

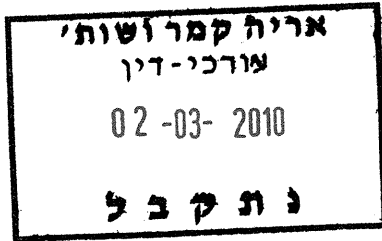


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

28 פברואר 2010

ה"פ 593-08 שלמה אפרתי נ' ועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב ואח'

1



בפני כב' השופטת דניה קרת-מאיר

שלמה אפרתי

המבקש

נגד

1.ועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב

המשיבות

2.נת"ע נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים

2

3

פסק דין

4

5

1. מהות התובענה

6

עניינה של המרצת פתיחה זו היא בקשתו של דייר מוגן לתוספת תשלום בגין הפקעת זכויותיו בחנות הידועה כחלק מחלקה 122 בגוש 6925 ברחוב הרצל 22 בתל אביב.

8

9

2. העובדות הרלבנטיות לענין

10

במועד הרלבנטי לתביעה זו היה המבקש דייר מוגן בחנות בשטח של 27.7 מ"ר עם חזית לרחוב הרצל 22 ואגף עורפי ששטחו 26 מ"ר, כאשר מעל האגף העורפי קיימת גלריה בשטח 26 מ"ר וכן מחסן עורפי בשטח של 28 מ"ר (להלן: "החנות").

12

על המקרקעין בהם מצויים החנות חלה תכנית 1200, המייעדת את המקרקעין לדרך. התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 3.7.1975.

14

15

ביום 5.1.2006 פרסמה המשיבה 1, הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א – יפו (להלן: "הועדה המקומית") הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 ולפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 בדבר הפקעת חלק מן החנות לצורך הקמת הרכבת הקלה בתל אביב.

18

19

על פרויקט זה מופקדת המשיבה 2 – נת"ע – נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים (להלן: "נת"ע").

20

21

22

בעקבות סירובו של המשיב (כמו גם של בעלי מקרקעין אחרים עליהם חלה התכנית)

23

למסור את החזקה בנכסיהם, הגישה הועדה המקומית כנגד המשיב וכנגד 19





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

28 פברואר 2010

ה"פ 593-08 שלמה אפרתי נ' ועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב ואח'

1 מחזיקים במקרקעין אחרים (להלן: "המשיבים"), תובענות בביהמ"ש המחוזי בת"א  
2 על פי סעיף 8 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.  
3 במסגרת התובענות, אשר הדיון בהן אוחד בפני כבוד סה"נ השופט זפט, נתבקש בית  
4 המשפט לצוות על המשיבים לסלק את ידם מן המקרקעין, לפנותם ולמסור אותם  
5 לחזקת הועדה המקומית (ה"פ 927/06 ואח').  
6 בפסק הדין שניתן ביום 20.1.2006 חויבו המשיבים והמבקש בכלל זה, לסלק את ידם  
7 מן המקרקעין הנקובים שם.  
8 בחוות דעת שנערכה עבור המשיבות מטעם השמאית אסתי כהן (להלן: "כהן")  
9 בתאריך 31.5.2006, אשר צורפה כנספח ד' להמרצת הפתיחה, הוערכו פיצויי ההפקעה  
10 להם זכאי המבקש בסך \$105,000.  
11  
12 ביום 25.7.2007 נערך הסכם בין המבקש לבין המשיבות במסגרתו הוסדרו התנאים  
13 הנוגעים להפקעת זכויותיו של המבקש בחלק מן החנות.  
14 ביום 11.9.2007 מסר המבקש את החזקה בחנות למשיבות (להלן: "ההסכם").  
15 ההסכם צורף כנספח א' להמרצת הפתיחה.  
16 בסעיף 5 להסכם נקבע כי לצורך קביעת הפיצוי הסכימו הצדדים על מינויו של שמאי  
17 המקרקעין רן וירניק (להלן: "השמאי המוסכם").  
18 עוד נכתב באותו סעיף כי השמאי המוסכם יקיים דיון בהשתתפות הצדדים, באי  
19 כוחם והמומחים מטעמם, כאשר כל צד יוכל לטעון את טענותיו בפניו.  
20 בסעיף 11 א להסכם נקבע כי במעמד מסירת החזקה תשלם נת"ע לאפרתי את מלוא  
21 הסכום שנקבע בשמאות מטעם נת"ע (השמאות של כהן) סכום השווה ל - \$ 105,000.  
22  
23 בחוות דעת השמאי המוסכם, אשר צורפה כנספח ג' להמרצת הפתיחה, נקבע כי שווי  
24 החנות בבעלות מלאה עומד על \$342,600 כאשר שווי דמי המפתח הועמד על 55%  
25 משווי זה ובסה"כ - \$188,430.  
26 עוד קבע השמאי המוסכם כי בנסיבות העניין אין מקום לפסוק למבקש הוצאות  
27 העברה.  
28 לאחר שניתנה חוות דעתו של השמאי המוסכם, ערכה כהן חוות דעת נוספת בה נקבע  
29 כי קיימת הפחתה בשיעור 30% בגין תכנית 1200 בגין המחסן, הגלריה וחלקה הערפי  
30 של החנות.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

28 פברואר 2010

ה"פ 593-08 שלמה אפרתי נ' ועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב ואח'

1 בהתאם לכך הועמד שווי החנות בבעלות מלאה על סכום של \$320,820 ואילו שווי  
2 זכויות המבקש הועמד על סכום של \$192,500, המהווה 60% משווי זכויות הבעלות  
3 כפי שנקבעו על ידיה.

