



בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 8464/09

בפני: כבוד השופטת א' חיות
כבוד השופט ע' פוגלמן
כבוד השופט י' עמית

המערערות: 1. הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב
2. עיריית תל אביב יפו

נגד

המשיב: כורש הרוניאן

ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו
בה"פ 1245/07 שניתן ביום 5.8.2009 על-ידי כב' סגנית
הנשיא דרורה פלפל

תאריך הישיבה: י"א באדר ב התשע"א (17.03.11)

בשם המערערות: עו"ד משה רז-כהן, עו"ד דרורית שפיר

בשם המשיב: עו"ד משה י' קמר

פסק-דין

בהמלצת בית המשפט חוזרות בהן המערערות מן הערעור. הערעור נמחק.
המערערת תשלם למשיב הוצאות ושכר טרחת עורך-דין בערעור בסך 10,000 ש"ח.
סכום ההוצאות המופחת מביא בחשבון את החזרה מן הערעור בשלב זה של הדיון.

ניתן היום, י"א באדר ב', תשע"א (17.3.2011).

תוקן היום, י' בניסן, תשע"א (14.4.2011).

שופט

שופט

שופטת



בתי המשפט

הפ 001245/07

בבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

05/08/2009

לפני: כבוד השופטת ד"ר דרורה פלפל / ס. נשיא

הרוניאן כורש

בעניין:

ע"י ב"כ עו"ד א' קמר

המבקש

נגד

1. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א

2. עיריית ת"א- יפו

ע"י ב"כ עו"ד מ' רו כהן

המשיבות

פסק דין

א. מהות התובענה

עניינה של תובענה זו, היא בקשתו של דייר מוגן לפיצויים, בעד הפקעת זכויותיו בחנות בחלקה 22 (להלן: "החנות"), בגוש שומה 6925 ברחוב גת רימון 3 (להלן: "המקרקעין") ע"י עיריית תל אביב – יפו.

ב. עובדות רלוונטיות

- במועד הרלוונטי לתביעה זו, היה מר כורש הורניאן (להלן: "המבקש"), יש מחלוקת בין הצדדים לעניין סוג הדיירות וע"כ להלן), דייר בחנות המצויה בבניין מסחרי ופונה לחזיתו הצפונית. החנות כוללת קומת קרקע שטחה על פי טענת המבקש 44.8 מ"ר (בעוד לטענת המשיבים שטחה של קומת הקרקע הינו 42.4 מ"ר בלבד), וקומה עליונה שטחה 44.4 מ"ר (להלן: "החנות", ר' לעניין זה עמדות הצדדים בפני השמאית שמונתה בעמ' 15).



