|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בפני** | **כבוד הרשם בכיר נדים מורני** | |
| **תובעים** | | **1.משה כהן**  **2.חיים וקנין ע"י ב"כ עו"ד שלמה יער-בר רח' הרצל 75 נהריה** |
| **נגד** | | |
| **נתבעים** | | **1.שמואל אודוין ובניו בע"מ – נמחקה**  **2.ניסן ניסים בנלולו** |
|  | |  |

|  |
| --- |
| **פסק דין**  **כנגד נתבע מס' 2** |

1. התובעים הינם בעלים משותפים של חנות הנמצאת בשד' הגעתון 19 בנהריה (להלן: "החנות").

2. החנות הושכרה לשוכרות עפ"י הסכם שכירות מיום 16/7/14 ובה התנהל עסק בשם "צ'אנס הלבשה".

3. לטענת התובעים, מאז תחילת שנת 2015 החלו התובעים לסבול מתופעה חוזרת של נזילת מים המגיעים מרצפת המאפיה הנמצאת בקומה מעל לקומה בה נמצאת החנות, אל תקרת החנות.

4. התובעים טוענים כי כתוצאה מהנזילות נגרמו לחנותם נזקים רבים, קצרים חשמליים, הרטבת תקרת גבס עד לסכנת קריסתה, הרטבת סחורה שבחנות ונזילת מים על ראשי הלקוחות והמוכרות, סכנת החלקה ועוד.

5. לטענת התובעים, במהלך התקופה מחודש 2/15 ועד 8/15 הם נאלצו להחליף את כל מערכת החשמל בחנותם בשל נזילה זאת בעלות כוללת של 2,124 ₪ בתוספת 200 ₪ שהוצאו לשם ייבוש המערכת בטרם החלפתה.

6. נטען גם כי ביום 16/8/15 השוכרים הודיעו לתובעים על רצונם לפנות את החנות ביום 1/10/15 ולא להפעיל את האופציה יותר על אף הודעה אחרת לפני כן וזאת בשל בעיית הנזילות.

7. בחודש 7/14 התובעים פנו אל הנתבעים בכתב ודרשו מהם לטפל בעניין בדחיפות ומשלא נעשה דבר, החלו התובעים לחשוב על מכירת החנות.

8. ביום 7/10/15 המומחה מר כספי מחברת כספי מיכאל עבודות מים וביוב בע"מ ערך בדיקה ויזואלית בחנות הנתבע 2 לאיתור מקור הנזילה והסתבר שמקור הנזילה הינו מספר ליקויים בחנות הנתבע 2, אשר מעבירים מים לקומה מתחת והנתבע 2 הודיע על הסכמתו ונכונותו לתקן הליקויים שפורטו. זמן קצר לאחר מכן הנתבע 2 (להלן: הנתבע") הודיע שהתיקונים בוצעו.

9. ביום 27/10/15 נערכה לפי בקשת התובעים חוות דעת מטעם השמאי תום תרזי, אשר העריך את שווי הנזקים בחנות התובעים בסך 11,629 ₪ ותמורת חוות דעת זו התובעים שילמו לו שכ"ט בסך 2,500 ₪.

10. ביום 18/10/15 החנות הושכרה לשוכרים חדשים החל מ-15/11/15 תמורת סך 3,600 ₪ לחודש.

11. התובעים הגישו תביעה כספית כנגד שני הנתבעים ע"ס 34,000 ₪ כאשר בשלב יותר מאוחר התביעה כנגד נתבעת 1 נמחקה בהסכמה.

הסכומים שנתבעו פורטו בסעיפים 21-28 של כתב התביעה.

12. הנתבע הגיש כתב הגנה מטעמו וטען, בין היתר, כדלקמן:

א. הבניין שבו נמצאות החנויות הינו בניין ישן ביותר אשר בו עשרות נכסים מושכרים בן עשרות שנים, שאינו מטופל ואינו מתוחזק ואין כל וועד בית שדואג לתחזוקתו.

ב. כל המרזבים של הבניין סתומים ואכולים מרקב.

ג. כל הצנרת בבניין אכולה וישנה כאשר חודש בחודשו מגיעים אנשי מקצוע ואנשי עירייה לטפל בפיצוץ של צנרת ישנה.

ד. הנתבע מנהל עסק של מאפיה שאינו פועל על בסיס של מים ושטיפות ואין לעסקו כל קשר עם הנטען בכתב התביעה.

ה. מצבו זה של הבניין הוא הגורם לנזילות מים ולבעיית הרטיבות בכל תחומי הבניין כאשר חנויות רבות, לרבות חנות הנתבע, סובלות מבעיות אלה.