4

### 5 3. טענות המבקש בהמרצת הפתיחה

6 בהמרצת הפתיחה התבקש בית המשפט לחייב את המשיבות לשלם למבקש את יתרת  
7 פיצויי ההפקעה להם הוא זכאי, לטענתו.

8 המבקש טען כי השמאי המוסכם שגה כאשר העמיד את שיעור דמי המפתח על שווה  
9 ערך ל - 55% מזכויות הבעלות ולא על 60%.

10 לאור זאת, טען המבקש כי הוא זכאי ליתרת פיצויי ההפקעה, העומדים על סך של  
11 17,130 דולר כשהם מחושבים על בסיס שווי זכויות הבעלות כפי שנפסקו על ידי  
12 השמאי המוסכם.

13 עוד נטען כי השמאי המוסכם שגה כאשר נמנע מלפסוק למבקש הוצאות העברה, כפי  
14 שנקבעו בחו"ד השמאית מטעם המשיבות, בסך של \$14,600.

15 זאת, מאחר שבסעיף 7 להסכם נקבע כי הסכומים שנקבו בחוות דעתה של השמאית  
16 כהן, שנערכה מטעם המשיבות, יהוו מינימום של פיצוי וישולמו למבקש בכל מקרה.

17 כמו כן, טען המבקש כי הוא זכאי לשיפוי מהמשיבות בגין הוצאות שכר טרחה בהן  
18 נשא עבור שמאים ושכ"ט עורכי דין.

19 על פי חישובו של המבקש, המפורט בהמרצת הפתיחה, עומדת יתרת פיצויי ההפקעה  
20 בצירוף השיפוי בגין שכ"ט על הסך של 394,860 ₪.

21

### 22 4. טענות המשיבות

23 המשיבות מתנגדות למבוקש. לטענתן, הפיצויים להם זכאי המבקש עומדים לכל  
24 היותר על סכום של \$192,500.

25 המשיבות מקבלות את הטענה כי יש להעמיד את השווי של זכויות דמי מפתח על  
26 שיעור של 60% משווי זכויות הבעלות. אולם, לטענתן, שגויה חוות דעת השמאי  
27 המוסכם בכך שאינה מתחשבת בהשפעתה של תכנית 1200 על שווי החנות, ובכך  
28 גורמת להערכתה ביתר.

29 עוד נטען כי לנוכח תחולתה של תכנית 1200 על המקרקעין, השימוש שנעשה בחנות  
30 הנו בלתי חוקי ולכן אין מקום לפצות את המבקש על פי חו"ד השמאי המוסכם.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

28 פברואר 2010

ה"פ 593-08 שלמה אפרתי נ' ועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב ואח'

1 בהתייחס לטענת המבקש כי הוא זכאי להוצאות העברה, טענו המשיבות בסיכומיהן  
2 כי כוונת סעיף 7 להסכם היתה כי מדובר בסכומים כוללים. כלומר, במידה והסכום  
3 הכולל שיקבע השמאי המוסכם יהיה נמוך מהסכום הכולל שנקבע בחוות דעת  
4 השמאית כהן - הרי שהפיצוי הכולל לא יפחת מהסכום שנקבע על ידי שמאית  
5 המשיבות.  
6 בהתייחס לטענת המבקש כי הוא זכאי להשבת הוצאותיו בגין שכ"ט השמאי  
7 המוסכם, הרי שבסעיף 8 להסכם הסכימו בעלי הדין לשאת בשכרו בחלקים שווים.  
8 המשיבות ויתרו למבקש על שכ"ט שנפסק לטובתן במסגרת תביעת הפינוי אשר היה  
9 נמוך ובנסיבות העניין ראוי לפסוק לו שכ"ט נמוך מזה המתבקש על ידו.  
10 עוד נטען, כי דרישתו של המבקש להחזר שכ"ט וכן לתשלום הוצאות כפי שנקבעו  
11 בחוות דעתה של השמאית כהן, מהווה כפל פיצוי.

### 5. דיון והחלטה

#### טענה מקדמית של המבקש

12  
13  
14 בטרם אדון בטענות הצדדים לגופן, עליי להדרש לטענה מקדמית אשר הועלתה על ידי  
15 המבקש, על פיה אין להתיר למשיבות להעלות טענות התוקפות את חווי"ד השמאי  
16 המוסכם, וזאת ממספר טעמים:  
17 ראשית, מאחר שבסעיף 9 להסכם נקבע כי כל צד רשאי לעתור לביהמ"ש בקשר עם  
18 קביעת השמאי המוסכם. המשיבות לא עתרו (אקטיבית) אלא רק הגיבו לעתירה  
19 שהוגשה על ידי המבקש. משנמנעו המשיבות לעתור לבית המשפט הן מנועות  
20 מלהעלות טענותיהן בדרך של תשובה לעתירתו של המבקש.  
21 המשיבות דחו טענות אלה. לטענתן, המבקש הגיש תובענה כספית, המחלוקת בין  
22 הצדדים היא כספית והסעד היחיד העומד לצדדים הוא סעד כספי. בעוד שהמבקש  
23 דורש תשלום נוסף על יסוד טעויות בחוות דעת השמאי, טענו המשיבות כי שילמו  
24 בדיוק את שעליהן לשלם והעלו טענות בדבר טעויות בחוות הדעת השמאי.  
25 לחילופין, טענו המשיבות כי טענותיהן בדבר הטעויות שנפלו בשומה הן טענות קיזוז  
26 מפני הסעד הכספי המתבקש.  
27 טענותיהן של המשיבות בעניין זה מקובלות עליי לחלוטין – לא ניתן לראות את סעיף  
28 9 להסכם כמטיל חובה על המשיבות לעתור כנגד המבקש.  
29