בתי המשפט

הפ 001245/07

בבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

05/08/2009

לפני: כבוד השופטת ד"ר דרורה פלפל / ס. נשיא

- במרחק של כ 50 מ' מהחנות, ברחוב הרצל 22 בתל אביב, מחזיק המבקש בחנות נוספת במעמד של דייר מוגן. בחנות נשוא התובענה דן ייצר המבקש ערב פינויה, בגדים שאותם הוא מכר בחנות השנייה (להלן: "חנות המכירה").
- לטענת המבקש, הקרבה בין שתי החנויות הינה בעלת משמעות רבה, שכן היה באפשרותו לספק באופן מיידי לחנות המכירה כל דרישה לבגדים המיוצרים בחנותו נשוא התובענה דן.
- על המקרקעין חלה תוכנית מס' 1200, שפורסמה למתן תוקף ביום 3.7.05 (להלן: "תוכנית 1200") בי.פ. 5523, 2123 בעמ' 1932, המייעדת את המקרקעין לדרך (להלן: "הדרך") וכן תמ"מ 1/5 שפורסמה למתן תוקף ביום 25.12.03 (להלן: "תמ"מ 1/5") בי.פ. 5258 עמ' 1396, המייעדת את המקרקעין לצורך הקמת הרכבת הקלה.
- בתוקף סמכותה לפי ס' 188 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, (להלן: "חוק התכנון והבנייה") פרסמה המשיבה 1 ביום 30.4.2006 ב"רשומות" (ילקוט הפרסומים 523, התשס"ו עמ' 302), הודעה לפי ס' 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, (להלן: "פקודת הקרקעות") בדבר הפקעת חלק ממקרקעין, לרבות חלק מהבניין שבו מצויה חנותו של המבקש.
- באותה הודעה הודיעה המשיבה 1 כי היא מתכוונת לקבל מיד את החזקה בשטח המופקע, הואיל והוא דרוש באופן דחוף לצרכי הציבור שלמענם עומדים לרכשה.
- כמו כן, נאמר בהודעה כי המשיבה 1 מוכנה לשאת ולתת בדבר רכישת המקרקעין ועל כן, על כל התובע לעצמו זכות או טובת הנאה במקרקעין ורוצה לקבל פיצויים על כך, להרצות על זכויותיו בפני המשיבה 1, בצירוף ראיות לחיזוק תביעתו והודעה המפרטת את רכיבי הפיצוי שהוא תובע (להלן: "ההודעה").
- בהמשך להודעה, ביום 9.7.06 הגישה המשיבה 1 לביהמ"ש המחוזי, בקשה למתן צו למסירת החזקה לפי ס' 8 לפקודת הקרקעות (ה"פ 878/06).
- ביום 20.11.06 נעתר ביהמ"ש לבקשת המשיבה 1 ונתן צו כנגד המבקש למסירת החזקה.
- ביום 4.6.07 מסר המבקש את החזקה בחנות וכנגדה קיבל 168,655 ₪ כפיצוי שאינו שנוי במחלוקת.
- ביום 3.12.07 הגיש המבקש תובענה זו כנגד המשיבה 1 וכנגד המשיבה 2 - עיריית תל אביב יפו (להלן: "המשיבות").



בתי המשפט

הפ 001245/07

בבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

05/08/2009

לפני: כבוד השופטת ד"ר דרורה פלפל / ס. נשיא

- ביום 10.6.08 מונתה הגב' לבנה אשד (בהסכמת שני הצדדים) כשמאית מומחית מטעם בית המשפט (להלן: "השמאית"), לצורך הערכת הפיצויים המגיעים למבקש.
- ביום 25.12.08 הגישה השמאית את חוות דעתה ובה העריכה כי הפיצוי הראוי שעל המשיבות לשלם למבקש, יהיה 455,544 ₪ בתוספת של 79,920 ₪ הוצאות פינוי נלוות ובסה"כ 535,464 ₪ נכון ליום חווה"ד. השמאית מסכמת בפתח חווה"ד שלה את שעמד בפניה באלו המלים: "הצדדים אינם חלוקים על העובדות הפיסיות, התכנוניות והמשפטיות... אלא על השלכותיהן של ערכי השוויון".

ד. הפלוגתאות בין הצדדים

מהסיכומים עלו הפלוגתאות הבאות בין הצדדים:

- האם המבקש הינו דייר מוגן?
- האם כללה השמאית פיצויים בגין סי' 197 לחוק התכנון והבניה בחווה"ד מטעמה?
- האם היה מקום לכלול פיצוי מעין זה?
- מהי השפעת תוכנית 1200 על גובה פיצויי ההפקעה?
- האם היה שימוש חורג במקום ולכן יש להפחית מסכום הפיצויים שניתנו למבקש?
- מה גובה ההוצאות הנלוות?

יש לציין, שלא מלוא פלוגתאות אלו הוצב לדיון, וכבר עתה אציין, כי אדון אך ורק בפלוגתאות שעלו מכתבי הטענות.

ד. דינו

1. כללי

"הזכות לפיצויים מוסדרת בסעיף 12 לפקודה, החל על הפקעות של הועדה המקומית באמצעות סעיף 190 לחוק התכנון והבניה, ומטרתה להעניק לבעל זכות במקרקעין את שוויה הכספי של הזכות שהופקעה ממנו. מטרת הפיצויים היא להעמיד את בעל הזכות או טובת ההנאה במקרקעין, שהופקעה, באותו מצב כספי, שבו היה עומד



בתי המשפט

הפ 001245/07

בבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

05/08/2009

לפני: כבוד השופטת ד"ר דרורה פלפל / ס. נשיא

אלמלא ההפקעה" (א' קמר, דיני הפקעת מקרקעין (מהדורה שיטת, תשס"א)
...333

...

