



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 6129-09-17 אמונות למען השלום נ' סח'נין

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופט מאזן דאוד

אומנות למען השלום עמותות

התובעת

נגד

עיריית סח'נין

הנתבעת

1
2
3
4
5
6
7

ב"כ התובעת: עו"ד ואיל חלאילה
ב"כ הנתבעת: עו"ד שאדי גנטוס

פסק דין

8

מבוא ;

1. עניינו של פסק דין זה בסוגיות שנתרו במחלוקת בכל הנוגע למועד סיום השכירות וערך ההשקעות.

10

11

12

רקע עובדתי ;

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

2. התובעת, עמותת אומנות למען השלום (להלן: "העמותה"), נוסדה בשנת 1994 ופועלת בתחום התיאטרון בפרט והתרבות בכלל.

3. כעולה מכתב התביעה, ביום 20/2/10, נחתם בין הנתבעת – עיריית סח'נין (להלן: "העירייה") לבין העמותה הסכם שכירות בלתי מוגנת (להלן: "הסכם השכירות"), שעל פיו העירייה השכירה לעמותה שטח פתוח מתחת לטריבונה הצפונית באצטדיון דוחא בסח'נין בכדי שיוכשר ע"י העמותה בתור תיאטרון ציבורי בעיר.

4. עוד צוין, כי על פי הסכם השכירות התחייבה העמותה לשאת בכל עלויות הכשרת המקום בתור תיאטרון, בהתאם לתוכניות ולמפרטים שיוכנו ע"י העירייה ובהתאם להוראות ולהנחיות המתכנן שימונה על ידה וכן להוראות מהנדס העירייה ו/או מי מטעמו שסוכם שיהיה מנהל הפרויקט.





בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 6129-09-17 אמונות למען השלום נ' סח'נין

תיק חיצוני:

- 1 5. בהתאם להסכם השכירות, תקופת השכירות הינה למשך 5 שנים, כאשר כל הארכה מעבר לכך
2 מחייבת הסכמת שני הצדדים בכתב ובתמורה, כפוף לשאר הוראות ההסכם.
3
- 4 6. עוד הוסכם בסעיף 9 להסכם השכירות כי העמותה מתחייבת להשקיע בפרויקט ממקורותיה
5 העצמאיים סך של כ- 300,000 ש"ח לפחות במשך שנת 2010 בנוסף לכל סכום שתצליח לגייס
6 ממשרדי הממשלה השונים. עוד נקבע כי ככל שיוסכם על הארכת השכירות מעבר לחמש שנים
7 תוארך התקופה בשנה עבור כל 60,000 ₪ שתשקיע העמותה במבנה התיאטרון מעבר לסכום
8 של ה- 300,000 ₪.
9
- 10 7. בתביעה צוין כי הסכם השכירות המקורי מסתיים בחודש 2/2015 וע"פ הסיכום עם העירייה
11 ומכתבו של ראש העיר תקופת השכירות מוארכת לשנתיים לפחות (עד 2/2017).
12
- 13 8. לטענת העמותה, השקעותיה בתיאטרון הגיעו לסך של 1,865,623 ₪ עד ליום הגשת התביעה
14 (6.9.2017) וכי סה"כ ההשקעה העצמית של העמותה (לאחר ניכוי 300,000 ₪ שהושקעו ע"פי
15 ההסכם המקורי ובניכוי 250,000 ₪ שהוקצו ע"י משרד השיכון באמצעות העירייה) הינה בסך
16 של 1,306,623 ₪ וכי שנות ההארכה לפי 60,000 ₪ השקעה עצמית לכל שנה הינן 21 שנים החל
17 מחודש 02/2017.
18
- 19 מנגד הודיעה העירייה לעמותה כי היא מכירה בסך של 876,739.50 ₪ מהסכום הנ"ל ומסרבת
20 להכיר בשאר הסכום.
21
- 22 **ההסדר הדיוני**;
23
- 24 9. כאמור, במסגרת הדיון שנערך בפניי ביום 28.6.21, הגיעו הצדדים להסכמות לפיהן, בין היתר,
25 תחילת תקופת השכירות בפברואר 2012, בהתאם להסכם בין הצדדים וביחס לסוגיה של סיום
26 תקופת השכירות הצדדים חלוקים ומסמיכים את בית המשפט לקבוע את מועד סיום תקופת
27 השכירות בשים לב לטענות הצדדים כפי שבאו לידי ביטוי בכתבי הטענות ובתצהירי הצדדים;
28 כמו כן הוסכם כי בתקופת השכירות עד מועד הפינוי, דמי השכירות לשנה יחושבו, בהתאם
29 להסכם המקורי על סך 60,000 ₪ לשנה; עוד הוסכם כי יותקן מד מים ומד חשמל תוך 60 יום
30 מיום הדיון והחל ממועד התקנה העמותה תישא הוצאות החשמל והמים; זאת ועוד הוסכם כי
31 בתום תקופת השכירות תערך התחשבות בין הצדדים, לפיה הנתבעת תשלם את הסכום
32 שייקבע על ידה לאחר שמיעת טיעונים בניכוי דמי השכירות שנקבעו בסך 60,000 ₪ לכל שנת
33 שכירות; העמותה תפנה את חדר הישיבות "באולם המערבי" תוך 6 חודשים עד 31/12/21,



