



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14119-12-15

1

לפני : כבוד השופט יהושע גייפמן

התובעים דוד גבאי ואח' ע"י ב"כ עו"ד מאיר שריקי ועו"ד איתי הדר

נגד

הנתבעים אסף שפריר ע"י ב"כ עו"ד רם אורן

2

פסק דין

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

1. תביעה לפיצויים לפי חוק פינוי בינוי (פיצויים) תשס"ו-2006. במסגרת ההליך הגיעו אסף שפריר וחברות ויסמן חברה לבניין בע"מ וזלמן זכריה נכסים והשקעות בע"מ להסכמה שהחברות ירכשו את זכויות אסף שפריר בדירה הידועה כגוש 6003 חלקה 187 תת חלקה 24 ברח' קפלן 3 אזור במתחם פינוי – בינוי [להלן: "הדירה"].

הצדדים הגיעו להסכמה על נוסח הסכם מכר שהוגש לתיק התובענה. המחלוקת מתמקדת בסכום התמורה. לעניין זה הסכימו הצדדים בעמ' 8 לפרוטוקול שהתמורה תקבע עפ"י קביעת שמאי שימנה ביהמ"ש אשר יעריך את שווי הזכויות בדירה נכון ל-19.4.17.

עובר להסכמה הנ"ל שקיבלה תוקף החלטה הסביר ב"כ התובעים, שהבניה בפרויקט פינוי-בינוי היא על שטח מקרקעין נפרד, וההריסה של הבניין הקיים תבוצע רק לאחר השלמת הבנייה של הבניין החדש [עמ' 7 שורות 8-6]. עוד



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14119-12-15

- 1 הוסיף שהתובעים מוכנים לקנות את זכויות אסף שפריד בדירה ב-1,000,000
 2 ₪ [ראו עמ' 8 שורה 8].
- 3
- 4 כיום הדירה של אסף שפריד בבניין מושכרת. בשמאות מינו' 16, שצורפה
 5 לכתב ההגנה, נטען ששווי הדירה במצב הקיים – 900,000 ₪, ושווי דירת
 6 התמורה - 1,400,000 ₪.
- 7
- 8 עפ"י חוות דעת השמאי מטעם אסף שפריד : הבניין כולל 3 קומות מעל
 9 הקרקע. בבניין 32 דירות : 16 דירות בכל אגף, ו-4 דירות בכל קומה. 2 אגפי
 10 הבניין מופרדים במעלה מדרגות המחברות ביניהם. בבניין לא מותקנת מעלית.
 11 הבניין נבנה לפני למעלה מ-50 שנה. הדירה נשוא הדיון ממוקמת בקומה
 12 השניה בבניין מעל קומת הקרקע. הדירה כוללת סלון, 2 חדרי שינה, מטבח,
 13 חדרי רחצה ושירותים. שטח הדירה הרשום במרשם המקרקעין : 42.02 מ"ר.
 14
- 15 2. השמאי מטעם ביהמ"ש הגיש חוות דעת, ועל פי חוות דעתו שווי הזכויות
 16 בדירה – 1,100,000 ₪, וזהו סכום התמורה שצריכה להיות משולמת לאסף
 17 שפריד בגין הזכויות בדירה.
 18
- 19 השמאי נחקר על חוות דעתו, ב"כ הצדדים סיכמו בעל-פה, ועתה על ביהמ"ש
 20 ליתן את החלטתו.
- 21
- 22 3. השמאי מטעם ביהמ"ש הדגיש בחוות דעתו :
 23
- 24 [א] הבניין נבנה בתחילת שנות ה-60 של המאה הקודמת, לבניין אין
 25 מעלית, מצבו הפיזי והתחזוקתי של הבניין ירוד, המדובר בדירת
 26 מגורים בת חדר + שני חצאי חדרים, שטח הדירה הרשום – 42.02 מ"ר,
 27 ורמת הגמר והתחזוקה ירודה.
 28



