



בתי המשפט

א 002975/00

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

תאריך: 16/01/2006

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

1

2

3

4

5

6

7

החלטה

אני נותנת תוקף של החלטה להסכמות הצדדים.

ניתנה היום ט"ז בטבת, תשס"ו (16 בינואר 2006) במעמד הצדדים.

ד"ר דרורה פלפל, שופטת

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

עו"ד בראון: אלו עדי.

עד הגנה מס' 1 – מר דוד סגל- מוזהר:

אני מסרתי חו"ד. תוכנה אמת. חוה"ד מוגשת ומסומנת 3/.

חקירה נגדית:

אני שמאי מקרקעין במקצועי. אני לא מודד מוסמך.

ש: כאשר ביקרתי בנכס נשוא השומה ערכת מדידות כלשהן?

ת: לא.

ש: אתה מתייחס בחוה"ד לנכס ברח' זיכרון קדושים 5.

ת: כן.

ש: האם ביקרת בו?

ת: כן.

ש: האם ערכת בו מדידות?

ת: לא.

ש: האם ראית מסמכים כלשהם בקשר לאותו נכס?

ת: כן. ראיתי את תיק הבנין.

ש: ולפי תיק הבנין אתה זוכר מה השטח הבנוי של אותו בית שבו ביקרת?

ת: השטח הרשום בנסח הוא 82 מטר.

ש: מה ראית בתוך תיק הבנין שעיינת בו?

ת: תיק הבנין נמצא לפני. בתיק הבנין לא מצוין שטח הבנין, אבל מחיבור השטחים של

החדרים אני מגיע ל- 82 מטר מרובע.



בתי המשפט

א 002975/00

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

תאריך: 16/01/2006

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

- 1 ש: אם אני אומר לך שהשטח שם הוא קרוב ל-95 מטר, מהי תגובתך?
- 2 ת: אני לא מדדתי, אני סמכתי על תיק הבנין.
- 3 ש: למעשה חווה"ד שהגשת היא תגובה לחווה"ד מטעם השמאים כוכבי-כהן?
- 4 ת: לא. היא מתייחסת לחווה"ד של זאב כהן וכוכבי אבל היא עצמאית.
- 5 ש: אם זו חווה"ד עצמאית, כיצד אין שום נתון שבדקת באופן עצמאי, אלא אתה מתייחס
- 6 לנכס אחד שהוא הנכס שהשמאים מטעמנו בדקו?
- 7 ת: במסגרת הכנת חווה"ד בדקתי מקרים רבים של נכסים באזור. אני יכול להציג אותם. זה
- 8 לא כתוב בחווה"ד. בדקתי מחירים מבוקשים בסביבות הנכס, חוזים של עסקאות, הכל לפני.
- 9 ש: כשערכת את התחשיב הסתמכת אך ורק על הנכס בזיכרון קדושים 5?
- 10 ת: בהתייחסות התחשיבית ותוך התייחסות לחווה"ד של השמאים מטעם התובע, מצאתי
- 11 לנכון להתייחס תחשיבית לעסקת ההשוואה שהם הביאו, תוך התאמתה לנכס שלנו.
- 12 ש: לפי דבריך, כאשר ערכת את התחשיב התייחסת אך ורק לעסקה אחת?
- 13 ת: לא.
- 14 ש: כאשר אתה כותב שומה בכלל, השומה אמורה לשקף או להעריך את השווי שוק של הנכס
- 15 ממוכר מרצון לקונה מרצון?
- 16 ת: כן.
- 17 ש: לפי מה שאתה מעריך בחווה"ד הזו, הסך של 185,000 דולר פלוס מע"מ, דהיינו כ-
- 18 215,000 דולר כולל מע"מ, זה הסכום שאמור הנכס הזה להניב במכרז פומבי, נכון?
- 19 ת: לא. הנכס הזה מהווה קרקע ללא זכויות בניה. בשומה שלי בדקתי את הנכס בשלוש
- 20 חלופות: אחד, כמה היתה שווה קרקע כזו לו היתה מתווספת לבית פרטי, ללא מגבלות ולכך
- 21 התייחסתי כשקבעתי 185,000 דולר פלוס מע"מ.
- 22 חלופה שניה, שווי בכפוף למגבלות כפי שהן עכשיו, ביקורים בתיאום עם מר שדה.
- 23 חלופה שלישית, לפי המגבלות שמצוינות בשומה שלי, שהן בהתאם לתנאי החכירה.
- 24 השווי הראשון של 185,000 דולר הינו השווי של גינה שמצטרפת לבית של מר שדה.
- 25 ש: האם הסכום של 185,000 דולר במכרז פומבי, בלי מגבלות, בלי ההסכם של מר שדה, האם
- 26 אני מבין נכון שלפי הערכתך הנכס הזה במכרז פומבי ובלי מגבלות אמור להניב 215,000 דולר?
- 27 ת: השווי שציננתי הינו שווי לא כגינה ערטילאית, אלא כגינה שתורמת לבית הצמוד אליה.
- 28 כלומר, זה בעצם לבדוק שתי חלופות: כמה שווה בית כזה ללא הגינה, זה איקס. וכמה שווה בית
- 29 כזה עם הגינה, זה איקס פלוס שווי הגינה. זה השווי המלא של הגינה שבצורה סבירה אדם היה
- 30 קונה אותה כדי להרחיב את גינתו.
- 31 ש: נניח שמר שדה מפסיד במשפט והקרקע חוזרת למינהל והמינהל מפרסם מכרז פומבי,
- 32 אנחנו רוצים לראות איפה האינטרס הציבורי, איפה המינהל ניזוק או נפגע מההסכם, נניח שאין



