



בתי המשפט

א 017216/05

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 01/06/2005

בפני: כב' השופט אשר גולדין

בעניין: 1. משה שין

2. פנינה ויינשטיין

התובעים/

נגד

ג'מיל אבו עמר

הנתבע

נוכחים: ב"כ התובעים: עו"ד ניר טולדנו

ב"כ הנתבע: עו"ד שאקר

פרוטוקול

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16

בש"א 160093/05

ב"כ הנתבע

חוזר על הבקשה למתן רשות להגן. אבקש לתקן טעות סופר שנפלה בתצהיר של סמיר גטאס כאשר התאריך המופיע בס' 5 הוא חודש נובמבר 03 ולא נובמבר 04.

ב"כ התובעים

אני מסכים.

החלטה

אני מתיר לב"כ הנתבע לתקן בכתב ידו כמבוקש.

ניתנה היום כ"ג באייר, תשס"ה (1 ביוני 2005) במעמד הצדדים.

אשר גולדין, שופט סג"צ



בתי המשפט

א 017216/05

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 01/06/2005

בפני: כב' השופט אשר גולדין

ב"כ התובעים

אבקש לחקור את הנתבע.

חקירה נגדית

מר ג'מיל אבו עמר – מוזהר כדין ומעיד

אני חתום על התצהיר אשר הוגש בתמיכה לבקשה למתן רשות להגן וכל האמור בו אמת.

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25
- 26
- ש. מתי נחתם הסכם השכירות בינך לבין מרשי.
- ת. לא זכור לי תאריך מדויק לגבי השכירות.
- ש. מתי נכנסת לגור בדירה.
- ת. אני לא זוכר את כל התאריכים.
- ש. אתה גר בה היום.
- ת. כן.
- ש. מציג לפניך את ההסכם – נספח ג' לתביעה – האם את חתום עליו.
- ת. אני לא בטוח שזה ההסכם.
- ש. למה לא צרפת את ההסכם לבקשת רשות להגן.
- ת. מה שעו"ד שלי ביקש ממני, מסרתי.
- ש. האם פרט להסכם הזה חתמת עם התובע להסכם שכירות נוסף.
- ת. לא.
- ש. בהסכם שכירות נקבע שמועד הפינוי הוא 31.3.04, זה נכון.
- ת. לפי החוזה שיש לך ביד יכול להיות שכן.
- ש. האם יש לך חוזה שכירות אחר שאתה יכול להציג בפני.
- ת. יש לי הסכם שכירות אחד ויחיד שנעשה, אני לא יכול לזהות אם זה החוזה.
- ש. האם החתימה על נספח ג' זו חתימתך.
- ת. כן זו חתימתי.



בתי המשפט

א 017216/05

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 01/06/2005

בפני: כב' השופט אשר גולדין

- 1 ש. בהסכם כתוב שאתה צריך לפנות את הדירה ב- 30.3.05, מפנה אותך לסי' 5
- 2 להסכם. מדוע לא פינת את הדירה.
- 3 ת. בזמן שהייתי צריך לפנות המצב ביני לבין המשה, היה דיבור על קניית הבית ממנו.
- 4 עקב זה התמשך הזמן לטווח חודש נובמבר.
- 5 ש. כמה דמי שכירות שילמת על הדירה.
- 6 ת. שילמתי \$ 400 לחודש.
- 7 ש. ולמה במזומן. יש לך חשבון בנק.
- 8 ת. כן יש לי חשבון בנק, הזמנתי לא מזמן פנקס צ'קים.
- 9 ש. בתקופה ששילמת דמי שכירות היה לך פנקס צ'קים.
- 10 ת. לא.
- 11 ש. התשלום במזומן ששילמת, כי זה לא בגלל שהתובע ביקש במזומן כי לא היה לך
- 12 אפשרות לשלם.
- 13 ת. היה לו יותר נוח לקבל במזומן. הוא לא ביקש צ'קים ממני.
- 14 ש. האם קרה שפיגרת בתשלומים.
- 15 ת. בכמה ימים. אחד הסיבות שזה קרה פעם אחת ממני או פעמיים וכמה פעמים
- 16 שהוא יצא לטיול.
- 17 ש. דיברת בטלפון עם עו"ד בן דוד בעקבות מכתב שהוא שלח לך.
- 18 ת. כן.
- 19 ש. על מה דיברת איתו.
- 20 ת. על זה שלא צריך להתעלם ממני.
- 21 ש. המכתב שעו"ד בן דוד שלח לך הוא על פיגור בדמי שכירות. הבטחת לשלם את
- 22 הפיגורים.
- 23 ת. אמרתי לו שנסגור את זה בינינו על הצד הכי טוב.
- 24 ש. הבטחת לסגור את דמי הפיגורים של השכירות.
- 25 ת. לא דיברנו על זה. אני סגרתי את הענין של השכירות עם משה. התחלנו לדבר על
- 26 קניית הבית. בשנה הראשונה שכר דירה שילמתי במזומן ובשנה השניה התחלנו
- 27 לדבר על הקניה שזה כולל בתוכו את השכר, שילמתי במזומן שכר דירה. שילמתי



