

בבית המשפט העליון

ע"א 4399/97

בפני: כבוד הרשם בעז אוקון
המערערת: הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה
נ ג ד
המשיבים: 1. צבי רז
2. מינה שקד
3. נילי וינגרטן
הוגש הליך
בשם המערערת: עו"ד שרלי גרוס
בשם המשיבים: עו"ד משה קמר

החלטה

לאחר שעיינתי בטענות בעלי הדין, אני מחייב את המערערת בהוצאות הליך זה בסכום של 25,000 ₪. הסכום נקבע בשים לב לכך שהמערערת מחקה את הערעור בהסכמה.

טענת המערערת לפיה אין מקום לחייבה בהוצאות כלל ועיקר, הואיל ו"ניתן להניח כי לו המצב המשפטי התקף היום היה חל בשנת 1997, מועד הגשת הערעור, המערערת היתה נמנעת מהגשת הערעור" אינו יכול להוות טעם מספיק לשלילתן האוטומטית של הוצאות, להבדיל מהפחתת שיעורן.

ניתנה היום י"א בכסלו תשס"ב, 26 בנובמבר 2001.

בעז אוקון, רשם

ש ו פ ט

העתק מתאים למקור D06.97043990
נוסח זה כפוף לשינויי עריכה וניסוח.
שמריהו כהן - מזכיר ראשי
בבית המשפט העליון פועל מרכז מידע, טל' 02-6750444

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 4399/97

בפני: כבוד הנשיא א' ברק
כבוד השופט י' טירקל
כבוד השופטת א' פרקצ'יה

המערערת: הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה

נגד

המשיבים: 1. צבי רז
2. מינה שקד
3. נילי וינגרטן

בקשה למחיקת הערעור

בשם המערערת: עו"ד ארז שפירא

בשם המשיבים: עו"ד משה קמר

פסק-דין

1. ביום 16.7.1997 הגישה המערערת לבית משפט זה ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה. בהחלטת הרכב בית משפט זה מיום 19.7.01 נתבקשו הצדדים לבחון את עמדתם לאור ההלכות שנתקבלו בבג"ץ 2390/96 קרטיק ואח' נ' מנהל מקרקעי ישראל, פ"ד נה(2) 625 וע"א 5546/97 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קריית אתא ואח' נ' הולצמן (טרם פורסם), ולנסות להגיע לפשרה מחוץ לכתלי בית המשפט.

2. ביום 29.10.01 הודיעה המערערת לבית המשפט כי היא מבקשת למחוק את הערעור ללא צו להוצאות. היא ציינה, כי הנסיון לפשרה לא צלח, אולם נוכח ההלכות החדשות שיצאו תחת ידיו של בית משפט זה, הרי שהמצב המשפטי נשתנה, עד כדי שלו היתה יודעת בשנת 1997 כי זהו מצב הדברים, היתה נמנעת

מהגשת הערעור. כן טענה, כי נוכח הנסיבות המיוחדות והחסכון בזמן השיפוט, מן הראוי להימנע מהטלת הוצאות.

3. בתגובת המשיבים, מיום 28.10.01 הודיעו המשיבים כי הם מסכימים לדחיית הערעור ולא רק למחיקתו. לטענתם, גם טרם צאת ההלכות החדשות של בית משפט זה כאמור, לא היה בסיס לערעור. זאת ועוד, המשיבים שילמו שכ"ט עו"ד בסכום נכבד, וחזרת המערערת מערעורה באה בשלב מאוחר מאוד של ההליך, לאחר שהושלמו טיעוני הצדדים.

4. לאחר שעיינו בחומר שבפנינו ובטענות הצדדים לעניין זה, נחה דעתנו כי דין הערעור להימחק. אכן, אף המשיבים הסכימו למעשה למחיקת הערעור, כאשר עיקר בקשתם אינה סבה סביב הצורך בדחיית הערעור דווקא, אלא בשאלת חיובה של המערערת בהוצאות. בנסיבות אלה, הערעור ימחק. אשר לשאלת חיובה של המערערת בהוצאות, הרי שזו תידון בפני כב' הרשם של בית משפט זה.

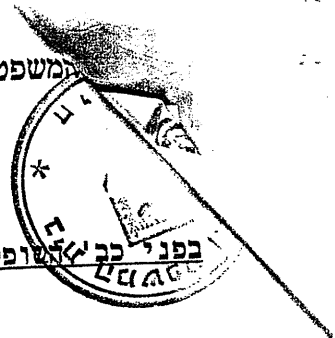
ניתן היום, כ' בחשון התשס"ב (6.11.2001).

