



ת"פ 32751/01/21 - יוסף בן לולו, פרחיה בן לולו נגד סמי רחמים

בית משפט השלום בראשון לציון

תפ"מ 32751-01-21 בן לולו ואח' נ' רחמים

לפני **כבוד השופטת כרמית בן אליעזר**
תובעים
1. יוסף בן לולו
2. פרחיה בן לולו

נגד
נתבע
סמי רחמים
ע"י ב"כ עוה"ד רביאב

פסק דין משלים

1. התובעים והנתבע הם בעלים במשותף של נכס מקרקעין בלוד, אשר בו מנהל הנתבע, באמצעות חברה בשליטתו, אולם אירועים. התובעים מחזיקים ב- 20% מהזכויות במקרקעין, הנתבע מחזיק ב- 70% מהזכויות במקרקעין, ושותף נוסף שאינו צד למחלוקת ולהליך (אחיינם של התובעים) מחזיק ב- 10% הנוותרים.

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

2. במסגרת תיק זה עתרו התובעים לפינוי הנתבע מן המקרקעין לאחר שלטענתם הפר את הסכם השכירות.

בדיון 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, והוקנתה לנתבע האופציה לחדש את הסכם השכירות לתקופה נוספת של שנה בכל פעם וסך הכל 4 שנים (להלן: תקופת האופציה). עוד הוסכם, כי ככל שלא יגיעו הצדדים להסכמה ביחס לדמי השכירות לתקופת האופציה, ימונה שמאי מכריע אשר יקבע את דמי השכירות שישולמו.

3. לאור חילוקי דעות שהתגלעו בין הצדדים ולאחר שהוכרעו חילוקי הדעות ביחס לאופן יישום המנגנון למינוי השמאי המכריע, מונה השמאי מר אלירם ליפא כמומחה מטעם בית המשפט שהוא שמאי מכריע, והוא מסר את חוות דעתו.

התובעים ביקשו לדחות את חוות הדעת ולהורות על עריכת שמאות חוזרת, ובהמשך לבקשה זו נעתרתי לבקשתם לזמן את השמאי לחקירה נגדית.

בדיון היום נשמעה חקירתו הנגדית של המומחה וסיכומי הצדדים ועתה הגיעה שעת ההכרעה.



4. לאחר שנתתי דעתי לטענות הצדדים, מצאתי לדחות את הסתייגות התובעים, ובהתאם להסדר הדיוני שקיבל 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 השמאי ואף בית המשפט ייטה שלא לסטות ממנה, אלא במקרים חריגים בהם מתברר כי השמאי פעל בניגוד לכללי הצדק הטבעי, או בחוסר תום לב, או אם שגה שגיאה גסה בחוות דעתו (ראו, למשל, ע"א 1168/07 יפה נוף תחבורה תשתיות ובניה ע"מ נ' הפלר (1.2.2009)).

בענייננו, לא שוכנעתי, ולו בדוחק, כי כך היה.

6. מחוות דעתו של השמאי ליפא עולה כי הלה עשה עבודה יסודית ומעמיקה, בחן את כלל נתוני הנכס, התכניות החלות עליו והפוטנציאל העסקי הטמון בו, ועל יסוד אלו, ובהסתמך על ניסיונו המקצועי ומומחיותו, קבע את דמי השכירות ההולמים את נסיבות העניין.

עיקר טרונותם של התובעים היא על כך שהשמאי הגביל עצמו אך ורק לשימוש הקיים בנכס כאולם אירועים, ולא בחן אפשרויות אחרות להשכרתו, וכן על כך שהשמאי התחשב במידה רבה בנתוני הרווחיות (הגבוליים) של עסקו של הנתבע.

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

7. ראשית אציין, כי אכן השמאי התחשב בעיקר בשימוש הקיים של הנכס כאולם אירועים. עם זאת, התייחסות זו אינה מנותקת ואף מתחייבת מן המינוי שהוטל עליו בהתאם לנסיבות העניין ולהסכמת הצדדים שקיבלה תוקף של החלטה. רוצה לומר, השמאי לא נדרש לאמוד את דמי השכירות בשוק החופשי בין שוכר מרצון למשכיר מרצון, אלא את דמי השכירות הרלוונטיים להסכם השכירות הספציפי שנחתם בין הצדדים הספציפיים. בהקשר זה, ברי, כי יש משמעות רבה לנתוני הנכס, לעובדה שהנתבע מחזיק ב - 70% ממנו והתובעים רק ב - 20% ממנו (כך שיכולתם לפעול להשכרת הנכס בשוק החופשי מוגבלת מאוד, אם היא בכלל קיימת), לעובדה שהנתבע כבעלים ומנהל החברה המחזיקה באולם אינו מקבל דמי שכירות עבור חלקו בנכס והוא נושא במלוא העלויות והמטלות הכרוכות בניהול הנכס, כמו גם למאפיינים הספציפיים של הנכס, על מיקומו ואפשרויות השימוש המוגבלות בו.

