

בפני כב' השופט מ.טלגם ס.נשיא

מבקשים: 1. עיריית ת"א

2. המועצה המקומית לתכנון ובנייה

ת"א-יפו

שניהם ע"י ב"כ עו"ד זמל

**נגד**

משיבים: 1. אהובה מגורי-כהן

2. יחיאל מגורי-כהן

ע"י ב"כ עו"ד קמר

**פסק-דין**

1. בקשה של עיריית ת"א לצוות על אהובה מגורי-כהן למסור חזקה בבית מגוריה שאדמתו הופקעה לצורך הקמת מחלף על כביש נתיבי איילון. שומה על בית המשפט לקבוע הפצוי ההולם בטרם יצווה על מסירת החזקה.

המשיבה סירבה להיכנס לכל דיון או להתייצב למשפט - משום שהיא דבקה בנחלתה. שנים רבות ניהלה משפטים מתישים עם שכן קשה ולא מכבר הונח לה ממנו משום שהעירייה, שפינתה את כל תושבי המובלעת הדרושה לצרכי הכביש - הצליחה להגיע עימו להסכם ופינתה אותו. עכשיו, חשבה המשיבה, ירווח לה ותוכל להנות מביתה שהוא צמוד קרקע, סמוך לעיר ועם זאת מבודד קמעא וגינה לו צמודה בשטח 200 מ'; לא רק זה, אלא שתוכל לארח את אחיה הרווק שמחלק את זמנו בין ארה"ב לישראל.

בסופו של דבר ובאילוץ ביהמ"ש התייצבה המשיבה כשהיא נחושה בעמדתה שלא יעקרו אותה מנחלתה, ובודאי לא בשתוף פעולה מצידה. בביהמ"ש נוכחה ששכניה זכו ליצוג שהגדיל את הצעתה הראשונית של העירייה פי שלושה כמעט ושוכנעה להעזר בעו"ד קמר שייצג אחד מהם - והוא מומחה שאין עליו עוררין



בתחום זה, שהרי חיבר גם את ספר היסוד בענין, שעליו מסתמכים גם בדיוני ביהמ"ש.

בסיועו הנאמן של עוה"ד הושג הסכם דיוני במ/1; השמאי ירמיה אלוני שקביעותיו איפשרו את פנוי שכניה, התמנה להעריך גם את הנכס הזה - והגיש חוות דעת (במ/2) על פי ההנחיות שניתנו לשמאי בהסכם הדיוני. על פי חוות דעתו נישום סכום הפצויים בסך 640,000 דולר, ונבדקה גם חלופה של "מחיר השוק של נכס מקביל", שלפי הערכת השמאי עומדת על 626,450 ש"ח (כשסכום זה כולל תוספת של 10% ל"הוצאות כוללות") - היינו פחות מההערכה האחרת.

2. לאחר הגשת הדו"ח במ/2 התייצבה המשיבה בביהמ"ש מלאת מרירות ומרי, והודיעה שאין התוצאה מקובלת עליה. אחיה, שתחילה הסכים בפני ביהמ"ש שיצורף כמשיב והצו יחול עליו - כי לעצמו אינו דורש פצוי אלא רק דואג לאחותו - התגלה כבעל תביעה לפצוי עצמו. בא כוחו המלומד הגיש לבית המשפט סיכומים בשעור של 40 עמודים לגבי תחום מצומצם של "תוספת פצוי", שנקבעה בסעיף 8 להסכם הדיוני (11 עמודי סיכומי טענות, והיתר מוצגים שלא הותרו, לעומת רשות שניתנה לצדדים לסכם ב-2-3 עמודים לכל אחד).

3. אכן, בית-מגורים שנרכש בעמל ובתלאות של שנים רבות עשוי להיות חלק מנפו של אדם, ואפשר להבין את צערה של גב' מגורי שהיא נאלצת להקדע ממנו - אבל ההכרח להתפנות ממנו איננו שרירות לב של אנשי העירייה, או תוצאה של רצון התעשרות של אחר - אלא הכרח תעבורתי שאי אפשר למנוע אותו מן הציבור. הדבר היחידי שאפשר לעשות, מלבד סימפטיה והשתתפות בצערה - הוא לפסוק לה פצוי הוגן.

עקרון נוסף שלפיו נהגתי בפנוי כל דיירי מובלעת זו, הוא שעל הרשות המשקיעה כספי עתק בשיפור מערכת התעבורה לפצות את המפונים בכפיה לא רק בהגינות, ומשורת הדין, אלא גם בנדיבות; ראשית, משום שאיתרע מזלם על לא עוול בכפם, והשנית - משום שפנויים בתנאים נדיבים אבל באופן מידי - חוסכים לקופה הציבורית הוצאות עצומות העלולות ליפול על הציבור כתוצאה מהעיכוב (ואת סבלם ונזקם של יחידי הציבור הלוקים בגלל העיכוב - קשה אפילו לאמוד).