בתי המשפט

א 002975/00

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

תאריך: 16/01/2006

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

- 1 הסכם, יש לנו קרקע שאתה אמרת היא ללא זכויות בניה, תאשר גם שבצידה המערבי של הקרקע
2 ישנו מצוק כורכר אל חוף הים?
- 3 ת: הקרקע היא ללא זכויות בניה. יש מצוק במערב לכיוון חוף הים.
4 ש: מצפון ומדרום ישנו מצוק הכורכר חשוף?
5 ת: נכון.
6 ש: מצד מזרח ביתו של מר שדה, נכון?
7 ת: כן.
8 ש: בהנחה שמפרסמים מכרז פומבי כדי שמישהו יקנה את הקרקע, בכמה השוק יעריך את
9 הקרקע?
10 ת: אין לכך התייחסות בחו"ד. כפי שצינתי בחו"ד, הנכס שהוערך בהשלמת תחשיב שווי
11 הקרקע הצמוד לבית יצחק שדה. לא מדובר על קרקע ערטילאית שנמצאת במרחק 200 מטר
12 מביתו של יצחק שדה, אלא על קרקע שצמודה ומהווה חלק מחלקה 10 שהיא ביתו של יצחק שדה.
13 ש: אני אומר לך, שבמכרז פומבי ערך של קרקע כזו, שחלקה עם מדרון משופע וללא זכויות
14 בניה, הוא קרוב לאפס, מהי תגובתך?
15 ת: אני לא מבין את קביעתו של עוה"ד.
16 ש: אני טוען שבמכרז פומבי של קרקע כזאת, מנותקת מכל עבריה, שחלקה התדרדר או מצוי
17 במדרון תלול, השווי, הסכום שנקבל במכרז פומבי קרוב לאפס, יעודו ללא זכויות בניה, מהי
18 תגובתך?
19 ת: אני צריך להבין איזה קרקע.
20
- 21 **העד לביהמ"ש:** יש לנו חלקה גדולה יותר של כ- 900 מטר ואנחנו עוסקים בכ- 700 מטר, בשטח
22 הקרוב לבית יצחק שדה. ה- 200 הנוספים הינם השטח היותר תלול ואנחנו לא עוסקים בו.
23 השטח הזה בהתאם לחו"ד שאני ראיתי מהמינהל, ברובו הינו מגורים, בחלק הצמוד, ובחלקו חוף
24 ים. מה שקרוב לבית של יצחק שדה מסומן יותר למגורים וחלק אחר מיועד לחוף רחצה.
25 אני מבקש להוסיף, שכשקיבלתי להכין את חוה"ד, פניתי למחלקת מידע בעיריית ת"א וביקשתי
26 מידע תכנוני בכתב לגבי היעוד. המידע הגיע אחרי חוה"ד והוא נמצא בפני, שם נכתב שמייעדים
27 את השטח לחוף ים חד משמעי.
28 אין קרקע ללא זכויות בניה, אין קרקע ערטילאית שהמינהל מוציא למכרז.
29 התוספת שווי לבית היא 185,000 דולר כפי שצינתי, היא לא יכולה להיות קרקע ערטילאית, כמה
30 שווה קרקע כזאת, לא קיימת שאלה כזאת! מכרזים הם לגבי קרקעות מתוכננות, זכויות בניה
31 ודברים נוספים. לא יכול לצאת מכרז כזה. מי ייקח קרקע כזאת, אין אליה גישה.
32



בתי המשפט

א 002975/00

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

תאריך: 16/01/2006

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

העד ממשיך:

- 1
2 ש: נכון שהשווי של הקרקע הזאת, ה"א"י שאתה תיארת, במצב הנוכחי, שאיננו צפוי
3 להשתנות, הוא קרוב לאפס?
4 ת: לא.
5 ש: אתה מסכים איתי, אם מדברים על שווי הקרקע הספציפית הזאת, הקרקע מחייבת
6 איזושהי פעולת תחזוק, הצבת גדרות כדי שאנשים לא יפלו, איזושהי פעולה של השקעה?
7 ת: לצורך מה?
8 ש: לצורך שימורה.
9 ת: במידה ורוצים לשמר אותה, בהחלט.
10 ש: השקעות שאתה מעריך בסכומים זניחים או משמעותיים?
11 ת: אנחנו לא מדברים על המצוק, אנחנו מדברים על גידור וגידור זו הוצאה זניחה.
12 לענין שמירה על כך שהקרקע לא תתדרדר, אלה הוצאות כבדות שבדרך כלל הרשות המקומית
13 עושה.
14 ש: אתה אמרת שחלק מתוך החלקה הוא למגורים וחלק הוא נחשב אזור חוף ים. אני אומר
15 לך, שאתה צודק במאה אחוז אבל אני רוצה לבדוק את החלוקה.
16 שטח החלקה כולה הוא 908 מטר, השטח נשוא חווה"ד, השטח נשוא ההסכם הוא 780 מטר
17 והשטח שמוכר למר שדה הוא השטח שמוגדר אזור מגורים והיתרה זה חוף היס?
18 ת: בתוכנית שקיבלתי אין התייחסות של השטח המדויק, אך מרביתו הינו אזור מגורים,
19 בחלק הצמוד לביתו של התובע.
20 ש: אתה בחו"ד כותב שהסתמכת על כל מיני מסמכים, אני מפנה אותך לעמ' 4 לחו"ד סעיף
21 1. מכיוון שהשתמשת בביטוי "בין השאר", אלו עוד מסמכים ראית?
22 ת: כפי שצינתי, הסתמכתי על חווה"ד התכנונית שבה מציגים את היעוד התכנוני שחלקו
23 מגורים וחלקו חוף ים, שעליו דיברנו בשאלה הקודמת. אני מציג לך את חווה"ד הזאת.
24 המסמך מוגש ומסומן ת/4.
25 ש: תסכים שאפשר לראות התאמה בולטת בין המסמך ת/4 לבין המסמך שאתה צירפת
26 לחווה"ד שלך, אותו תשריט, שם רואים שגבול אזור המגורים לפי חווה"ד התכנונית מתאים
27 לגבול השטח המוכר לפי התשריט שצירפת?
28 ת: נכון.
29 ש: חוץ מהמסמך שצינתי כרגע, היו מסמכים נוספים שבהם נעזרת לצורך הכנת חווה"ד?
30 ת: נעזרתי בנסחים, בעסקאות.
31 ש: אתה בטוח שלא היה אף מסמך אחר שלא ציינת כרגע ושהשתמשת בו?



בתי המשפט

א 002975/00

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

תאריך: 16/01/2006

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

- 1 ת: היה בפני את כתב תביעה, כתב ההגנה ואת כל המסמכים שצורפו אליהם, אך לא לכולם
2 התייחסתי.
- 3 ש: זה נכון שלא בחנת שומות שערך המינהל לנכס הספציפי הזה בשנת 95?
4 ת: לא בחנתי, אבל יתכן וראיתי שומות של השמאי הממשלתי, לא של המינהל. כפי שצינתי,
5 עשיתי שומה עצמאית שלי מהתחלה.
- 6 ש: לא סברת שזה רלוונטי לבדוק כמה סבר השמאי הממשלתי שהנכס הזה שווה?
7 ת: לא בדקתי לעומק את השומות האחרות, עשיתי שומה מטעמי.
- 8 ש: לפי דעתך, באופן כללי, מה יחס השווי בין שטחי שירות בדירה או בבית, נניח מרפסת,
9 מרתף, לבין השטח העיקרי, יהיה נכון לומר שהיחס הוא כ- 40%?
10 ת: בבית פרטי המשמעות של שטחי שירות היא שולית ביותר. אנחנו מתייחסים בעצם לחדר
11 המדרגות בצורה מלאה. בבתיים משותפים כששטחי השירות לא בתוך הדירה, יכולה להיות
12 משמעות לשטחי השירות.
- 13 ש: אתה מדבר על תיאור הנכס ואני מבקש לברר, האם נכון שקיימת בין חלקה 10 לבין
14 חלקה 38 גדר אבן שמפרידה?
15 ת: יכול להיות, אני לא זוכר במדויק.
- 16 ש: אני אומר לך, שקיימת הפרדה פיזית, חומת אבן, כאשר ממזרח לאותה חומה קיימת
17 רצועת גינה, ז"א הבית של משפחת שדה איננו צמוד לחומת האבן, אלא אם אנחנו מסתכלים
18 ממזרח למערב ישנו הבית, רצועת גינה, גדר אבן ואז מגיעה חלקה 38, זה נכון?
19 ת: יכול להיות.
- 20 ש: ז"א, שאין זיקה ישירה בין הבית של משפחת שדה לבין חלקה 38, הבית מופרד באמצעות
21 רצועת אבן?
22 ת: אני צריך לדעת מה גובה החומה. אני לא זוכר אם קיימת הפרדה משמעותית. קיימת
23 איזושהי הפרדה אך ברור שהגינה מהווה המשך של גינת הבית.
- 24 ש: אני אומר לך, שגם אם מתייחסים לחלקה 38 כחצר, הרי זו לא חצר צמודה לבית, משום
25 שהחצר הצמודה לבית נמצאת בבעלותו של מר שדה, האם אתה מסכים?
26 ת: השטח של החלקה של מר שדה זה 346 מטר על-פי הנסח. אנחנו מדברים על כך שחלק
27 הגינה שנמצא בין הבית לבין חלקה 38, עד כמה שאני זוכר, זו רצועה דקה, צרה. החלק
28 המשמעותי של הגינה הוא בעצם חלקה 38, החלק הצמוד.
- 29 ש: אתה בתחשיב שלך חילקת את אותם 780 מטרים שמוחכרים לשלושה מעגלים שווים:
30 250 מטר ועוד 250 מטר ועוד 280 מטר, קראת להם חצר קרובה, אמצעית ורחוקה. אני מפנה
31 אותך לתחשיב שמצורף לחווה"ד.