ה נ ש י א ש ו פ ט ש ו פ ט

העתק מתאים למקור A04.97043990 /דד/ /
נוסח זה כפוף לשינויי עריכה וניסוח.

שמריהו כהן - מזכיר ראשי

בבית המשפט העליון פועל מרכז מידע, טל' 02-6750444



בפני כב' השופט ב. גילאור

ה"פ 49/96

בענין: חיים ז'רנינסקי ואח'

ע"י ב"כ עו"ד קמר

רח' האומנים 7, תל-אביב

המבקשים

- נ ג ד -

1. הועדה המקומית לתכון ובניה

2. עירית חדרה

ע"י ב"כ עו"ד גרוס

המשיבות

שד' שאול המלך 8, תל-אביב 64733

פסק-דין

1. המבקשים הינם הבעלים של חלקה 174 בגוש 10049 בחדרה הממוקמת באיזור המגורים במרכז חדרה, צפונית מזרחית לצומת חדרה הידועה כ"שכונת רמב"ם" (להלן: החלקה).

השטח הרשום של החלקה הינו 1,006 מ"ר. ע"פ תוכנית המיתאר חד/37 שפורסמה למתן תוקף בע.ר. 1313 מיום 3.9.41 סווגה החלקה כאיזור מגורים ב' עם זכויות בניה של בנין מגורים בן שתי קומות בניצול 15% + 5% מבנה עזר.

כתוצאה מחלוקתן של שתי חלקות בשנת 1944 נוצרה חלקה 174.

אין מחלוקת שהיתה הפרשה לצרכי ציבור בשיעור של 38% ובגין הפרשה זו לא שולמו פיצויים.

ע"פ תוכנית מתאר חד/807 שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מיום 25.4.91 סווגה החלקה לבניני ציבור כשהשימוש והתכליות המותרים בחלקה הינם למוסדות חינוך, מועדונים לילדים, בתי תרבות וכיצ"ב.

ע"פ תקנות התוכנית יופקעו השטחים המיועדים לצרכי ציבור ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש עירית חדרה.



01
02
03 בילקוט הפרסומים 4175 מיום 9.12.93 פורסמה הודעה ע"פ סעיפים 5 ו-7 לפקודת
04 הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 (להלן: הפקודה), בדבר הכוונה להפקיע את
05 החלקה הנדונה ובילקוט פרסומים מיום 28.3.94 פורסמה הודעה בדבר תפיסת החזקה
06 בחלקה.

07
08 2. החלקה 174 צמודה לחלקה 175 ומיקומה, גודלה ואפשרויות ניצולה דומות
09 לחלקתם של המבקשים בהבדל אחד - שעל חלקתם של המבקשים מצוי מבנה.
10 הדיון באשר לחלקה 175 הוכרע על ידי בת.א. 266/95 עדיפז ואח' נ' הועדה
11 המקומית לתכנון ובניה חדרה ואח' ופסה"ד ניתן ביום 11.6.96 (להלן:
12 "עדיפז"). המשיבות הגישו ערעור לביהמ"ש העליון על פסה"ד בתיק ע"א 5222/96
13 שצורף לסיכומים בכתב שהוגשו מטעמם.
14 אציין כי למרות הערעור שהוגש, כאמור, ע"י המשיבות, יבחנו על ידי שיעורי
15 הפיצוי בגין הפקעת המקרקעין של המבקשים עפ"י אותם המבכנים שאומצו בפסה"ד
16 עדיפז ולפיהם לא ניתן במקרה של הפקעת מקרקעין ללא תמורה להפחית יותר מפעם
17 אחת 40%. מאחר ובעבר הופחתו מהחלקה 38% אין לנכות 40% משווי פיצויי ההפקעה
18 פעם נוספת.

19
20 המבקשים מסרו למשיבות חזקה בחלקה בשלהי 1994 ופנו אליהם לשלם את פיצויי
21 ההפקעה עוד ב-15.3.94. דרישתם האחרונה מיום 21.5.95 לא נענתה והם הגישו את
22 התביעה ב-7.1.96. לתביעתם צרפו את חוות דעתו של השמאי חיים בן-ארי מיום
23 3.1.96. בשלב מאוחר יותר הגישו חוות דעת מתוקנת של השמאי בן-ארי מיום
24 9.8.96 בהתבסס על עקרונות הפיצוי לחלקה 175 שנקבעו בפסה"ד עדיפז.

