



בתי המשפט

א 002975/00

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

תאריך: 16/01/2006

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

בעניין: שדה יורם

התובע

נגד

מנהל מקרקעי ישראל - תל אביב

הנתבע

1

נוכחים: ב"כ התובע - עו"ד בראון
ב"כ הנתבע - עו"ד דון יחיא

2

3

פרוטוקול

4

5

עד תביעה מס' 1 - יואב כוכבי - מוזהר:

6

אני מסרתי חו"ד. תוכנה אמת. חוה"ד מוגשת ומסומנת ת/1.

7

8

חקירה נגדית:

9

אני שמאי במקצועי 6 שנים. ערכתי שמאויות ביפו.

את השמאות הנוכחית ביססתי גם על עסקה שנערכה ברח' הצדף ביפו ובעיקר על הבית הצמוד
לנכס הנדון.

ש: מדובר על הבית ברח' זיכרון קדושים 5?

ת: כן.

ש: נכון שעל בסיס זה אתה קבעת את אותו 1,000 דולר למטר?

ת: זה חלק מהבסיס.

ש: אם אני אגיד לך, שמבדיקה שערכתי אחרי הגשת חו"ד עולה שהבית נמכר לא במחיר

שאתה כתבת בשומה 420,000 דולר, אלא במחיר של 467,500 דולר, מהי תגובתך?

ת: יכול להיות. חוה"ד לא נקבעת על סמך אותו בית של השכן, אלא גם על סמך עסקאות

אחרות, כמו שציינתי, לדוגמא רח' הצדף ביפו ששם שווי דירה 1,200 דולר, שזה המקום הכי יקר

ביפו.

ש: אנחנו מדברים על אותו רחוב ובאותו רחוב, בסיס העסקה שעשית נמוך מהעסקה

הספציפית שנחתמה בלמעלה מ-40,000 דולר?

ת: אם העובדות נכונות, אז זו אמת.

23



בתי המשפט

א 002975/00

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

תאריך: 16/01/2006

כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

- ש: אני מציגה לך את נתוני מס השבח של אותה עסקה, תאשר שמדובר ב- 467,500 דולר?
 ת: כן. עסקה אינה בהכרח מהווה את השווי, ז"א שהמחיר שהתקבל יכול להיות שהיה מחיר מיוחד והראיה לכך, שגם השמאי מטעם הצד שכנגד באמת לקח את אותו שווי לפני שידענו מהעסקה, ז"א אנחנו קבענו את אותו שווי לבית של השכן.
 ש: נכון שאתה קבעת אגרות ועלות בניה של 100 מטר מרובע על בסיס אותו בית שכן?
 ת: השטח הוא 100 מטר ואת זה קבעתי על סמך הבית השכן. הבית השכן היה בנוי 88 מטר ועוד 8 ומשהו מטר שזה 96 מטר בערך.
 ש: אם אני אומר לך, שלפי המידע מפנקס הבתים המשותפים מדובר ב- 82 מטר?
 ת: מה שאת מראה לי זה נסח. יש היתר בניה ובו מצוינים שטחים אחרים.
 ש: נכון שאתה לא הכנסת לחו"ד את הפקטור של נוף ליס?
 ת: בהחלט התייחסתי לזה וזה מופיע במחיר הנכס.
 ש: אתה אומר שאתה מתבסס על בית ברח' זיכרון קדושים 5 שאין לו נוף ליס אל מול הבית שלנו שיש לו נוף ליס?
 ת: בבית בזיכרון קדושים 3, הבית של יצחק שדה, בינו לבין המצוק מפרידה גדר, הנוף שנשקף ממנו הוא לא יותר מהנוף שנשקף מהבית השכן וזה גם בגלל צורת הבינוי, הם בנויים אחד אחרי השני אבל בכל זאת שדה הראיה מאפשר נוף.
 גם הפקטור הזה של להגיד שזה יותר קרוב מזה ב- 20 מטר ולכן השווי שלו הרבה יותר גבוה, זה לא מקובל. הפקטור של הנוף ליס נכנס. ברח' הצדף העסקה זה 1,200 דולר לקרקע כאשר במקום הזה יש נוף פתוח ליס. יש את חווה"ד של השמאית הממשלתית שמציינת שיש שם נוף פתוח. במקום הכי יקר ביפו קבעו שווי למטר קרקע 1,200 דולר עם נוף ליס, אז לא יעלה על הדעת שבמקום הכי דרומי ליפו, בגבול בת-ים, שהוא מקום פחות טוב, בין רח' הצדף ששם כל העשירים רוכשים את הנכסים, לבין המקום הזה, שיהיה יותר גבוה ממקום שיש לו נוף ליס ונחשב הכי יוקרתי.
 בנספח 4 בחישוב ניתוח השווי בסעיף 1 רשום: "השמאי הממשלתי העריך את שווי הקרקע למגורים בחזית ליס בגוש...". אני מגיש לעו"ד דון יחיא את חווה"ד של השמאי הממשלתי.
 ש: תסכים שיש הבדל בערך הכלכלי בין בית חד משפחתי לדו-משפחתי?
 ת: אני מקבל זאת. הבית ברח' זיכרון קדושים הוא בית בקיר משותף.
 ש: יש שני הבדלים בין הבית ברח' זכרון קדושים 5 לבין הבית שערכת לו שומה, אחד זה הנוף ליס והשני זה דו משפחתי מול חד משפחתי או קיר משותף?
 ת: חזיתות הבית פונות לדרום ולצפון ולא לכיוון מערב שהוא היס. ההבדל בין הבית בזיכרון קדושים 3 ל- 5 הוא לא מהותי.
 ש: אתה מסכים שרח' הצדף הוא נכס מאזור אחר?