בתי המשפט

א 002975/00

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

תאריך: 16/01/2006

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

- 1 אני אומר לך, שמקדם 0.25 שאתה נתת לחצר קרובה אך לא צמודה, הוא הרף העליון שבו שמאים
2 נוהגים להעריך חצר צמודה ששטחה עד 100 מטר, משום שאחרי 100 מטר היא כבר איננה חצר
3 צמודה, נכון או לא?
- 4 ת: לא נכון. כל מקרה לגופו. בשטח של רבע דונם יש משמעות אדירה לשטח הקרוב,
5 במגרשים גדולים זה הולך ופוחת. אני כאן עשיתי את זה משווי של קרקע, לא משווי מטר מרובע
6 מבונה כמו שיתכן ונשאלתי. החלוקה הזאת, שווי מטר קרקע תמיד יותר נמוך משווי מטר מרובע
7 והטווח הוא 20 אחוז, 30 אחוז, 40 אחוז, כלומר החלוקה מאוד הגיונית.
8 ציינתי שהחצר הקרובה היא 40% וירדתי מה- 40% לחצר שצמודה לביתו של יצחק שדה ועברתי
9 לחלקות רחוקות יותר 0.25%, כשהחלקה האחרונה היא עשירית בכלל.
- 10 ש: אתה חייבת לפי 15% רבע דונם שרחוקים מהגבול המזרחי של החלקה. מאיפה הוצאת
11 את המספר 15%?
- 12 ת: כפי שציננתי, מקובל לומר שגינה שווה כ- 40% משווי קרקע. המעגלים האלה אלה כמעט
13 מוסכמות אצלנו, קרי שאנחנו מחלקים גינה גדולה למספר מעגלים וזאת נראית לי חלוקה הגיונית
14 וסבירה.
- 15 ש: האם היא נראית לך סבירה בהתחשב בעובדה, שכבר אחרי 350 מטר השטח הופך להיות
16 בלתי נגיש או מדרון תלול?
- 17 ת: אני מבקש לראות את המפה.
- 18 ש: אני מפנה אותך לנספח ט"ז. זו מפה שנערכה בשנת 90 והוגשה על-ידי מר שדה במסגרת
19 תביעה להסדר מקרקעין וכאן מסומן קו ההתמוטטות של מצוק הכורכר באופן שמתאים למה
20 שאמרו השמאים מטעמנו, דהיינו שמחצית החלקה נמצאת מעבר לקו ההתמוטטות.
- 21 ת: אני הייתי בנכס. קו ההתמוטטות הזה הוא מאוד קרוב לבית. אני אישית ירדתי הרבה
22 מעבר לקו הזה וזה מתוך בדיקה שלי וצריך לציין, שהמצוק העליון הוא כמעט בקצה, ז"א גם אם
23 יש שיפוע המצוק העליון הוא בקצה, כי אפשר להגיע קרוב לשם.
- 24 מה שברור לי, שעל קו ההתמוטטות הלכנו כי אני רואה אותו ביחס לכיכר, נכנסנו הרבה מעבר
25 לכיכר. כאשר נכנסנו מעבר לכיכר זה היה מדרוני, אבל נדמה לי שיש שם אפילו שביל.
- 26 ש: אתה מסכים איתי שיש שם מדרון?
- 27 ת: כן.
- 28 ש: אתה לא התחשבת בעובדה שיש שם מדרון, אתה התייחסת לכל השטח של 780 מטר כאל
29 מישור וחילקת אותו לשלושה מעגלים לפי המרחק?
- 30 ת: המפה, דרך אגב, מתייחסת לחלקה. לנו יש רק חלק מהחלקה ואני התייחסתי לחלק
31 האחרון כעשירית, זה חלק שקיים ותורם לחלקה במשקל הנמוך ביותר.