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14119-12-15

- 1 [ב] מיקום הבניין במרקם הכללי של היישוב אזור. הפרויקט מתוכנן
 2 להיבנות כמתחם פינני - בינוי על מאפייניו והסיכונים הגלומים בו .
 3
- 4 [ג] שטח דירת התמורה המוצעת – 85 מ"ר. שטח מתואם למטר – 12,800
 5 ₪. שווי הזכויות בדירת התמורה – 1,100,000 ₪. שווי מתואם למטר
 6 נקבע עפ"י גישת השוואה .
 7
- 8 [ד] גם עפ"י תחשיב ביקורת שווי דירת התמורה – 1,100,000 ₪. השמאי
 9 מטעם הנתבע העריך את שווי דירת התמורה בסך 1,400,000 ₪ .
 10 השמאי מטעם התובעים העריך את שווי דירת התמורה בסך של
 11 1,500,000 ₪. השמאי שמינה ביהמ"ש קבע עפ"י נתוני שוק של דירות
 12 חדשות בסביבה ששווי דירת התמורה – 1,450,000 ₪ [דירה ששטחה
 13 85 מ"ר וזמינה לאכלוס], ומסכום זה הפחית שיעור הוון בסך 7%
 14 המגלם את הסיכון ואי הוודאות בהתחשב בכך שהצפי לסיום הבניה
 15 ומסירת דירת התמורה הינו כ-4 שנים.
 16
- 17 4. התחשיב של השמאי מטעם ביהמ"ש נעשה הן בשיטת השוואה והן בשיטת
 18 הפחתת שיעור ההיוון משווי דירת התמורה.
 19
- 20 לעניין שיטת ההיוון נציין :
 21
- 22 [א] לא הוצגו בפני ביהמ"ש ראיות המצדיקות התערבות בשיעור ההיוון
 23 שקבע שמאי ביהמ"ש [7%]. שיעור ההיוון מגלם את הסיכון ואת אי
 24 הוודאות שפרויקט פינני - בינוי ימושש והבניין יבנה . השמאי העריך
 25 את משך התקופה שתידרש לצורך השלמת הבניה בתקופה של כ-4
 26 שנים. לפרויקט פינני - בינוי יש מרכיבי סיכון שאינם אופייניים
 27 לפרויקטים אחרים, ורמת הסיכון ואי הוודאות גדולים. גם אם בעלי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14119-12-15

- 1 הדירות במתחם חתמו על הסכמים מול היזם – לא ניתן לצפות מראש
 2 את היקף הבעיות שעלולות להתעורר במהלך הבניה, שטרם החלה.
 3
- 4 [ב] שמאי ביהמ"ש קבע ששווי דירת התמורה הינו 1,450,000 ₪ נכון
 5 ליוני 17, בעוד שהשמאי מטעם אסף שפירר קבע ששווי דירת התמורה
 6 הינו 1,400,000 ₪ נכון לינו' 16. גם בעניין זה לא הובאו נתונים מהימנים
 7 המאפשרים התערבות בימ"ש וקביעה אחרת. לא הוכח שמינואר 16 ועד
 8 המועד הקובע [17.7.17] עלה שווי דירת התמורה מעל ל-50,000 ₪.
 9
- 10 שמאי ביהמ"ש לא הסתפק בהערכת שווי דירת התמורה ובהפחתת אחוז
 11 ההיוון אלא ערך שמאות גם בהתחשב בשיטת השוואה, דהיינו השוה
 12 עסקאות מכר של דירות במתחם הנדון בסמוך למועד הקובע, וזאת מנקודת
 13 הנחה שהעסקאות הנ"ל מגלמות גם את פוטנציאל היתכנות הפרויקט לפינוי-
 14 בינוי המוצע.
 15
- 16 שמאי ביהמ"ש הסביר בעדותו שבשיטת השוואה ניתן להשוות עסקאות
 17 שבוצעו עפ"י נתוני שלטונות המס, ולא ניתן להשוות להצעות מכל מין וסוג
 18 שהוא, שלא התגבשו לכלל עסקאות.
 19
- 20 השמאי מנה 11 עסקאות שנערכו בגוש 6003 – הגוש בו מצויה הדירה נשוא
 21 הדין, והדגיש שדירת התמורה הינה דירה בשטח של 85 מ"ר. מעסקאות אלה
 22 התמקד השמאי ב-4 עסקאות ששיקפו נתוני שוק סמוך למועד הקובע לשומה
 23 ועל בסיסן קבע ממוצע שווי מ"ר לדירת התמורה – 12,800 ₪.
 24
- 25 אסף שפירר לא הביא בפני השמאי בחקירתו נתונים על עסקאות נוספות
 26 שנערכו בתקופה הרלוונטית בדירות בגוש 6003 או באזור סמוך.
 27



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14119-12-15

1 בנסיבות אלה, אין הצדק ואין עילה להתערב בשמאות של שמאי ביהמ"ש,
 2 ולקבוע סכום תמורה גבוה יותר.
 3
 4 5. לאשר את סכום תמורת המכר בסך 1,100,000 ₪ עפ"י תנאי הסכם המכר
 5 בנוסח המוסכם שהוגש לתיק ביהמ"ש.
 6
 7 מאחר והצעת התובעים לרכוש את זכויות אסף שפיר עמדה ע"ס 1,000,000
 8 ₪, קודם ביצוע השמאות, הצדדים יישאו בשכר טרחת השמאי בחלקים
 9 שווים, כפי שנקבע בהסכמה שקיבלה תוקף החלטה.
 10
 11 אין צו להוצאות.

12
 13
 14
 15 ניתנה היום, י"ג תשרי תשע"ח, 03 אוקטובר 2017, בהעדר הצדדים.

16
 17
 18



יהושע גייפמן, שופט