על הפיצויים לבעל מקרקעין שהופקעו להיות מימוש כספי של שווים של המקרקעין
- גילום שוויה של הזכות שאבדה. ומנגד - פיצויים העולים בשוויים על שוויו של
הנכס שהופקע ישפרו את מצבו של בעל הנכס, ולא יהיו ביטוי לדרישת החוק, כי
גובה הפיצויים יהיה כתמורה שהיתה ניתנת בעבורם בעסקה מרצון. (ר' ע"א
2991/06 - רות מנשה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חולון . תק-על
2007(4), 2873).

2. מעמדו של שמאי מומחה

על חשיבות מינוי שמאי מומחה עמד א. קמר בעמ' 466 לספרו:

"מטרת מינוי של המומחה מטעם בית המשפט הינה לפשט את הדיון ולמנוע מראש
בזבוז זמן וכסף, הכרוכים בהבאת עדים מומחים רבים משני הצדדים (ר' ע"ע 33/75
איר טרמו ואח' נ' אתרים בחוף תל אביב יפו בע"מ, פ"ד (1) 547, 555 להלן: "פס"ד
איר טרמו") ...
...המומחה הוא בחזקת זרועו הארוכה של ביהמ"ש..." (ר' פס"ד איר טרמו).

"משמנה בית המשפט מומחה על מנת שחיות-דעתו תספק לבית המשפט נתונים
מקצועיים לצורך הכרעה בדיון, סביר להניח, כי בית המשפט יאמץ את ממצאיו של
המומחה, אלא אם כן נראית סיבה בולטת לעין שלא לעשות זאת". (ר' אריה קמר עמ'
471 וכמו כן ר' ע"א 293/88 חברת יצחק ניימן להשכרה בע"מ נ' מונטי רבי, תק-על
190(2), 532. ע"א 3056/99 שטרן נ' המרכז הרפואי על שם חיים שיבא ואח', פ"ד נ(2)
936, 949; ה"פ(חיפה) 257/00 הועדה המקומית לתכנון ובנייה נ' שהאין ואח', תק-מח
2001(1) 1955; ת"א (נצרת) 1079/02 - עזבון המנוח רפיק סלים ח'ליל נ' מדינת ישראל
- המשרד לעבודות ציבוריות, תק-מח 2004(3), 1040; ה"פ (נצרת) 172/00 - סמירה
רזק נ' סימון נסרי ואח', תק-מח 2006(3), 12404; ה"פ (חיפה) 93/05 - אמין מוסטפא
נ' מע"צ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ, תק-מח 2007(2), 4183.

3. האם המבקש הינו דייר מוגן?



בתי המשפט

הפ 001245/07

בבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

05/08/2009

לפני: כבוד השופטת ד"ר דרורה פלפל / ס. נשיא

- טוענות המשיבות כי המבקש לא עמד בנטל המוטל עליו ולא הוכיח את זכותו כדייר מוגן. המבקש כן הוכיח זכויותיו בנכס, מהטעמים הבאים:
1. המבקש העיד כי הוא דייר מוגן וצירף לתצהירו חוזה שכירות מוגנת לגבי הנכס האמור. המשיבות לא הביאו כל ראיה לסתור זאת.
 2. המועד הקובע לקיומה של הזכות לקבלת פיצויי הפקעה הינו מועד הפרסום ב"רשומות" של ההודעה לפי ס' 5 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943 (ר' א.קמר בספרו "דיני הפקעת מקרקעין", מהדורה שביעית (2008), כרך ראשון בעמ' 429, להלן: "אריה קמר"). הודעת ההפקעה לפי ס' 5 לפקודה פורסמה ביום 30.4.06. במועד זה היה המבקש דייר מוגן וזאת על פי הקבלות שהוגשו בנספח 1 לסיכומי המבקש.
 3. המשיבות התייחסו אליו כאל דייר מוגן כאשר ניהלו איתו מו"מ (שלטענתן הוא דחה) ולאחר מכן שילמו לו סכום פיצויים שאינו שנוי במחלוקת. האם המשיבות התנדבו לשלם כסף שלא על פי הדין? ספק בלבי. מן הסתם גם הן בזמן אמת סברו שהמבקש דייר מוגן. המבקש זנח את טענתו שהוא בעלים, טיעון שגם לא עמד בפני השמאית. עקב הטעמים שלעיל, דיון זה ימשיך בהנחה שהמבקש הינו דייר מוגן.