בתי המשפט

א 002975/00

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

תאריך: 16/01/2006

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

- 1 ש: הוא מאוד רחוק ולכן הוא שווה פחות, אבל לא הבאת בחשבון את העובדה שהחלק מצוי
2 בשיפוע חד, נכון?
- 3 ת: המקדס הזה מגלם בתוכו את עובדת המרחק ולגבי המדרון אין מקום להוסיף כי זה
4 הנמוך ביותר.
- 5 ש: אתה אינך יודע איזה חלק מתוך 780 המטרים נמצא במדרון כזה או אחר?
- 6 ת: מה שברור לי, בגלל שהייתי בשטח, שה- 500 מטרים הראשונים שזו פריסה מלבנית
7 ארוכה, הינה שטח שבהחלט אפשר לבקר בו. אין לי מפת מדידה. אני אשמח לראות מפת מדידה
8 שאומרת שאי אפשר לבקר בחלק התחתון.
- 9 ש: נראה לך שסביר שמישהו שילם לפי הערכה שלך 46,000 דולר ללא מע"מ עבור שטח שהוא
10 בגדר מדרון תלול, שספק אם אפשר לעשות בו שימוש?
- 11 ת: החלק ההוא לא עומד בפני עצמו, אנחנו מתייחסים אליו כמכלול, כתרומת הגינה
12 שמחולקת לשלושה חלקים, לא כעצמאי.
- 13 ש: הואיל והבית של מר שדה הוא בבעלותו, מדוע אתה מביא בחשבון, כאשר אתה מעריך את
14 שווי החצר, מאפיינים שקשורים לבית של מר שדה, שהוא נפרד לחלוטין ואי אפשר למכור אותם
15 ביחד?
- 16 ת: אני מפנה לחו"ד, שם כתבתי שאני מעריך את שווי הקרקע המשמשת כגינה לבית של מר
17 שדה. לצורך כך בדקתי את העסקה הכי רלוונטית שקיימת והיא הבית הצמוד לביתו של יצחק
18 שדה. הבית של מר שדה נהנה מהגינה הזאת. בדקתי את התרומה של הגינה הזאת לבית ולא כנכס
19 ערטילאי העומד בפני עצמו.
- 20 ש: האם לפי הערכתך כשמאי, השוק ישלם 40% יותר עבור חלקה בגלל שמהבית הסמוך
21 לחלקה יש נוף לים?
- 22 ת: תסביר את השאלה, מה זה הבית הסמוך?
- 23 ש: אתה בחוזה"ד שלך הוספת 40% על שווי הקרקע בגין הנוף לים שנשקף מהבית של מר
24 שדה. האם השוק, לא בבית הספציפי הזה, האם נשמע לך הגיוני שהשוק יסכים לשלם 40% יותר
25 עבור חלקת מקרקעין בגלל שמהבית הסמוך נשקף נוף לים?
- 26 ת: התוספת של 40% לקו היס הינה תוספת לא גבוהה. קו היס במדינה הוא קו קבוע, יש רק
27 מספר בתים שיכולים להיות על הקו הראשון כדוגמת הבית הנדון. במקומות אחרים תוספת
28 השווי, במקומות יוקרתיים, היא תהיה פי 400%. בנכס הנדון הלכתי על רמה, לפי דעתי, נמוכה
29 אפילו לגבי תוספת שווי שישלם קונה פוטנציאלי שירצה על קו המים, שבינו ובין המים אין ולא
30 כלום.
- 31 ש: התוספת מתייחסת למי שקונה את הבית או למי שקונה את החלקה?