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 6129-09-17 אמנות למען השלום נ' סח'נין

תיק חיצוני:

הכניסה לחדר הישיבות, החל ממועד תפיסת החזקה בידי העמותה עיריית סח'נין תהיה על ידי פתיחת דלת הכניסה החיצונית למושכר ולשטח המוחזק על ידי העמותה, וזאת עד לתום תקופת השכירות כפי שתקבע על ידי בית המשפט.

10. בפסק הדין שניתן ביום 28.6.21 ניתן תוקף להסכמות הצדדים הנ"ל תוך קביעה כי בנקודות שנותרו במחלוקת מועד סיום תקופת השכירות וערך ההשקעות הצדדים יגישו סיכומים קצרים.

המומחה מטעם בית משפט וחוות דעתו;

11. בישיבת קדם המשפט הראשונה מיום 8.5.18, בהתאם להצעת בית המשפט ובהסכמת הצדדים מונה המהנדס רונן שטרנברג, כמומחה מטעם בית המשפט (להלן: "המומחה"), לצורך הערכת שווי השקעות העמותה במבנה התיאטרון שבעיר סח'נין.

12. המומחה הגיש חוות הדעת ולאחריה נשלחו אליו שאלות הבהרה מטעם שני הצדדים.

13. בהתאם לחוות דעת המומחה, עלות העבודה שהושקעה בתיאטרון, עפ"י מחירון דקל לעבודות שיפוצים הינה בסך של 1,686,510 ₪.

14. המומחה ציין כי מאחר ובוצעה עבודה בהיקף גדול, נדרש להפחית כ- 20% מהערכת עלות זו, כך שהערכת העלות הכספית של העבודות שבוצעו הינה 1,349,208 ₪, עלות זו לא כוללת מע"מ ולא כוללת פיקוח הנדסי ותשלום למתכננים ויועצים.

15. בעקבות שאלות ההבהרה שנשלחו למומחה ע"י העמותה, קבע המומחה בתשובותיו כי עלות הגורמים המקצועיים: שכ"ט מתכננים, יועצים ופיקוח הנדסי הינה בין 40,000 ₪ עד 60,000 ₪.

16. עוד ציין המומחה כי לעניין מערכת גילוי עשן, לא הוצגה בעת הביקור מערכת כזו והעמותה רשאית להציג חשבוניות כחלק מההליך המשפטי.

17. אשר למערכות כריזה, הגברה וציוד כיבוי אש ומטפים, ציין המומחה כי מערכות אלו לא מהוות חלק מעבודות הבנייה וכי העמותה רשאית להעלות עניין זה בפני בית המשפט.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 6129-09-17 אמנות למען השלום נ' סח'נין

תיק חיצוני:

סיכומי הצדדים;

