לא יעמוד על פינויה.

26. הנتابע טוען בהמשך עדותו כי מר מסיקה התחייב בפנוי למצוא לו דירה חלופית במקרה של פינוי מן הדירה טרם חלוף השנה הנוספת.

27. טענה זו קשה מאד להלום עם עדותו דלעיל, לא נתמכה בכלל ראייה ואף היא אינה הולמת את נוסחת הקשר הנזכר לעיל.

28. הנتابע 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 בזמן.

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

30. יזכיר כי בעדות הנتابע שצוטטה לעיל הבahir הנتابע כי - "העצה של עווה"ד שלו הייתה לאלקח כספ ממנו", והעובדת שהتابע או מי מטעמו סרבו לקבל ממנו תשלום נוספים לאחר יוני 2021 עולה בקנה אחד עם גרסת מר שלג.

31. כאן המקום להזכיר כי בחוזה השכירות נקבע שהתשלומים יבוצעו בשיקום וכי הנتبע העיד שבראשית ההתקשרות דאג לקבל אישור בכתב גם על תשלוםם בשיקום (עמ' 8 שורות 10-11) ואילו לפתע, לטענותו, שילם בזמןן ללא כל אסמכתא וראייה.

הסביר מנייח את הדעת לשינוי כה קיצוני בגישה הנتبע לא ניתן.

32. שניי צזה בהתנהלות הנتبע, מן הקצה של החתמה על אישור לתשלום אפילו בשיקום שניית בנקל להראות את פרעונם ועד לקצה של תשלום בזמןן ללא כל אסמכתא, מתמייה זואת מעבר לעצם העובדה שהנטול להוכיח טענת פרעון מוטל תמיד על הטוען.

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

"**הלכה פסוקה היא, כי בעל בית יכול לבסס תביעת פינוי או סילוק-יד על זכות קניינו, בטענה שהנתבע מחזיק ברכשו ללא כל זכות** (ראה ע"א 483/62, **486/62**, [10] ו-ע"א 246/66, **247/66**, [11], בע' **575-574**) **ואז על הנتبע להראות, ولو גם לכארה, זכות חוקית לישיבתו במקומו.**"

34. בדין לא הוכיח הנتبע זכות להוסיף ולהחזיק בדירה מעבר לתקופה הנקבע בחוזה, ולכל היותר מעבר לתקופה בה לא עמדו מר מסיקה והתבע על זכותם לפניו וסרבו לקבל ממנו עוד תשלוםם על חשבן דמי השכירות, גם אם לפנים משורת הדין אפשרו לו להתגורר בה תקופה מה נוספת תוך הבערה שבמועד שירצו להшиб עצמן את החזקה בדירה יוכל לעשות כן.

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

סיכום

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

37. לפיכך, ניתן בזה פסק דין לפני הדירה נגד הנتبע.

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

39. הנתבע יוכל להגיש פסיקתה לחזימה.

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

הצדדים.