



ת"פ 11792/06/22 - דפנה ברקוביץ נגד גל גורי ביטמן, ישראל ביטמן

בית משפט השלום בכפר סבא

תפ"מ 11792-06-22 ברקוביץ נ' ביטמן ואח'
תיק חיצוני:

מספר בקשה: 4

בפני
תובעת
נגד
נתבעים

דפנה ברקוביץ

1. גל גורי ביטמן 2. ישראל ביטמן

החלטה

1. התובעת הגישה תביעה לפינוי מושכר.

2. בכתב התביעה נטען, בתמצית, כי הנתבעים שוכרים ממנה נכס המשמש אותם לעסק לממכר דגים, וכי במהלך תקופת השכירות החלה נזילה של מים מהנכס לחניון הבית המשותף בו מצוי הנכס. בהתאם להסכם בין הצדדים היה על הנתבעים לתקן את הנזילה, תוך התחייבות לשוב ולתקן אותה ככל שתחזור עקב ביצוע לקוי ורשלני של התיקון. עוד נטען כי לפחות מתחילת אפריל 2022 ישנה נזילה פעילה בנכס - ומשכך, ונוכח ההפרה היסודית של הסכם השכירות, יש להורות על פינויים של הנתבעים מהנכס.

התובעת הוסיפה כי לבד מהאמור הפרו הנתבעים את ההסכם גם משלא שילמו תוספת הצמדה לדמי השכירות.

3. בהליך מקביל (ת"א 17939-11-21) תבעו הנתבעים את התובעת בטענה לנזקים כספיים שנגרמו להם בקשר לנזילה ולשכירות.

4. הנתבעים הגישו בקשה לסילוק התביעה על הסף.

לעמדתם, אין מחלוקת שתיקנו נזילה קודמת שהיה בנכס (בשנת 2019; תיקון שבקשר אליו הוגשה התביעה בהליך המקביל) - ומאז שהגישו תביעתם מחפשת התובעת, כלשונם, אמתלות לפינויים מהנכס.

הנתבעים כפרו בטענה כי ידעו על הנזילה לפני דיון שהיה בהליך המקביל (דיון מתחילת חודש יוני 2022) וצינו כי היה על התובעת להמתין פרק זמן של 60 ימים, בהם יכלו הנתבעים לפעול לתיקון הנזילה, טרם הגשת התביעה.

הנתבעים הוסיפו כי ביום הדיון בתיק המקביל הגיעו הצדדים יחד אל הנכס המושכר והתברר כי לא קיימת כל נזילה מהנכס (והציגו, להשוואה, תמונות מתקופת הנזילה שתוקנה לפני מספר שנים ותמונות מיום הביקור המשותף בחודש יוני

עמוד 1



השנה).

