



בית משפט השלום בעכו

ת"א 28937-12-09 אוראנוס ניהול תחנות דלק בע"מ נ' משגב ספורט ותיירות בע"מ -
514017029

תיק חיצוני:

1

בפני כב' השופטת שושנה פיינסוד-כהן

תובעת אוראנוס ניהול תחנות דלק בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד נאשד אבו ריא

נגד

נתבעת משגב ספורט ותיירות בע"מ - 514017029
ע"י ב"כ עוה"ד אביר אברהם ואח'

פסק דין

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

1. לפני תביעה כספית על סך של 113,561 ₪.

התובעת הינה הבעלים של בניין במסחרי לצד תחנת דלק בצומת יובלים.

בין הצדדים נערך הסכם שכירות על פי שכר הנתבעת את המבנה וקיימה בו חנות אופניים.

תביעה זו עניינה יתרת דמי שכירות ונזקים נטענים שהסבה על פי הנטען הנתבעת למבנה.

2. נערך ביקור במקום. הוגשו תצהירי עדות ראשית של הצדדים, התקיימה ישיבת הוכחות

והצדדים סיכמו טענותיהם בכתב.

מטעם התובעת הוגש תצהירו של מנהלה מר חלאילה מוחמד, לתצהיר ולכתב התביעה

צורפה כנספח חוות דעת שמאי. הנתבעת חולקת על מהותה של חוות דעת זו כראיה קבילה

בבית המשפט לאור העובדה הנטענת כי אינה ערוכה כחוות דעת על פי פקודת הראיות.

מטעם הנתבעת הוגשו תצהיריהם של מר ארנון לאופר מנהל בנתבעת ומר עוזי גלילי מנהל

בנתבעת ומנהל חנות האופניים.

העדים נחקרו בחקירה נגדית. שמאי התובעת התייצב לדיון ההוכחות על פי זימון של

התובעת אלם, ב"כ הנתבעת הודיע כי אינו מעוניינים לחקור אותו מאחר ולשיטתו המסמך

אשר ערך אינו חוות דעת אלא דו"ח בלבד למזמינו.

דמי שכירות

3. אין מחלוקת בין הצדדים כי חוזה השכירות נחתם לשנה אחת עם אופציה לארבע שנים

נוספות. אין מחלוקת כי שכר הדירה בגין השנה הראשונה שולם במלואו.



בית משפט השלום בעכו

ת"א 28937-12-09 אוראנוס ניהול תחנות דלק בע"מ נ' משגב ספורט ותיירות בע"מ -
514017029

תיק חיצוני:

- 1
- 2 4. הסכם השכירות הראשון נחתם ביום 13.11.07 והוא צורף כנספח א' לתצהירו של מנהל
- 3 התובעת. מתצהירי הנתבעת נלמד כי קיים היה הסכם נוסף אשר נחתם לפני כן בחודש יולי
- 4 2007 ועל פי החלה השכירות במקום. לעניין זה אין נפקות לשאלת שכר הדירה שכן הוראות
- 5 שני החוזים זהות בנושא זה.
- 6
- 7 5. על פי סעיף 2 להסכם השכירות הנתבעת שכרה את המבנה לתקופה שבין 1.8.07 לבין
- 8 31.7.08. בעלות של \$ 12 למ"ר בתוספת מע"מ לחודש. התשלום יבוצע באמצעות ארבעה
- 9 תשלומים שווים בארבעה מועדים שונים לאורך השנה. השנה הראשונה מוגדרת בהסכם
- 10 כשנת נסיון.
- 11
- 12 6. באשר לשנת השכירות השנייה, קובע ההסכם כדלהלן-
- 13
- 14 "3. בתום תקופת הנסיון תהיה לשוכר אופציה להמשיך לשכור את המושכר
- 15 לתקופה של עוד 4 שנים כאשר דמיה שכירות הינם כמפורט להלן:
- 16 בגין השנה השנייה (שנת האופציה ראשונה) ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות
- 17 בסך של \$14.4 בתוספת מע"מ עבור כל חודש.
- 18 ...
- 19 דמי השכירות עבור שנה שנייה ישולמו מראש בארבעה תשלומים שווים ... "
- 20
- 21 7. מנהל התובעת מר חלאילה טוען בתצהירו כי הנתבעת ממשה את שנת האופציה למשך שנה
- 22 נוספת. קרי עד ליום 31.7.09 (סעיף 11). למרות זאת במהלך חודש 5/09 עזבה את המושכר
- 23 ללא כל הודעה מקודמת מראש חודשים לפני תום תקופת השכירות.
- 24 התובעת טוענת לחוב של הנתבעת כלפיה בגין חודשיים דמי שכירות.
- 25
- 26 8. מנהל בנתבעת מר לאופר הצהיר בתצהירו כי בחודש מאי 2008, פנו עוזי והוא אל התובעת
- 27 והציגו בפניה תמוה על פי העלות השכירות במבנה גובה מאוד ביחס למבנים אחרים באזור.
- 28 מנהל התובעת לא הסכים להוריד בשכר הדירה ולפיכך הודיעו לו כי יעזבו בתום שנת
- 29 השכירות הראשונה. עו"ד חלאילה ב"כ התובעת התערב ולאחר שלא הושגה הסכמה
- 30 להפחתת שכר הדירה, הודיע מר לאופר כי הם מחפשים מבנה חדש. עו"ד חלאילה הציע כי
- 31 עד אשר ימצאו מבנה אשר כזה ימשיכו לשכור את המבנה שלא בהתאם לחוזה וכל צד
- 32 תינתן אפשרות לסיים את החוזה בהודעה של חודש מראש. ביום 24.8.09 נשלח מכתב מן
- 33 הנתבעת המזכיר את השיחה עם עו"ד חלאילה ומציין כי יסיימו את שכירת המבנה
- 34 ב-31.12.08. כמו כן מפרט המכתב התחשבות בין הצדדים ומציין כי מעביר תשלום עבור



בית משפט השלום בעכו

ת"א 28937-12-09 אוראנוס ניהול תחנות דלק בע"מ נ' משגב ספורט ותיירות בע"מ -
514017029

תיק חיצוני:

- 1 חודשים אוגוסט- נובמבר. נספח ד לתצהיר. לאחר מכן נשלח מכתב ביום 6.11.08 המזכיר
2 את המכתב הקודם והחשבונות בין הצדדים. וכן שיחה שתקיימה לאחר מכן שדנה בשער
3 הדולר. כמו כן מציין המכתב כי "במידה ולא נצליח להגיע להסדר בגין הערכת החוזה בינו
4 אנו נפנה את הנכס בתאריך 30.1.09 כבקשתך". נספח ה לתצהיר.
- 5 במהלך ינואר חתמה הנתבעת על הסכם שיכורת חדש במבנה אחר אשר חייב כי בעל הבית
6 יערוך שיפוצים במקום. לפיכך, העריכו אצל הנתבעת כי ידרשו עוד חמשה חודשים עד
7 המועבר. מר לאופר מצהיר כי הצדדים הגיעו להסכמה על פיה תוארך תקופת השכירות עד
8 לסוף חודש מאי. מר לאופר טוען כי עזבו את המבנה המושכר כבר בחודש מרץ אולם, נוכח
9 ההסכמה המשיכו ושילמו עד סוף חודש מאי שכר דירה.
- 10
- 11 9. בחקירתו הנגדית מאשר מר חלאילה מנהל התובעת כי לקראת סוף השנה הראשונה הגיע
12 אליו מר לאופר ואמר כי יש להם מקום אחר לשכור בפחות כסף. הוא שאל אם הוא מוכן
13 להוריד בשכ"ד ומר חלאילה לא הסכים להוריד באופן משמעותי כמבוקש. לאופר ביקש לכן
14 להאריך לשנה אחת נוספת וסוכם על שנה נוספת לי החוזה החתום. כך היה. אין אפשרות
15 לחלקי שנה אלא לשנים שלמות. באשר לעובדה כי חצי שנת השכירות האחרונה שילמו כל
16 חודש בחודשו, בניגוד להסכם המדבר על תשלום ארבעה חודשים מראש, משיב מר חלאילה
17 כי הם ביקשו כל הזמן לפרוס להם את התשלומים והוא הסכים. (פרוטוקול עמ' 10 ש' 14-
18 15), אין הוא זכור בדיוק כמה שילמו ומתי.
- 19
- 20 10. בחקירתו הנגדית של מר לאופר הוא אומר כי לא המשיכו לשנת אופציה נוספת אלא
21 המשיכו לתקופה נוספת עד גמר השיפוץ של המקום החדש. לא נקבעה תקופה של עשרה
22 חודשים דווקא, אלא היה תיאום עם עו"ד חלאילה כי נשארים לתקופה שצריך, מאחר
23 וממילא התובעת אינה משכירה את המקום.
- 24 בחקירתו הנגדית מר עזי גלילי כי אל היה מעורב בענייני הכספים. אין הוא יכול להגיד כמה
25 שולם עבור השנה השנייה וכמה זמן נשארו שם.
- 26
- 27 11. שני הצדדים מאשרים כי לקראת סוף השנה הראשונה הייתה התדיינות בין הצדדים באשר
28 לגובה שכר הדירה ובאשר לשנת השכירות הנוספת. שני הצדדים מאשרים כי הגיעו לידי
29 הסכמה בעל פה. תוכן הסכמה שונה בין שני הצדדים. מוצאת אני לנכון להעדיף את גרסת
30 הנתבעת על פני גרסת התובע וזאת מאחר וגרסתם נתמכת בתשלומים ובמסמכים בכתב.
31 התשלומים תואמים את גרסתם באשר להארכת התקופות בעל פה וכך גם המכתבים אשר
32 הציגו אשר לא זכו למענה בכתב מצד התובעת. אם כי במכתב השני מוזכרת התדיינות
33 לאורו עם מר חלאילה. משמעות הדבר כי המכתבים הגיעו ליעדם.
- 34



בית משפט השלום בעכו

ת"א 28937-12-09 אוראנוס ניהול תחנות דלק בע"מ נ' משגב ספורט ותיירות בע"מ -
514017029

תיק חיצוני:

12. הנתבעת טוענת כי תחילה סוכם על הארכת החוזה לארבעה חודשים. לכן אכן שילמה
2 ארבעה חודשים מראש. לאחר מכן הוארך החוזה לחודש אחד. ולאחריו עד סוף מאי. הדבר
3 מסביר את התשלומים החודשיים, כאשר טוענת הנתבעת כי על פי המוסכם בעל פה גם
4 התובעת יכלה לסיים את ההתקשרות בהודעה של חודש אחד מראש.
5
13. עוד יש לציין לעניין זה כי התובעת בחרה שלא להביא לעדות את עו"ד חלאילה המוזכר
7 בעדות הנתבעת כמי אשר ייצגה בחלק מן המגעים הללו. עניין זה פעול לחובתה.
8
14. לפיכך, הנני דוחה את תביעת הנתבעת ליתרת שכר דירה.
9
10
11 **חוות דעת השמאי**
12
15. דומה כי אל יכולה להיות מחלוקת כי חוות דעת השמאי אינה ערוכה על פי פקודת הראיות
14 (נוסח חדש) התשל"א-1971.
15 חוות הדעת אינה עונה על דרישות סעיפים 24-25 לפקודה.
16
17 "24. (א) חוות דעת, תעודת רופא ותעודת עובד הציבור ייערכו לפי
18 הטפסים הקבועים בתוספת הראשונה או בדומה להם ככל האפשר.
19 (ב) שר המשפטים רשאי, בתקנות, לקבוע דרך הגשתן של חוות
20 דעת, תעודת רופא או תעודת עובד הציבור ולהביא שינויים בטפסיהן.
21 25. (א) חוות דעת, תעודת רופא ותעודת עובד הציבור שהוגשו כראיה
22 לבית המשפט - דינן כדין עדות בשבועה לענין סעיף 117 לפקודת החוק
23 הפלילי, 1936.
24 (ב) לצורך סעיף זה, דין חוות דעת ותעודת רופא שנעשו מחוץ
25 לישראל כדין חוות דעת ותעודת רופא שנעשו בישראל.
26 (ג) כל חוות דעת וכל תעודת רופא יכילו הצהרת המומחה או
27 הרופא כי הוראות סעיף זה ידועות לו."
28
16. אין בכל חוות הדעת איזכור כי היא מוגשת לבית המשפט ואין בה כל איזכור כי מדובר
30 בעדות בבית המשפט. על פניו חוות הדעת נראית כחוות דעת אשר הוכנה עבור מזמינה
31 ולצורך זה בלבד. ככזו אינה כשירה להגשה לבית המשפט.
32