בתי המשפט

א 017216/05

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 01/06/2005

בפני: כב' השופט אשר גולדין

- 1 את שכר הדירה עד השנה הראשונה ואח"כ עד נובמבר 04. בחודש נובמבר נסגר
2 ביני ובין משה שאני קונה ממנו את הבית ואז הגיע אלי יום אחד וכתבנו בינינו
3 הסכם שאני מעביר לו חלק מהכסף ואני מתחיל לשפץ את הבית. נחתם הסכם ביני
4 ובינו על פתק, הוא לקח את זה שעו"ד יערוך את זה ומאז הוא נעלם. לי אין העתק.
5 כשחתמנו על הפתק היו עוד 2-3 אנשים בתוכם סמיר הקבלן, העברתי לו \$ 15,000
6 במזומן, השטרות היו בדולרים הרוב בשטרות של 100. אני עובד עצמאי תקופה
7 ארוכה. הכסף היה אצלי בבית. לא קיבלתי על זה שום קבלה. אני בעל פיצוציה.
8 ביני ובין התובע היה אמון ולכן סמכתי עליו. גם על דמי השכירות לא קיבלתי
9 קבלות.
- 10 ש. מתי לטענתך ההסכם נחתם לגבי הרכישה של הדירה.
11 ת. בחודש 11 שנת 2003. יש לי את התאריכים ביומן, אני לא זוכר אותם.
12 ש. האם היה לך חוב דמי שכירות בחודש אוגוסט 04.
13 ת. לא.
14 ש. אני מציג לך מסמך שאתה חייב לו \$ 800.
15 ת. זה לא על החודשים האלה.
16 ש. לפני שטענת שרכשת את הדירה בדקת את מצב הזכויות שלה.
17 ת. לא בדקתי, מה שאמר לי משה שהדירה לא על השם שלו, שהוא קיבל אותה
18 בירושה מאמו ובשביל זה הוא לקח את הניירת ולקח את זה לעו"ד.
19 ש. היה שלב שבדקת וגילית שהדירה לא שלו.
20 ת. מהתחלה ידעתי שהדירה לא שלו וגם הוא אמר לי זאת.

חקירה חוזרת

אין

ב"כ התובע

אני מוותר על חקירתו של העד הנוסף.

