



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 18-10-28285 ברייש נ' קדסה

19 ספטמבר 2019

לפני

כב' השופט שאול שוחט, סגן נשיא, אב"ד

כב' השופטת עינת רביד

כב' השופט נפתלי שילה

מערער

משה דן ברייש
ע"י ב"כ עו"ד גרוסבוים ואזולאי

נגד

משיב

עזאם קדסה
ע"י ב"כ עו"ד ארביב ואלון

פסק דין

לפנינו ערעור על פסק דינו של בית המשפט השלום בתל אביב- יפו, מיום 19.8.2018 (כבוד השופטת כרמלה האפט (ת"א 17-04-17956)), במסגרתו נדחתה טענת המערער לפיה נכרת בין הצדדים חוזה לשכירות בלתי מוגנת ונקבע כי הסכם השכירות שנכרת ביניהם הוא, כטענת המשיב, לשכירות מוגנת.

לאחר שבחנו את טענות הצדדים, כפי שהועלו על הכתב ואת טענותיהם לפנינו בישיבת יום 18.9.19, אנו סבורים שאין עילה להתערבות ערכאת הערעור בפסק הדין וזאת בהתאם לתקנה 460(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי תשמ"ד-1984, באשר אין מקום לדחות את הממצאים העובדתיים שנקבעו, הממצאים העובדתיים שנקבעו תומכים במסקנה המשפטית, ולא נתגלתה בה טעות שבדין.

למעלה מן הנדרש, נוסיף ונאמר כדלקמן.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 18-10-28285 ברייש נ' קדסה

19 ספטמבר 2019

1. טענת המערער, כי זיכרון הדברים מיום 1.2.2012 לפיו השכיר המערער את נכס המקרקעין למשיב בשכירות מוגנת תמורת דמי מפתח וכן החוזה לשכירות מוגנת מיום 19.3.2012 (להלן: זיכרון הדברים ולהלן: החוזה) נעשו למראית עין בלבד - לא הוכחה כנדרש.
2. כידוע, הנטל להוכחת קיומו של חוזה למראית עין אינו קל לאור ההיבט התרמיטי שיש בטענה מסוג זה. המערער לא עמד בנטל הנדרש להוכחת טענה זו מהנימוקים שיפורטו להלן.
3. המערער לא טען בכתב התשובה כי החוזה היה למראית עין. בכתב התשובה המערער טען, כי מעולם לא חתם על החוזה וכי הוא מזויף. הטענה כי החוזה נחתם למראית עין הועלתה לראשונה רק בתצהיר העדות הראשית מטעמו. מעבר להיותה של הגרסה בדבר היות החוזה למראית עין בגדר "גרסה כבושה", מדובר אף בטענה עובדתית הסותרת את טענת הזיוף שנטענה בכתב התשובה.
4. גרסתו של המערער כי מדובר בחוזה למראית עין לא מתיישבת עם העובדה שקדם לחוזה זיכרון דברים שנערך בין הצדדים עצמם, בכתב יד, להבדיל מהחוזה שנערך על ידי עורך הדין וכן עם העובדה שנערכו טיוטות לחוזה עם הערות בכתב ידו של המערער. אם כל כוונת ההסכם, כטענת המערער, הייתה לאפשר למשיב ליטול הלוואה מבני משפחתו או מהבנק, כפי שהוא טען, לא היה צורך בזיכרון דברים ובוודאי שלא היו מוחלפות טיוטות להכנת החוזה. לא היה גם צורך להחליף את סוג התמורה שבחוזה, שבתחילה הוצע שתהיה בית מגורים בחיפה, אשר המערער טרח ונסע לראותה, ולאחר מכן, הוסבה התמורה לתשלום כספי. בחוזה למראית עין אף אין צורך בהערות מפורטות כמו אלה שנערכו על ידי המערער. אף התחייבותו של המערער בחוזה, להסרת המשכנתא הרשומה על הנכס מלמדת על אמיתות החוזה.
5. אשר לטענת המערער שלא הוכח כי שולמו דמי מפתח, הרי שהמשיב הוכיח כי שולם סך של 250,000 ₪ ובדין דחה בית המשפט קמא את טענת המערער שמדובר בהלוואות שהמשיב העניק למערער. לא נערך כל הסכם הלוואה ולא



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 18-10-28285 ברייש נ' קדסה

19 ספטמבר 2019

הובא בדל ראייה לכך שהכספים ניתנו לצרכי הלוואה. יש לציין כי בין הצדדים התקיימה מערכת יחסי עבודה מסועפת שכללה, בין היתר, ביצוע עבודות רבות של המשיב בנכסי המערער לבקשת המערער, ולשם כך שולמו למשיב כספים במהלך השנים. בעובדה שהמשיב לא הוכיח ביצוע בפועל של מלוא התמורה, אין די כדי ללמד, בהכרח, על כך שהחובה הוא למראית עין, בוודאי כדי להרים את הנטל להוכחת טענה זו, נוכח מכלול הראיות שהיו לפני בית משפט קמא.

6. אשר לטענה כי לא שולמו דמי שכירות, הרי שהוכח כי המשיב שלם למערער מידי שנה בשנה את דמי השכירות המוגנת בהתאם לתחשיב שקיבל מ"הארגון הארצי היציג להגנת הדייר" בהמחאות שהוגשו בבית המשפט קמא. בצדק דחה בית המשפט קמא את טענת המערער, כי מדובר היה בתוספת לדמי השכירות בגין שכירות משנה שבוצעה על ידי המשיב. טענה זו לא מתיישבת עם הסכום, שהועבר מידי שנה שאינו סכום "עגול", אלא משקף את דמי השכירות המוגנת. כמו כן עולה מצילומי ההמחאות כי הן הופקדו בחשבון המערער ובא כוח המערער אף אישר זאת בדיון לפנינו.

7. נוסף לכך את העדות של העד הראשי מטעם המערער, ג'ון ג'ק גיגי (ג'ק), שהוקלט שקיבל מהמערער תשלום של 5,000 ₪ על מנת שיעיד, ומקבלים אנו את עמדת בית המשפט קמא אשר דחה את הסברי המערער באשר לאותו תשלום.

8. זאת ועוד, למרות שהמשיב טען כי חתימותיו על הסכם השכירות הבלתי מוגנת מזויפת, לא הביא המערער שום חוות דעת של מומחה להשוואת כתבי יד, על מנת להוכיח כי אכן מדובר בחתימת המשיב. אשר לטענת המערער, כי החתימה שנחזית להיות חתימתו של המשיב ושאינה חתימתו נעשתה על ידו במכוון, הרי שגם לכך נדרשה חוות דעת של מומחה, וכזו לא הוצגה.

9. לאור כל האמור לעיל, דין הערעור להידחות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 28285-10-18 ברייש נ' קדסה

19 ספטמבר 2019

10. המערער ישלם למשיב הוצאות בסך של 20,000 ₪.

11. הערובה על פירותיה שהפקיד המערער תועבר למשיב באמצעות בא כוחו על חשבון האמור.

ניתן היום, י"ט אלול תשע"ט, 19 ספטמבר 2019, בהעדר הצדדים.

נפתלי שילה, שופט

עינת רביד, שופטת

שאול שוחט, שופט, סגן הנשיא

1
2
3
4
5
6
7



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים
אזרחיים**

ע"א 28285-10-18 ברייש נ' קדסה

19 ספטמבר 2019

1