



## בית משפט השלום בפתח תקווה

12 מרץ 2020

תא"ח 19-11-50698 רמזי נ' אלמוזנינו

לפני כבוד השופט אריאל ברגנר

יעקב רמזי

התובע

נגד

אברהם אלמוזנינו

הנתבע

### נוכחים:

התובע וב"כ עו"ד אלי מור  
הנתבע – בעצמו

### פרוטוקול

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

**ב"כ התובע:** יש לנו הסכם מכר שבו רכש התובע 2000 מ"ר, אותו שטח הוא על פני התשריט. מציג את התשריט. הוא בא ושיפץ ותיקן. המבנה שהנתבע נמצא ממש ממול, התשריט לא ממש מדויק, הוסיפו זאת בתוספת ביד או משהו, זה צמוד לשטח המגודר הזה וזה חלק שממשיך אם הרצועה פה, כחלק של התובע. אני מחזיק בקרקע יש לי הסכם מכר ושיתוף ויש פסיקה שטענה של שוכר לא יכולה להישמע כנגד המשכיר. למשל אני משכיר לאדם נכס ויש הסכם שכירות. זה לא רחוב עם דירה שאפשר להגדיר כנתת חלקה.

**הנתבע:** לשאלת בית המשפט, הטענה שלי שהמבנה לא נמצא בשטח התובע. יש הסכם שכירות. בהתחלה חשבתי שזה שלו, אני עשר שנים גר במתחם, זה אזור חקלאי והייתי דר רחוב הרבה שנים ואיכשהו הייתי גר במתחם הזה, גרתי צמוד למתחם, יש חדרון שנמצא בין שני מגרשים למעשה וכל הזמן אני מכיר אותו הרבה שנים וכל הזמן הוא אמר שזה שלו ואמר שיש לו מישהו והוצאתי אותו, עשיתי איתו הסכם. במקרה עליתי על זה שהשטח לא שלו, והוא משכיר לי מקום לא שלו. לשאלת בית המשפט, איך אני יודע שזה לא שלו, יש מפות. אני לא רוצה להיות חצוף. מה שעכשיו עו"ד אמר זה משכיר את המערכון של הגשש, שאומר איפה זה בתמונה אז הוא אומר מאחורי העץ. אני רוצה להראות לביתה משפט את המפה. כל זה חלקה 12, אני נמצא בחדר הזה, זה החלק שלו, החלק שלו בא ככה ובא לכאן ויוצא. החדר נמצא בחלקה 27 שזה חלק האחרת. כאן נמצא מגרש אחר, במקרה כזה רק הקובייה בשטח שלו.

**ב"כ התובע:** אני מתנגד לכך. מה הוא מעיד כמוודד ? הוא מוסמך לזה ?



## בית משפט השלום בפתח תקווה

12 מרץ 2020

תא"ח 19-11-50698 רמזי נ' אלמוזנינו

1 **הנתבע:** אני יושב שם 5 שנים בערך. לשאלת בית המשפט, אני קיבלתי את הזכות לשבת במקום כי  
 2 עשיתי עם התובע חוזה שכירות והייתי בטוח שהכל כשר איתו. השטח שייך למדינת ישראל. זה אזור  
 3 שיש שם ואדי. זה נכון שאני חייב לתובע דמי שכירות, ברור כן. מהרגע שהפסקתי לשלם לו לפי מה  
 4 שהוא אומר כן, אבל בעיקרון לא מגיע לו כלום, הוא צריך להחזיר לי מה ששולם כי זה לא שלו. אני  
 5 מבקש להציג לבית המשפט שזה מכתב של העו"ס שהייתי מוכר כדר רחוב מזה 5 שנים. זה לא מקום  
 6 אידיאלי לגור שם. החיים מובילים אותך לכל מיני מקומות. זה לא מבנה. החדרים האלה היו שייכים  
 7 לאגודת השומר. זו קוביט בטון וזה לא שייך למגרש שהוא קנה, הוא קנה 2,000 מ"ר. הוא קנה בחלקה  
 8 14 את ה-2,000 מ"ר. היה חסר לו 133 מ'. במקום שאם היה בן אדם בסדר, בן אדם גר ברחוב, הוא  
 9 רואה שאני גר באוטו, תגיד לי תיכנס תגור, אין רחמנות אין כלום. לא גנבתי לו כלום, זה לא שלו ואף  
 10 אחד לא יכול לתת לו את זה כי זה לא שלו.