4. האם חו"ד השמאית כוללת התייחסות גם ס' 197 לחוק התכנון והבנייה

- טען המבקש כי יש להתעלם מטיעוני המשיבות בנושא מאחר והם מהווים הרחבת חזית: טענה זו נכונה.
- אמנם המשיבות בכתב התגובה להמרצה (ר' ס' 28 לכתב התגובה מטעם המשיבות) הזכירו את ס' 197, ברם לא כחלק ששולב בדוח השמאי, אלא כמקור אפשרי לתביעת צד נפגע. בסעיף 2.2.2 (עמ' 17) לחו"ד השמאית, שוב נזכר ס' 197 לחוק התכנון והבנייה, ברם לא ככלול במסגרת חישוביה (שאז לא היו קיימים) אלא כטענה על אפשרות תביעה נוספת שהיתה קיימת ושיש לקחתה בחשבון, אחרת הדבר יאריך באופן לא שיוויוני את תקופת ההתיישנות לתביעה מכוח סעיף זה.

כפי שצינתי בתחילת דברי, לא אתייחס להרחבת חזית, וכאן אכן מדובר בהרחבת חזית באשר מועלית טענה שלא נטענה בכתבי בי"ד וגם לא אצל השמאית, ולכן אתעלם מטיעונים בהקשר זה.



בתי המשפט

הפ 001245/07

בבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

05/08/2009

לפני: כבוד השופטת ד"ר דרורה פלפל / ס. נשיא

5. לעניין השפעת תוכנית 1200 על שווי הפיצויים

שני הצדדים, כל אחד מסיבותיו שלו, טוענים כי השמאית שגתה באשר להשפעתה של תוכנית 1200 על שיעור הפיצוי המגיע למבקש.

בחוות דעתה של השמאית, היא מציינת את הסיבות מדוע לדעתה אין לתוכנית 1200 גיבוי משפטי ומדוע השפעתה על שווי הנכסים והמקרקעין באזור היא זניחה. מדבריה עולה כי:

1. קנה המידה של התוכנית – 1: 5000, אינו מאפשר הכנת תשריטי הפקעה כאשר גם הפקעה עפ"י פקודת הדרכים, מחייבת הכנת תכנית מפורטת בקנה מידה מקובל טרם הליך ההפקעה.

"בטפסי ההודעה שבתוספת לפקודה נאמר, כי בתיאור המקרקעין המופקעים, צריך לתת את מידותיהם וגבולותיהם כל אימת שהדבר מעשי... כמו כן, רצוי כי יונחו במשרדי הרשות המפקיעה ובלשכת רישום המקרקעין עותקים מהתשריט של אזור ההפקעה בקנה מידה סביר" (ע"א 664/02 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן נ' נמדר (לא פורסם) (2003); בג"ץ 62/61 זקס ואח' נ' הוועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר ירושלים, פ"ד טו 1516) שיאפשר זיהוי המקרקעין הנכללים בתחום ההפקעה" (רי ה"פ (חיפה) 328/99 - הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נ' צבי זיידן; תק-מח 2002 (1), 2157; ה"פ (תל-אביב-יפו) 517/01 - עיריית ראשון-לציון נ' נגר יפת, תק-מח 2002 (4), 770; ה"פ (חיפה) 295/02 - עזבון המנוח דוד ג'ק גולדבלאט ז"ל, באמצעות מנהל העזבון מר חיים זהבי (המבקשים בה"פ 295/02) ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה מביא העמקים ואח', תק-מח 2004(4), 6465. כמו כן ראו ס' 92 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 וסעיף 17(ד) לחוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום, התשכ"ה-1965 והשוו עם: בג"צ 123/75 - שמואל אור נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, פ"ד ל(1), 628; עתי"מ (ירושלים) 1091/03 - מזל מחבר ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, תק-מח 2004(3), 1861; ה"פ (ירושלים) 1184/02 - הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' יפה (חבה) לוינטוב, תק-מח 2004(4), 4458. (רי אריה קמור עמ' 162-163).