5. להשלמת התמונה ציינו הנתבעים כי בסוף חודש יולי 2022 ביצעו עבודת איטום נוספת בנכס.
6. התובעת השיבה לבקשה לסילוק על הסף וחזרה על הטענה כי עוד בחודש אפריל 2022 נצפתה (על ידי אביה של התובעת) נזילה "פעילה ומשמעותית", כלשונה. ביום 18.5.22 אף נבדקה הנזילה על ידי מומחה (מר ולדמן), שחזר למקום ובדק את הנזילה גם במהלך חודש אוגוסט.
- לעמדת התובעת, גם אם למדו הנתבעים על הנזילה רק בדיון בחודש יוני (טענה אותה היא שוללת) הרי שהיה עליהם להשלים את התיקון עד לחודש אוגוסט, ואף קודם לכן (לאור הסכם עם נציגות הבית המשותף - הסכם שלעמדת התובעת הופר על ידי הנתבעים).
7. הנתבעים השיבו לתגובה וחזרו על הטענה כי מטרת התביעה אינה אלא "לתור אחר עילה לפינוי המושכר", וכי רווחת הבניין ומצבו של המושכר לא עומדים לנגד עיני התובעת.
- הנתבעים שבו וטענו כי במועד הגשת התביעה לא היתה לתובעת עילת תביעה, והתנגדו להרחבת החזית שבתגובה בכל הנוגע לטענות כי הופר ההסכם עם נציגות הבית.
- הנתבעים התייחסו לתמונה שצירפה התובעת (המלמדת, לעמדתה, על התנתקות "גוש בטון" מהתקרה, כתוצאה מהנזילה) והצביעו על כך שבתמונה ניתן לראות שאין סימן לנזילה פעילה במקום. הנתבעים הפנו לכך שרטיבות על גבי הרצפה הנחזית בחלק מהתמונות מקורה בצינור ניקוז של הבית המשותף, ולא במקום בו נטען כי חזרה הנזילה שמקורה במושכר.
8. בדיון (14.9.22) חזרו הצדדים על עיקרי טענותיהם. הנתבעים הציעו לאחד את ההליכים בשתי התביעות והתובעת הסתייגה מכך. התובעת גם הזכירה כי התביעה הוגשה גם ביחס לטענת אי תשלום הצמדה למדד של דמי השכירות (הודעה שהוגשה לאחר הדיון).
9. לאחר הדיון הוצע לצדדים כי ימונה מומחה מטעם בית המשפט לבחון את סוגיית הנזילה. הנתבעים קיבלו ההצעה וטענו כי העילה המתייחסת להצמדה למדד מבוססת על דרישה רטרואקטיבית שנוצרה רק לאחר הגשת התביעה נגד התובעת. הנתבעים הסכימו לשלם הפרשי הצמדה לשנת 2022 (על פי חישוב שיוגש על ידי התובעת) אך הסתייגו מדרישה כזו ביחס לעבר, ובניגוד, לטענתם, להסכמות שהיו.
10. התובעת לא קיבלה את ההצעה למינוי מומחה בית המשפט. לעמדתה, אין רלוונטיות לבדיקה כעת (ואפילו אם יימצא שהנזילה תוקנה בינתיים) שכן היה על הנתבעים לתקן את הנזילה בפרק הזמן שהוסכם, ומשלא עשו כן קמה לה עילת התביעה לפינוי הנכס. די, לעמדתה, בראיות שהוצגו על ידי אביה ועל ידי המומחה על מנת שייקבע גם שאין מקום לסלק את התביעה על הסף.
11. הנתבעים השיבו כי התנגדות התובעת למינוי המומחה מלמדת על חוסר תום הלב שלה, ושבו וצינו כי בביקור משותף בחודש יוני לא נמצא סימן לנזילה - וכי זו נמצאה, לטענת התובעת, רק בעת ביקורים של אביה ובעת שהיה



לבדו.

12. עוד טרם ניתנה ההחלטה הוגשה הודעת עדכון על ידי התובעת.

בהודעה נטען כי ביקור נוסף של אביה של התובעת במקום גילה שהותקנה אגנית מתכת מתחת לצנרת היורדת מהמושכר, כך שהנזילה מהמושכר נאספת באגנית זו. התקנת האגנית, לעמדת התובעת, מלמדת על כך שהנזילה אכן נמשכת.

13. הנתבעים הגיבו כי האמור בהודעה אינו נכון, שכן התמונות שצורפו להודעה לא צולמו במהלך חודש ספטמבר אלא עוד בחודש אוגוסט. הנתבעים הוסיפו כי בעת ביקור המומחה שימונה תפורק האגנית, לשם בדיקת הטענות ביחס לנזילה.

14. התובעת השיבה כי הצבת האגנית במקום תסכל את בדיקת המומחה (לה היא מתנגדת, כאמור) וחזרה על הטענות לעניין מועד התקנתה של זו.

15. מבלי לגרוע מטענות התובעת ביחס לחוב הנובע מהפרשי ההצמדה (ורשמתי לפני ההצעה כי חישוב של הפרש זה יבוצע ויועבר לנתבעים ביחס לשנת 2022 וכי הם יפעלו לשלמו ללא דיחוי, ככל שמדובר בסכום שלא שנוי במחלוקת) - הרי שלב המחלוקת בין הצדדים ועיקר הטענות להפרת ההסכם מצויים בשאלת תיקון הנזילה והנובע מהתיקון ומהנזילה עצמה.

16. על מנת להכריע במחלוקת העובדתית העדכנית בין הצדדים, מצאתי כי נכון יהיה להורות על קבלת חוות דעת מומחה מטעמו של בית המשפט - וזאת אף בשים לב לטענות לעניין המועדים, העבודות הנוספות שבוצעו (איטום בחודש יולי, התקנת אגנית) ועוד.

17. לאחר שיתברר סטטוס הנזילה - אם תוקנה באופן משביע רצון או אם היא עדיין פעילה - ניתן יהיה למקד את המחלוקת בין הצדדים, ככל שתיוותר, והכל בנסיין לסייע בידי הצדדים להגיע אף להסכמות בקשר למחלוקת זו.