27



בתי המשפט

א 017216/05

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 01/06/2005

בפני: כפ" השופט אשר גולדין

סיכומים – א"כ הנתבע

1
2 ההלכה היא כי בשלב זה ביהמ"ש לא נכנס למהימנות ולעומק הגרסאות והמחלוקת בין
3 הצדדים. מה שיש בפנינו בהליך זה שהיחסים בין התובע לנתבע הם לא יחסי שוכר
4 ומשכיר, הם התפתחו מעבר לכך ובמעבר לכך יש הסכם שנעשה והוא נוסח על ידי העד
5 הנוסף שלנו, ולכן אלו ממצאים שצריך לקבלם. הוא ערך את החוזה וכתב אותו בכתב ידו
6 והוא ראה שהנתבע משלם לתובע מסי 1 סכום של \$ 15,000, כאשר ההסכם מדבר על
7 \$ 62,000. מדובר בדירה של 29 מ' ביו. על פניה העסקה נראית סבירה והוגנת לשני
8 הצדדים. ההסכם היחיד שנוסח בכתב יד נלקח על ידי התובע מסי 1 בעצמו. מעיין שוב
9 במסמכים לתביעה לא צורף נסח טאבו. הסכום שמדובר הוא סביר וכל הגרסה לא מופרכת
10 בעליל, וחברי עם כל המאמצים ביחד עם ביהמ"ש אי אפשר היה לקעקע את הגרסה של
11 הנתבע ושל העד מטעמו שלא נחקר.
12 לכן יש כאן הגנה ראויה. בבקשה טענו שאנו עומדים להגיש תביעה שכנגד בבית המשפט
13 המחוזי.
14 האמון שהיה בין הצדדים, זה לא שדמי השכירות כתובים בחוזה ואין צורך לקבל קבלה.
15 דמי השכירות משולמים, יכול היה התובע ולומר שהוא לא שילם דמי שכירות. היחסים
16 היו בנויים על אמון, הוא לא קיבל קבלה אחת על תשלום דמי שכירות. כלומר זה רק
17 אינדיקציה שבהחלט יכול להיות ששולמו הכספים, למרות שביהמ"ש העלה תהיות. אדם
18 שמשלם \$ 400 בלי לקבל קבלה זה במסגרת הסביר.
19 להוכיח זכות במקרקעין צריך להיות הוכחה בכתב. כאן נאמר שהיה הסכם בכתב אבל
20 התובע לקח זאת לעו"ד להכין חוזה וכאן נעלמו עקבותיו.
21 בנוגע לתביעה, אני רואה את המסמכים שהוגשו ע"י חברי, כמו צו לקיום צוואה, אך אין
22 צוואה, אני רוצה להאמין שהיא הוגשה לביהמ"ש, ואם לא הוגש יש לנו צו קיום צוואה בלי
23 צוואה. יש לנו אישור מחלמיש שאם התובע היא בעלת הזכויות. מפנה לאישור חלמיש
24 בפסקה האחרונה, שהקרקע היא בבעלות המינהל. אין אישור מהמינהל שלגבי יש בעלות
25 על הנכס הזה.
26 הנתבע לא פנה לעו"ד לבדוק את הזכויות או לא, הוא נתן אמון בתובע.



בתי המשפט

א 017216/05

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 01/06/2005

בפני: כב' השופט אשר גולדין

1 חסר להוכיח שהגבי היא הבעלים, לזאת אין הוכחה, האישור של חלמיש מפנה למינהל.
2 הצוואה עצמה שלפיה הוא יורש היא איננה כאן בכתב התביעה, לכן התביעה לא הוכיחה
3 שהתובעים הם הבעלים של הנכס. הנתבע לא הכחיש שהוא חתם על הסכם שכירות. הסכם
4 השכירות פג תוקפו. הוכחנו שיש לנו הגנה, ראויה וסבירה, לצערי עם כל הסבלנות, חברי
5 לא הצליח למוטט אותה ולא לקעקע אותה ולכן היא עומדת יציבה.

6

7

ב"כ התובעים

8 טענו שאנו לא הצלחנו להפריך את גרסתו של הנתבע. מפנה לסי' 2 לתצהיר נטען שהסכם
9 המכר נחתם ב- 11/03 ומתצהירו של הנתבע אנו יודעים שמהתאריך הנ"ל הם היו אמורים
10 לסיים את דמי השכירות. בחקירתו הוא הודה שדמי השכירות שולמו ב- 04, וסתירה זו
11 לדעתי היא מהותית, עד כי גרסתו מתגלה כטענת בדים, שמפריכה את כל הטענות של
12 הנתבע, אין תשתית ראייתית לכל ההגנה. לא הוצג הסכם, לא הוצג הערת אזהרה, כל
13 הטענות הן טענות בע"פ כנגד טענות בכתב.