בתי המשפט

הפ 001245/07

בבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

05/08/2009

לפני: כבוד השופטת ד"ר דרורה פלפל / ס. נשיא

השמואית מציינת כי בתשריט מס' 5 – "ייעודי הקרקע" של תמ"מ 5, נכתב שבמוצב הקיים (תוכנית 1200) מפורטים יעודי הקרקע בקנה מידה של 1:5000 ואילו במוצב המוצע (תמ"מ 5) מפורטים ייעודי הקרקע בקנה מידה של 1:2500 - יחס הגבוה פי 2 (ר' ס' 3.1 בעמ' 22 לחוות דעתה של השמואית).
כמו כן השמואית מציינת, כי בהערת מהנדס העיר תל אביב מיום 8.11.01, לתמ"מ 1/5 בס' 6 המתייחס לזכויות מעבר והפקעות, נכתב:

"יש לצרף לתמ"מ 1/5 תשריטים בקנה מידה יותר מפורט, כדי שניתן יהיה לבצע את ההפקעות ואת רישום זיקות ההנאה, הנדרשות ע"פ התכנית. יש צורך להפקיד את התוכנית, יחד עם תשריטים מפורטים, כדי לאפשר לבעלי הקרקע הרלוונטיים להתייחס לכך".

המסקנה הסופית העולה מהדברים שלעיל והיא שגם הגופים האמונים ברשויות התכנון הטילו ספק בגיבוי המשפטי לביצוע ההפקעות מכוח הוראותיה של תכנית 1200.

יתר על כן, השמואית מציינת, כי ככל שחלף הזמן מאז אישורה של התוכנית מבלי שהיא מומשה בשטח, הלך ופחת משקלה בעיני הציבור וכי השוק לא נתן ביטוי או שנתן ביטוי מזערי לתוכנית.

"זאת ועוד – מדובר בתכנית מורכבת ומסובכת ביותר, שסימנה בשטח גדול מאוד בדרום מערב תל אביב" אזור לתכנון בעתיד" תוך סימון כבישים חדשים, בתוואים שכמעט אינם ניתנים ליישום, לעיתים תוך התעלמות ממצאיאות של מרקם עירוני קיים". (ר' ס' 3.2 בעמ' 24 לחוות דעתה של השמואית).

"העובדה שעיריית תל אביב לא הכינה רשימת בניינים חורגים לפי ס' 178 לחוק התכנון והבנייה ולא הביאה לידיעת הציבור את קיומם של אלה". (ר' ס' ב' לתשובת השמואית לשאלות ההבהרה מטעם המשיבות (בש"א 4935/09)).

לגישת השמואית, העובדה שהתוכנית לא יושמה בפועל למעלה מ-15 שנה לאחר תום תקופת ביצועה, גרמה לאבדן "אמון" הציבור בנפקותה וגרמה לשוק להתנהל באופן שלא ביטא בפועל התייחסות לנכסים בתחום הדרך, בשונה מאשר לנכסים אחרים בסביבה. גורסים ב"כ המבקשת כי יש ליישם לענייננו את הלכת פס"ד רבני, שם קבע השופט י. זפט באשר לאותה תוכנית בדיוק:



בתי המשפט

הפ 001245/07

בבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

05/08/2009

לפני: כבוד השופטת ד"ר דרורה פלפל / ס. נשיא

"בחוות דעתי קובע המומחה (ע' 14):

"בסקרי המחירים שערכנו התרשמנו כי לא נמצאה השפעה של תכנית 1200 על ערכי מקרקעין בסביבה, זאת כמובן עד למועד שבו ניכרו השפעות תמ"מ 1/5".

שווי המקרקעין נקבע על ידי המומחה בין היתר תוך התחשבות בעסקאות שנערכו באזור. לפיכך, ומשהמומחה התרשם שבפועל עסקאות נערכות ללא התחשבות בתוכניות 1200 /או תמ"מ א/23 אין לייחס משקל לתוכניות אלה בעת חישוב שווי המקרקעין".