8. על כך יש להוסיף כי לחלוטין אין לומר כי השמאי לא נתן את דעתו לאפשרויות השימוש האחרות הקיימות בנכס. כעולה בבירור מחוות דעתו ומעדותו לפניי, השמאי בחן 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 נתוניו (גודלו, מיקומו, וכיוצ"ב). עם זאת הבהיר השמאי, כי בצד הסיכוי כי ניתן היה לאתר שוכר פוטנציאלי אחר לנכס בכללותו, אשר יכול והיה משלם דמי שכירות גבוהים יותר, הרי שבשל נתוניו



המיוחדים של הנכס קיים בהחלט גם סיכון ממשי כי לא היה נמצא שוכר כזה, והנכס היה נותר עומד כ"פיל לבן" כהגדרתו.

9. עוד יצוין, כי התחשבות השמאי בנתוני הרווחיות של עסקו של הנתבע מתחייבת גם מנסיבות העניין. כפי שציין השמאי, נתוני הרווחיות הגבוליים אינם פועל יוצא של ניהול כושל או התנהלות חסרת אחריות של הנתבע - אשר לדברי השמאי התנהל בסבירות ובאיפוק, משך שכר ניהול מצומצם ולא גבה דמי שכירות על חלקו הניכר במקרקעין - אלא שהם סבירים בהתחשב במיקומו של הנכס, נתוניו ותנאי השוק. במצב דברים זה, יש להניח כי נתוני הרווחיות של העסק, שהוא אחד השימושים הבודדים שניתן לעשות בנכס בהתחשב בנתוניו, אף משקפים את דמי השכירות אשר נכון יהיה בעל אולם שוכר פוטנציאלי לשלם עבור הנכס, שהרי ברי כי דמי שכירות גבוהים יותר היו גורמים לחוסר כדאיות כלכלית. לשון אחר, נתוני הרווחיות של העסק (בהינתן כי הוא מנוהל באופן סביר ולא פזרני) מלמדים על פוטנציאל הרווחיות של אולם אירועים במיקום זה, וכפועל יוצא מכך על דמי השכירות שיוכל לשלם, ובוודאי שמדובר בנתון רלוונטי, שעה שעסקינן כאמור בשמאות שנערכה בהקשר קונקרטי.

10. עוד יש לציין, כי כפי שציין השמאי בצדק, דמי השכירות המשולמים לתובעים עבור חלקם במקרקעין לוקחים בחשבון גם את העובדה שהנתבע נוטל על עצמו את מכלול החובות, התשלומים ומשימות הניהול הכרוכות בבעלות במקרקעין.

11. בנסיבות אלו, כמפורט על קצה המזלג לעיל, וכעולה בהרחבה מחוות דעתו המפורטת של השמאי ומעדותו לפני - לא זו בלבד שלא עלה בידי התובעים להצביע על כל שגיאה גסה שנפלה בחוות דעתו של השמאי, אלא שההיפך הוא הנכון. השמאי נתן דעתו לכל הנתונים הרלוונטיים ושקלל אותם בחוות דעתו כהלכה.

12. טענה נוספת שהעלו התובעים, לראשונה בדיון היום, היא כי השמאי לא חתם על טופס 6 כמתחייב מהוראות תקנה 89 לתקנות סדר הדין האזרחי כך שהמינוי לא נכנס לתוקף.

תכליתה של תקנה 89 להסיר כל חשש ואבק חשש לניגוד עניינים בעבודתו של המומחה מטעם בית המשפט. משהבהיר המומחה בעדותו לפני כי מדובר בתקלה, הצהיר כי אין לו כל קשר ולו עקיף או רחוק עם מי מן הצדדים, עם ב"כ הנתבע או עם בית המשפט, ואף חתם 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 דוחה את טענות התובעים כי יש לדחות את חוות דעתו של השמאי המכריע, וקובעת, כי בהתאם להסדר הדיני שקיבל תוקף של החלטה היא מחייבת את הצדדים, ודמי השכירות בתקופת האופציה ישולמו ויעודכנו על פי המנגנון שנקבע במסגרתה.

התובעים יישאו בהוצאות הנתבע ובשכר טרחת בא כוחו בסך 3,600 ₪.



זכות ערעור כחוק.

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