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

28 פברואר 2010

ה"פ 593-08 שלמה אפרתי נ' ועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב ואח'

1 עם זאת, משעה משהועלו על ידי המבקש טענות באשר לסכום הפיצויים ששולם לו,  
2 רשאיות המשיבות להעלות במסגרתן הגנתן טענות נגדיות ולא ניתן לראותן  
3 כמושתקות מלטעון בעניין זה.

4 המבקש גם טען כי משעה שנמנעו המשיבות לחקור את השמאי על חוות דעתו, יש  
5 לראותן כמי שאינן חולקות על ממצאיו.

6 אף טענה זו אין לקבל, שכן כפי שטוענות המשיבות בתשובתן, המדובר במחלוקת  
7 משפטית הנובעת מישומן של עובדות המקרה, כאשר אלה, לכשעצמן, אינן שנויות  
8 במחלוקת.

9  
10 עת אדון בטענות המבקש בדבר הפיצויים להם זכאי, לגופן.

11 המשיבות מסכימות, כאמור, כי אין מחלוקת בין לבין המבקש כי שווי זכויותיו של  
12 המבקש מהווה 60% משווי זכויות הבעלות, כפי שתקבענה.

13 עם זאת, קיימת מחלוקת בנוגע לשווי זכויות הבעלות, הנובעת מן המחלוקת בדבר  
14 השלכותיה של תכנית 1200 על השווי, ככל שקיימות.

15  
16 השלכות תכנית 1200 על שווי הזכויות בחנות

17 בחוות דעתו קיבל השמאי המוסכם את עמדתו של המבקש כי אין להביא בחשבון את  
18 השפעתה של התכנית ועל כך חולקות המשיבות.

19  
20 השלכותיה של תכנית 1200 על שווים של מקרקעין שהופקעו עמדו לדיון במספר  
21 הליכים משפטיים שהתקיימו בין בעלי נכסים באזור בייצוגו של ב"כ המבקש בהליך  
22 זה, לבין המשיבה 1.

23  
24 בה"פ 339/07 עזרא רבני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א ואח' אימץ כב'  
25 סה"נ השופט זפט את עמדתו של השמאי רן וירניק - שהוא השמאי המוסכם בהליך  
26 שבפניי - אשר קבע, כאמור, כי בסקרי מחירים שערך בסביבה התרשם כי לא נמצאה  
27 השפעה על תכנית 1200 על ערכי מקרקעין בסביבה.

28 בעקבות כך, קבע כב' סה"נ כי "שווי המקרקעין נקבע על ידי המומחה בין היתר תוך  
29 התחשבות בעסקאות שנערכו באזור. לפיכך ומשהמומחה התרשם שבפועל עסקאות



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

28 פברואר 2010

ה"פ 593-08 שלמה אפרתי נ' ועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב ואח'

1 נערכות ללא התחשבות בתכניות 1200 ו/או תמ"א/23/א אין לייחס למשקל לתכניות  
2 אלה בעת חישוב שווי המקרקעין".

3  
4 לעומת זאת, בה"פ 1245/07 כורש הרוניאן נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה, אמצה  
5 כבי' סה"נ פלפל את עמדתה של השמאית כהן בדבר הפחתה בשיעור של 5% בגין  
6 תחולתה של תכנית 1200 על המקרקעין.

7  
8 על שני פסקי הדין האמורים הוגשו ערעורים לבית המשפט העליון:  
9 בעניין רבני נדחה ערעורן של המשיבות בהמלצת בית המשפט העליון, בלא שהכרעתו  
10 של השופט זפט בעניין נפקותה של תכנית 1200 לעניין שווי המקרקעין נדונה והוכרעה.

11  
12 בעקבות הערעור שהוגש על ענין הרוניאן, התבקשתי על ידי המשיבות לעכב את פסק  
13 דיני בתיק עד להכרעת בית המשפט העליון, אולם בקשה זו נדחתה על ידי.

14  
15 המבקש טוען, כאמור, כי יש לאמץ את עמדתו של השמאי המוסכם לפיה לנוכח  
16 התעלמותו של השוק מתכנית 1200, אין להתחשב בקיומה לצורך קביעת שווים של  
17 המקרקעין.

18 טענה נוספת שהועלתה על ידי המבקש היא כי ההפקעה הנוכחית לא נעשתה לצורך  
19 מימוש תב"ע 1200, אלא רק לצורך מימוש פרויקט תכנית הרכבת הקלה.  
20 עוד נאמר, כי בהליכים שהתנהלו לסילוק ידו של המבקש מן החנות, נטען כי הצו  
21 למסירת החזקה נדרש בגין הקמת תכנית הרכבת הקלה ולא בגין סלילת דרך לפי  
22 תכנית 1200.