(ה.פ. 339/07 עזרא (אזאטולה) רבני נ' הוועד המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב – לא פורסם).

דא עקא, שביהמ"ש קובע ממצאים עובדתיים ומסיק מסקנות משפטיות, מראיות הובאו בפניו באותו הליך, ולא מסתמך על ראיות ומסקנות שהיו בפני בית משפט אחר. מכאן שקביעה שם – אינה נכונה כאן.

נחה דעתי כי נימוקי השמאית להפחית לעניין תוכנית זו 5% – הינם נכונים, מהסיבות שמנתה.

לטענת המשיבות, ס' 84 לחוק התכנון והבניה קובע כי כל תוכנית תציין את המועד המשוער בלבד לביצועה ואין זה מועד מחייב, בנוסף הן מפנות לבג"צ 1636/92 - העמותה לשמירת איכות החיים והסביבה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב פ"ד מו(5), 573 (להלן: פס"ד העמותה לשמירת איכות החיים והסביבה") כראיה לכך שבית המשפט העליון קבע כי המועדים הקובעים בתוכניות הם מועדים משוערים בלבד.

את מקרה דנן יש לאבחן מפס"ד העמותה לשמירת איכות החיים והסביבה מכיוון ששם היה מדובר על חריגה של חודשיים לאחר תום המועד המשוער. במקרה דנן המבקש קנה זכויות בחנותו כ-4 שנים לאחר תום המועד המשוער לביצוע התוכנית ואילו ההודעה על ההפקעה בוצעה כ-15 שנים לאחר תום המועד המקורי.

אין צורך לציין כי כיום, כ-34 שנים לאחר מתן תוקף לתוכנית 1200 וכ-19 שנים לאחר תום המועד המשוער, לא התקדמה התוכנית להקמת הרכבת הקלה.



בתי המשפט

הפ 001245/07

בבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

05/08/2009

לפני: כבוד השופטת ד"ר דרורה פלפל / ס. נשיא

אינני חושבת כי ניתן לומר שתקופת זמן של 15-16 שנים לאחר תום המועד המשוער, היא תקופת זמן סבירה, ועל כן אני מקבלת את גישת השמאית, כי בפועל פחת משקלה של התוכנית בעיני הציבור.

6. באשר לטענות בדבר שימוש חורג מטעם המבקש

המשיבות המעלות כיום טענות בדבר שימוש חורג, יש לציין כי הן לא עשו דבר כנגד שימוש זה במשך 12 שנים.

ביחס לכך, טוענות המשיבות כי: "אף אם נכון הדבר ושוק המקרקעין התעלם מעובדת היעוד לדרך, הואיל והפרת הוראות החוק הפכה לנורמה מקובלת, אין מטעמי תקנת הציבור לקבוע תוספת ערך בגין כך".

ברמה העקרונית צודקות המשיבות. דא עקא, המשיבה 2 היא זו שאיפשרה לעסקים להתנהל בצורה כזו שהיה בה משום שימוש בלתי חוקי כשהרשויות אפילו לא עמדו על אישור לשימוש חורג בכפוף לתשלום היטל השבחה (ר' ס' 2.2.1 בעמ' 16 לחוות דעתה של השמאית) ומשהתנהגה המשיבה 2 כך, מנועות המשיבות מלטעון שיש להפחית בפיצוי בגין שימוש לא חוקי. מה גם שטיעון מעין זה לא עלה בכלל לפני שלב הסיכומים.

הפועל היוצא – ההפחתה בגובה 5% בשווי הנכס מקובלת עלי ואי התייחסותה של השמאית לעניין ניכוי בגין ס' 197 ושימוש בלתי חוקי – היו נכונים.

7. באשר להוצאות הנלוות ולשכר טירחת עו"ד

השמאית פרטה בנפרד, החלטה מ- 25.2.04 את רכיבי ההוצאות הנלוות הפיננזי בסכום כולל של 79,920 ₪ כשכ"ט עו"ד שהיא לקחה בחשבון היה 3,000 \$ בשווה ערך שקלי.