- 1
- 2
- 3 18. לטענת העמותה, הערכתו של המומחה הינה נמוכה בהרבה מסכום ההשקעה. העמותה הדגישה
- 4 כי אומנם, ועל פי כתב התביעה היא הגישה פירוט השקעה שעמד על סך 1,865,623 ₪, אולם
- 5 ולאור ההסכמה הדיונית, סכום זה איננו מחייב עוד ומה שקובע הינו מה ערך ההשקעה שלה
- 6 במקום, כאשר לאחר הגשת התביעה ועד למינוי המומחה והגשת חוות דעתו, התווספו השקעות
- 7 ועבודות בהיקפים גדולים שהינן הכרחיות וחלק בלתי נפרד מהפיכת המקום לתיאטרון ציבורי.
- 8 עוד טענה העמותה, כי המומחה שגה עת לא התייחס בחוות דעתו להוצאות ניקוי מערך ופינוי
- 9 הפסולת, עלות דלת כניסה ראשי, וכן בעיקר טעה בקביעתו כי יש להפחית מערך ההשקעה כפי
- 10 שחושב על ידו כ- 20% היות ומדובר בעבודה בהיקף גדול. בנוסף טענה העמותה כי לאחר הכנת
- 11 חוות דעת המומחה ובהתאם למצוות הרשות הלאומית לכבאות והצלה, היא נאלצה להרכיב
- 12 מערכת שחרור עשן, המהווה חלק מההשקעה במקום.
- 13 19. לטענת העמותה, אומנם שלחה שאלות הבהרה למומחה שענה עליהן, אולם גם לאחר תשובותיו
- 14 היו לה השגות למכביר, ועל כן ביקשה להזמין את המומחה לבית המשפט לחקירתו והעלאת
- 15 השגותיה, אך בשל ההסדר הדיוני ויתר ב"כ העמותה על חקירתו תוך השארת ההכרעה
- 16 בהשגותיה של העמותה ע"י בית המשפט לאחר הגשת הסיכומים.
- 17 20. העמותה צירפה לסיכומיה אומדן שבוצע ע"י מהנדס אזרחי, לגבי ביצוע מערכת ספרינקלרים
- 18 וטענה כי על פי האומדן הנ"ל, מחיר העבודות הינו 148,761 ₪ (כולל מע"מ), סכום שאף עולה
- 19 על הסכום ששולם בפועל ע"י העמותה (142,809 ₪), לכן ביקשה העמותה להוסיף לסכום
- 20 ההשקעה שנקבע ע"י המומחה (בסך של 46,800 ₪) את ההפרש בסך 96,009 ₪ (46,800 –
- 21 142,809).
- 22 21. אשר לתשלום עבור מערכת שחרור עשן, ציינה העמותה כי לאור דרישות העירייה ורשות
- 23 הכבאות וההצלה, היא היתה מחוייבת בהרכבת מערכת שחרור עשן, שעלתה לה בסכום של
- 24 110,817 ₪ (העמותה צירפה חשבוניות הרכבת מערכת שחרור עשן). לטענת העמותה, אומנם
- 25 השקעה זו הוצאה לאחר ביקור המומחה בתיאטרון, אך מדובר בהוצאה הכרחית שהינה חלק
- 26 בלתי נפרד מהכשרת המקום כתיאטרון ציבורי.
- 27 22. עוד טענה העמותה כי המומחה לא כלל בהערכתו עלות פיקוח הנדסי ותשלום למתכננים
- 28 ויועצים. לטענתה, קביעתו של המומחה כי אין קשר בין עלות הפרויקט לבין התשלום לגורמים
- 29 המקצועיים הינה בלתי הגיונית בעליל ומקורה בטעות בלתי מובנת.
- 30 בסוף סיכומיה ביקשה העמותה לקבוע כי ערך ההשקעות בפועל לצורך הקמת התיאטרון
- 31 הציבורי עומד על סך של 2,716,144 ₪, כמפורט בסיכומיה.
- 32



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 6129-09-17 אמנות למען השלום נ' סח'נין

תיק חיצוני:

23. לעניין סיום תקופת השכירות טענה העמותה כי בשל עיכובים מצד העירייה, עבודות הקמת התיאטרון התעכבו למשך כ- 4 שנים, לכן יש להתחשב בנתון זה בעת קביעת תאריך סיום השכירות, כך שתקופת השכירות המקורית לחמש שנים צריכה להתחיל בשנת 2014 ותסתיים בשנת 2019. לטענת העמותה, לא צריך להיות חולקין שבמשך התקופה מיום חתימת ההסכם (20.2.10) עד 3.3.13, המבנה לא שימש כתיאטרון.
24. אשר על כן, ביקשה העמותה לקבל את טיעוניה לגבי השקעותיה במקום, שהינן השקעות הדרושות והמחויבות בכדי לקיים תיאטרון ציבורי, לתת לה שהות מספקת ותקופה רצינית בכדי שתתארגן במקום אחר ולכן ביקשה מבית המשפט לקבוע שסיום השכירות יהיה בעוד 3 שנים לפחות, קרי עד סוף שנת 2024.
25. מנגד ביקשה העירייה לקבוע כי תקופת השכירות תסתיים תוך 6 חודשים ולא יאוחר מיום 31.3.21 וכי סכום ההשקעה שעל העירייה להשיב לעמותה בתום תקופת השכירות אינו עולה על 200,000 ₪ לאחר ניכוי דמי השכירות, הוצאות, וכן פחת על פי דין.
26. העירייה ציינה כי למעשה תקופת השכירות, בהתאם לחוזה היחיד, החתום בין הצדדים, הנה לחמש שנים, ולאור הסכמות הצדדים בדיון היא הסתיימה לכל המאוחר בסוף חודש 2/2017 ומאז מחזיקה העמותה בנכס שלא כדין.
27. לטענת העירייה בהתאם לסעיף 9 להסכם, על העמותה להשקיע סכום של 300,000 ₪ במהלך שנת 2010, ממקורותיה היא, ולא מתוך כספי תמיכה או תקצוב שתקבל ממושרדי הממשלה השונים, אך העמותה לא עמדה באף אחד מן התנאים הנ"ל.
28. עוד טענה העירייה כי העמותה לא הביאה ולו ראשית ראיה כי היתה הסכמה להארכת ההתקשרות והלכה למעשה מעולם לא היתה הסכמה בכתב מצד העירייה להאריך את תקופת השכירות מעבר לחמש שנים אם כי בפועל וכתוצאה מן הסחבת בה נקטה העמותה העניינים התגלגלו ונמשכו תקופה ממושכת מעבר לתקופה הנ"ל.
29. העירייה טענה כי הסעד הנתבע ע"י העמותה להארכת הסכם השכירות לעוד 21 שנים, מנוגד להוראות סעיפים 188(א) + (ב) לפקודת העירוניות [נוסח חדש] (להלן: "**פקודת העירוניות**"), הקובעים כי השכרת מקרקעין של העירייה לתקופה העולה על חמש שנים טעונות החלטת מועצת העיר שתקבל ברוב חבריה ואישור שר הפנים או מי שהסמיכו לצורך זה.
30. לטענת העירייה השכרת הנכס לעמותה מעבר לחמש שנים לא אושרה על ידי מועצת העיר. כמו כן, לא אושרה על ידי שר הפנים או מי מטעמו. אדרבא, בישיבת מועצת העירייה 5/2019 מיום 10.4.2019 התקבלה החלטה להחזיר לאלתר את הנכס לחזקת וניהול העירייה.
31. עוד טענה העירייה כי הסעד הנתבע מנוגד לאינטרס הציבורי וציינה כי העמותה לא מרשה לעמותות אחרות בעיר להשתמש בתיאטרון משיקולים עסקיים של תחרות, מתנהגת בחוסר



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 6129-09-17 אמנות למען השלום נ' סח'נין

תיק חיצוני:

- 1 תום לב כלפיהם ומשתמשת בנכס כמקור להפקת רווח ועשיית עושר שלא במשפט על חשבון
- 2 האינטרס הציבורי והמרחב התרבותי של העיר סח'נין, במיוחד שמדובר בתיאטרון העירוני
- 3 היחיד בעיר.
- 4 32. בנוסף טענה העירייה כי הסעד הנתבע מנוגד להוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
- 5 ולהוראות משרד הפנים. העירייה ציינה כי השימוש שעושה העמותה בנכס כתיאטרון לא תואם
- 6 את השימושים לפי היתר הבניה שלפיה נבנה המבנה. עוד ציינה כי בעקבות הפניה של העמותות
- 7 האחרות למשרד הפנים, מנהל תחום רשויות מקומיות במשרד הפנים פנה לראש העיר ביום
- 8 22.9.2019, באומרו כי משחלפה התקופה המקסימלית האפשרית להתקשרות להקצאת
- 9 מקרקעין ללא צורך באישור השר, חל איסור להמשיך בהעמדת התיאטרון לשימוש העמותה.
- 10 33. לעניין ההשקעה במבנה, ציינה העירייה כי סכום של 250,000 ₪ הושקע על ידי העמותה ויש
- 11 להפחיתו מכל סכום שייפסק אם בכלל, כן יש להפחית נכון להיום דמי השכירות המוסכמים
- 12 בסך 60,000 ₪ כל שנה (סכום של 600,000 ₪ כולל מע"מ, נכון ליום 9/2021). עוד ציינה העירייה
- 13 כי הבסיס לחישוב הנו חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט ועל כן המועד הקובע הנו מועד
- 14 ביקור המומחה במושכר וכל הוצאה לאחר מועד זה איננה רלוונטית.
- 15 34. לטענת העירייה באף שלב לא סוכם בין הצדדים על שינוי כלשהו במועד התחלת תקופת
- 16 השכירות או סיומה או דחייתה למועד אחר. עוד טענה כי העמותה היא אחראית באופן בלעדי
- 17 לכל עיכוב או דחייה בעבודות ההכשרה ו/או מועד השימוש במושכר.
- 18 35. העירייה הפנתה לדוחות הכספיים של העמותה לשנים 2010 עד 2016 וציינה כי מבדיקת דוחות
- 19 אלו עולה כי סה"כ ההשקעה ברכוש לרבות במבנה התיאטרון עמדה על סך 1,361,061 ₪
- 20 ומשנת 2015 עד למתן חוות הדעת של המומחה לא דווח על אף השקעה במושכר.
- 21 36. אשר על כן, ביקשה העירייה להביא לסיום ההתקשרות באופן מידי ולו מן הטעם הפשוט והוא
- 22 שמדובר בהתקשרות הנוגדת את הוראות פקודת העיריות ודיני התכנון והבניה, נוגדת את תקנת
- 23 הציבור ואת הראות והנחיות משרד הפנים.