בתי המשפט

א 002975/00

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

תאריך: 16/01/2006

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

- 1 ת: שניהם ביפו. ביפו יש שונות בין אזורים שונים, אבל רח' הצדף הוא במיקום אחר שהוא
2 נחשב ליוקרתי ביותר בכל האזור.
- 3 ש: ההשוואה העיקרית שלנו היא לרח' זיכרון קדושים 5 נכון, או שאתה לוקח את הטוב
4 משני העולמות?
- 5 ת: אני לא לוקח את הטוב משני העולמות. לא יעלה על הדעת שבכפר שלם למשל יהיה הנכס
6 שווה יותר מאשר ברמת-אביב ג'.
7 ש: יש לנו פקטור של דירה. אחרי הגשת חוו"ד מצאנו שמכרו את הבית, הבית נמכר ב-
8 467,500 דולר.
- 9 ת: אני לא הנחתי שהוא נמכר ב- 420,000 דולר, אני הערכתי שווי. יש הבדל בין שווי למחיר.
10 גם השמאי מטעמכם העריך את השווי.
- 11 ש: אתה בחוו"ד הנחת שהשווי או המחיר הוא 420,000 דולר, היום אני מראה לך שהמחיר
12 הוא 467,500 דולר, זה משנה או לא משנה את חוו"ד?
- 13 ת: זה לא משנה את חוו"ד. כמו שאמרת, זה מחיר ולא שווי. עובדה שבמשך תקופה אותו
14 אדם לא הצליח למכור את ביתו במחיר שהוא רצה והוא ביקש 450,000 דולר בהתחלה.
15 עצם זה שבא קונה, יכול להיות שזה קונה מיוחד שהיה מוכן לשלם יותר, אבל זה עדיין לא קובע
16 שזה השווי, הוא קובע מחיר.
- 17 ש: לשיטתך, לפי מה שהבנתי, אין הבדל בין שורה עורפית לחזיתית עם נוף לים?
18 ת: את זה לא אמרתי. אמרתי שההבדל לא מהותי במקרה זה וזה בגלל התנאים המיוחדים.
19 בין הבית של שדה לים יש את החלקה שמפרידה, יש את הגדר, הבתים בנויים עם החזיתות דרומה
20 וצפונה ולא לכיוון מערב, צורת הבינוי מאפשרת כמעט את אותו הנוף גם מהבית בזיכרון קדושים
21 5 ולא רק מזיכרון קדושים 3, לכן ההבדל לא מהותי ולא מצדיק את הפערים.
- 22 ש: תסכים שיש יציאה אל אותו הנוף, אל אותה חצר, שטח ים, חוף, היציאה אל הנוף
23 המדהים שיש דרך הבית נשוא השומה שלך?
24 ת: יש שם יציאה אל החצר דרך הבית.
25 ש: מזיכרון קדושים 5 אין יציאה כזו, נכון?
26 ת: נכון.
27 ש: איפה זה מופיע בשומה שלך?
28 ת: כשהערכתי את ערך הקרקע, הערכתי את ערך הקרקע בבית, בחצר בזיכרון קדושים. לא
29 הערכתי את עצם זה שיש לו יציאה לחצר או אין לו יציאה לחצר הסמוכה.
- 30 ש: אתה לא רואה יתרון בעובדה שמהחצר של אותו בנין נשקף מצוק וים, כמו בתמונות, אין
31 לזה שום בסיס כלכלי לנוף שמופיע בכל התמונות?



