



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

04 אוקטובר 2011

ה"פ 30311-12-09 עיריית תל אביב-יפו

נ' שמחה ואח'

בפני כב' השופט חיים טובי

עיריית תל אביב-יפו

המבקשת

נגד

1. פשה שמחה

המשיבים

2. אליאב לוי

3. דוד פשה

4. בת אל פשה

5. תומר לוי

6. פרחיה קינדיל

7. משה קינדיל

8. שלום קינדיל

9. אורטל קינדיל

**נוכחים:**

בא כוח מבקשת עו"ד אורנית צילקר בר  
בא כוח משיבים עו"ד משה קמר  
הגב' שמחה פשה המשיבה 1

**פרוטוקול**

ב"כ המבקשת: אני חוזרת על האמור בהמרצת הפתיחה. מאחר והמשיבים לא כופרים בטענות העירייה, המחלוקת מתמקדת בדיור החלוף. העירייה כופרת בחוות דעת מומחית המשיבים ומקבלת ברובה את חוות דעת הגב' קראוזה למעט מספר נקודות. מאחר וקיימת חוות דעת מומחית בית המשפט, אני מוותרת על חקירת השמאי בן ארי, מבלי שהדבר יהווה הודאה באמיתותה. אני גם מוותרת על חקירת הגב' פשה, מבלי לגרוע מטענות העירייה לעניין מי מתגורר בנכס ומיהו הדייר המוגן.

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

04 אוקטובר 2011

ה"פ 30311-12-09 עיריית תל אביב-יפו  
נ' שמחה 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  
31  
32

גב' רחל קראוזה מוזהרת כדין ומעידה:  
אני חתומה על חוות דעת מיום 17/7/11 . כל האמור בה אמת.

חוות הדעת מסומנת במ/1

חקירה נגדית לעו"ד צילקר בר:

ש.ת. כשמדובר בבית בבעלות מלאה, אין מקדם קבוע לגבי החצר. אני מפנה לסעיף 9.3.2 עמוד 23 לחוות דעתי פרק כ"ד. מאחר והשטח כאן קטן, בדרך כלל אני נותנת 30 אחוז כאשר שטח החצר קטן כמו מרפסת. ככל שהוא קטן יותר, המקדם יותר גדול. כי ההנאה, כמו מרפסת פתוחה. זה כמו מרפסת בדירה. מרפסת פתוחה מקובל לתת מקדם 0.3 ממטר מרובע בנוי, כאן אני נותנת 0.25 כי שטח החצר קטן יחסית.

לשאלות בית המשפט:

ש.ת. אם יש חצר גדולה, המקדם יהיה יותר קטן. כי הערך יורד, יותר נמוך.

ש.ת. אני לוקחת ממ"ר בנוי. יותר הכיוון של מרפסת.

ש.ת. בר רשות המקדם הוא 0.75 מ-60 אחוז שווי.

המשך חקירה נגדית:

ש.ת. אם מדובר באחזקה שלא כדין ולא בהסכמה, כשמאית, האם מפחיתים את השמאות .... בדרך כלל נותנים על השבחות שהוא ביצע.

לשאלות בית המשפט:

ש.ת. על חצר של בר רשות איזה מקדם היית נותנת מבנוי? ... 0.11

המשך חקירה נגדית:

ש.ת. אינני חיה בבית כדי לדעת אינטנסיביות השימוש בחצר, אך הבאתי בחצר בחשבון שאין שימוש אינטנסיבי בחצר וזו גם סיבה שנתתי מקדם 0.25. כולה מרוצפת בטון. אינני יכולה לדעת באשר לשימוש. אינטנסיביות זה אישי, לא שווי שוק. היו שולחן וחבלי כביסה בחצר. וזה לא שווי שוק

לשאלות בית המשפט:

ש.ת. מה השוויים לפי המקדם של 0.11? ... 2,151,000 דמי הפינוי.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

04 אוקטובר 2011

ה"פ 30311-12-09 עיריית תל אביב-יפו  
נ' שמחה ואח'

- 1  
2 המשך חקירה נגדית:
- 3 ש.ת. לגבי המחסן על פי חוות דעתך כשמדובר בבית צמוד קרקע בבעלות מלאה, איזה מקדם נהוג  
4 לתת בגין מחסן שניתנה בהיתר כדין על המגרש ... בין 0.4 ל 0.6. 0.6 נותנים כשהוא בנוי  
5 בבלוקים, ברמת בנייה יותר גבוהה. כאן הבנייה ברמה יותר נמוכה
- 6 ש.ת. אם תצאי מנקודת הנחה שהמחסן נבנה ללא היתר כדין, האם יש לתת מקדם נמוך יותר, או  
7 בכלל ... זה תלוי במעמד. אותה תשובה שעניתי קודם. אם הוא בר רשות חינוך, עבור  
8 ההשבחות בלבד. אם הוא בר רשות בלתי הדירה, 0.75 כפול 0.6 כפול 0.4
- 9 ש.ת. יש כאן בעייה עם הבנייה ללא היתר. לא מצאתי בתיק בניין תביעה. כשמדובר בדיירות  
10 מוגנת ויש בנייה ללא היתר ולא מצאתי תביעה כנגד הדיירים בבית משפט על בנייה ללא  
11 היתר. לא מצאנו גם היתר לכל הבית שהוא בן שמונים שנה.
- 12 ש.ת. מפנה לסעיף 11 לחוות דעתך, לטבלה, שורה שלישית לטבלה ... הכנסתי לצורך נוחיות שלי  
13 דמי מפתח מלאים. אחת החלופות לדיור חלוף היא 4 שלישים מדמי מפתח. בסופו של יום  
14 לא אימצתי שיטה זו ונימקתי הדברים.
- 15 ש.ת. מפנה לטבלה בסעיף 11 ... בעמוד 19 לחוות דעתי אני מנמקת פינויים, הפינוי השלישי היה  
16 חברת חשמל. אני בדרך כלל נצמדת היום לתקדימים.