במקרה זה הבאתי בחשבון גם את העובדה שהמשיבה היא המתזיקה האחרונה

## המרצה 2304/95

תאריך - 18.01.96

המפנה את השטח כולו ומאפשרת את התחלת העבודות למען הציבור כולו. לאור עקרונות אלה חזרתי ועיינתי בסכומי הערכתו של השמאי אלוני ולא מצאתי ששגה בפרטי הערכתו. הוא אף נתן משקל מתאים להנחיות שנתתי ביחס לשכניה של המשיבה. לעומת זאת נראה לי שהחישוב האלטרנטיבי, של שווי השוק לשם העמדתה של המשיבה בנכס דומה בסביבה אחרת, יכול להגיע לסכום גבוה יותר - ועל פי החלופה האמורה ניתן להיטיב במשהו עם המשיבה.

4. אומר תחילה דבר על האח יחיאל, המשיב 2, ששינה לפתע את טעמו - והעלה ע"י בא כוחו טענה שהדירה המפונת שימשה גם למגוריו בהיותו בארץ, ושמחמת היותו דתי - וכיבוד "איסור היחוד" - יש לספק לו חדר נפרד בדירתה החדשה של אחותו, בו יוכל להתגורר משהחליט לשוב לישראל. זו טענה מקוממת מפי מי שמעלה את דתיותו כעילה לדרישת פצויים. לאחר שהודה בפני שאין לו חלק ונחלה בדירת אחותו - הוא משנה את טעמו ולפתע הוא חושש גם להתייחד עם אחותו בדירה. אין בטעון זה מאומה בעיני. בדירה של שני חדרים יכולים אח ואחותו לישון בחדרים נפרדים מבלי שיעלה עליהם הרהור של יחוד, ולצערנו אחים ואחיות התגוררו לעיתים לא נדירות אפילו בחדר אחד במקומות רבים שיהודים נאמנים גרו בהם - ללא חשש כזה. מה שמצוי כיום על הגג - אינו חדר ואיננו יחידת מגורים, ומהימן עלי השמאי שמדד אותו ומצאו צריף בשטח של 7 מ"ר - עם סולם המאפשר עליה אליו מחוץ לבית. הכלל: משיב זה אינו זכאי לשום פצוי וקרוב הייתי לומר שאת טעונו צריכה לבדוק הרשות - אם לא עבר עבירה של טענות שווא.

5. אין לעבור בשתיקה גם על המאמץ החריג שעשה עו"ד קמר - לרצות את הלקוחה הסוערת, על חשבון חובתו המקצועית לבית המשפט ולצד שכנגד במשפט. צירוף מוצגים וראיות וטענות שבועבדה בשלב הסיכומים הוא מעשה אשר לא יעשה, המונע מן הצד שכנגד את זכויותיו לטעון כראוי נגד אותן ראיות.

6. לגופן של הטענות - הערכת השמאי הביאה בחשבון כל אחד מ-9 הגורמים שהורו לו הצדדים, ברוב ידע מקצועי, להתחשב בו. השמאי אף הוסיף סכום לגבי כל



## המרצה 2304/95

תאריך - 18.01.96

אחד מחמשת גורמי התוספת שמנו [הכל בסעיף 4(א)-(ח) מהסיכום הדיוני במ/1], ואילו בית המשפט הוסמך על ידי הצדדים בהסכם להוסיף על התוספת בארבעה פריטים: עגמת הנפש, הדחיפות, הוצאות ההעברה, והוצאות שמאי ועו"ד. זאת ותו לא.

מעיון בעמ' 12 של חוות הדעת עולה כי בהשוואתו עם סכום הפצויים למשפחת כהן (שהוסכם כי יהווה סכום הבסיס להערכות ותוספות של השמאי) הגיע השמאי לסכום קרוב ל-580,000 ש"ח ולכך הוסיף פיצוי גלובלי של 10% עבור הוצאות העברה, שכ"ט עו"ד ותיווך, וכך הגיע ל-640,000 דולר לעומת זאת בהערכת שווי נכס מקביל מצא ששוויו של נכס מקביל הוא 600,000 דולר, אך ניכה מסכום זה 25% בגין פחת פיסי ופונקציונלי וכמקרה זה הוסיף ליתרה סכום גלובלי של 100,000 דולר עבור "עלויות הסתגלות, קשיי מעבר ומיידיות הפינוי". כן הוסיף פיצוי בגין הצריף "ודמי שכירות עד לכניסה לדיור חלוף".