בתי המשפט

א 002975/00

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

תאריך: 16/01/2006

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

- 1 ת: תוספת השווי היא למי שקונה את הקרקע. תוספת השווי מתייחסת לקרקע, הגינה נגזרת
2 מתוך המרכיב של הקרקע. ככל שהמרכיב של קרקע למגורים יותר גבוה על הקו הראשון, כך
3 האחוז של הגינה נגזר ממנה והינו גבוה יותר.
- 4 ש: באותו אופן כאשר אתה מוסיף 10%, אתה אומר ששווי החלקה נשוא שומתך גדל ב- 10%
5 משום שהבית הצמוד לה הוא בית חד משפחתי ולא דו משפחתי?
- 6 ת: נכון. בית חד משפחתי נהנה מפרטיות גבוהה יותר מבית דו משפחתי וקיימת תוספת שווי
7 עליו.
- 8 ש: הוספת את כל הדברים הללו שמגדילים את שווי הבית וממילא את שווי החלקה, משום
9 שהיא נגזרת מן הבית נכון?
- 10 ת: לא. בחו"ד הוספתי את זה לשווי הקרקע.
11 ש: שווי הקרקע שעליה מצוי הבית?
12 ת: כן.
- 13 ש: הבאת כל מיני שיקולים שמגדילים את שווי הבית ואת שווי הקרקע שעליה הוא עומד,
14 מדוע לא הבאת באותה מידה בחשבון בחו"ד שיקולים שמפחיתים את שווי הבית, למשל העובדה
15 שבבית הזה מתקיימים מידי פעם סיורים והפרטיות נפגעת בו, הלא גם זה שיקול?
- 16 ת: בחו"ד התייחסתי לשלוש חלופות: החלופה הראשונה, כפי שצינתי, חצר ללא כל מגבלה.
17 חלופה השנייה, מגבלה כפי שקיימת היום. חלופה השלישית והנמוכה, היא בהתאם למגבלות על-פי
18 חוזה החכירה. לכך התייחסתי במפורש.
- 19 ש: לגבי חלופה א', קרקע ללא מגבלות, המגבלות הן תוצאה של מערכת היחסים בין הצדדים
20 במשפט והיא לא מעניינת. בחלופה א' אתה אומר, כדי להעריך את השווי המלא ממנו אני גוזר את
21 החלופות הבאתי בחשבון שני אלמנטים.
- 22 אני אומר לך, שעל-מנת להעריך את השווי המלא בחלופה א', אתה חייב להביא בחשבון גם את
23 המאפיינים הנוספים של אותו בית שהתחשבת בו, דהיינו את העובדה שהבית פתוח לציבור
24 ומתקיימים בו ביקורים ולכן שוויו נמוך מבית ללא הסיטואציה הזאת, אז מדוע התעלמת מזה?
25 ת: לא התעלמתי מזה. אני חוזר על תשובתי הקודמת, חלופה א' התייחסה לקרקע ללא כל
26 מגבלות, חלופה השנייה עם מגבלות קיימות, חלופה שלישית עם המגבלות על-פי חוזה החכירה.
- 27 ש: נכון שאם הערכת השווי שערכת מתייחסת לבעלות מלאה, הרי שבחכירה מהוות צריך
28 להפחית 9% מהסכום הזה, משום שמקובל להעריך חכירה מהוות ב- 91%?
- 29 ת: כן. הערכתי ברישא בפירוש מגדירה שווי בבעלות מלאה ללא מע"מ וללא פיתוח.
30 ש: ז"א אם ייחתם הסכם חכירה ביחס לקרקע צריך להפחית 9%?
31 ת: מכפילים בשווי הבעלות המלאה ב- 91% כפי שמקובל.



בתי המשפט

א 002975/00

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

תאריך: 16/01/2006

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

- 1 ש: אני מציג בפניך את התחשיב שערכו השמאים מטעמנו, לפי מה שאתה מבין מתוך
 2 התחשיב שנערך, בכמה מעריכים השמאים מטעמנו עלות בניה של מטר מרובע;
 3 ת: ב- 800 דולר למטר מרובע מבונה.
 4 ש: אני מפנה אותך לחו"ד עמ' 11 סעיף 9, שם אתה טוען נגדם שהם לקחו נתון לא נכון של
 5 1,000 דולר למטר ואילו אתה לקחת את הנתון הנכון של 800 דולר למטר, ועכשיו אתה אומר את
 6 הדבר הנכון והוא, שגם הם וגם אתה התחשבתם באותה עלות, קרי 800 מטר לדולר;
 7 ת: נכון, אכן הם לקחו 800 דולר למטר ואני חשבתי שהם לקחו 1,000 דולר למטר, אבל אין
 8 זה משנה כלום מאחר וגם אני וגם הם לקחנו את עלות הבניה של הבית השכן של כ- 800 דולר.
 9 כשאני מסתכל בתחשיב יש לי להוסיף, שהשמאים לקחו בחשבון תרומת שווי מסוימת של 200
 10 דולר למטר כפול 20 אחוז, כל שטח החלקה כולל שטח המדרון, שעליו נשאלתי קודם כאילו אינו
 11 תורם כלום, כלומר אף השמאים נתנו משקל למדרון שנשאלתי עליו בשאלות הקודמות.
 12 ש: כשהם חישובו את עלות המדרון הם לקחו 20% מתוך 200%, נכון?
 13 ת: כן. הם לקחו משקל יותר נמוך, אבל אי אפשר להתעלם מהעובדה שהם נתנו משקל
 14 למדרון, קרי זה לא מקום שלא שווה.
 15 ש: אתה מציין שהנכס הוא בלתי שכיר וזו אחת הסיבות להפחתה בחלופה ג'. האם הבאת
 16 בחשבון בחלופה ג' מגבלה שלפיה הנכס מוחקר על תנאי, כך שאם הבית הפרטי הצמוד של משפחת
 17 שדה נמכר או שחל שינוי כלשהו במצב התכנוני, הנכס אוטומטית חוזר למינהל?
 18 ת: אלה כל המגבלות ככלל שנתתי להן משקל עצום, הפחתה של 75% מהשווי. יש לציין
 19 שבאותן מגבלות השמאים האחרים הפחיתו רק 67%. בהפחתה שלי הלכתי מעבר להפחתה של
 20 השמאים האחרים.
 21 ש: המגבלה שציניתי כרגע, דהיינו שאם הנכס הפרטי נמכר הקרקע נשוא השומה חוזרת
 22 למינהל, האם נכון שהמגבלה הזו הופכת את כל התחשיב הכלכלי לבלתי רלוונטי כי ברור שאין
 23 עסקה כלכלית, אי אפשר לממש את הנכס הזה אף פעם לפי התנאי שכרגע ציינת?
 24 ת: כן.
 25 ש: נכון שהמספרים המופיעים בחו"ד שלך, אותם מקדמים לחצר, 10%, 15%, 25%, 40%,
 26 האם הם מספרים שנלקחו מאיזשהו מקום?
 27 ת: זה מתוך נסיוני בשומות רבות אחרות.
 28 ש: איך קבעת את המספרים האלה?
 29 ת: אנחנו נותנים מקדמים לחצר לפי המרחק שלה מהבית, אם במקום סטנדרטי יש לי חצי
 30 דונם ועליו תכסית מסוימת, זאת הקרקע שמיוחסת לאותו בית. אם יש לה עוד 3 דונם צמודים
 31 אליה והם רק גינה ללא זכויות בניה, אנחנו עושים מעגלים בהתאם למרחק. כל מקרה לגופו
 32 שאלה הדברים המקובלים.