14 בתצהירו הנתבע טען שהוא השקיע 70000 ש"ח ועו"ד אמר שהוא השקיע 30000 \$.
15 בפסיקה טענת קיזוז אומרת שלא ניתן לטעון אותה בעלמא או שהיא לא מגובה במסמכים.
16 מעבר לך הטענה שלו היא טענת מרמה. בפסיקה נקבע שטענת מרמה קיים נטל ראייתי
17 מוגבר. הנתבע לא עמד בנטל ראייתי בסיסי שלא נדבר על מוגבר.

18 אין לו הסבר מדוע אם אכן לא הוגשה תלונה במשטרה, מדוע לא הגיב למכתבי הדרישה
19 לתקופה המשתרעת על פני חודשים, מדוע הוא לא שלח מכתב מטעמו מעו"ד ודרש את
20 עסקת המכר. בתצהירו הוא טוען שבכוונתם להגיש תביעה ועד היום לא הוגשה שום
21 תביעה לביהמ"ש לאכיפת הסכם. לאור האמור לעיל, אין לתת לנתבע רשות להתגונן ואין
22 ממשות בטענותיו של הנתבע והוא מסר גרסה לא מחייבת שלא מצדיקה רשות להתגונן.

23

24

ב"כ הנתבע

25 לענין השיפוץ חברי לא חקר בסוגיה זו, ולכן שום מילה לגבי השיפוץ לא הופרכה.
26 לגבי דמי שהשכירות הוא אמר שבנובמבר כאשר הוא סגר את המכירה הוא אמר שזה נסגר
27 עם המכירה.



בתי המשפט

א 017216/05

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 01/06/2005

בפני: כב' השופט אשר גולדין

החלטה

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27

א. ביום 31.3.03 נחתם הסכם שכירות בלתי מוגנת על פי חוק הגנת הדייר לפיה השכירו משה שיין ומרים מרקס דירה ברח' פיקוס 26/5 ביפו לנתבע. העתק ההסכם צורף לכתב התביעה.

ב. על פי הסכם השכירות, תקופת השכירות מסתיימת ביום 31.3.04.

ג. על פי צו קיום צוואה שהוגש לתיק ביהמ"ש, נפטרה הגב' מרים לאה מרקס. חלקה הועבר למשה שיין ומשה שיין העביר חלק לנינה וינשטיין.

ד. המשכירים בהתאם לצו קיום הצוואה הני"ל, הגישו תביעה זו בסד"ס לביהמ"ש ובו טוענים הם כי השוכר לא פינה את המושכר על אף שתמה תקופת השכירות. עוד טוענים הם כי השוכר חדל לשלם דמי שכירות מחודש ספטמבר 04.

ה. השוכר, הנתבע בתביעה זו, הגיש בקשה למתן רשות להגן כנגד התביעה. לטענתו, אכן ממשיך הוא להחזיק בדירה וזאת מאחר ולטענתו רכש את זכויות הבעלות בדירה כנגד תשלום שווי סך של \$ 62,000 ומהם שילם לתובע מס' 1 סך של 15,000 \$ במזומן. עוד טוען הוא כי השקיע בדירה, בהסכמת התובעים, תוך עשיית שיפוצים בדירה, סכום של 70,000 ₪. על כן, מבקש הוא ליתן לו רשות להגן.

ו. הנתבע נחקר היום על תצהירו. ב"כ הצדדים סיכמו את טענותיהם באולם ביהמ"ש.

ז. השאלה העומדת עתה לפני ביהמ"ש היא האם הנתבע הראה הגנה ולו לכאורה כנגד התביעה, שאם תאמר כן יש ליתן לו רשות להגן ואין זה משנה כלל כיצד יוכיח את הגנתו.



