



בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 8730/05

ע"א 9632/05 - ט"ז

רע"א 4049/08

ע"א 92/10

ע"א 1077/10

בפני: כבוד השופט א' גרוניס
כבוד השופטת מ' נאור
כבוד השופטת א' חיות

המערער בע"א 8730/05 : ד"ר סיגלית הבר (סעאתי)
המערער בע"א 9632/05 : ירמיהו אלוני
המערער ברע"א 4049/08 : ד"ר סיגלית הבר
המערער בע"א 92/10 : ד"ר סיגלית הבר (סעאתי)
המערער בע"א 1077/10 : עיריית פתח תקוה

נ ג ד

המשיב בע"א 8730/05 : עיריית פתח תקוה
המשיב בע"א 9632/05 : עיריית פתח תקוה
המשיב ברע"א 4049/08 : עיריית פתח תקוה
המשיב בע"א 92/10 : עיריית פתח תקוה
המשיב בע"א 1077/10 : סיגלית סעאתי-הבר

ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב

תאריך הישיבה: כ"ד באדר ב' התשע"א (30.03.11)

בשם המערער בע"א 8730/05
ברע"א 4049/08, ע"א 92/10
ובע"א 1077/10 : עו"ד משה קמר

עו"ד משה קמר

בשם המערער בע"א : 9632/05
אין הופעה

אין הופעה

משה י' קמר
עו"ד-דין
04.04.2011
נתקבל

בשם המשיב בע"א 8730/05 : עו"ד יחזקאל ריינהרץ

בשם המשיב בע"א 9632/05,

ברע"א 4049/08, בע"א

עו"ד יחזקאל ריינהרץ : 92/10

בשם המשיב בע"א 1077/10 : עו"ד משה קמר

פסק-דין

1. המלצנו לבעלי הדין, והכוונה לד"ר סיגלית הבר ולעיריית פתח תקוה והם קיבלו ההמלצה כי ההליכים הארוכים והרבים יסתיימו בדרך הבאה:

- א. העירייה תשלם לצד שכנגד הפרשי הצמדה וריבית מיום 12.12.02 לגבי הסכום של 3,476,568 ש"ח עד לתשלומו ומאז לגבי סכום ההפרש עד לתשלום בפועל (וזאת בניכוי המקדמה ששילמה העירייה; כמובן שיש להתחשב בסכום המקדמה על פי מועד התשלום לצד שכנגד). הסכום ישולם תוך 60 ימים מהיום.
- ב. עם ביצועו של התשלום האמור יבוא לקיצו הסכסוך הנמשך בין בעלי הדין.
- ג. מבוקש ליתן תוקף של פסק דין למוסכם.

2. ניתן תוקף של פסק דין למוסכם.

ניתנה היום, כ"ד באדר ב' התשע"א (30.3.2011), במעמד באי כוח בעלי הדין.

ש ו פ ט ת

ש ו פ ט ת

ש ו פ ט

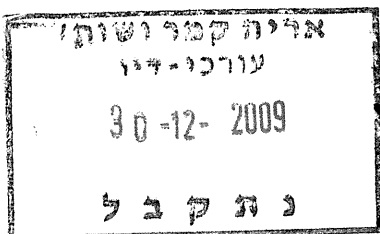




בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 944/04

1



בפני : כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל / ס.נשיא
בעניין: עיריית פתח תקוה
ע"י ב"כ עו"ד י' ריינהרץ

המבקשת

נגד

סיגלית סעאתי-הבר
ע"י ב"כ עו"ד מ' י' קמר

המשיבה

2

3

פסק דין משלים

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

ביום 14.10.09 ניתן פסק דינו החלקי של מותב זה בתובענה שבכותרת, בו נדון סכום התמורה שעל המבקשת לשלם למשיבה בגין המקרקעין נשוא הסכם המכר שנחתם בין הצדדים ביום 12.12.02, הידועים כחלקה 52 בגוש 6366, פתח-תקוה (להלן: "המקרקעין").

בפסק הדין החלקי קבעתי כדלקמן:

"שמאית המקרקעין הגב' עדינה גרינברג, שמונתה על ידי בית המשפט, תערוך חישוב מתוקן של סכום התמורה בגין המקרקעין אשר יוגש לבית המשפט תוך 30 יום מהיום וייערך לאור הקביעות הבאות:
שווי השוק של המקרקעין – \$ 266,142
תוספת בגין השפל בשוק, דחיפות העסקה והעדר אינטרס כלכלי בביצועה – 25%;
סה"כ שווי מקרקעין משוקלל: \$ 332,677
יתר הפרמטרים יתוקנו ע"י השמאית בהתאם להנחיותיי בסעיף ג' לפסק הדין לעיל.
לצדדים תינתן אפשרות תגובה לתחשיב המתוקן, תוך 45 יום מהיום.
לאחר הגשת התחשיב המתוקן על ידי השמאית, יינתן פסק דין משלים בו ייקבע סכום התמורה הסופי אשר תשלם המבקשת למשיבה בגין רכישת המקרקעין".

