

בבית המשפט המחוזי

תל-אביב - יפובפני כב' השופט מ.טלגם ס, נשיאה ח ל ט ה

1. עיריית תל אביב הגישה בקשה למסירת חזקה נגד בני משפחת אהרונזי המתגוררת ומנהלת עסק בבית-צמוד-קרקע ברחוב קנטור 9 בת"א בטענה שהפקיעה את החלקה לצרכי צבור - הקמת גשר לצורך מחלף חיוני בנתיבי אילון אשר סלילתו הופסקה באמצע מהלכה - מחמת הצורך לפנות את המשיבים.

במהלך ההתדיינות הגיעו הצדדים ב-12.8.93 באמצעות באי כחם להסדר דיוני לפיו נקבע שמאי מכריע מר ירמיהו אלוני, וניתנו לו הנחיות מוסכמות לקביעת שעור הפיצויים. ההסדר קיבל את אישורו של בית המשפט והשמאי נתמנה על ידי ביהמ"ש לפי ההסדר.

ב-19.9.95 הגיש השמאי הנכבד את הערכתו שעלתה בהרבה על מה שהוצע ע"י העירייה למשיבים מלכתחילה.

המשיבים שמרו לעצמם בס' 6 מההסכם הדיוני על הזכות

"לבקש מבית המשפט לחייב את המבקשות לשלם להם, בנוסף על הסכומים שנקבעו בהכרעתו של השמאי המכריע, או בנוסף על הסכומים המתוקנים לפי סעיף 5 דלעיל אם ייקבעו כאלה, גם תשלום נוסף בגין הפריטים דלקמן:

(א) בגין עומגת-הנפש שנגרמה להם עקב ביצוע ההפקעה, ולרבות בגין העובדה שנכסם נרכש מהם בכפייה;

(ב) בגין הדחיפות שבה נדרשים הם לפנות את ביתם ולהעביר את עסקיהם;

(ג) בגין הוצאות ההעברה של ביתם ועסקיהם;

(ד) בגין הוצאות השמאי מטעמם שנשאו בהן בקשר לשמאות בפני השמאי המכריע ובגין התחייבותם לשלם לבא-כוחם שכר טרחת עורך-דין."

מנוסח ההסכם שהובא במלואו גם כנספח לחוות הדעת של השמאי ברור שבארבעה עניינים אלו יבקשו המשיבים להוסיף להם פיצוי - אך בית המשפט לא הוגבל אלא בכך שלא יפחית משומתו של השמאי, ואילו השיקול אם לפסוק פיצוי וכמה - נשאר כולו בידי בית המשפט.

2. אקדים ואומר שהשמאי המכריע נהג במשיבים ברוחב יד ולא קמץ בפיצוייהם וכך ראוי שיעשה. אחראי לכך ההסדר המפורט שהציג להכרעתו כל פרט ופרט מהדרישות של המשיבה ומן הסתם של השמאי - מטעם-המשיבים. אני מדגיש זכויות אלו של עוה"ד ושל השמאי-מטעם-המשיבים משום שהפריט הרביעי מתייחס לתשלום שכרם. עוד אדגיש כי השמאי לקח בחשבון את הוצאות ההעברה וההתאמה של המשיבים באמרו

"בתוספת עבור הוצאות העברה, התארגנות, שכ"ט עו"ד, תוך וכד' - 10% מהסכום - \$ 110,000 (עמ' 16).

3. בבקשתם היום שמים המשיבים את הדגש על עגמת הנפש שבעקירתם מביתם בו גרו 35 שנה ומגינתם המטופחת, ועל השילוב המיוחד של בית צמוד קרקע עם מקום נח במיוחד לעיסקם, המצריך חניה מרובה. עוד הם מדגישים את העדר תקופת ההסתגלות להעברה ולעקירה - בעקבות הצורך הדחוף בפנינו.

כן טוענים הם כי בהוצאות ההעברה לא התחשב השמאי בצורך לשלם מס רכישה בגין הדיור החלופי ורכישת הקרקע החלופית לעסק. לבסוף הציגו דרישתם לשכ"ט מלא לעוה"ד כמוסכם עמו, 17% כשכר

המשתלם לפי תוצאות התדיינות, ואת מלוא שכר השמאי מטעמם, שהגיע לפי דרישתו ל-35,000 ש"ח.