בתי המשפט

א 017216/05

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 01/06/2005

בפני: כב' השופט אשר גולדין

- ח. חקירתו של הנתבע באולם ביהמ"ש העלתה כי אין לנתבע הגנה ולו לכאורה כנגד התביעה וכל טענותיו הינן בגדר הגנת בדים שאין מאחוריה ולא כלום. טוען הנתבע כי רכש את הדירה. אין בידו להציג אף מסמך שהוא לגבי רכישת הדירה. אין לו גם אף מסמך התומך בגרסתו כי שילם לתובע \$ 15,000 כדבריו. לא מקובלת עלי טענתו כי מאחר וגם עבור שכ"ד לא קיבל קבלות, הרי שלא קיבל קבלה גם עבור סכום זה. הנתבע לא יכול היה להציג מאיפה לו הכסף אשר לדבריו שילם. אך יתרה מזאת, כיצד יכול הוא לרכוש בכלל את הדירה, שהרי התובעים אינם בעלי הדירה כלל, שכן התובעים השכירו לו דירה הנמצאת ברשותם מחבי חלמיש על פי אישור, נספח א' לכתב התביעה. הדירה היא בבעלות מינהל מקרקעי ישראל. לכן, רכישת הדירה או הזכויות בדירה הן כלל לא מהתובע אלא מהמינהל. על דוכן העדים העיד הנתבע כי לא עשה שום בדיקות לפני שלטענתו שילם 15,000 \$ כדי לרכוש את הדירה.
- ט. הנתבע עשה עלי רושם מבין מה הם עסקים, ולכן קשה לי לקבל את טענתו כי שילם \$ 15,000 עבור רכישת הדירה. עלי לחזור ולציין כי אין בידו שום מסמך לענין זה ולכן טענתו זו אין לה על מה שתסמוך.
- י. באשר לטענה שהעלה בדבר השקעות בנכס, הלכה ידועה היא כי אין די בהעלאת טענה של השקעות או קיזוז מבלי להכבד ולהיכנס לפירוט הטענה ולצרף מסמכים לצורך זה גם בבקשת הרשות להתגונן. ההלכה קבעה כי יש לפרט את טענת הקיזוז בדרך שמפרטים חוב או נזק בעת ניסוח התביעה (ע.א 82/81 פ"ד לז' (2) 355. עיין גם בע.א. 780/87 פ"ד מד' (3) 305). בבקשת הרשות להתגונן אין שום פירוט של ההשקעות אשר לטענתו השקיע בדירה, אין חשבוניות, אין קבלות ואין שום שום מסמך התומך בטענה זו וגם טענה זו אין לה על מה שתסמוך.
- יא. לאור כל האמור לעיל, שוכנעתי כי הנתבע שכר את הדירה המפורטת בכתב התביעה, תקופת השכירות הסתיימה, על פי עדותו דמי שכירות הופסקו לשלם על



בתי המשפט

א 017216/05

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 01/06/2005

בפני: כ"ג השופט אשר גולדין

1 ידו, אשר על כן אין לו הגנה ואף לא לכאורה כנגד התביעה ועל כן אני דוחה את
2 הבקשה ליתן לו רשות להגן.

3

4

יב. ניתן בזה צו לפיצול סעדים כמבוקש.

5

6

ניתנה היום כ"ג באייר, תשס"ה (1 ביוני 2005) במעמד הצדדים.

7

אשר גולדין, שופט סג"ג

8

9

פסק דין

לאחר שדחיתי את הבקשה למתן רשות להגן ובהתאם לאמור בכתב התביעה ובנספחים
לכתב התביעה, הנני מחליט כדלקמן:

א. אני מחייב את הנתבע לפנות את הדירה הנמצאת בבנין 2 רח' פיקוס 26/5 יפו ג',
הידועה כנכס בגוש 7075 חלקה 12 ולהחזיר את החזקה בה לתובעים כשהיא נקיה
מכל אדם וחפץ השייך לנתבע.

ב. אני מחייב את הנתבע לשלם לתובע הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בתוספת מע"מ
בסך כולל של 7,000 ₪ בתוספת ריבית והפרשי הצמדה מהיום ועד ליום התשלום
המלא בפועל.

ניתן היום כ"ג באייר, תשס"ה (1 ביוני 2005) במעמד הצדדים.

10

אשר גולדין, שופט סג"ג

11