25
26 3. במהלך שמיעת הראיות, ובמקום לסמוך על חוות דעתו של השמאי בן-ארי,
27 הגישו המבקשים את חוות דעתו של השמאי מוטי זייד אשר ערך חוות דעת לבקשת
28 הועדה המחוזית לתכנון ובניה במחוז חיפה ובה העריך את נושא ירידת ערך החלקה
29 וגם את סכום פיצויי ההפקעה בגין החלקה.



01
02
03 הועדה המחוזית אימצה בהחלטתה מיום 14.4.96 את חוות דעתו של השמאי זייד וגם
04 המשיבות הכירו בנכונותה לגבי שנקבע בה באשר לירידת ערך החלקה ושילמו
05 למבקשים פיצוי בעד ירידת הערך את הסכום שנקב בה.
06 השמאי זייד העריך את שווי הקרקע בסך \$103,950 ואת שווי המבנה כולל הסככות
07 בסך \$28,200 לפי השער היציג במועד ההפקעה. בין שיקוליו לקח בחשבון את
08 תוכנית המיתאר חד/450 על פיה סווגה החלקה כאיזור מגורים ג' עם זכויות בניה
09 של 70% למגורים או 60% למגורים + 30% למסחר בקומת קרקע.
10 תוכנית המיתאר חד/450 פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים 2846 מיום 2.9.82
11 אולם לא קיבלה תוקף עד היום.
12 בנוסף, העריך את זכותה של הרשות להפקיע ללא תמורה עד 40% משטח החלקה ולכן
13 הפחית מסכום פיצויי ההפקעה הכולל 40%.

14
15
16 מטעם המשיבות הוגשה חוות דעתו של השמאי אפרים מרגלית אשר העריך את הפיצוי
17 בגין הפקעת החלקה הנדונה לתאריך הקובע, 7.2.94, בסך של 194,000 ש"ח.
18 בחקירתו הנגדית ע"י עו"ד קמר הסביר השמאי מרגלית כי מתוך הפיצוי הכולל,
19 \$20,000 הם שווי המבנה. שווי הקרקע \$76,000 ומסכום זה הופחתו 40% בגין
20 הפקעה ללא פיצוי, כך שסך הפיצוי עבור הקרקע הוא
21 $135,000 = 2.95 \times 0.6 \times \$76,000$ (עמ' 20 לפרוטוקול).

22
23 4. אני מעדיפה את חוות דעתו של השמאי זייד והנימוקים שנתן לקביעת השווי
24 מקובלים עלי, אם כי החישוב ייעשה בתיקון לפי עקרונות החישוב שנקבעו בפסה"ד
25 עדיפו.

26 מקובלת עלי עמדת ב"כ המבקשים בסיכומיו כי הסכומים שתוארו בחוות דעתו של
27 השמאי מרגלית אינם מתאימים למחירים הריאליים של החלקה. דוגמא בולטת לכך
28 היא הערכת מס רכוש שהסתכמה ל-301,500 ש"ח כנגד הערכת השווי של השמאי
29 מרגלית בסכום של 135,000 ש"ח. השמאי מרגלית לא התחשב בשינויים בזמן ובמצב



01
02 האוכלוסיה מאז שקיבלה תוקף התוכנית המנדטורית חד/37 בשנת 1941 והתעלם
03 מיעודה של החלקה עפ"י תוכנית חד/450 שנערכה בשנות ה-80 וכן ממכתבו של
04 האדריכל רווה אשר הכין את תוכניות בניין העיר בחדרה, על פיה ניתן יהיה
05 לאפשר בתוכנית חד/450 לבנות על החלקה 8 יחידות דיור.

06 השמאי מוטי זייד נחקר בחקירה נגדית ע"י ב"כ המשיבות ואף נדרש להמציא
07 לביהמ"ש, בתום חקירתו, נתוני עיסקאות כלליות של האיזור לאחר שבאת כח
08 המשיבות חלקה על עמדתו כי השווי נקבע על ידו בהתייחס לסקר כללי שערך
09 באיזור ונתוני עיסקאות כלליות.

10 הנתונים הומצאו ב-10.3.97.

11
12 לא שוכנעתי שאין להתייחס לתוכנית המיתאר חד/450 אשר הופקדה ב-2.9.82 לצורך
13 הערכת השווי.

14
15 5. חשוב להדגיש כי חוות דעתו של השמאי מרגלית נשלחה למשיבה מס' 1
16 ב-17.5.94 ובה הוערך שווי הפיצוי בסכום כולל של 194,000 ש"ח.
17 בהמר' 83/96 עתרו המבקשים לחייב את המשיבות לשלם להן את הסכום שאינו שנוי
18 במחלוקת והן סמכו על חוות דעתו של השמאי מרגלית שהיתה ברשותן וקשורה לחלקת
19 עדיפז, שם הוערכה החלקה בסך 135,000 ש"ח.