18. נוכח הסכמת הצדדים לזהותו של המומחה, הנני ממנה את המהנדס, מר מיכאל מרטון, נייד-052-5221212, משרד 03-5441788, כמומחה מטעם בית המשפט בתיק זה לבדיקת הנכס.

19. טרם תחילת פעילותו על פי המינוי יגיש המומחה לבית המשפט הצהרה על העדר ניגוד עניינים על פי סופס 6 שבתוספת הראשונה לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018, שהעתקיה ישלח אל ב"כ הצדדים ובית המשפט, ומינויו יכנס לתוקף עם הגשת ההצהרה.

20. ב"כ הצדדים יפנו אל המומחה בהקדם האפשרי ויעבירו אליו את כתבי טענותיהם על נספחיהם, לרבות חוות דעת מטעמם - ככל שישנן כאלה, ויתאמו עימו פגישה בנכס לשם בדיקתו ושמיעת טיעוניהם. הצדדים יעדכנו את בית המשפט תוך 30 ימים בנוגע למועד הבדיקה שנקבע.



21. המומחה יגיש את חוות דעתו ביחס לשאלות השנויות במחלוקת לתיק בית המשפט ולב"כ הצדדים תוך 30 ימים ממועד הבדיקה, יצרף אליה רשימת אסמכתאות עליהן הסתמך בחוות דעתו - במידה שיש כאלה, ובמידה שיש בין האסמכתאות כאלה שלא ניתן לאתרן באמצעים סבירים, יצורפו אלה לחוות הדעת.

22. לב"כ הצדדים תהיה הזכות לשלוח אל המומחה שאלות הבהרה (לכל צד) תוך 14 יום ממועד קבלת חוות הדעת עם עותק לתיק בית המשפט והמומחהת ישיב עליהן לתיק בית המשפט ולצדדים תוך 14 יום מקבלתן.

23. המומחה יואיל לנקוב בדרישת השכר שלו לצדדים את השכר הנדרש עבור מענה על שאלות הבהרה מעבר ל-10 שאלות שיכללו בשכר הבסיסי.

24. על מנת למנוע סרבול ובקשות מיותרות מוזכר לצדדים ההבדל בין שאלות הבהרה לחקירה נגדית (ראו למשל רע"א 1017/01 אלבטרוניקס בע"מ נ' אילן בר (8.5.2001); ע"א 107/88 שירלי כהן רז נ' פרידה לאף (פ"ד מד(1) 857 (25.3.1990) ועוד).

25. ככל שמסגרת הזמנים שקבעתי או עצם המינוי אינם אפשריים מבחינת המומחה מסיבה כלשהי יואיל המומחה להודיע על כך לבית המשפט בהקדם האפשרי לצורך מתן הוראות מתאימות ומניעת עיכוב ההליך.

26. בשלב זה יישאו הצדדים בשכר טרחת המומחה בחלקים שווים וישלמו את שכר המומחה תוך 10 ימים מקבלת דרישתו. תשומת לב הצדדים מופנית להוראות תקנה 92(ג) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018.

המומחה יחל בבדיקה ובהכנת חוות הדעת רק לאחר תשלום מלוא שכר טרחתו.

בכל מחלוקת בנוגע לשכר הטרחה, יפנו הצדדים והמומחה לבית המשפט.

27. הצדדים ישתפו פעולה עם המומחה ויפעלו לקידום קבלת חוות דעתו בהקדם האפשרי.

28. ככל שהמומחה לא זוכה לשיתוף פעולה מאת מי מן הצדדים יוכל לפנות בענין זה לבית המשפט לאחר שהתרה בצד שאינו משתף עימו פעולה והלה לא שינה אורחו תוך זמן סביר.

29. תשומת לב הצדדים מופנית להוראות תקנה 93(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018.

30. לנוחיות המומחה פרטי הצדדים או ב"כ:

התובעת באמצעות ב"כ עו"ד ליאור ויינשטיין, טל': 077-3277036

הנתבעים באמצעות ב"כ עו"ד רועי נחום, טל': 09-7444185



31. המזכירות תשלח עותק החלטה זו גם אל המומחה עם טופס 6 מן התוספת הראשונה לתקנות.

ת"פ 8.12.22.

ניתנה היום, י"ב חשוון תשפ"ג, 06 נובמבר 2022, בהעדר
הצדדים.