בתי המשפט

א 002975/00

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

תאריך: 16/01/2006

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

- 1 ש: במקרה רגיל של חצר במקום אחר, הטווחים הם 25% על רבע דונם ראשון, 15% על רבע
2 דונם הבא וכ"י?
- 3 ת: הרף העליון יהיה 40% כפי שצינתי לגבי חצר שצמודה לבית, מהרף הזה יורדים ויורדים
4 לפי גודל החצר. כל מקרה לגופו.
- 5 ש: אתה כותב, בין השאר, בחו"ד שמדובר במקום ייחודי. אתה מסכים שמצוק הכורכר
6 נמשך לאורך קילומטרים רבים לאורך חופי הים והייחודיות נובעת בהשקעה שמושקעת בו,
7 בהבדל מחלקים אחרים במצוק?
- 8 ת: אין השקעה מיוחדת באזור. המיוחד באזור שהוא קיים, בנוי. היום אי אפשר להוסיף
9 בגלל מגבלת החופים, בניה, לא רק במרחק 100 מטר אלא גם לא במרחק 300 מטר. זה המיוחד בו.
- 10 ש: החלקה הספציפית שלנו מבחינה ויזואלית שונה מהותית מהמצוק הדרומי והצפוני.
11 החלקה הזאת היא מקום משומר, מתוחזק בעוד שחלקים אחרים של המצוק הם חלקים פרוצים
12 וחשופים?
- 13 ת: מה השאלה?
- 14 ש: האם העובדה שהתייחסת למצוק הזה כמצוק ייחודי, לא נובעת בין השאר מהמאפיינים
15 שהזכרתי?
- 16 ת: היא נובעת במיוחד ממיקום הנכס, בעצם אי אפשר לייצר עוד נכס כזה באזור.
17 ש: במה שונה הקטע של מצוק הכורכר מהקטעים האחרים מצפון ומדרום?
- 18 ת: בחו"ד דנתי בשווי תרומת החלקה לבית הקיים, שאר המצוק אינני יודע למה אתה
19 מתייחס אליו.
- 20 ש: האם לקראת או בקשר להכנת חו"ד בדקת מכרזים שערך המינהל ביפו בשנים
21 האחרונות?
- 22 ת: בודאי.
- 23 ש: אני בדקתי ואני אומר לך, שהתוצאות של המכרזים לגבי הקרקע לבניה ליחידת דיור אחת
24 ביפו, לא כולל פיתוח, היא בין 15,000 ל-30,000 דולר, זה נכון?
- 25 ת: לא נכון. המחירים הם הרבה יותר גבוהים כאשר שאר המכרזים היו במקומות מרוחקים
26 מהחוף, באזור רח' קדם. המחירים גבוהים לאין שיעור.
- 27 אם זה כל-כך נמוך, מדוע השמאים של התובעים לא ציינו אותם, אלא בערכים הרבה יותר גבוהים
28 בשומתם הם?
- 29 ש: אתה אומר שלא אצליח להראות לביהמ"ש מספר מכרזים מ-2003, 2004 שבהם
30 המספרים שצינתי?
- 31 ת: המכרזים לא היו במיקום של הנכס הנ"ל, אלא במקומות של קרקעות שמוכרים בדרך
32 כלל לדיירים המוגנים, שלא משקפים את הנכס הנדון.



בתי המשפט

א 002975/00

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

תאריך: 16/01/2006

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

1 ש: האם אני, לפי דעתך, אצליח או לא אצליח להראות לביהמ"ש מספר מכרזים מהשנים
 2 2003-2004 ביפו, שהתוצאה שלהם היתה עלות קרקע ליחידת דיור בין 15,000 ל-30,000 דולר?
 3 ת: במקום הגרוע ביותר ביפו, יכול להיות. במקומות טובים ביפו זה משתנה.
 4 ש: 30,000 דולר במקום טוב נשמע לך מחיר סביר עבור יחידת דיור ביפו?
 5 ת: השאלה לא מספיק ממוקדת.