השמאית גרינברג ערכה תחשיב שומה מתוקן בהתאם להנחיות שהותוו בפסק הדין, והגישה חוות דעת משלימה ביום 28.10.09, בה נקבע סכום התמורה בעבור המקרקעין בסך של \$ 747,328, שהינו שווה ערך בשקלים, נכון למועד 12.12.02, לסכום של 3,476,568 ₪ (לפי שער דולר של \$ 1 = 4.652 ₪).



בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 944/04

- 1
2 ביום 18.11.09 הוגשה תגובת המשיבה לחוות הדעת המשלימה, בה נטען כדלקמן:
3
- 4 - השמאית חישה את מס הרכישה בגין רכישת המקרקעין החלופיים על-ידי המשיבה רק
5 בגין הרכיב של "שווי השוק של החלקה ללא מע"מ" (רכיב 1) בתחשיב - עמ' 3 לחוה"ד
6 המשלימה). אולם רכישת המקרקעין החלופיים בידי המשיבה אמורה להיעשות בסכום שווי
7 השוק של החלקה בתוספת התוספות שנקבעו בגין השפל בשוק, דחיפות והיעדר אינטרס
8 כלכלי. לפיכך יש להוסיף מס רכישה בשיעור של 5% גם בגין רכיב (2), דהיינו בגין הסכום
9 של \$ 66,535, המסתכמים ב-\$ 3,327 + מע"מ בשיעור 16.5% (\$ 549).
10 סה"כ התוספת - \$ 3,876.
- 11 - לסכום האמור יש להוסיף שכ"ט עו"ד בשיעור של 10% בצירוף מע"מ בשיעור של 16.5%,
12 בסכום כולל של \$ 452.
- 13 - סה"כ יש להוסיף לתחשיב של השמאית גרינברג סכום של \$ 4,328, שהינו שווה ערך
14 בשקלים נכון למועד הקובע (12.12.02) לסכום של 20,134 ₪.
- 15
16 המבקשת הגישה תגובה להערות המשיבה ביחס לחוות הדעת המשלימה, בה נטען כדלקמן:
17
- 18 - השמאית חישה את מס הרכישה מתוך שווי השוק של החלקה, שכן זהו סכום הבסיס
19 שממנו יש לגזור את מס הרכישה.
- 20 - התוספות שנקבעו לשווי החלקה בגין השפל בשוק, דחיפות והיעדר אינטרס כלכלי, אינן
21 הופכות לחלק אינטגרלי משווייה הבסיסי של החלקה ומשכך צדקה השמאית בחישובה,
22 ומדובר בשיקול דעת שמאי שאין מקום להתערב בו.
- 23
24 **דיון**
- 25
26 בהתייחס לטענת המשיבה לתוספת בחישוב מס הרכישה, אני מפנה לעמוד 16 לפסק הדין מיום
27 14.10.09 ולקביעתי לפיה:
28
- 29 "ההסברים שניתנו ע"י השמאית בעדותה ובחוה"ד לעניין חישוב מס המכירה ומס
30 הרכישה מקובלים עלי ולא שוכנעתי שנפלה טעות בולטת באופן הערכתם.
31 השמאית תגיש חישוב מתוקן של התוספות בגין מס המכירה ומס הרכישה, לאור
32 תיקון שווי המקרקעין בהתאם לקביעתי לעיל, ולא יאוחר מ-30 יום מיום מתן פסק
33 הדין".
34



בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 944/04

1 צא ואמור, בפסק הדין החלקי הונחתה השמאית גרינברג לערוך תחשיב מתוקן של סכום מס
2 הרכישה, לאור תיקון שווי המקרקעין, באותה דרך חישוב בה נקטה בחוות הדעת המקורית, קרי
3 חישוב לפי 5% משווי השוק של החלקה, וזה אכן החישוב שבוצע בחוות הדעת המשלימה.

4
5 לפיכך אני דוחה את טענת המשיבה לפיה יש לשנות את דרך החישוב של מס הרכישה, ועל כן קביעת
6 השמאית בעניין זה נותרת על כנה.

7 בנסיבות אלה מתייחר הצורך להתייחס לטענת המשיבה לתוספת בשיעור של 10% פלוס מע"מ בגין
8 שכ"ט עו"ד, שכן תוספת זו רלבנטית רק במידה והיתה מתקבלת הטענה לתוספת בגין חישוב מס
9 הרכישה.

10
11 אשר על כן, ניתן בזאת פסק דין משלים לפיו סכום התמורה הסופי אשר על המבקשת לשלם
12 למשיבה בגין רכישת המקרקעין הינו \$ 747,328, שווה ערך בשקלים נכון למועד הקובע (12.12.02) ל-
13 3,476,568 ₪.

14
15 אין צו להוצאות.

16
17 ניתן היום 28/12/09, בהיעדר.

18
19 המזכירות תמציא עותק פסק דין זה לב"כ הצדדים בהמצאה כדין.
20
21

ד"ר דרורה פלפל, שופטת
סגנית נשיא



בית המשפט המחוזי בתל-אביב
אני מאשר
שהעתק זה נכון ומתאים למקור

תאריך 41
מזכיר

22