בית משפט השלום בעכו

ת"א 28937-12-09 אוראנוס ניהול תחנות דלק בע"מ נ' משגב ספורט ותיירות בע"מ -
514017029

תיק חיצוני:

17. יתרה מכך, איני מוצאת כי ניתן להכשיר בדיעבד את חוות הדעת באמצעות תוספת הצהרה של המומחה בבית המשפט שכן, על פניה מדובר בחוות דעת שאינה מושלמת. לדוגמא- בסוף פרק "נוקים ישירים" מופיע משפט לאחר כוכבית "לא הובאו בחשבון אובדן דמי שכירות לקומה העליונה בגין אי פינויה ציוד והכלים אשר התחייבה חברת" לצד הערב זו מופיעה הערה בכתב יד בדבר גובה השכירות ותקופתה אשר המר חלילה העיד כי נרשמה על ידו.
18. יחד עם זאת משבחר מר חלילה לצרף את חוות דעת השמאי כנספח לתצהירו הרי מאמץ הוא את הערכות השמאי כחלק מתצהירו, וכך יש להתייחס לאמור בה.
- האם נדרשה הנתבעת להשיב את המצב לקדמותו?**
19. ההסכם אשר צורף כנספח לתצהירו של מר חלילה ואשר מסוכם על הנתבעת כי הינו ההסכם המאוחר יותר קובע כדלהלן:
- "עם סיום תקופת השכירות או הפסקתה כאמור בסעיף 13 דלעיל, יחזיר השוכר למשכיר את המושכר באותו מצב שקיבל אותו, בכפוף לבלאי הנגרם משמוש סביר במושכר, ואשר לגביו השוכר אינו אחראי. מובהר כי השוכר יהיה רשאי לפנות ולקחת חזרה לידינו את הרהיטים, הכלים והציוד שהשקיע במקום כשנכס למושכר /או הכניס במשך תקופת השכירות. במידה והמשכיר יבקש זאת, ישאיר השוכר את מצב המבנה כמו שהוא לאחר השינויים שבוצעו ע"י השוכר."
20. מר חלילה טוען בתצהירו כי לאחר שהנתבעת עזבה את המושכר הגיע באופן אישי למקום וגילה כי נותרו נזקים למושכר והנתבעת לא טרחה לתקנם. לצורך פירוט הנזקים הוא מפנה לחוות דעת השמאי, המוזכרת לעיל.
21. אבחן את סעיפי חוות הדעת, אחד לאחד לאור תצהירי הצדדים וחקירותיהם בבית המשפט.
22. חיפויי הגבס. בחוות דעת השמאי אשר התובע אימץ אותה לתצהירו נרשם כי צדס הפנימי של הקירות החיצוניים חופו באמצעות לוחות גבס, עם דיבלים וברגים אשר הרסו את הקרמיקה העדינה והמיוחדת אשר הייתה מותקנת במקום. קרמיקה זו אינה נסחרת יותר בשוק ועל מנת להשיב את המצב לקדמותו יש לפרק את הקיים לחפות מחדש את הקירות (בסך של 9,660 ₪).



