

ת"פ 32751/01 - יוסף בן לולו, פרחיה בן לולו נגד סמי רחמים

בית משפט השלום בראשון לציון

תפ"מ 32751-01-21 בן לולו ואח' ב' רחמים
לפני כבוד השופטת כרמית בן אליעזר
תובעים 1. יוסף בן לולו
2. פרחיה בן לולו
נגד סמי רחמים
נתבע ע"י ב"כ עווה"ד רביאב

פסק דין משלים

1. התובעים והנתבע הם בעליים במשותף של נכס מקרקעין בלבד, אשר בו מנהל הנتابע, באמצעות חברה בשליטתו, אולם אירועים. התובעים מחזיקים ב- 20% מהזכויות במקרקעין, הנتابע מחזיק ב- 70% מהזכויות במקרקעין, ושומך נוסף שאינו צד לחלוקת ולהיליך (אחיהם של התובעים) מחזיק ב- 10% הנותרים.

הנתבע שוכר מן התובעים את חלקם במקרקעין על פי הסכם שכירות חדש מעת לעת.

2. במסגרת תיק זה עתרו התובעים לפני הנتابע מן המקרקעין לאחר שלטענתם הפר את הסכם השכירות.

בדיוון שהתקיים ביום 21.3.21 הגיעו הצדדים להסכמה שקיבלה תוקף של החלטה ולאחר מכן של פסק דין, ועל פיה הוסכם על הארכת הסכם השכירות, תוך שדמי השכירות עד לסוף שנת 2021 נקבעו ע"י בית המשפט, והוקנעה לנتابע האופציה לחדר את הסכם השכירות לתקופה נוספת של שנה בכל פעם וسر הכל 4 שנים (להלן: תקופת האופציה). עוד הוסכם, כי ככל שלא הגיעו הצדדים להסכמה ביחס לדמי השכירות לתקופת האופציה, ימונה שמאית מכריע אשר יקבע את דמי השכירות שיישולמו.

3. לאור חילוקי דעתות שהתגלו בין הצדדים ולאחר שהוכרעו חילוקי הדעות ביחס לאופן "שם המנגנון לMINI השמאית המכריע, מונה השמאית מר אלירם ליפה כמומחה מטעם בית המשפט שהוא שמאית מכריע, והוא מסר את חוות דעתו.

התובעים ביקשו לדוחות את חוות הדעת ולהורות על ערכית שמורות חוזרת, ובהמשך לבקש זו נערתני לבקשתם בזמן את השמאית לחקירה נגדית.

בדיוון היום נשמעה חקירתו הנגדית של המומחה וסיכון הצדדים ועתה הגיעו שעת ההחלטה.

עמוד 1

כל הזכויות שמורות לאתר פסק דין - או © verdicts.co.il

.4. לאחר שנתי דעת לטענות הצדדים, מצאתי לדוחות את הסתייגות התובעים, ובהתאם להסדר הדינו שקבע תוקף של החלטה מצאתי לקבוע כי השומה שנערכה ע"י המומחה מחייבת את הצדדים ודמי השכירות בתקופת האופציה ייקבעו על פיה. להלן נימוקי בקצרה.

.5. נקודת המוצא היא, כי משהסכימו הצדדים על מינוי מומחה מכריע, מחייבת אותם הכרעת השמאו אף בית המשפט ייטה שלא לסתות ממנה, אלא במקרים חריגים בהם מתברר כי השמאו פועל בניגוד לכליל התקן הטבעי, או בחוסר תום לב, או אם שגה שגאה גסה בחוות דעתו (ראו, למשל, ע"א 7168/07 **יפה נוף תחבורה תשתיות ובנייה ע"מ נ' הפלר** (1.2.2009)).

בענייןינו, לא שוכנעתי, ولو בדוחך, כי כך היה.

.6. מחוות דעתו של השמאו ליפה עולה כי הלה עשה עבודה יסודית ומעמיקה, בבחן את כלל נתוני הנכס, התכניות החלות עליו והפוטנציאלי העסקי הטמון בו, ועל יסוד אלו, ובסתemap על ניסיונו המוצوع ומומחוותו, קבע את דמי השכירות ההולמים את נסיבות העניין.

עיקר טרוניותם של התובעים היא על כך שהשמהו הגביל עצמו אך ורק לשימוש הקויים בנכס כאולם אירועים, ולא בבחן אפשרויות אחרות להשכרכתו, וכן על כך שהשמהו התחשב במידה רבה בנתוני הרוחניות (הגבולאים) של עסקו של הנتابע.

לאחר ששמעתי את עדותו של השמאו מצאתי כי דין הטענות להידחות.

.7. ראשית אזכיר, כי אכן השמאו התחשב בעיקר בשימוש הקויים של הנכס כאולם אירועים. עם זאת, התייחסות זו אינה מונתקת ואף מתחייבת מן המינוי שהוטל עליו בהתאם לנסיבות העניין ולהסכם הצדדים שקיבלה תוקף של ההחלטה. רואה לומר, השמאו לא נדרש לאמוד את דמי השכירות בשוק החופשי בין שכיר מרצן, אלא את דמי השכירות הרלוונטיים להסכם השכירות הספציפי שנחתם בין הצדדים הספציפיים. בהקשר זה, ברי, כי יש משמעות רבה לנוטני הנכס, לעובדה שהנתבע מחזיק ב - 70% ממנו והתובעים רק ב - 20% ממנו (כך שיכולים לפעול להשכרת הנכס בשוק החופשי מוגבלת מאוד, אם היא בכלל קיימת), לעובדה שהנתבע כבעליהם ומנהל החברה המחזיקה באולם אינו מקבל דמי שכירות עבור חלקו בנכס והוא נשא במלוא העלוות והمطلوبות הרכומות בניהול הנכס, כמו גם למאפיינים הספציפיים של הנכס, על מיקומו ואפשרויות השימוש המוגבלות בו.