אין מחלוקת כי המבקש זכאי להוצאות ריאליות, עפ"י הפרמטרים שנקבעו בפס"ד (ע"א 2617/00 מחצבות כנרת (שותפות מוגבלת) נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, נצרת עלית ואח', פ"ד ס(1), 600).

על פי פס"ד מחצבות כנרת, יש לבחון את דרך התנהגות הצדדים להליך.



בתי המשפט

הפ 001245/07

בבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

05/08/2009

לפני: כבוד השופטת ד"ר דרורה פלפל / ס. נשיא

לטענת המשיבות המבקש לא פינה את החנות במשך 7 חודשים לאחר שניתן פסק דין לפינוי, כמו כן, סירב לנהל עימם מו"מ בגין הפיצוי ובמקום זאת בחר לנהל הליך זה.

טוען המבקש – כמשקל נגד - כי גם המשיבות התנהגו שלא כדין: "חרף העובדה שגם לטענתן של המשיבות שיש להפחית מהפיצוי שנקבע ע"י המומחית סך של 35%, לא טרחו המשיבות לשלם למבקש את הפרש שבין ההפחיתה המרבית לבין הסכום שנקבע ע"י המומחית מטעם ביהמ"ש" (ר' ס' ה' בעמ' 3 למענה מטעם המבקש לסיכומים מטעם המשיבות).

המבקש הגיש התחייבות מטעמו לשלם לבא-כוחו סכום של 15% בצירוף מע"מ מסכום הפיצויים ומטובת ההנאה שיפסקו, לפני קיזוז או ניכוי (ס' 2 לנספח 5 לסיכומים) וזאת בנוסף לתשלום של \$ 2,000 בצירוף מע"מ ששולם בעת החתימה על ההתחייבות (24.7.06).

נקבע בפס"ד מחצבות כנרת כי :

"...הכלל הרווח לעניין שיעור ההוצאות בשיטות משפט רבות שבהן הכלל הניו כי המפסיד נושא בהוצאות הזוכה. אף בהן נקבע כי נקודת המוצא הנה כי שיעור ההוצאות שייפסק יהיה ההוצאות שהוצאו בפועל, ובלבד שהן סבירות, הכרחיות ומידתיות לנסיבות המקרה"

"...כדבר שבשגרה בעלי דין ובאי כוחם טוענים לפסיקת הוצאות בלא פירוט ההוצאות (ושכר הטרחה) המבוקש. במצב דברים זה יש לראות בטוען כמשאיר ההכרעה בעניין ההוצאות לשיקול דעתו של בית המשפט, שיקבע מהו שיעור ההוצאות הסביר, ההכרחי והמידתי לנסיבות המקרה שבפניו."

הסכם שכר הטרחה שהציג המבקש אינו חריג ולא ניתן לאמר עליו שהוא לא מידתי, בצורה אשר תגרום לביהמ"ש לחרוג מנוהגו ולבקש את פירוט הוצאותיו של עורך דינו ופירוט העבודה אשר הושקעה מצידו בתיק.

איני סבורה, שיש לקזז מסכום זה פעולות שבעבר של המבקש.

אמנם הוא לא עזב את המקום במשך מספר חודשים לאחר שניתן נגדו צו הפינוי, ברם המשיבות לא הציגו לביהמ"ש את הטעמים לכך. שמא- עסק בחיפושים אחר נכס, שמא היו נסיבות אחרות שגרמו לשהות.



בתי המשפט

הפ 001245/07

בבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

05/08/2009

לפני: כבוד השופטת ד"ר דרורה פלפל / ס. נשיא

אשר על כן, נראה לי, כי בחישוב ההוצאות הנלוות יש להוסיף לסכום שיעל המבקש לקבל מהמשיבות - 15% מסה"כ פיצויי ההפקעה + מיע"מ, ולהפחית סכום השווה ל- \$ 1,000, הכל משוערך למועד התשלום, מיום מתן חוה"ד ה- 25.12.08.

ניתן היום 5.8.09, בהיעדר.

המזכירות תמציא פס"ד זה, בהמצאה כדין, לב"כ הצדדים.

ד"ר דרורה פלפל, שופטת

סגנית-נשיא