23 יתר על כן, נת"ע עצמה הודיעה כי תמ"מ 1/5 אינה גיבוש של תב"ע 1200 אלא מהווה  
24 שינוי תפיסה תחבורתית.

25 במענה לכך טענו המשיבות כי תכנית תמ"מ 1/5 לא פגעה בתכניות המקרקעין אשר  
26 היו מיועדות לדרך, אלא לכל היותר הוסיפה יעוד נוסף של מסילה על יעוד הדרך  
27 שהיה קיים מכוח תכנית 1200.

28 יש לציין עם זאת, כי מסכת טיעוני המשיבות לא הסתיימה בכך.

29 ביום 19.1.2010, לאחר שדחיתי את בקשת המשיבות לעיכוב מתן פסק הדין לאור  
30 הערעור על פסק הדין הרוניאן, כחצי שנה לאחר מועד הגשת סיכומי המשיבות



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

28 פברואר 2010

ה"פ 593-08 שלמה אפרתי נ' ועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב ואח'

1 ובמהלך כתיבתו של פסק דין זה, הגישו המשיבות בקשה שהוכתרה בכותרת "בקשה  
2 להוספת ראיות על דרך של הוספת עובדות ומסמכים לתצהיר התומך בתשובה  
3 להמרצת פתיחה בטרם מתן פסק דין".  
4 בבקשה זו נאמר כי בין הצדדים נטושה מחלוקת בכל הנוגע לתוקפה של תכנית 1200  
5 והשפעתה על גובה פיצויי ההפקעה.  
6 לטענתן של המשיבות, הגם שהנטל להוכיח כי התכנית לא מומשה רובץ לפתחו של  
7 המבקש, הן מבקשות עתה לצרף מסמכים שיש בהם להוכיח ולתמוך בטענתן כי הלכה  
8 למעשה מומשה התוכנית.  
9 בבקשה נכתב כי "לאחר מאמצים רבים, עלה בידי המבקשות בימים אלה לאתר  
10 ראיות לכך שלא רק שתכנית 1200 יעדה הקמת דרכים בתחום התכנית, אלא  
11 שדרכים אלה נסללו בפועל (לפני למעלה מ- 15 שנה), היינו תכנית 1200 יושמה".  
12 אי לכך התבקש בית המשפט להתיר למבקשות לצרף מקטע רלבנטי מתכנית 1200  
13 וכן תצלום אויר של אותו מקטע המעיד על מימוש היעוד לדרך.  
14 המשיבות טענו כי הואיל ופסק הדין טרם נכתב בתיק לא ייגרם למשיב כל נזק ככל  
15 שבית המשפט ייעתר לבקשה.  
16  
17 התובע התנגד למבוקש.  
18 התובע טען כי במסגרת ההליך שהתקיים בפני השמאי המוסכם, וירניק, ניתנה  
19 לצדדים הזדמנות מלאה לשטוח את טענותיהם השמאיות והמשפטיות והמשיבות  
20 נצלו הזדמנות זו עד תום.  
21 הזדמנות נוספת למקצה שיפורים ניתנה למשיבות במסגרת ההליך הנוכחי.  
22 צויין כי לתשובת המשיבות להמרצת הפתיחה צורפה חוות דעת נוספת של שמאית  
23 מטעמן והגשת סיכומי הצדדים הסתיימה לפני חודשים רבים.  
24 בנסיבות אלה, אין הצדקה לאפשר למשיבות לפתוח סבוב שלישי של הגשת ראיות  
25 ומסמכים, דבר שיחייב את בית המשפט לחזור לשלב הראיות ולהתיר למבקש עריכת  
26 חקירות נגדיות והגשת ראיות מטעמו.  
27 ענין תכנית בנין העיר אינו נושא חדש וב"כ המשיבות עצמו טיפל במספר תביעות של  
28 בעלי נכסים שהופקעו על ידי המשיבות, אשר בהן שבה ועלתה לדיון שאלת מימושה  
29 של התכנית הנ"ל.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

28 פברואר 2010

ה"פ 593-08 שלמה אפרתי נ' ועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב ואח'