דיון והכרעה:

- 27 37. לאחר שעיינתי בכתבי הטענות, במסמכים שהוגשו, שמעתי את טענות הצדדים ובחנתי את חוות
- 28 הדעת, מצאתי לבסס את ההכרעה בעיקרה על הסכם השכירות שנחתם בין הצדדים וכן על
- 29 חוות דעתו של השמאי מטעם בית המשפט, אנמק להלן הכרעתי זו.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 6129-09-17 אמנות למען השלום נ' סח'נין

תיק חיצוני:

מועד סיום השכירות;

38. אין חולק כי ביום 20/2/10, נחתם בין העירייה לבין העמותה הסכם שכירות, שעל פיו העירייה השכירה לעמותה שטח פתוח מתחת לטריבונה הצפונית באצטדיון דוחא בסח'נין בכדי שיוכשר ע"י העמותה בתור תיאטרון ציבורי בעיר.

39. בסעיף 5 להסכם השכירות נקבע כי תקופת השכירות תתחיל מיום 20/2/10 ותסתיים ביום 28/2/15 וכי "הארכת תקופת השכירות מעבר לאמור לעיל תהיה בהסכמת שני הצדדים והיא תעשה בכתב ובתמורה".

40. בהמשך בסעיף 9 להסכם נקבע כי "מוסכם בין הצדדים כי במידה ויוסכם על הארכת תקופת השכירות כאמור לעיל מעבר ליום 28/2/15 תוארך התקופה בשנה עבור כל 60,000 ₪ שתשקיע העמותה במבנה התיאטרון מעבר לסכום של ה- 300,000 ₪".

41. במכתב מיום 13/8/12, הודיע ראש העיר דאז לעמותה כי "כיוון שהעבודות לא הושלמו וע"פ הוראות ההסכם בינינו, וכיוון והושקעו על ידכם סכומים נכבדים מעבר להקצבות משרד התרבות, על כן העירייה מתכוונת להאריך את הסכם השכירות מעבר לשנת 2015, כך שתילקחנה בחשבון התקופה מיום תחילת הפעילות הממשית בתיאטרון וכן גובה ההשקעה שלכם... עם תום ביצוע הפרויקט, הסכם השכירות בינינו יוארך לשנים נוספות ע"פ האמור לעיל".

42. זאת ועוד ביום 6/12/16 שלח ראש העיר דאז מכתב למשרד התרבות והספורט שבו נאמר כי "לצורך המשך תמיכת משרדכם בפרויקט שיפוץ מבנה תיאטרון סח'נין לשנת 2012, אני מודיע לכם בזה כי המבנה בו מתבצעת עבודות השיפוץ ימשיך לשמש כתיאטרון גם לאחר תום תקופת השכירות בהתאם לחוזה שנחתם ביום 10/2/2010 בין העירייה לבין עמותת אומנות למען השלום".

43. יוצא אפוא כי כמוסכם בין הצדדים ניתן להאריך את הסכם השכירות מעבר ליום 28/2/15, כאשר מספר השנים של ההארכה תלויים בסכום ההשקעה של העמותה במבנה התיאטרון מעבר לסכום של ה- 300,000 ₪ כעולה מהסכם השכירות.

44. כאן המקום לציין כי בהתאם להסכמות בין הצדדים שקיבלה תוקף של פסק דין, הוסכם, בין היתר כי מועד תחילת תקופת השכירות הינו 2/2012.