- 17  
18 לשאלות בית המשפט
- 19 ש.ת. לא ראיתי את פסק הדין של כבוד השופט שנלר לעניין סומייל.
- 20 ש.ת. המדובר בבית צמוד קרקע. שווי בית צמוד קרקע בן שלושה חדרים, דיור חלוף הוא דירת  
21 שלושה חדרים בסביבה, כאשר ההנחה שמכירה של דירת שלושה חדרים בסביבה מגלמת  
22 שווי הוצאות ההעברה. זה פיצוי מלא.

- 23  
24 המשך חקירה נגדית:
- 25 ש.ת. מדובר בפיצוי מלא הכולל כל ההוצאות הנלוות.

- 26  
27 חקירה נגדית לעו"ד קמר:
- 28 ש.ת. מפנה לתצלומים בעמוד 11, תצלום דלת הגישה לבית ... היא פונה לכיוון החצר.
- 29 ש.ת. אין גישה מהקיר המזרחי של הבית לכביש, זהו קיר אטום. לכן מי שרוצה להיכנס לבית  
30 חייב לעבור דרך החצר.

- 31  
32



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

04 אוקטובר 2011

ה"פ 30311-12-09 עיריית תל אביב-יפו  
נ' שמחה ואח'

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12

העדה:

אני מבקשת לפסוק את שכרי

החלטה

פוסק שכרה של העדה בסך 900 ₪ בתוספת מע"מ כחוק שישולם בשלב זה על ידי העירייה.

ניתנה והודעה היום ו' תשרי תשע"ב, 04/10/2011 במעמד הנוכחים.

  
חיים טובי, שופט

13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29

ב"כ הצדדים:

בהמלצת בית המשפט ולאחר שהגב' קראוזה נחקרה, מודיעים הצדדים כי הגיעו לידי הסדר כדלקמן:

- א. המשיבים כולם וכל אלה הבאים מכוחם או מטעמם, יפנו את המקרקעין נשוא התביעה, הידועים כחלק מחלקה 7 בגוש 7467 (לשעבר חלקה 193 בגוש שומה 6917), המצויים ברחוב הארי 3 פינת רחוב הרב קוק 42, תל אביב, בשטח המסומן בתשריט ב/1 בכתב התביעה (להלן: "שטח ההפקעה"), זאת תמורת תשלום סך של 2,310,000 ₪ (להלן: "התמורה").
- ב. פינוי שטח ההפקעה ייעשה לא יאוחר מתום 90 יום מהיום. הפינוי יכול להיעשות במועד מוקדם ובלבד שתינתן התראה מוקדמת של שלושה שבועות לפני הפינוי בפועל.
- ג. התמורה תשולם כדלקמן:
  - סך של 231,000 ₪ ישולם תוך 45 יום מהיום. סכום זה יופקד בידיו הנאמנות של עו"ד קמר. הסכום לא ישוחרר לידי המשיבים או מי מהם, אלא לאחר שהמקרקעין פונו בפועל על ידי המשיבים כולם, והחזקה בשטח ההפקעה נמסרה לידי העירייה.
  - יתרת התמורה תשולם בשיק לפקודת ב"כ המשיבים כנגד מסירת החזקה (במידה ותהיה מניעה כלשהי לרשום השיק על שמו של עו"ד קמר, הדבר ייעשה על שמו, בנאמנות עבור המשיבים).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

04 אוקטובר 2011

ה"פ 30311-12-09 עיריית תל אביב-יפו  
נ' שמחה ואח'

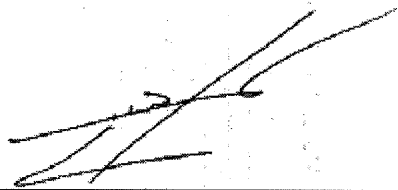
1 ד. היה וחלילה המשיבים לא יפנו את השטח המופקע במועד, הרי שהתשלום הראשון שהופקד  
2 בידי עו"ד קמר לא ישולם לידי המשיבים או מי מהם, וזה יושב לידי העירייה.  
3 מבוקש ליתן תוקף של פסק דין להסדר הפשרה.  
4 מבוקש להורות על החזר אגרת המשפט.  
5 <#8#>

6 **פסק דין**

7 ניתן בזה תוקף של פסק דין להסדר הפשרה אליו הגיעו הצדדים.  
8 מורה על החזר אגרת המשפט בהתאם לתקנות האגרות.

9  
10  
11  
12 ניתן והודע היום ו' תשרי תשע"ב, 04/10/2011 במעמד הנוכחים.

13  
14



חיים טובי, שופט

15  
16  
17