

ת"פ 14181/07/23 - אדומים סולאר בע"מ נגד נוף קדמת תפן בע"מ, קלי"ה גליל השקעות בע"מ

בית משפט השלום בחיפה

תפ"מ 14181-07-23 נוף קדמת תפן בע"מ ואח' נ' אדומים סולאר בע"מ
תיק חיצוני:

מספר בקשה: 5

בפני **כבוד השופטת עינב נהרי סנדלר**
המבקשת/הנתבעת: אדומים סולאר בע"מ
נגד
המשיבות/התובעות: **1. נוף קדמת תפן בע"מ**
2. קלי"ה גליל השקעות בע"מ

החלטה

1. בהתאם להחלטת כב' הנשיאה, השופטת ש. אייזנברג, מיום 24.8.23, תיק זה הועבר לטיפול.
2. בפני בקשה שהגישה המבקשת-הנתבעת לעיכוב ההליכים בתיק זה - תביעה לפינוי מושכר - עד להכרעה בהליך הנוסף המתנהל בין הצדדים, אותו הגישה המבקשת כנגד המשיבות, הקבוע אף הוא בפני ומתנהל במסגרת ת.א. 31872-03-22 ובו עותרת המבקשת לקבלת סעד הצהרתי וצווי עשה כנגד המשיבות (להלן: "**ההליך המקביל**"). לחילופין, מבקשת הנתבעת להורות על איחוד הדיון בתביעה כאן לפינוי המושכר ביחד עם התביעה בהליך המקביל (להלן: "**הבקשה**").
3. ראשית, אפתח ואציין, באשר לעתירה החילופית המתבקשת בבקשה - לאיחוד הדיון בתביעות, כי תביעה לפינוי מושכר הינו הליך המתנהל בסדר דין מהיר ויחודי לו הוראות וסדרי דין מיוחדים במסגרת תקנה 81, בפרק יב', בתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018 (להלן: "**התקנות**"). מטבע הדברים אין זה נכון או אפשרי לאחד את הדיון בתביעה לפינוי מושכר ביחד עם תביעה אזרחית מורכבת אחרת, המתנהלת בסדר דין רגיל, הגם במקרה, כבענייננו, בו מדובר באותם צדדים ובנסיבות רקע זהות, זאת נוכח תכליותיה המיוחדות וסדרי הדין המיוחדים שנקבעו לצורך ניהול תביעה לפינוי מושכר. הדבר אף נלמד בהיקש מתוכן הוראת תקנה 81(א) לתקנות.
4. אם כן, במסגרת הבקשה אשר לפני, יש לבחון את העתירה העיקרית המתבקשת ולשקול האם ראוי לעכב את התביעה כאן לפינוי המושכר עד להכרעה בהליך המקביל - כפי המתבקש בסעד העיקרי בבקשה, או שיש לברר את התביעה לפינוי מושכר במקביל לניהול ההליך המקביל.
5. לאחר ששקלתי את טענות הצדדים בבקשה ובתשובת המשיבות לבקשה שהוגשה לתיק ביום 16.8.23, ולאחר שבחנתי את הטענות בכתב התביעה כאן, על רקע המחלוקות והפלוגתאות בין הצדדים המתבררות בהליך המקביל, נחה דעתי כי, נכון לעת הזו, יש לקבל את הבקשה ולהורות על עיכוב ההליך כאן לפינוי

מושכר עד להכרעה בהליך המקביל.

להלן אפרט את הטעמים לכך.