1 המשיבות אינן מסבירות מדוע לא הגישו מסמכים אלה בעת הדיון בפני השמאי  
2 המוסכם, או במהלך הדיון בפני בית משפט זה. הגשת הראיות בשלב זה תחייב  
3 הבאתם לעדות של מספר עדים ובכלל זה יהיה צורך לזמן את השמאי המוסכם על  
4 מנת שיתייחס למסמכים ויביע את עמדתו האם יש בהם כדי לשנות מקביעותיו.  
5  
6 בתשובה שהוגשה מטעם המבקשות, נאמר כי לצורך בחינת תקפה של תכנית 1200  
7 והשפעתה על גובה פיצויי ההפקעה - נדרשו המשיבות לאתר את כל הדרכים  
8 התואמות לתכנית 1200 ואת מועדי סלילתן. הואיל ותכנית זו חולשת על שטח תכנוני  
9 נרחב ארכה מלאכת האיתור זמן רב והסתיימה בימים אלה.  
10 מאחר שראיות אלה מעלות שאלה עובדתית פשוטה, לא יהא צורך לקיים חקירה  
11 בגינה שכן ראיות כאלה ניתן להגיש באמצעות עובד ציבור.  
12 במקרה כזה, הלכה היא, כי בית המשפט לא יתיר חקירה אודותיה אלא במקרים  
13 חריגים בלבד.  
14  
15 לאחר שפרטתי את כל טענות הצדדים בעניין האמור, עליי להכריע בשאלת צירופה של  
16 הראיה הנוספת.  
17 בפסיקה מוקדמת נבחנו הנסיבות הנוגעות לאי הגשתה של ראיה במועד.  
18 בכלל זה נבחנה השאלה האם הצד המבקש יכול היה לדעת אודות קיומה בשלב  
19 מוקדם יותר, כאשר ככל שהתשובה לכך חיובית יטה בית המשפט שלא להעתר  
20 לבקשה, אלא אם התרשם שהראיה הנוספת עשויה לתרום תרומה משמעותית לגילוי  
21 האמת. (ע"א 188/89 עזאיזה נ' המועצה המקומית כפר דבוריה פד"י מ"ז (1) 661).  
22 אולם, בפסק דין מאוחר יותר שניתן על ידי כבוד השופט דורנר - רע"א 1297/01  
23 מיכאלוביץ' נ' כלל חברה לביטוח פד"י נ"ה (4) 577 - נקבע כדלקמן:  
24 "ככלל, ניהולו התקין של ההליך הדיוני אכן מחייב כי בית המשפט ישמור  
25 על הכללים הקובעים את סדר הבאת הראיות, ובכללם העיקרון שלפיו אין  
26 להגיש ראיות חדשות לאחר שנסתיים שלב ההוכחות. על הצדדים, ככלל,  
27 מוטלת החובה הדיונית להגיש את ראיותיהם "כחבילה אחת", כך  
28 שבסיומו של שלב ההוכחות יוכל בית המשפט לפסוק בתובענה ולהביא את  
29 ההתדיינות לסיומה... עם זאת, עיקרון זה מפנה את מקומו כאשר בית  
30 המשפט רואה כי הגשתה של ראיה נוספת דרושה לשם בירור האמת, וכי





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

28 פברואר 2010

ה"פ 593-08 שלמה אפרתי נ' ועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב ואח'

1 יש בה כדי לסייע לו לעמוד באופן מלא ושלם על זכויותיהם המהותיות של  
2 בעלי־הדין. בית־המשפט עשוי להיעתר לבקשה להגשת ראייה נוספת אף  
3 כאשר אי־הגשתה במועד נובעת ממחדלו של בעל־דין, ובנסיבות מסוימות,  
4 אף כאשר הגשתה מתבקשת בשלב הערעור, כאמור בתקנה 457 לתקנות  
5 סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984(579ז)". (ההדגשה שלי - ד.ק.).

6  
7 עוד קבעה כב' השופטת דורנר באותו עניין, כי מקום שבית המשפט נוטה לקבל ראיות  
8 בעלות משקל גם כאשר האיחור בהגשתן נובע מהתשלולותו של בעל דין, ודאי ייטה  
9 הוא להיעתר לבקשה כאשר הנסיבות העובדתיות שביסוד הראייה התגבשו רק לאחר  
10 שלב סיום ההוכחות ולמבקש לא היתה אפשרות אובייקטיבית להגישה במועד.

11  
12 בנסיבות המקרה שבפניי, אין כל מקום לקבל את הבקשה לצירוף ראייה נוספת.

13  
14 מקובלת עליי לחלוטין טענת המבקש, כי למשיבות היו מספר הזדמנויות להביא את  
15 כל ראיותיהן הנוגעות למעמדה ולתוקפה של תכנית 1200 אולם הן חדלו מלעשות כן.  
16 הדבר צורם במיוחד, לנוכח העובדה כי ענינו של המבקש הנו הליך אחד מני הליכים  
17 רבים המתנהלים בין המשיבות לבין אזרחים אחרים שמקרקעין שלהם הופקעו,  
18 הנסבים סביב השאלה האמורה, במספר ערכאות ומוזה מספר שנים.  
19 לאור זאת, היה על המשיבות לדאוג להבאתה של ראייה מעין זו בשלב מוקדם יותר  
20 ואין הצדקה להגיש הגשה בשלב זה.

21 יתרה מזאת, יש קושי ממשי לקבל את הטענה בדבר הקושי באיתורה של הראייה  
22 האמורה, לנוכח טיבן ומהותן של המשיבות והנגישות הרבה שבידיהן למידע האמור.  
23 זאת ועוד. איני רואה מדוע על המבקש בתיק שבפניי יחול דין שונה מדינם של  
24 מבקשים בתיקים אחרים, אשר נקלעו למחלוקת זהה מול המשיבות ואשר בהליכים  
25 מולם לא הובאה ראייה כאמור על ידי המשיבה.