בית משפט השלום בעכו

ת"א 28937-12-09 אוראנוס ניהול תחנות דלק בע"מ נ' משגב ספורט ותיירות בע"מ -
514017029

תיק חיפוי:

- 1 מר חלאילה העיד כי השוכרים החדשים של המקום לא בקשו להרוס את קירות הגבס, אלא
2 רק הוסיפו עוד שכבה עליהם. כלומר, התובעת לא ביקשה בסופו של יום להשיב את המצב
3 לקדמותו אלא להשאיר את מצב המבנה כפי שהוא לאחר השינויים שביצע בהם השכור.
4 כך או אחרת, הרי שלא נגרם לה נזק בגין ראש נזק זה.
5 לפיכך הנני דוחה את התביעה לפיצוי בגין קירות הגבס שנותרו במקום והקרמיקה
6 שמתחתם.
7 אעיר כי העובדה הנטענת על ידי התובעת כי מר חלאילה אישר את התקנת לוחות הגבס אין
8 בה כדי להעלות או להוריד כי ממילא לכל שינוי נזקקים הם לאישורו. אין הדבר סותר את
9 זכותו לדרוש השבת המצב לקדמותו או הותרת הדברים כפי שהם, עם תום תקופת
10 השכירות.
11
12 חיפוי קרמיקה בחדר המטבח או המעבדה. אין מחלוקת כי טרם כנסית הנתבעת שימש חדר
13 זה כמבטח וכי הנתבעת הסבה אותו באישורו של מנהל התובעת מר חלאילה למעבדה.
14 לצורך כך פורק ציוד המטבח מן המקום. בתצהירי הנתבעת טוענים כי במקום נותרה
15 קרמיקה אשר הותקנה באופן לקוי.
16 בחקירתו הנגדית מציין מר לאופר כי הציוד היחיד בחדר המעבדה אשר היה מחובר לקירות
17 הוא הציוד של המטבח הקודם. (פרוטוקול עמ' 14 ש' 19-20). בתצהירו מאשר הוא כי על
18 מנת להסב את המטבח למעבדה הנתבעת פירקה בהסכמת מר חלאילה ועל חשבונה את
19 הציוד הקיים במהלך הפרוק נוכחו לדעת כי הציוד היה מחובר חיבור רופף אל הקירות, כך
20 שחלק מאריחי הקרמיקה נפלו. היה מדובר בקרמיקה מלוכלכת ועל כן הוחלט להציב
21 במקום שולחן עבודה אשר יסתיר אותה. הציוד של הנתבעת נתלה שלא על הקירות.
22 מוצאת אני אם כן כי התובעת רשאית לדרוש השבת המצב לקדמותו, קרי תיקון הקרמיקות
23 החסרות אשר נפגעו בשעה בה הסירה הנתבעת את ציוד התובעת מן המקום. אולם, הרי אין
24 מדובר בהשבה למצב חדש אלא למצב אשר היה קיים עם שכירת המבנה.
25 התובעת אינה מציגה קבלות עבור התיקון אלא מנהלה טוען בחקירתו הנגדית כי הוא גובה
26 שכר יירה מופחת משמעותי בגין שנת השכירות הראשונה מאחר והשוכרים נאלצו לערוך
27 שיפוצים. לא כל השיפוצים הינם באחריות הנתבעת כמובן. אולם, מוצאת אני כי הוכיח כי
28 קיימת עלות להשבת המצב לקדמותו.
29 בהעדר חשבוניות ומאחר ואין להשיב למצב חדש אלא למצב אשר היה קיים אותה עת,
30 מוצאת אני לנכון לפסוק מחצית מן הסכום הנתבע בראש נזק זה קרי, 4,000 ₪ וזאת בהעדר
31 הערכה כלשהיא מצד הנתבעת.
32
33 החזרת המקלחת לשימוש קודם כשירותים. מצהירי הנתבעת מאשרים כי הם אמרו למר
34 חלאילה כי היה ויבקש להשיב את המצב לקדמותו יעשו כן. מר חלאילה שליטתם אמר כי