11

12 **ב"כ התובע:** ברור שמה שטען ואני מבין שבית המשפט נתן אורח רוח לנתבע לטעון טענותיו, אך כל  
 13 שטען אין לו ידע אישי, הוא לא יודע ולא מכיר את הסכם המכר שאני צירפתי לכתב התביעה. הנתבע  
 14 ועל זה הוא לא עונה, הוא לא רק גר במבנה שהושכר, הוא עושה גם שימוש באותה חצר של 133 מ',  
 15 הוא עושה שם סוג של מוסך, רכבים ישנים או לא יודע מה בדיוק, אך גם שם הוא תופס חזקה. מדובר  
 16 על המבנה והשטח הצמוד. הראיתי לבית המשפט שהתובע רכש 2,000 מ' בחלקות 13 ו-14, מדובר  
 17 בנישה. יש שם הסכם שיתוף. מזה שנים התובע מחזיק בשטח, אף אחד לא בא אליו בטענות. הוא  
 18 השכיר את המבנה לפני כן לשוכר אחר. אף אחד לא ביקש חזקה בשטח הזה. מפנה לפסיקה שרלבנטית  
 19 לכך ששוכר לא יכול לטעון או לכפור בזכויות המשכיר שבכוחו הוא הגיע למושכר, במיוחד כאשר  
 20 הכפירה בזכויות מועלית כטענת הגנה לתביעת פינוי. מפנה לע"א 18/91 יוחנן נ' עירית בת ים. ולפסיקה  
 21 נוספת שאותה אמסור לבית המשפט, עותק של פסק דין של בית המשפט בירושלים שגם שם כפרו  
 22 בזכויות הבעלות של התובע ובית המשפט דחה את זה. יש פה בהסכמי השכירות, שני הסכמים שצורפו  
 23 לכתב התביעה, כאשר על ההסכם השני, מפנה לנספח ו', שם גם לא רק שהוא נמצא שם תקופה ולא  
 24 כופר בשום זכויות אלא הוא גם מאשר שהוא חייב 62,000 ₪ דמי שכירות. לנתבע נשלחו מכתבי  
 25 התראה על ידי עו"ד אחרים ומעולם לא הועלו טענות כפירה. לאור כל זה, אני אבקש מבית המשפט  
 26 שיורה על פינוי המושכר וכן גם על השטח הצמוד באופן מיידי ולחייבו בהוצאות משפט.

27

28 **הנתבע:** אני רוצה משהו בעניין כתב התביעה של האדון, הוא השכיר לי חלק של 24 מ"ר והוא נתן לי  
 29 רשות להשתמש בחלק שצמוד אליו. הוא טוען שעל יד החדר יש מגרש מתוחם ומגודר, הוא מנצל את  
 30 העובדה שהחדר צמוד למגרש ואתה גובה דמי שכירות במרמה מאדם שגר ברחוב, זו האמת.

31

32

33

### פסק דין

34

35

בפניי תביעה לפינוי מושכר.

36

התובע מפרט כי הוא הבעלים של קרקע שהיא חלק מחלקה 12 בגוש 6323 בשטח כולל של 2,000

37

מ"ר כאשר מדובר בקרקע חקלאית בדרך נזלה 50 בפתח תקווה.



## בית משפט השלום בפתח תקווה

12 מרץ 2020

תא"ח 19-11-50698 רמזי נ' אלמוזנינו

- 1 התובע מפרט כי השכיר לנתבע מבנה בן כ-20 מ"ר המצוי בתוך אותה קרקע, כאשר התובע הגדיר  
2 את הקרקע ואת המבנה שהושכר לנתבע כמושכר וכנכס לפי העניין.  
3  
4 התובע מפרט כי הנתבע מזה תקופה ארוכה אינו משלם דמי שכירות וכן כי הנתבע עושה שימוש  
5 בקרקע הסמוכה למבנה ומפעיל בה עסק פיראטי לתיקון כלי רכב ללא כל רשות.  
6  
7 הנתבע בכתב הגנתו טען וגם בטענותיו בפניי, טוען כי התובע איננו הבעלים של הנכס שהושכר ועל כן  
8 דין התביעה להידחות.  
9  
10 בדיון היום בפניי חזרו הצדדים על טענותיהם. ב"כ התובע הציג בפניי את הסכמי השכירות, תשריט  
11 ופסיקה רלבנטית והנתבע, הציג בפניי תשריט מטעמו, טען לאישור בעניין היותו דר רחוב, אישור  
12 שהוא החזיק בידיו, וכן אישר כי חייב דמי שכירות רבים לתובע.  
13  
14 הנתבע עומד על טענתו כי הסכמי השכירות נעשו איתו במרמה וכי התובע איננו הבעלים של הקרקע  
15 שהושכרה לו.  
16  
17 לאחר ששקלתי את מלוא הטענות והנסיבות, אני סבור כי הדין עם התובע ואין לקבל את טענות  
18 הנתבע.  
19  
20 הוכח בפניי לשביעות רצוני כי התובע הוא הבעלים של הנכס ושל המושכר כפי שהוגדרו בכתב התביעה  
21 ובהתאם להסכם השכירות שנערך עם הנתבע שהוא מקרקעין הידועים כחלק מחלקה 12, בגוש 6323  
22 בפתח תקווה.  
23  
24 הנתבע מאשר כי נערך עמו הסכם שכירות ומאשר כי איננו משלם דמי שכירות מזה תקופה ארוכה.  
25  
26 בנסיבות אלה, זכאי התובע לפסק דין לטובתו לפינוי הנתבע מהנכס ומהמושכר.  
27  
28 לפיכך, התביעה מתקבלת ואני מורה לנתבע לפנות את הנכס ואת המושכר מכל אדם ו/או חפץ לא  
29 יאוחר מיום 12.4.2020 בשעה 16:00.  
30





בית משפט השלום בפתח תקווה

12 מרץ 2020

תא"ח 50698-11-19 רמזי נ' אלמוזנינו

1  
2  
3  
4  
5  
6

הנתבע יישא בהוצאות התובע בגין הליך זה בסך של 3,000 ₪.

ניתנה והודעה היום ט"ז אדר תש"פ, 12/03/2020 במעמד הנוכחים.

אריאל ברגנר, שופט

7  
8

הוקלד על ידי יפית הדר