במיוחד הדגיש ב"כ המלומד עו"ד קמר את הפצוי המגיע למשיביו בגין הפגיעה שנפגעו משנוי התכנון (לפי ס' 197 מחוק התכנון והבניה).

4. ב"כ העירייה התייחס לחו"ד השמאי וטען שמנימתה וגישתה עולה שהשמאי לקח בחשבון הן את עוגמת הנפש והן את הדחיפות - ולענין הדחיפות אף הצהיר על שהות של 4 חודשים עד לפינוי.

5. א. נראה לי שהמשיבים ראויים לשבח על שיתוף הפעולה שלהם ועל קביעת הסדר יעיל לפינוי, אבל נקל לראות שגם הם עצמם נשכרים מאותה זריזות ומפתרון חד ומהיר של הבעיה. התרשמתי שהשמאי היה ער לבעיית העקירה והדחיפות - אבל המשיבים זכאים לפצוי נוסף בגין שתי אלה ואני קובע את שיעורו ב-50,000 \$ נוספים.

ב. הפיצוי בשעור \$ 110,000 בגין הוצאות העברה ושכ"ט עו"ד ותיווך אינו מספיק. אם ישתמשו המשיבים בפיצוי המגיע להם להשבת המצב לקדמותו, היינו לרכישת נכס מקביל - יהיה עליהם לשלם 4% (לאחר התחשבות בדירוג) כמס רכישה על הדירות ו-5% על הקרקע לעסק ובסה"כ קרוב 135,000 ש"ח שהם כ-45,000 \$.

שכ"ט עו"ד לאחר הסדר דיוני כזה, אפילו מוצלח כשם שהיה מו"מ זה - אינו דין שיעלה על שכר בפשרה, ועליו להביא בחשבון נתון שאינו נהיר לי - היינו מה היה הסכום שהוצע ע"י העירייה ללא כל התדיינות, ובודאי אין לגבות שכר טרחה מן הסכום שנפסק כשכ"ט עו"ד. בסך הכל נראה לי שהפסיקה בשעור 10% שפסק השמאי לכל הפריטים שפירט ראוייה לשיפור בסך של 50,000 \$ נוספים.

סוף דבר - על הפצוי שקבע השמאי יש להוסיף סך \$ 100,000 אלו כשוויים בשקלים ביום התשלום, והסכום ישולם לאבי המשפחה מר שלמה אהרוני.

6. אני מחייב איפוא את המשיבים וכל הבאים מכחם (כולל בעלי העסקים "שמעון טרקטורים" וחב' יור-אל) לפנות את המבנה שבחלקה 23 בגוש 6981 (בשטח של 1,121 מ"ר) ולמסרה למבקשת כשהיא פנויה מכל חפץ ואדם. הפינוי ייעשה עד 1.2.96 בתנאי שעד 13.10.95 שעה 12:00 ימולאו תנאי ההסכם הדיוני והסכום דלהלן ישולם לידי בא כוחם של המשיבים.

7. על פי הסכמת הצדדים לפסיקת השמאי המכריע אני מחייב את עיריית תל אביב לשלם למשיבים לידי בא כוחם - כפיצוי על הפגיעה שנפגעו מהשנוי התכנוני (לפי ס' 197 לחוק התכנון והבניה) על פנוי מגורי ההורים, שלמה ואסתר אהרוני, והדיירים לאה ואליהו אהרוני, ועל פנוי העסק שבמבנה "שמעון טרקטורים" וחברת יור-אל - סך כולל של \$ 1,310,000 כשוויים בשקלים על התשלום, תנאיו, מועדיו והזכות לנכות ממנו - יחולו התנאים שהוסכמו בין הצדדים בס' 9 בהסכם הדיוני (מיום 17.8.95) שאני עושה אותו לחלק מפסק דין זה.

8. התשלום דלעיל מהווה סילוק סופי של כל זכויותיהם של כל אחד מהמשיבים ושל חברת יור-אל ו"שמעון טרקטורים" ושל כל הבא מכחם - בנכס.

ניתן בלשכתי בהעדר הצדדים היום 03/10/95 וישלח לצדדים, כאמור, לפי הסכמתם.

משה טלגם - שופט, ס. נשיא

בית המשפט המחוזי בתל-אביב  
 אני מתערך  
 שהעתק זה נכון ומתאים למקור  
 19  
 27  
 תאריך  
 מוכר