26 בנסיבות אלה אני דוחה את הבקשה לצירופה של ראייה חדשה ואתייחס לטענות  
27 הצדדים ולראיותיהם כפי שהובאו בהליך שבפניי.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

28 פברואר 2010

ה"פ 593-08 שלמה אפרתי נ' ועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב ואח'

1  
2 על סמך טענות וראיות אלה יש לקבוע כי למרות עמדתן של המשיבות על פיה מדובר  
3 בשתי תכניות החלות על המקרקעין, ואין המאוחרת מחליפה או גורעת מקודמתה,  
4 הרי שמחוות דעת השמאי המוסכם עולה במפורש כי במציאות שהתהוותה - בהעדר  
5 יישומה של תכנית 1200 ולנוכח העובדה כי חלפו 34 שנים מאז פורסמה תכנית 1200  
6 למתן תוקף אולם זו לא בוצעה - הרי שגם אם ככל שיש להפחית משוויים של  
7 המקרקעין בגין עצם תחולתה של התכנית על המקרקעין - מדובר בהפחתה זעומה.  
8  
9 יש לציין כי אף בענין **הרוניאן** נטען על ידי המשיבות, בהסתמך על בג"צ 1636/92  
10 **העמותה לשמירת איכות החיים והסביבה נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל**  
11 **אביב** פד"י מ"ז (5) 573, כי בית המשפט העליון קבע באותו עניין כי מועדים שקבועים  
12 בתכנית הנם מועדים משוערים בלבד.  
13 אולם, למרות שאכן נקבע בעניין לעיל כי מדובר בהנחיה לרשויות התכנון, חלפו שם  
14 15 שנים מן המועד המשוער לביצוע התכנית - בעוד שבעניינו מדובר ב - 34 שנים  
15 לאחר מתן תוקף לתכנית ו - 19 שנים לאחר תום המועד המשוער.  
16 בנסיבות אלה, יש בהחלט מקום להפניה לעע"מ 1369/06 **הלביץ ואח' נ' הועדה**  
17 **המקומית לתכנון ובניה חדרה ואח'**, שם קיבל כבוד השופט דנציגר טענת שיהוי בגין  
18 הפקעה שלא בוצעה במשך 19 שנים והורה על ביטול ההפקעה.  
19  
20 גם אם הייתי מקבלת את הטענה כי בהליך שבפניי אין מקום לקבוע בעקבות פסק דין  
21 **הלביץ** כי לא ניתן לממש עוד את התכנית מאחר שנזנחה, אני סבורה כי בהחלט נובע  
22 ממנו כי תקופת הזמן שחלפה לאחר תום המועד המשוער איננה תקופת זמן סבירה,  
23 ולכל הפחות כי נובע מכך שיש לקבל את העמדה שהובעה על ידי השמאי המוסכם -  
24 על פיה פחת בפועל משקלה של התכנית בעיני הציבור ומכאן כי השפעתה על שווי  
25 המקרקעין זניחה.  
26  
27 בכל הנוגע לטענת המשיבות בדבר שימוש חורג שנעשה, לכאורה, על ידי המבקש  
28 בחנות הרי שגם אם מוצדקת טענתן של המשיבות כי אין לקבוע מטעמי תקנת הציבור  
29 תוספת ערך בגין התעלמותו של השוק מן התכנית שחלה על המקרקעין - הרי שלא



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

28 פברואר 2010

ה"פ 593-08 שלמה אפרתי נ' ועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב ואח'

1 הוכח כי המשיבה 1 פעלה באופן כלשהו בגין הפרתו הנטענת של החוק, כך שאין לה  
2 להלין בעניין זה אלא על עצמה.

3 המשיבות היפנו בעניין זה לרע"א 1054/03 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ'  
4 **בדיחי**. אולם, שם דובר בהפעלת עסק במקום בו לא הותר כלל שימוש מסחרי וזאת  
5 אף לאחר שעיריית ירושלים התריעה בפני המשיבים כי הנם מנהלים עסק שלא כדין.  
6 מעבר לכך, באותו עניין נתבעו הפסדים עסקיים ופגיעה במוניטין.

7 בע"א 3015/06 **מדינת ישראל נ' פנינה פינקלשטיין ואח'** נקבע כי ייתכנו מקרים  
8 חריגים, בהם ייקבע כי בעל הקרקע פעל בתום לב או כי התקיימו נסיבות חריגות,  
9 הרי שיהיה מקום לתת לשימוש שנעשה בקרקע תוך חריגה מהיעוד התכנוני - ביטוי  
10 מסוים במסגרת הפיצויים להם זכאי בעל הקרקע. בהקשר זה יש לציין כי כבי  
11 השופטת חיות סברה, כי יתכנו מקרים חריגים בהם יש לאמוד את השווי על פי  
12 השימוש הבלתי חוקי שנעשה בקרקע תוך הפחתה כזו או אחרת מאותו השווי.

13  
14 נסיבות המקרה שבפניי הן כלהלן:  
15 השמאי המוסכם קבע כי בפועל השוק אינו מתייחס להשפעותיה של תכנית 1200 על  
16 שווי המקרקעין;

17 ~~לא נטען כי קיים ביטוי לקיומה של תכנית 1200 בחוזה רכישת הזכויות בחנות על ידי~~  
18 ~~אפרתי אשר צורף כנספח להסכם;~~

19 הבניין נבנה עובר לתכנית 1200 וההפקעה חלה רק ביחס לחלק מן החנות.  
20 בנסיבות אלה, נראה כי יש להפחית את שווי המקרקעין לבעלות בגין **המחסן** בלבד  
21 בשיעור זניח של 5%, ולא בשיעור של 30% כפי שנקבע על ידי השמאית כהן בחוות  
22 דעתה.