בתי המשפט

א 002975/00

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

תאריך: 16/01/2006

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

- 1 ת: בין הפקטורים שאתה צריך לקחת יש יתרונות ויש חסרונות. יש יתרונות של נוף אומנם,
 2 אבל יש חסרונות כנגד שמאיינים חלק מהיתרונות, לדוגמא עצם זה שאותה חצר מדהימה היא על
 3 מדרון שהוא בסכנת התמוטטות, זה כן משנה לשווי או לא משנה לשווי?
 4 ש: אתה רוצה לומר שאין ערך לזה שיש חצר, כי המדרון מקזז את הערך של הנוף המדהים
 5 לים ואין שום שווי שנכנס לשומה?
 6 ת: המדרון שאת מדברת עליו הוא חלק מהחצר. כמדומני זה 780 מטר חצר ומתוך זה בפועל
 7 אנחנו הבנו שעוד אפשר לדרוך עליו בסדר גודל של 320 מטר כמדומני, ז"א שחלק מאותה חצר זה
 8 למעשה מצוק כורכר מתמוטט. זה אחד ממצוקי הכורכר שעדיין קיימים בת"א.
 9 יש אצלנו חווי"ד של גיאולוג שלמעשה כותב, שמה שמציל את המדרון זו אותה צמחייה.
 10 ש: הערך של החצר מתקזזת, היופי של המדרון לא נחשב והעובדה שמדובר במצוק טבעי
 11 יפה?
 12 ת: לא אמרתי שלא נחשב.
 13 ש: שום נקודה מאותו חוף ים לא בא לידי ביטוי בחווי"ד?
 14 ת: לא ממש.

חקירה חוזרת: אין.

עד תביעה מס' 2 – יורם שדה – מוזהר:

- 15
 16
 17
 18
 19 אני מסרתי תצהיר. תוכנו אמת.
 20
 21
 22 עו"ד דון יחיא: אני מתנגדת לתרשומות פנימיות של המינהל. אני מתנגדת לכתבות עיתונאיות
 23 שאני לא רואה איך חברי יכול להגישן, מאחר והן לא רלוונטיות למחלוקת נשוא התובענה.
 24 חברי מבקש להביא עם הכתבות איזשהו מסר שאני טוענת שהוא לא נכון בקונסטלציה הנוכחית
 25 ולכן אני מבקשת להוציא אותן.
 26 אם בימ"ש יאמר שהוא לא רואה לנכון לעשות כן, אני לא יכולה לעשות דבר, כי לא מדובר בחומר
 27 שהוא אמת או שקר, כי זו פשוט כתבה עיתונאית והוא לא רלוונטי לנשוא התובענה.
 28 כך גם באשר לפרוספקטים השונים המלווים את החומר.
 29 עו"ד בראון: לגבי הכתבות העיתונאיות, אנחנו כמובן לא הגשנו אותן כראיה לאמיתות תוכנן,
 30 אלא על-מנת להראות שהמקום הזה מוכר לציבור, מתפרסמים עליו דברים ברבים ואני לא מבקש
 31 להוכיח אף פרט בגוף הכתבה.