45. לא נעלמו מעיני טענותיה של העירייה שמדובר בהתקשרות הנוגדת את הוראות פקודת העיריות ודיני התכנון והבניה ונוגדת את תקנת הציבור והוראות והנחיות משרד הפנים כמפורט בטיעוניה לעיל. יחד עם זאת, אדגיש כי רשות מקומית שמחד חותמת על חוזה המחייב אישור השר הממונה כתנאי מתלה להארכת תקופת השכירות מעבר ל- 5 שנים כמצוות סעיף 188 לפקודת העיריות, ומאידך אינה מקיימת חובתה לפנות לקבלת האישור, אכן לא תוכל להיתלות



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 17-09-6129 אמונות למען השלום נ' סח'נין

תיק חיצוני:

באי התממשות התנאי, כהנחיית סעיף 28(א) לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג – 1973 (להלן: **"חוק החוזים"**). העירייה הייתה אמורה לדאוג להשגת האישור משר הפנים ומשחדלה מלעשות כן אין לה אלה להליך על עצמה, לכן העירייה כמי שעליה החובה לפנות לשר כדי לקבל אישור שעולה כדי תנאי מתלה, לא יכולה לסמוך על אי התקיימות התנאי, משלא עשתה כן – ראו סעיפים 27(א) ו- 28(א) לחוק החוזים, כן ראו והשוו בג"ץ 582/78 **זייתוני נגד עיריית חולון**, פ"ד (3) 243, שם סווג אישור השר כתנאי מתלה כמשמעות הביטוי בסעיף 27(א) לחוק החוזים. ראו גם בג"ץ 6231/92 **זגורי נגד ביה"ד הארצי לעבודה** פ"ד מט(4) 749, שם נקבע כי אף אם בתנאי מתלה עסקינן, הרי לא יכול צד לחוזה שמנע התקיימות התנאי לסמוך על אי קיומו, מכוח סעיף 28(א) לחוק החוזים.

לסיכום, סבורני לאחר שקלול כל השיקולים הרלבנטיים, מועד סיום החוזה בהתחשב במהות טיעוני הצדדים (בעיקר העדר אישורים נחוצים), תקופת השכירות עד כה, הצורך בתקופה של התארגנות, הזמן שחלף מאז תחילת ההליך, **מועד סיום החוזה ייקבע ליום 31/12/2023**.

ערך ההשקעות:

46. לעניין שווי ההשקעות של העמותה בתיאטרון החלטתי לאמץ את חוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט ולהלן נימוקיי.

47. הלכה פסוקה היא כי ככלל יש לאמץ את חוות הדעת של המומחה שמונה מטעם בית משפט ואת ממצאיו המקצועיים והאובייקטיביים, אלא במקרים מיוחדים בהם הוכח שיש מקום לסטות מחוות הדעת או קיימות נסיבות מיוחדות וחריגות המצדיקות שלא לקבל את קביעותיו ומסקנותיו או פסילת חוות דעתו – ראו לעניין זה ע"א 2099/08 **עיריית אשקלון נ' תשל"ז** **השקעות והחזקות בע"מ** (ניתן ביום 28.10.10); ע"א 3056/99 **שטרן נ' המרכז הרפואי על שם חיים שיבא**, פ"ד נו(2) 936, 949 (2002); ע"א 293/88 **ניימן נגד רבי** (ניתן ביום 23.4.90).

הדברים אמורים במשנה תוקף, כאשר עסקינן במומחה מוסכם מטעם בית המשפט, וכאשר הצדדים לא שמרו על זכותם להסתמך על חוות הדעת מטעמם.

48. על מעמדו המיוחד של מומחה מטעם בית המשפט, הלכה היא כי:

"מינוי מומחה מטעם בית המשפט היא פרקטיקה ידועה ומקובלת במקרים בהם מתעוררת סוגיה המצריכה ידע מקצועי שבמומחיות, אשר לגביה נזקק בית המשפט לכלי עזר אובייקטיבי על מנת שיוכל להגיע לפתרון יעיל וצודק של הסכסוך..."



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 6129-09-17 אמונות למען השלום נ' סח'נין

תיק חיצוני:

חוות דעתו של המומחה היא אמנם רק אחת מן הראיות העומדות בפני בית המשפט ואין בה כדי להגביל את שיקול דעתו או לגרוע מן הסמכות הנתונה לו להכריע באופן סופי במחלוקת שנתגלעה בין הצדדים... ואולם לא אחת נפסק כי "משממנה בית המשפט מומחה על מנת שחוות דעתו תספק לבית המשפט נתונים מקצועיים לצורך הכרעה בדיון, סביר להניח שבית המשפט יאמץ ממצאיו של המומחה אלא אם כן נראית סיבה בולטת לעין שלא לעשות זאת.."

ראו גם ע"א 323/85 מדינת ישראל נ' מזרחי, פ"ד לט(4) 185 (1985); ע"א 558/96 חברת שיכון עובדים בע"מ נ' רוזנטל, פ"ד נב(4) 563 (1998); ע"א 5602/03 סגל נ' שכון ופתוח לישראל בע"מ (ניתן ביום 28.2.05).