7. אינני מסכים שבכל מקרה מי שדר בנכס תקין שהיה מספק לו הנאה ושימוש מתאים לצרכיו - ונפלה עליו גזירה לנטוש אותו לטובת צרכי ציבור כלומר - הפקעה, צריך לפדות את הפחת הפיסי והפונקציונלי של הנכס. נראה לי שזכאי אדם זה לומר - "שימוני בנכס כזה שאוכל לסיים בו אותם ימים שיכולתי לבלות בנכס זה". אמנם, אם ניתן להשיג נכס באותה רמת פחת - בסביבה מתאימה אחרת - אין הוא זכאי לנכס מתוקן יותר או חדש (אלא בשיעור הפיצוי על עוגמת הנפש והדחיפות), אבל אם אין כזה בנמצא - הוא זכאי למחירו של נכס כזה שהוא יקים לו מחדש - ללא ניכוי הפחת. הבלאי שהוא "זוכה בו" יהווה במקרה כזה את הפצוי על עגמת הנפש, קשיי המעבר ומיידיות הפנוי.

נראית לי איפוא הערכת השמאי של 600,000 דולר לנכס חליפי בתוספת 1500 דולר לצריף ומחסן וכן הוצאות (לתיווך ושכ"ט עו"ד לרכישת הדיור החילופי, ותוספת מס רכישה) בסך-45,000 דולר.

אשר לדמי שכירות - הערכתי עומדת לגבי אשה בודדה זו, על שנה וחצי והפיצוי של 18,000 דולר נראה הולם.

8. לענין הוצאות שמאות ושכ"ט הבעתי עמדתי בענין אהרוני, שהצדדים הזכירוהו, כי כאשר מתברר פער ניכר בין הצעת המבקשת התחילית לתוצאה הסופית ההוצאות הללו מוצדקות. אלא ששיעורן הנדרש הוא מוגזם.

אין להרשות נקיבת סכומים ללא הגבלה "על חשבון הברון" המפנה. במקרה זה נתן השמאי בן ארי למשיבה "שמאות" על סך למעלה מחמישה מליון דולר (מחוסרת כל ביסוס והשוואה עם מחירי שוק או פינויים אחרים) ועשה בכך לדעתי מעשה חסר אחריות, בהשלוחו אותה להאמין כי סכום קרוב לזה עשוי ליפול לחלקה, ובידעו היטב את השמאויות שנערכו לשכניה. אלמלא נמנעתי מלענוש את הדיירת שהולכה שולל - לא הייתי פוסק לו שכר כלל. על אתיקה שמאית אין לדבר כלל במקרה כזה - ואני מקווה שקיימת במועצת השמאות ועדת אתיקה שאליה אני מורה להעביר עותק מפקס דין זה.

שכר עבור שמאי מטעם הדייר אינו צריך לעלות על שכרה של שמאות שתוצאתה כזו שחושבה ונתקבלה על ביהמ"ש; ושכרו של עו"ד אינו צריך לכלול את הסכום שעליו הסכימה ממילא המבקשת-המפנה (שהרי פצוי זה מובטח למפונה בכל מקרה, להבדיל מתביעת פצויים על נזק למשל, שבו המחלוקת עשויה להשתרע על כל סכום הזכיה), ועליו גם להתחשב בעובדה שמלכתחילה הוסכם על פשרה; וכן להמנע מלכלול באחוזים את שכרו שלו.

בהתאם לכך ייוספו להערכה האמורה 5,000 דולר כשכר שמאי - וסך 47,000 דולר (6% מ-670,000 דולר כתוספת המע"מ) כשכ"ט עו"ד בדיון זה.

9. אני מחייב איפא את המשיבה וכל הבאים מכוחה לפנות את המבנה שבחלקה 20 בגוש 6981 ברח' חיל השריון 60א' בתל אביב (בשטח של 376 מ"ר) ולהשאירה למבקשות כשהיא פנויה מכל חפץ ואדם.

הפנוי יעשה עד ה-15.2.96 בתנאי שהמבקשת תעמוד בתנאי ס' 11 מההסכם הדיוני מיום 22.11.95 שבין הצדדים (שאני עושה אותו חלק מפקס"ד זה).

10. אני מחייב את המבקשות לשלם למשיבים, לידי ב"כ עו"ד משה קמר - כפצוי על הפגיעה שנפגעו מהשינוי התכנוני (לפי ס' 197 לחוק התכנון והבניה) ועל מסירת החזקה סך כולל של 716,000 דולר כשוויים בשקלים ביום התשלום.