.8. על כך יש להוסיף כי לחלוtin אין לומר כי השמאו לא נתן את דעתו לאפשרויות השימוש האחרות הקיימות בנכס. כעולה בבירור מחוות דעתו וمعدותו לפני, השמאו בבחן את האפשרויות החלופיות לשימוש בנכס, והבהיר כי ניתן להשתמש בנכס לא רק לאולם אירועים אלא גם לשימושים אחרים (למשל: סופרמרקט), אם כי אפשרויות השימוש בו מוגבלות, כפועל יוצא של נתוני (גודלו, מידומו, וכיוצא ב'). עם זאת הבהיר השמאו, כי לצד הסיכון כי ניתן היה לאתר שכיר פוטנציאלי אחר לנכס בכללותו, אשר יכול והיה משלם דמי שכירות גבוהים יותר, הרי שבשל נתוני

המיוחדים של הנכס קיימים בהחלטת גם סיכון ממשי כי לא היה נמצא שוכר צזה, והנכס היה נותר עומד כ"פיל לבן" כהגדתו.

9. עוד יציין, כי התחשבות השמאלי בנתוני הרוחיות של עסקו של הנتبע מתחייבת גם מנסיבות העניין. כפי שציין השמאלי, נתוני הרוחיות הגבוליים אינם פועל וואל ניהול כושל או התנהלות חסרת אחריות של הנتبע - אשר לדבריו השמאלי התנהל בסבירות ובאיופוק, משך שכיר ניהול מצומצם ולא גבה דמי שכירות על חלקו הניכר במרקען - אלא שם סבירים בהתחשב במיקומו של הנכס, נתוני ותנאי השוק. במצב דברים זה, יש להניח כי נתוני הרוחיות של העסק, שהוא אחד השימושים הבודדים שניתנו לעשרות בנכס בהתחשב בנתוני, אף משקפים את דמי השכירות לחסור כדיאות כלכלית. לשון אחר, נתוני הרוחיות של העסק (בහינתן כי הוא מנוהל באופן סביר ולא פזרני) מלמדים על פונטיציאלי הרוחיות של אולם אירועים במיקום זה, וכפועל יוצא מכך על דמי השכירות שיוכל לשלם, ובוואדי שמדובר בנתון רלוונטי, שעלה שעסקין כאמור בשמות שנערכה בהקשר קונקרטי.

10. עוד יש לציין, כי כפי שצין השמאלי בצדק, דמי השכירות המשולמים לתובעים עבור חלקם במרקען לוקחים בחשבון גם את העובדה שהנתבע נוטל על עצמו את מכלול החובות, התשלומיים ומשימות הנהול הכרוכות בבעלויות במרקען.

11. בנסיבות אלו, כמפורט על קצה המזלג לעיל, ובעולה בהרבה מחוות דעתו המפורטת של השמאלי וمعدותו לפניו - לא זו בלבד שלא עלה בידי התובעים להציג על כל שגיאה גסה שנפלה בחוות דעתו של השמאלי, אלא שההיפר הוא הנכוון. השמאלי נתן דעתו לכל הנתונים הרלוונטיים ושקל לאותם בחוות דעתו ההלכה.

12. טענה נוספת התובעים, לראשונה בדיון היום, היא כי השמאלי לא חתום על טופס 6 כמתחייב מהוראות תקנה 89 לתקנות סדר הדין האזרחי כך שהמיןוי לא נכנס לתוקף.

תכליתה של תקנה 89 להסיר כל חשש ואבק חשש לניגוד עניינים בעבודתו של המומחה מטעם בית המשפט. משהביר המומחה בעדותו לפני כי מדובר בתקלה, הצהיר כי אין לו כל קשר ولو עקיף או רחוק עם מי מן הצדדים, עם ב"כ הנتبע או עם בית המשפט, ואף חתום על טופס 6 במעמד הדיון (במ/1), מצאתי כי הוסר כל חשש בעניין ולפיכך אין מקום לפסול את חוות הדעת מטעם זה בלבד.

13. לאור האמור אני>Dוחה את טענות התובעים כי יש לדחות את חוות דעתו של השמאלי המカリע, וקובעת, כי בהתאם להסדר הדיוני שקיביל תוקף של החלטה היא מחייבת את הצדדים, ודמי השכירות בתקופת האופציה ישולמו ויעודכו על פי המנגנון שנקבע במסגרתה.

התובעים ישאו בהוצאות הנتبע ובשכר טרחת בא כוחו בסך 3,600 ₪.

זכות ערעור כחוק.

ניתן היום, כ"ה אלול תשפ"ב, 21 ספטמבר 2022, בהעדך
הצדדים.