49. יודגש כי ההכרעה נותרת תמיד בידי בית המשפט, והוא אשר מחליט בסופו של דבר, על סמך טיעוני הצדדים ובחינת מלוא חומר הראיות, האם לאמץ את חוות הדעת, כולה או מקצתה - ראו ע"א 5509/09 מסארוה נ' מסארוה (ניתן ביום 23.2.14).

50. במקרה דנן לא מצאתי כי מתקיימות אותן נסיבות מיוחדות וחריגות המצדיקות את פסילת חוות הדעת של המומחה מטעם בית המשפט או שלא לקבל את קביעותיו ומסקנותיו - ראו לעניין זה והשוו רע"א 4144/06 אררט חברה לביטוח בע"מ נ' גרינשטיין (ניתן ביום 3.7.06); רע"א 7098/10 אוהד טביבזדה נגד שירותי בריאות כללית (ניתנה ביום 31.1.11).

51. לאחר עיון בחוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט, ולאחר ששקלתי טענות העמותה, טענותיה של העירייה, ובהתחשב בעובדה כי מדובר במומחה שלא הובא מטעם צד בהליך, החלטתי לאמץ את ממצאיו של המומחה מטעם בית המשפט ולא מצאתי כל סיבה המצדיקה שלא לעשות כן.

42. לא מצאתי לקבל את הטענות שמעלה העמותה לגבי חוות הדעת של המומחה מטעם בית משפט. מצאתי כי חוות הדעת של מומחה בית המשפט הוכנה תוך בחינת כל הנתונים הרלבנטיים שהוצגו לו. אדרש בהמשך למחלוקות שהמומחה הותיר במסגרת שאלות ההבהרה להכרעת בית המשפט.

חישוב תקופת השכירות וסכום ההשקעה שעל העירייה להשיב לעמותה בתום תקופת השכירות;

43. כאמור המומחה מטעם בית המשפט העריך את העלות הכספית של העבודות שבוצעו על ידי העמותה בסכום של 1,578,574 ₪ כולל מע"מ.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 6129-09-17 אמנות למען השלום נ' סח'נין

תיק חיצוני:

1
2 44. לסכום זה יש להוסיף עלות הגורמים המקצועיים בסך של 50,000 ₪ בהתחשב באמור בתשובת
3 המומחה לשאלות ההבהרה שהופנו אליו ע"י העמותה. כך שסה"כ עלות ההשקעה הינה
4 1,638,574 ₪.

5
6 45. כאמור, אין חולק, כי מן הסכום הנ"ל יש לנכות את הסכום של 250,000 ₪ שהוקצו ע"י משרד
7 השיכון באמצעות העירייה.
8

9 46. זאת ועוד, יש להפחית נכון להיום דמי השכירות המוסכמים בסך 60,000 ₪ כל שנה ובסה"כ
10 נכון להיום יש להפחית סכום של 600,000 ₪ (60,000 ₪ * 10 שנים מיום תחילת תקופת
11 השכירות – 2/2012, כמוסכם בין הצדדים).

12 788,574 ₪ = 600,000 ₪ - 250,000 ₪ - 1,638,574 ₪
13 47. בנסיבות העניין, כפי שהחלטתי להאריך את תקופת השכירות של מבנה התיאטרון בסח'נין עד
14 ליום 31/12/23 ובהתאם לכך יש להפחית מהסכום של 788,574 ₪ את דמי השכירות (מתאריך
15 2/2022 עד 31/12/23), בסך של 110,000 ₪ (עבור 22 חודשי שכירות).

16 678,574 ₪ = 110,000 ₪ - 788,574 ₪

17
18 עבודות שונות שלא הכריע בהן המומחה -

19
20 48. על פי המוסכם, ביום 8/5/18, בעת מינוי מומחה: " מקובלת עלינו הצעת בית המשפט
21 לצורך סעיף 9 להוראות ההסכם ימונה מומחה מטעם בית המשפט לצורך הערכת שווי
22 השקעת התובעת במבנה התיאטרון. זהות המומחה תקבע על ידי בית המשפט."