6
 7 העד לביהמ"ש: אם אני נשאל, אם אפשר למצוא קרקע ליחידת דיור ביפו במחיר של 30,000
 8 דולר, אני אומר שבמכרז מ-2004 בשערי ניקנור מגרש 232 מטר – 3 יחידות דיור, הזוכה משלם
 9 1,185,000 ₪ פלוס הוצאות פיתוח 233,910 ₪, כלומר כ-1,400,000 ₪ ל-3 יחידות דיור.
 10 ליחידת דיור אחת כ-400,000, 500,000 ₪. זה לא המקום הכי טוב ביפו.
 11 שערי ניקנור במרחק של כ-100 מטר מרח' יפת. זה שטח קרוב לחוף הים.

12
 13 חקירה חוזרת:
 14 ש: התחלת להשיב לגבי החלקה השכנה וסכום המכירה שלה והפסקת, אבקש שתשלים?
 15

16 עו"ד בראון: ביהמ"ש הנכבד מנע את העד מלהשיב, מאחר והתשובה לא נבעה מהשאלה. אני לא
 17 סבור שבחקירה חוזרת יש אפשרות להשלים דברים שבימ"ש מנע.
 18 עו"ד דון-יחיא: חברי שאל שאלה, העד התחיל להשיב וחברי אחרי ששאל את השאלה וההתחרט,
 19 הוא לא נתן לעד להשיב. אני מבקשת שיתן לעד יומו בנקודה כל-כך חשובה.
 20

21 החלטה
 22 השאלה תישאל.
 23 נימוקים, במידת הצורך, בפסה"ד.
 24 ניתנה היום ט"ז בטבת, תשס"ו (16 בינואר 2006) במעמד הצדדים.
 25

 ד"ר דרורה פלפל, שופטת

26
 27 העד ממשיך:
 28 ת: הבית השכן שאנחנו הערכנו, גם השמאי מטעם התביעה וגם אני, היה לו רק מחיר
 29 מבוקש. המחיר המבוקש התפרסם ומצאתי אותו בפרסומים, הוא היה 470,000 דולר. אני הנחתי
 30 שבמו"מ אני אפחית וירדתי לסכום הרבה יותר נמוך.



בתי המשפט

א 002975/00

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

תאריך: 16/01/2006

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

1 בדיעבד הוצאתי את העסקה ממס שבח והוא נמכר ב- 467,500 דולר, כלומר התחשיב שלי התייחס
 2 לרמה הרבה יותר נמוכה. היום בדיעבד הייתי מתקן כלפי מעלה, כי הכל נגזר ממנו והוא הכי
 3 משקף, הוא הנכס הצמוד, הכי קרוב, ללא נוף לים, זו משפחתי.
 4 השמאים של התובעים הניחו סכום הפחתה ולכן הם הגיעו ל- 1,000 דולר למטר מרובע קרקע.
 5
 6 עו"ד בראון: השאלה בכמה נמכר הנכס היא שאלה עובדתית. העד הוא עד מומחה. לא הוגשה
 7 לביהמ"ש שום אסמכתא.
 8 אני מבקש להסתייג, שככל שהעד מעיד על עובדות שלא ניתנה לי הזדמנות לבדוק אותן, ביהמ"ש
 9 יביא את העובדה הזאת בחשבון בעת כתיבת פסה"ד.
 10 יש פה למעשה ניסיון לעשות מקצה שיפורים. הבית לא נמכר אתמול, אלא לפני כשנה. היה מספיק
 11 זמן לאדון להגיש חו"ד מתקנת או הודעה או כל דבר אחר, כדי שאוכל לבדוק את הדברים
 12 ולהתאים את חוה"ד, במידת הצורך. כל זאת נעשה בחקירה חוזרת.
 13 עו"ד דון-יחיא: הדו"ח הוא רשומה מוסדית ואני מבקש שהעד יגיש שעליו הסתמך בעדותו.
 14

החלטה

15 השאלה היתה שאלת הבהרה לשאלה שהתחילה בחקירה נגדית, ולמטרה זו אין להגיש
 16 מסמכים בחקירה חוזרת.
 17 ניתנה היום ט"ז בטבת, תשס"ו (16 בינואר 2006) במעמד הצדדים.
 18

19 ד"ר דרורה פלפל, שופטת

20
 21 עו"ד דון יחיא: יש לנו עד נוסף שאני מבקשת שיופיע בתאריך השני, מר יורם ביבי. הוא מנהל
 22 מחוז מרכז. הוא לא הגיע היום מאחר והיתה לו בעיה להגיע וחברי הסכים לכך. אני מבקשת
 23 שעדותו תישמע ב- 25/1/06.

החלטה

24
 25 נדחה להמשך, למועד שכבר נקבע, דהיינו לתאריך 25/1/06 שעה 08:30.
 26 ניתנה היום ט"ז בטבת, תשס"ו (16 בינואר 2006) במעמד הצדדים.
 27
 28
 29

ד"ר דרורה פלפל, שופטת