בית משפט השלום בעכו

ת"א 28937-12-09 אוראנוס ניהול תחנות דלק בע"מ נ' משגב ספורט ותיירות בע"מ -
514017029

תיק חיפוי:

- 1 תחילה יש לראות את זהותה שכורים החדשים דומני כי נהג עמם בהגינות. הסכום הנתבע
2 בגין ראש נזק זה הינו 1,800 ₪ אשר על פניו הינם סכום סביר בנסיבות העניין.
3 לפיכך, הנני פוסקת בגין ראש נזק זה סך של 1,800 ₪.
4
- 5 25. עבודות חשמל והתאמת התאורה. בחקירתו הנגדית מציין מר חלאילה כי השוכרים
6 החדשים פרקו את כל התאורה והתקינו גופי תאורה חדשים אין ללמוד מכך כי בקשו הם
7 את התאורה הקודמת שהייתה במקום. אציין כי אין כל פרוט לא בתצהירו של מר חלאילה
8 ולא בחוות הדעת המצורפת מה הן אותן עבודות חשמל נדרשות כל המצוין בחוות הדעת
9 הינו "עבודות התאמה של החשמל כפי שהיה והתאורה במצב עובר ההשכרה – 9,000 ₪".
10 בהעדר כל פרוט לא אוכל לקבוע פיצוי בגן ראש נזק זה.
11
- 12 26. כפי שצוין לעיל ביחס לעבודות החשמל כך גם ביחס לעבודות האינסטלציה. יוער כי בנושא
13 זה מצהירים מתצהירי הנתבעת כי למעט עובדות הסבת השירותים למקלחת לא בוצעו
14 עבודות אינסטלציה נוספות.
15
- 16 27. חיפוי חוץ. הוצגו בפני תמונות וגם ראיתי מביקורי במקום כי אכן התקנת השלטים על ידי
17 הנתבעת הסבו פגיעות בחיפוי החוץ. מאמצת אני את טענת התובעת כי הדבר הסב נזק
18 למבנה. בהעדר חוות דעת לעניין ירידת ערך יש לפסוק פיצוי בגין נזק כללי על פגיעה
19 במראה בסך של 6,000 ₪.
20
- 21 קיצוץ
22
- 23 28. הנתבעת טוענת לקיצוץ בגין שערי דולר. הנתבעת העלתה טענה זו עוד בכתב הגנתה. למרות
24 האמור לעיל טענה זו לא זכתה לכל התייחסות של התובעת לא בתצהירים מטעמה, לא
25 בחקירת העדים ולא בסיכומי הטענות. לטענת הנתבעת חבה התובעת לנתבעת סך של
26 35,938 ₪ בגין הפרשי שערי דולר אשר שולמו על ידי הנתבעת ביתר.
27 יש לציין כי טענה זו עלתה על ידי הנתבעת עוד לפני הגשת כתב הגנה ומופיעה בנספחים ד'
28 וה' לתצהירי הנתבעת.
29
- 30 29. התובעת כאמור לא העמידה כל הגנה כנגד טענת הקיצוץ. לפיכך, יש לקבל את טענת הקיצוץ.
31
32
33
34



בית משפט השלום בעכו

ת"א 28937-12-09 אוראנוס ניהול תחנות דלק בע"מ נ' משגב ספורט ותיירות בע"מ -
514017029

תיק חיצוני:

1
2
3
4
5
6
7
8
9

סיכום

30. נוכח האמור לעיל משטענת הקיזוז אשר לא נסתרה, עולה על סכום הפיצוי בנפסק על ידי, דין התביעה להדחות. בנסיבות אלו איני מוצאת לנכון ליתן צו להוצאות.

ניתן היום, ח' שבט תשע"ה, 28 ינואר 2015, בהעדר הצדדים.

שושנה פיינסוד-כהן, שופטת

10
11
12
13