ו. בעיה זו ידועה ועיריית נהריה מתעדת לפעול לתיקון המצב ואף נערכה לאחרונה פגישה בעירייה.

ז. עניין זה הוכח למתווכת תמי, המטפלת בחנות התובעים, אשר עברה יחד עם הנתבע ובעת הסיור היא נוכחה לראות שבעיית הרטיבות והנזילות הינה תופעה המקיפה את כל הבניין.

ח. למרות שהנתבע לא לקח על עצמו אחריות, הוא פעל ותיקן את מסדרון הכניסה לשירותים של הבניין עצמו שאינו קשור לחנותו והוא ביצע שם איטום וריצוף.

כל פעולותיו של הנתבע לא הביאו לפתרון בעיית הרטיבות ובכך הנתבע הוכיח למתווכת שמקור הבעיה אינו אצלו.

ט. התובעים בעצמם ציינו בהסכם השכירות החדש שהנתבע עשה כמיטב יכולתו וכספו לתיקון הבעיה.

י. הנתבע ביצע את כל התיקונים שהורה עליהם מר כספי, על אף שלא היו באחריותו וזאת מטעמי שכירות טובה והבעיה לא נפתרה.

נטען שחוות דעתו של מר כספי הינה ויזואלית ולא נעשתה באמצעות מכשירים.

יא. רצפת החנות של הנתבע בנויה באופן שאינו מאפשר כל חדירה או נזילה של מים.

יב. במהלך עדות הנתבע, הוא העיד שמחצית חנותו בלבד הינה מעל למחצית חנותם של התובעים.

13. מר כספי העיד בחקירתו הנגדית כדלקמן:

**"אני עליתי למעלה לראות מה מקור הנזילה. נזילה יכולה להופיע במקום אחד אבל נעשית ממקום אחר".**

14. המתווכת תמי אישרה בחקירתה כי היא פנתה לתובע בעניין נזילה בשירותים ציבוריים ואישרה כי היה שם דלי שכל הזמן התמלא מים מאחד המזגנים והעידה שהיא אינה יודעת אם המזגן הוא של הנתבע.

המתווכת תמי אף אישרה שהנתבע ביצע את התיקונים עפ"י חוות דעת של מר כספי ובכל זאת הנזילה לא הופסקה.

בנוסף, המתווכת תמי אישרה שבחנויות סמוכות קיימת בעיית רטיבות, אולם לא בכמויות כפי שהדבר היה בחנות התובעים.

המתווכת תמי העידה כי השוכרים החדשים של החנות התקינו אגנית מתחת לתקרה האקוסטית וכי המצב כיום לאחר התקנת האגנית אין נזילות והבעיה לא קיימת, וכי היא אינה יודעת אם זה בגלל האגנית או עקב התיקונים שהנתבע ביצע.

המתווכת תמי אישרה בעדותה כי חצי משטח החנות הינו מתחת למאפיית הנתבע והחצי השני הינו מתחת לנכסים אחרים שאינם שייכים לנתבע ולא בחזקתו.

**דיון והכרעה:**

15. יש להדגיש כי חנות הנתבע הנמצאת בקומה השנייה הינה מעל מחצית חנותו של התובע הנמצאת בקומה התחתונה, כאשר מעל למחצית השנייה נמצאים שירותים ציבוריים ופרוזדור.

16. ידוע גם ששירותים ציבוריים הינם מקור לנזילות ורטיבות ואף נמסר כי מי אחד המזגנים היו מנוקזים לדלי אחד בחדר השירותים, אשר היה מתמלא ונשפך החוצה.

17. המומחה מר כספי העיד כי נזילה יכולה להופיע במקום אחד אבל נעשית במקום אחר.

18. אין מחלוקת שהחנויות של התובע ושל הנתבע נמצאות במבנה ישן בן עשרות שנים הסובל מתחזוקה גרועה והמתווכת תמי אף אישרה שראתה שקיימת בעיית רטיבות גם בחנויות נוספות הנמצאות בקומת הקרקע.

19. מבדיקה שנעשתה ע"י מר כספי, נעשתה באופן ויזואלי ולא באמצעות מכשירים ואין בדרך זה כדי לקבוע באופן ברור וחד משמעי מה מקור הנזילות.

20. הנתבע העיד ועשה רושם שהוא ביצע כל אשר נתבקש לעשות ועל אף זאת הנזילה לא הופסקה.

21. על אף האמור, בבדיקה הוויזואלית שבוצעה ע"י מר כספי הוא מצא 3 ליקויים בבית המאפה של הנתבע שהם: ברז דולף, בעיית איטום ופתחים במרצפות וניקוזי מקררים דולפים מתחת לריצוף וציין את אופן הטיפול בהם.