6. המבקשת היא חברה פרטית שעיסוקה בהפקת חשמל באמצעות מערכות סולאריות. מערכות המבקשת הותקנו והופעלו על גגות נכסים שבבעלות המשיבות, בהתאם להסכמי שכירות שנחתמו בשנת 2011.
7. בין הצדדים התגלעה מחלוקת שנסובה סביב אירועי נזילות מים מהגגות עליהם מותקנים מתקני המבקשת ותיקוני הליקויים שגרמו לנזילות אלה.
8. בהליך המקביל הגישה המבקשת כאן (להלן למען הנוחות: "**השוכרת**") ביום 14.3.22 תביעה כנגד המשיבות כאן (להלן למען הנוחות: "**המשכירות**"), במסגרתה התבקש סעד הצהרתי הקובע כי הודעת ביטול הסכם השכירות ששלחו המשכירות לשוכרת ביום 14.2.22 (להלן: "**הודעת הביטול**") בטלה וחסרת תוקף, וכן התבקש מתן צו עשה המחייב את המשכירות לפעול בהתאם להוראות הסכמי השכירות ובכלל זאת להעביר לשוכרת את המלצות חברת החשמל שהתקבלו אצלן ביחס לתפוקת החשמל מהמתקנים המותקנים על גגות המושכר, וכן צו עשה המחייב את המשכירות לאפשר לשוכרת ו/או למומחים מטעמה גישה מלאה לגגות המושכר לצורך תחזוקת המתקנים והגגות, ובכלל זאת לצורך ביצוע בדיקות ועבודות איטום בגגות בהתאם להוראות הסכמי השכירות.
9. אם כן עיינו הרואות כי במסגרת ההליך המקביל עומדת להכרעה פלוגתא שעניינה תוקף הודעת הביטול, היא הפלוגתא העומדת בבסיס ובמוקד ההליך שבכותרת שעניינו פינוי המושכר.
10. ברור, אם כן, כי בטרם תוכרענה השאלות העומדות לדיון בהליך המקביל: האם הפרה השוכרת את הסכם השכירות והאם הודעת הביטול עומדת בתוקפה, אף לא ניתן להכריע בתביעה כאן לפינוי המושכר.
11. ביום 12.5.22 הגישה השוכרת-התובעת בהליך המקביל בקשה דחופה למתן צו עשה זמני אשר נקבעה לדיון במעמד שני הצדדים ליום 1.6.22.
12. במסגרת הדיון שהתקיים, הושג בין הצדדים ביום 1.6.22 הסדר דיוני, לו ניתן ביום 1.6.22 תוקף של החלטה.
13. במסגרת אותו הסדר דיוני והוראותיו, בין היתר, מונה מומחה מוסכם מטעם בית המשפט בתחום האיטום והקונסטרוקציה, אשר יחווה את דעתו בשאלה מה מקור הנזילות בגגות המושכר ואילו פעולות נדרשות על מנת לתקן את הליקויים הקיימים, וכן יחווה דעתו בשאלה מהן הפעולות הדרושות לצורך פעילות איטום ותחזוקה שוטפת של הגגות, למען לא ישנו מקרי נזילות בעתיד. כן נקבע כי המומחה יחווה דעתו בשאלה האם די בעבודות איטום על מנת להביא את הגגות למצב תקין ללא נזילות וכי המומחה ישום את סוג עבודות האיטום אשר על פי חוות דעתו יש לבצע על הגגות ויחווה דעתו באשר למנגנון הנדרש לאיטום הגגות. עוד הוסכם בין הצדדים כי חוות הדעת תחייב את הצדדים וכי השוכרת מתחייבת לבצע בפועל ועל חשבונה את עבודות האיטום על הגגות כפי הוראות המומחה וזאת באמצעות גורם שיהיה מוסכם על המומחה ובהתאם להנחייתו ופיקוחו של המומחה.
- בסעיף 9 להסדר הדיוני נקבע כי היה והשוכרת תפר את התחייבותה שבהסדר הדיוני לביצוע מלוא עבודות האיטום בהתאם לחוות דעת המומחה, אזי תעמוד למשכירות עילה לביטול הסכמי השכירות והשוכרת תהא אז מחויבת לפנות את מתקניה מהגגות על חשבונה, וזאת בכפוף להחלטת בית המשפט בדבר ההפרה.
14. אם כן עיינו הרואות כי לאופן יישום ההסדר הדיוני וביצועו יש השלכה על שאלת ביטול הסכמי השכירות,

כך על פי הוראותיו של ההסדר הדיוני.

לאור העובדה כי נכון לשלב זה יישום ההסדר הדיוני בהליך המקביל טרם הושלם הרי שטרם בשלה העת להכריע בשאלת ביטול הסכמי השכירות, שהרי לא כל העובדות העשויות רלוונטיות לענין ידועות ומונחות לעיני בית המשפט.

15. כך, ביום 18.4.23 הוגשה בתיק המקביל חוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט, ובתאריכים 23.5.23 ו- 5.6.23 השיב המומחה לשאלות ההבהרה שהפנו אליו הצדדים. על פי הוראות ההסדר הדיוני ניתנה בתאריך 22.6.23 החלטתי המורה לשוכרת לפעול לצורך התקשרות, על חשבונה, עם חברת א. נמי פרוייקטים בע"מ אשר הומלצה על ידי המומחה לביצוע עבודות האיטום בהתאם להצעת מחיר מיום 11.4.23. השוכרת הודיעה בתיק המקביל ביום 4.7.23 כי פנתה לחברת א. נמי פרוייקטים בע"מ לצורך ביצוע העבודות שנקבעו בחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט.

16. בשלב זה, טרם התקבל עדכון בתיק המקביל בנוגע להשלמת עבודות האיטום, ויודגש כי בהתאם להסדר הדיוני ולהנחיות שניתנו למומחה מטעם בית המשפט, על המומחה מטעם בית המשפט להודיע לבית המשפט ולצדדים האם בוצעו עבודות האיטום בהתאם לחוות דעתו והנחיותיו בתוך 7 ימים מסיום העבודות בפועל.

17. מכאן, שבעת הזו, אין זה נכון ואף לא ניתן לדון בבקשת המשכירות לפינוי המושכר, שכן התמונה העובדתית השלמה הרלוונטית לצורך הכרעה בסוגיה זו תעמוד לנגד עיני בית המשפט רק לאחר השלמת העבודות מושא ההסדר הדיוני בהליך המקביל.

18. במסגרת הכרעה בסעדים העיקריים שנתבעו ההליך המקביל, תוכרע גם הפלוגתא בין הצדדים הנוגעת לתקפות הודעת ביטול הסכם השכירות בידי המשכירות, עליה נשענת גם התביעה כאן לפינוי המושכר.

19. מדובר בפלוגתאות זהות כך שהכרעה בהליך המקביל עשויה לייתר את הדיון בתיק זה או לכל הפחות לקצרו ולייעלו.

20. בנסיבות אלה יש להורות על עיכוב ההליכים בתביעה כאן לפינוי המושכר עד להכרעה בתביעה בהליך המקביל והדבר אף יביא לחיסכון בזמן ובמשאבים של בית המשפט ושל הצדדים.

21. אם כן ולאור האמור לעיל, **אני רואה לנכון לקבל את הבקשה ולהורות על עיכוב הדיון בתביעה שבכותרת לפינוי המושכר עד להכרעה בהליך המקביל המתברר בת.א. 31872-03-22.**

משקיבלתי את הבקשה, אני מחייבת את המשיבות-התובעות לשלם למבקשת-הנתבעת הוצאות הבקשה בסך של 2,500 ₪, בתוך 30 יום.

ניתנה היום, י"ח אלול תשפ"ג, 04 ספטמבר 2023, בהעדר הצדדים.