23  
24 למען הסדר הטוב יש לציין בהקשר זה, כי בעוד שבחוות הדעת הראשונה של השמאית  
25 כהן (נספח ד' לה"פ) חושבה ההפקעה רק ביחס למחסן, הרי שבחוות הדעת השנייה  
26 (נספח ג' לתשובה לה"פ) נערך החישוב תוך התייחסות להפקעה כחלה על המחסן, על  
27 החלק הערפי ועל הגלריה.

28 עם זאת, לאור קביעת השמאי המוסכם כי התכנית חלה על המחסן בלבד ( סעיף 7 (ב)  
29 לשומת השמאי המוסכם), לאור העובדה כי הן המבקש והן השמאי המוסכם ראו את  
30 טענתן של המשיבות ביחס להשלכות תכנית 1200 כנסבות סביב המחסן בלבד (ראה



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

28 פברואר 2010

ה"פ 593-08 שלמה אפרתי נ' ועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב ואח'

1 פרק ה' לשומת השמאי המוסכם – הסכמות וחילוקי דעות בין הצדדים] ובעיקר -  
 2 לאור כך שהמשיבות לא הוכיחו בהליך שבפניי את טענתן האמורה - יש לקבוע כי  
 3 בנסיבות העניין יש להחיל את ההפחתה בגין ההפקעה לפי תכנית 1200 בשיעור של  
 4 5% - על שווי זכויות הבעלות במחסן בלבד.  
 5 לאור כך, יש לחשב את הפיצוי לו זכאי המבקש, עפ"י הפרמטרים שנקבעו בחוות דעת  
 6 השמאי המוסכם ובקיצוץ 5% בגין שווי זכויות הבעלות במחסן בגין תכנית 1200  
 7 באופן הבא:  
 8 מאחר ששווי למ"ר מחסן הוערך לפי מקדם 0.25 למ"ר ויש לבצע הפחתה בגין יעוד  
 9 להפקעה בגין תכנית 1200 בשיעור של 5% - 0.0125 - עומדת יתרת מקדם השווי בגין  
 10 הבעלות במחסן על 0.2375.  
 11 שטח אקוי למחסן בשטח של 28 מ"ר  $0.2375 \times 28 = 6.65$  מ"ר אקוי (שהם 5% מ-7 -  
 12 כפי שנקבע השווי על ידי השמאי המוסכם)  
 13 שווי מ"ר בבעלות מלאה - \$6,000 (לפי קביעת השמאי המוסכם).  
 14  
 15

### מתואם בנכס

### מ"ר אקוי

מהות	שטח במ"ר
חלק חזיתי (נקבע בחו"ד שמאי מוסכם)	28
חלק ערפי (נקבע בחו"ד שמאי מוסכם)	15.6
גלריה (נקבע בחו"ד שמאי מוסכם)	6.5
מחסן בחצר (בקיצוץ 5% בגין תכנית 1200)	6.65
סה"כ	56.75

16 שווי בעלות מלאה עומד על \$ 340,500 ושווי הפיצוי לו זכאי המשיב עומד על על סך  
 17 של \$204,300 (60% משווי הבעלות המלאה) כערכם בש"ח במועד מתן החלטת  
 18 השמאי המוסכם - בקיצוץ הסכומים ששולמו בפועל ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית  
 19 כאמור בסעיף 13 להסכם.  
 20  
 21  
 22



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

28 פברואר 2010

ה"פ 593-08 שלמה אפרתי נ' ועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב ואח'

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

### זכאות המבקש להוצאות העברה

המבקש היפנה, כאמור, בהקשר זה לסעיף 7 להסכם הקובע כי הסכומים שננקבו בחוות דעתה של השמאית יהוו מינימום של פיצוי וישולמו למבקש בכל מקרה. משכך, נטען על ידי המבקש כי השמאי המוסכם לא היה רשאי להפחית סכומים אלה. במענה לכך טענו המשיבות כי כוונת סעיף 7 להסכם היתה, כי ככל שהסכום הכולל שייקבע על ידי השמאי יהיה נמוך מהסכום הכולל שנקבע בחוה"ד השמאית מטעם המשיבות - הרי שהפיצוי הכולל לא יפחת מסכום שנקבע על ידי שמאית המשיבות. כלומר, לשון הסעיף מתייחסת לטענתן לסכום הכולל ולא לכל רכיב בנפרד וכי זו היתה כוונת הצדדים.

סעיף 7 להסכם קובע כי "הסכומים שננקבו בחוות דעתה של השמאית אסתר כהן, שנערכה מטעם נת"ע ביום 31.5.2006... יהוו מינימום של פיצוי וישולמו לאפרתי בכל מקרה, אף אם השמאי הנבחר יקבע סכום כולל הנמוך מן הסכום הכולל שנקבע בשמאות מטעם נת"ע."

למרות שטענת המשיבות בעניין זה נטענה בסיכומים בלבד, הרי שלשון ההסכם בעניין זה ברורה ויש אכן לקבל טענה זו. מלשון הסעיף עולה כי הוא בא להבטיח את זכותו של המבקש לפיצוי בשיעור שווה ערך לזה שנקבע על ידי השמאית כהן, ככל שהסכום הכולל שיפסק על ידי השמאי המוסכם יהיה נמוך מן הסכום שנפסק על ידי כהן. זאת להבדיל מאימוצם של רכיבים שונים בחוות הדעת של כהן, גם כאשר הסכום הגלובלי שנפסק על ידי השמאי המוסכם גבוה מזה שנפסק על ידי כהן.