23
24 אם כך, ההסדר בין הצדדים שקיבל תוקף של החלטה כולל הערכת שווי מלוא ההשקעה
25 במקום ולא עלות שווי הבניה.
26

27 50. ספרינקלרים - מתזים; המומחה קבע כי העלות היא בסך 40,000 ₪ לא כולל מע"מ.
28 החשבוניות שצורפו על ידי הנתבעת לתצהיר מטעמה, מחזקים קביעה זו ולא סותרים אותה.
29 יש חשבוניות שכוללים מרכיבים שונים ולא ברור מה הסכום בגין מתזים. הדרישה לסכום
30 המפורט בסיכומים נתמך בהערכה של מומחה מטעם הנתבעת. איני נדרש להערכה זו מקום
31 שמומחה בית המשפט קבע את אשר קבע. בנוסף ההערכה של מומחה הנתבעת לא נתמכת
32 בחשבוניות ואין הלימה בין הדרישה לבין החשבוניות. מכאן שמקובלת עלי הערכת מומחה בית



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 6129-09-17 אמונות למען השלום נ' סח'נין

תיק חיצוני:

המשפט והסכום שנקבע בחוות הדעת כולל סכום זה בגין רכיב זה. הדרישה לתוספת בגין רכיב זה, נדחית.

51. **מערכת גילוי עשן**; המומחה קבע כי לא הוצגה מערכת לגילוי עשן וצין כי על התובעת להציג חשבוניות וההכרעה מסורה לבית המשפט. ההסכמה בין הצדדים, לרבות הוראות ההסכם מלמדים כי יש לחשב שווי ההשקעה במתחם, משכך מרכיב זה יש להכיר בו בהתאם לחשבונית שצורפה לתצהיר. הסכום עומד על סך 28,100 ₪.

52. **מערכת כריזה**; המומחה בשאלות ההבהרה קבע שאינה חלק מעלות הבניה והותיר ההכרעה בידי בית המשפט. לאור המסמכים שצורפו, יש להכיר 8,839 ₪.

53. **מערכת הגברה**; המומחה בשאלות ההבהרה צין שהדבר אינו בעלות הבניה. לאחר עיון במסמכים, חשבוניות וטיועונים הצדדים יש לאשר את סכום ההשקעה 210,000 ₪.

54. **ציוד כיבוי אש ומטפים**; גם עניין הושאר להערכת בית המשפט. לאחר עיון במסמכים שצורפו הנני מאשר 6,970 ₪.

55. תעלת פחת מתחת לתקרת לניקוז דליפות, המומחה אישר סך 5,000 ₪.

56. מערכת שחרור עשן; ההשקעה הושקעה לאחרונה וליקור מומחה בית המשפט. כדי למנוע התדיינות עתידית בין הצדדים, ובשים לב למסמכים שצורפו-לתצהירים, לכתבי הטענות והסיכומים, ההשקעה מאושרת בסך 110,817 ₪.

57. על כן, יש להוסיף לסכומים: **369,726 ₪ בגין עבודות שהותיר המומחה להכרעת בית המשפט.**

הסכום הכולל שעל הנתבעת להשיב לתובעת בעת פינוי המושכר יהיה:

$$369,726 \text{ ₪} + 678,574 \text{ ₪} = 1,048,300 \text{ ₪}.$$

סוף דבר;

58. אשר על כן, **תקופת השכירות** של מבנה התיאטרון בסח'נין **תוארך עד ליום 31/12/23.**

אני מחייב את העירייה לשלם לעמותה, סך של 1,048,300 ₪ בגין סכום ההשקעה שעל העירייה להשיב לעמותה **בתום תקופת השכירות.**



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 6129-09-17 אמנות למען השלום נ' סח'נין

תיק חיצוני:

1 52. מתוך הסכום הנ"ל תנכה העירייה את העלויות בגין צריכת מים וחשמל, בגין כל התקופה,
2 שחייבת בהן העמותה מכוח הסכם השכירות, וזאת בכפוף להצגת חשבונות שלא שולמו ע"י
3 העמותה.
4

5 53. בנוסף אני מחייב את העירייה לשלם שכ"ט עו"ד בסכום כולל של 45,000 ₪ כולל מע"מ ובנוסף
6 החזר חלקה של העמותה בשכ"ט המומחה מטעם בית המשפט, בכפוף להצגת קבלות, כמו גם
7 החזר האגרה ששולמה.
8

9 54. הסכומים שנפסקו כמפורט לעיל, ישולמו תוך 21 ימים מיום ביצוע הפינוי. בתום מועד זה
10 הסכום יישא הפרשי ריבית והצמדה כחוק.
11

12 **המזכירות תשלח לצדדים עותק פסק הדין.**

13
14 ניתן היום, כ"ב סיוון תשפ"ב, 21 יוני 2022, בהעדר הצדדים.

מאזן דאוד, שופט

15

16