20
21 בהחלטה שניתנה ב-31.1.96 חוייבו המשיבות, בהסכמתן, לשלם למבקשים סך
22 135,000 ש"ח.

23 רק במהלך הדיון בפני, הוברר כי על אף שנמצאה ברשות המשיבות חוות דעתו של
24 השמאי מרגלית, עוד בטרם הדיון שהתקיים בהמר' 83/96, לא גילו את חוות הדעת
25 למבקשים ולא שילמו על פיה את הסכום שאינו שנוי במחלוקת. חוות הדעת הוגשה
26 רק ביום 15.1.97 (חמישה ימים לפני המועד שנקבע לשמיעת הוכחות).

27 בעקבות הדיון שהתקיים ב-20.1.97 והתנגדותו של ב"כ המבקשים לדחות את הדיון
28 לחקירתו הנגדית של השמאי מרגלית, ניתנה החלטתי על תשלום עודף הסכומים
29 שאינם שנויים במחלוקת.

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31



01
02
03 6. המבקשים עותרים לחייב את המשיבים בתשלום מלוא שכר הטרחה לו התחייבו
04 כלפי בא כוחם ובשיעור 18% בצירוף מע"מ מכל סכום שיתקבל וכן לגבי הסכומים
05 ששולמו עד כה.

06 לטענתם בעל דין שזכה אינו צריך לצאת בחסרון כיס ויש להביא בחשבון את
07 השינוי המתחייב מחקיקת חוק יסוד כב' האדם וחירותו המטיל על ביהמ"ש, כאחת
08 מרשויות השלטון, את החובה לשמור על קנינו של בעל דין.

09
10 המשיבים חולקים על הדרישה האמורה בהעדר ראיה להסכם שנעשה בין המבקשים לבא
11 כוחם וכן שההסכם לא רק שאינו רלוונטי אלא שסכומו בלתי סביר במיוחד
12 בפיצויים שסכומם העיקרי לא היה שנוי במחלוקת.

13
14 לאור מהלך הדברים בתיק זה ובעיקר עקב התנהגות המשיבות באי גילוי חוות דעתו
15 של השמאי מרגלית ובכך שהמבקשים נאלצו להגיש תביעתם לביהמ"ש למרות פניות
16 בכתב אל המשיבות, זכאים המבקשים לשכר טרחה גם בגין הסכומים שלכאורה לא היו
17 שנויים במחלוקת ושולמו רק עקב החלטות שניתנו בהליך משפטי. הסכום ייקבע על
18 ידי לפי המקובל בפסיקת שכר טרחה ע"י בימ"ש שלא תמד זהה להסכם שעשה הלקוח
19 עם עוה"ד.

20
21 אי לכך אקבע את סכום הפיצוי לו זכאים המבקשים לפי חוות דעתו של השמאי זייד
22 תוך התאמה כדלקמן:

23 פיצוי הפקעה עבור הקרקע נכון ליום 7.2.94 - 301,947 ש"ח
24 פיצוי הפקעה עבור המבנה נכון ליום 9.2.94 - 83,585 ש"ח

25
26 סך הכל פיצויי הפקעה - 384,532 ש"ח



01 אי לכך אני מחייבת את המשיבות, ביחד ולחוד, לשלם למבקשים את פיצויי ההפקעה
02 בסך 384,532 ש"ח בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק החל מיום 7.2.94 ועד
03 התשלום המלא בפועל, בניכוי הסכומים ששולמו למבקשים במהלך המשפט.
04

05 בנוסף ישלמו המשיבות ביחד ולחוד את הוצאות המשפט שיכללו גם את שכרו של
06 השמאי בן-ארי בגין שתי חוות דעת שערך וכן את שכרו של השמאי זייד כמתן
07 עדותו.

08 בנוסף ישלמו המשיבות, ביחד ולחוד, שכר טרחת עו"ד בסך 10% מהסכום הכולל
09 שנפסק, לפני ההפחתות, בצירוף מע"מ.

10
11 המזכירות תשלח העתק פסה"ד לבאי כח הצדדים ותודיע להם טלפונית כי פסה"ד
12 ניתן היום 1.6.97.

13
14 ניתן היום 1/06/97



Handwritten signature and official stamp of the court clerk.

קלדנית: פנינה ב.
ה000496ה

דיווח המיניוטר - 17.11.97

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30