גם ההפניה לעניין רבני בכל הנוגע לאימוצן של הוצאות העברה שנקבעו שם בחוות דעת המשיבות אינה רלבנטית לנסיבות שבפנינו – זאת לנוכח הרציונל לעניין פסיקת הוצאות העברה כפי שמופיע בע"א 2991/06 מנשה נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה – חולון.

בנסיבות העניין שבפניי בהן המבקש, כדייר מוגן, המשכיר את העסק בשכירות חופשית לצד ג', ממילא אין מקום לפסוק לו הוצאות העברה שהן בגדר הוצאות ממשיות "הכרוכות בהעברת העסק ממקומו ופתיחתו במקום אחר, כולל הוצאות של



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

28 פברואר 2010

ה"פ 593-08 שלמה אפרתי נ' ועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב ואח'

1 פירוק הציוד המצוי בו, הובלת תכולתו של בית העסק למקום החדש והכשרת  
2 המקום החדש ליעודו, כגון התקנת חשמל ומים" (ע"א 740/75 שמואל דוידוביץ' נ'  
3 אתרים בחוף תל אביב פד"י לא (3) 3, 1977 המאוזכר בע"א 2991/06 הנ"ל)

4  
5

### החזר הוצאות

6 אין חולק כי המבקש זכאי להחזר הוצאות ריאליות עפ"י הפרמטרים שנקבעו בפסיקה  
7 [ ע"א 2617/00 מחצבות כנרת (שותפות מוגבלת) נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה,  
8 נצרת עלית ואח' פד"י ס (1) 600].

9 באותו פסק דין, נקבע כי על השופט לבחון את שיעור ההוצאות הנטען ולבדוק אם  
10 מדובר בהוצאות סבירות, מידתיות והכרחיות לניהול ההליך בהתחשב בכלל נסיבות  
11 העניין.

12 במסגרת כך יש לשקול את שכר הטרחה המינימלי הקבוע בכללי לשכת עורכי הדין,  
13 התנהגות הצדדים להליך ובכלל זה דרך ניהולו, הסעד המבוקש או היקף הסכום  
14 השנוי במחלוקת, מורכבות התיק והזמן שהושקע בהכנתו כאשר יש לבחון את  
15 נסיבותיו של כל מקרה.

16

17 אין למעשה מחלוקת כי בעקבות הודעת המשיבות כי נפלה טעות בשומה, וכי הסכום  
18 לו זכאי המבקש נמוך יותר מכפי שהוצע לו קודם לכן – הוגשה התביעה שבפניי בלא  
19 שהמבקש הגיב להצעה זו.

20 עם זאת, מסעיף 17 להמרצת הפתיחה נראה כי הדבר נבע מכך שלהבנתו כשלו  
21 נסיונותיו בניהול מו"מ מול המשיבות.

22 לכך יש להוסיף את המחלוקת בעניין שיעור הפיצויים לו זכאי המבקש, אשר בגינה  
23 נדרש המבקש ליעוץ המשפטי בעלותו נשא, כמו גם להגשת חוות דעת שמאית  
24 בהליכים שהתנהלו בפני השמאי המוסכם, כעולה מסעיף 16 (ב) ו – (ג) להמרצת  
25 הפתיחה.

26 גם בענין הרוניאן ציינה כב' סה"נ השופטת פלפל כי שכר טרחה בשיעור 15% מסכום  
27 הפיצויים בצירוף מע"מ הנו סביר.

28 מן החשבונות נספח י"א להמרצת הפתיחה עולה כי שכר טרחתו של ב"כ המבקש  
29 עומד על 149,784 ₪ + מע"מ. זאת, בשעה שמן הבקשה עולה כי הפיצויים אשר  
30 שולמו למבקש, עד כה, עומדים על סך של 895,962 ש"ח.





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

28 פברואר 2010

ה"פ 593-08 שלמה אפרתי נ' ועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב ואח'

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26

לאור כך, יש לפצות את המבקש בגין שכ"ט עו"ד קמר ושכ"ט השמאי בהם נשא.  
בכל הנוגע לשכ"ט השמאי המוסכם, אכן נקבע בסעיף 8 להסכם כי הצדדים יחלקו  
ישאו בשכרו בחלקים שווים.

**6. סיכום ומסקנות**

שווי פיצויי ההפקעה להם זכאי המשיב עומד על סך של \$204,300 (60% משווי  
הבעלות המלאה) כערכם בש"ח במועד מתן החלטת השמאי המוסכם, בקיזוז  
הסכומים ששולמו בפועל ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית כאמור בסעיף 13 להסכם.

המשיבות יישאו בשכ"ט עו"ד קמר בסך 149,784 ₪ + מע"מ וכן שכ"ט השמאי  
גולדשטיין בסך 8,000 ₪, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מהיום ועד למועד  
התשלום בפועל.

**המזכירות תשלח העתק פסק הדין לב"כ הצדדים בדואר רשום.**

ניתן היום, י"ד אדר תש"ע, 28 פברואר 2010, בהעדר הצדדים.

ד. ר. א.  
דניה קרת-מאיר, שופטת

בית המשפט המחוזי בתל-אביב  
אבי מאטר  
שירותי נכון ומתאים למקור  
150  
מזכיר

מחוזי \*  
מחוזי  
מחוזי