22. הנתבע העיד ועדותו אושרה ע"י המתווכת תמי שהוא פעל בהתאם להנחיות מר כספי ועל אף זאת הנזילה לא פסקה.

**נטל ההוכחה:**

23. ב"כ התובע בסיכומיו טען שיש להחיל על המקרה את הוראת סעיף 38 לפקודת הנזיקין (נוסח חדש) המטיל את האחריות לגרימת נזק על מחזיק נכס אשר מתוכו נמלט הדבר וכי על הנתבע הראיה שלא היתה לגבי הדבר המסוכן או הנמלט התרשלות שיחוב עליה.

במקרה שבפנינו, לא מובן שהמים שנזלו לתוך חנות התובע נמלטו מחנות הנתבע או רק מחנות הנתבע , הרי, מעל לחנות התובע נמצא חלק מחנות הנתבע וחלק משירותים ציבוריים ופרוזדור וקיימת אפשרות שהם נמלטו דווקא מהחלק האחר.

בנוסף, ביהמ"ש השתכנע שהנתבע עשה כל מאמץ על מנת לפתור את הבעיה וכנראה שמאמציו לא הועילו.

24. בנסיבות המתוארות, אין מקום להטיל את כל האחריות לגרימת הנזק על הנתבע ואין מקום לפטור אותו כליל מגרימת הנזקים לאור הממצאים שנמצאו ע"י מר כספי בעת ביצוע הבדיקה הוויזואלית, ונראה לבית המשפט שיש לחייב את הנתבע לפצות את התובע בגין מחצית הנזקים שיוכחו.

**גובה הנזק:**

25. השמאי תרזי מטעם התובע העריך את הנזקים בחנות התובע בסך 9,940 ₪ + מע"מ, כאשר הסכום הנ"ל כלל בתוכו תיקון מערכת חשמל בסך 2,000 ₪ והתקנת גופי תיאורה בסך 840 ₪.

26. יש לציין שהתובע לא הציג קבלות המעידות על ביצוע כל הנזקים שצוינו בחוות הדעת של השמאי תרזי, למעט חשבוניות המעידות על תיקון מערכת החשמל ותשלום שכ"ט שמאי בסך 2,500 ₪, אשר נראה בעיני ביהמ"ש כשכ"ט שמאי מופרז בנסיבות העניין וקבלה על שכ"ט מר כספי בסך 300 ₪.

27. הוכח כי התובע השכיר את החנות מחדש תוך 1.5 חודשים לאחר פינוי השוכרים שהיו בחנות, תקופה שנחשבת כסבירה בעת החלפת השוכרים ואין מקום להטיל את הנזקים הנ"ל על התובע.

28. אין להתעלם מהעובדה שהתובע הינו בעל חנות הנמצאת בבניין מוזנח ומתוחזק בצורה משמעותית ויש להטיל עליו גם חלק מהאחריות בגין כך.

29. הדרישה לתשלום סך של 10,000 ₪ בגין אובדן ימי עובדה ועוגמת נפש נראית מוגזמת ומופרזת.

30. לאחר ששקלתי את טענות הצדדים ולאור כמות הנזקים שנגרמו לחנות התובע, אני מעמיד את סה"כ הנזקים שנגרמו לתובע ע"ס 15,000 ₪ בתוספת מע"מ וקובע שחלקו של הנתבע בנזקים הנ"ל הינו בשיעור 50% בלבד.

31. אשר על כן, אני מקבל את התביעה באופן חלקי ומחייב את הנתבע לשלם לתובע את הסכומים המפורטים להלן:

א. סך של 7,500 ₪ בגין חלק מהנזקים שגרמו לתובע.

לסכום הנ"ל יש להוסיף מע"מ כחוק בכפוף לקבלת חשבונית מס מקורית.

ב. סך של 850 ₪ בגין אגרות משפט ששולמו.

ג. סך של 1,500 ₪ בגין שכ"ט שמאי.

הסכומים שנפסקו ישולמו תוך 30 יום מיום המצאת העתק מפסק דין זה לידי הנתבע, שאם לא כן, הם ישאו הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד התשלום המלא בפועל.

**המזכירות תמציא העתק מפסק דין זה לצדדים ותסרוק את המוצגים ת/1, נ/1-נ/2 בתיק ותעדכן את רישומיה באופן שעו"ד וקסלר אייל אינו מיצג את הנתבע ופסק הדין יועבר ישירות לנתבע לכתובתו ברח' הרצל 64 נהריה וזאת כבקשת הנתבע בסיכומיו..**

ניתן היום, כ"ז ניסן תשע"ח, 12 אפריל 2018, בהעדר הצדדים.

