ארז כהן – שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

4 בפברואר 2020
מספר מינוי: 1852-2020
מספרנו: 670

לכבוד
המבקשים,
גב' לאה אלמוג ומר אליעזר לוי
באמצעות
השמאי ערן לס
eranless@bezeqint.net
עו"ד עזרא קוקיא ועו"ד סימון טוסון
ezra@hbb.co.il

המשיבות,
חברת נתיבי איילון והועדה המקומית לתו"ב ת"א
באמצעות
השמאי אלירם ליפה
lipa4@bezeqint.net
עו"ד אייל שקיב ועו"ד עומר ברונפן
eyal.shakiv@goldfarb.com

ג.א.נ,

שומה מכרעת לפיצויי הפקעה – יחידה מס' 5, חלק מחלקה 47 בגוש 7051 רחוב דרך שלמה 35, תל אביב- יפו

1. מטרת השומה

בהתאם לתכנית 1367 משנת 1975 מיועדת חלקה 47 בגוש 7051 לדרך ולהפקעה והבניינים הקיימים בה מסומנים להריסה. הפרויקט נועד להרחיב את רחובות שלבים צפון ואליפלט ומבוצע ע"י חברת נתיבי איילון. הרחבת החלק הדרומי של רחוב שלבים התבצעה בעבר וכעת נדרשת הרחבת החלק הצפוני של הרחוב והסדרת ההצטלבות עם דרך שלמה. הודעות על הפקעה בהתאם לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943, פורסמו בשנת 1992 ובשנת 2019.

בהתאם להוראות ס' 190 (א) (7) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 וסעיף 9א (א) לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את פיצויי ההפקעה.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לחישוב פיצויי ההפקעה, בהתאם לשומת המשיבות, הוא 05/12/2019 מועד הכנת שומת המשיבות[1].

2.2 סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 15/11/2020.

[1] לעניין המועד הקובע ראו סעיף 9.5 להלן.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

2.3 ביום 18/01/2021 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. פרטי הנכס

מהות	חנות פינתית בקומת הקרקע המהווה את יחידה 5 במבנה דו קומתי
גוש	7051
חלקה	חלק מחלקה 47
שטח רשום של החלקה	1,054 מ"ר
שטח החנות	20.3 מ"ר ויציע בשטח 6.18 מ"ר
זכויות משפטיות	דייר מוגן
החלק הנישום	2/3 מהזכויות
מיקום	דרך שלמה 35, תל אביב - יפו

4. תיאור הסביבה והנכס

4.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם בפינת הרחובות דרך שלמה ואליפלט, בדרום העיר תל אביב יפו. דרך שלמה מהווה ציר תנועה ראשי המחבר בין רחוב לבנדה במזרח לשדרות ירושלים במערב. רחוב אליפלט מוביל מדרך שלמה לסמטת שלוש בשכונת נווה צדק. סביבת הנכס מאופיינת בשימושים מעורבים למגורים, משרדים מסחר ומלאכה. בסביבה קיימים מספר פרויקטים חדשים למגורים. הפיתוח הסביבתי מלא.

4.2 תיאור החלקה והנכס

חלקה 47 בגוש 7051 בשטח של 1,054 מ"ר. החלקה בעלת צורה דמוית מלבן ולה חזית דרומית לדרך שלמה באורך של כ- 40 מ' וחזית מזרחית לרחוב אליפלט באורך של כ- 22 מ'.

על החלקה בנוי מבנה דו קומתי אשר שימש למגורים ומסחר.

הנכס הנדון מהווה חנות פינתית בקומת הקרקע. צורתה של החנות אי רגולרית. היחידה מסומנת בתשריט חברת עמידר כמספר 5 בשטח של 20.3 מ"ר ועוד יציע בשטח של 6.18 מ"ר. בעת הביקור הנכס פונה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5. הזכויות במקרקעין

5.1 בעלות

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 19/08/2019 הבעלות בחלקה רשומה על שם רשות הפיתוח בשלמות.

5.2 הודעות על הפקעה

הודעה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 פורסמה בי.פ. 3982 מיום 12/03/1992 לגבי 519 מ"ר מחלקה 47 בגוש 7051.

הודעה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 פורסמה בי.פ. 8309 מיום 25/06/2019 לגבי 131 מ"ר מחלקה 47 בגוש 7051.

5.3 חוזה מכר

הוצג בפני חוזה מיום 17/07/1989 בין ראובן תעיזי ויששכר תעיזי ("הדייר היוצא"), לבין חיים אסקרוב, לאה אלמוג ואליעזר לוי ("הדייר המוצע") לרכישת זכות הדיירות המוגנת. סכום דמי המפתח הינו בסך 33,000 ₪ בתוספת מע"מ. שטח החנות הוא כ- 19 מ"ר.

ניתנה לדייר היוצא האופציה לרכוש את הבעלות במושכר מעמידר תמורת תשלום של 20,000 ₪ ואופציה זו הוא מסכים להשאיר גם לזכות הדייר המוצע.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

6. <u>המצב התכנוני</u>

6.1 <u>תכנית B (יפו) המנדטורית</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ביום 05/01/1933 על פי פרסום בעיתון רשמי.

החלקה הנדונה מסווגת כאזור מסחרי.

6.2 <u>תכנית תא/397</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 1487 מיום 21/11/1968.

החלקה מסווגת בייעוד אזור מלאכה, בחזית הדרומית מסומנת דרך לביטול. באזור זה אחוזי הבניה לא יעלו על 120% ב- 3 קומות. מותר יהיה לנצל את הבניה במספר קומות נמוך מהמקסימלי ובתנאי שהבנייה לא תחרוג מקווי הבניין. קווי הבניין: לחזית- כמסומן בתשריט (אפס), לצד- 3 מ', לאחור- 5 מ'.

לא תורשה גישה לכלי רכב לשום מגרש, מרחובות ראשיים (רחוב אילת, אברבנאל, דרך שלמה).

לא יוצאו היתרי בניה בשטח התכנית לפני אישורה של תכנית מפורטת לשטח המוקף רחובות או מגרשים ציבוריים. בבניינים קיימים לא תותר תוספת בניה.

6.3 <u>תכנית תא/1367</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 2142 מיום 11/09/1975.

מטרת התכנית היא התווית דרך מהירה ושינוי תוואי ורוחב הרחובות.

התכנית מתווה דרך ברוחב של 72 מ' בקטע שבין דרך בן צבי ורחוב אילת וזאת על מנת לאפשר סידור דרך מהירה וחיבור לדרכים הראשיות של הסביבה כגון דרך בן צבי, דרך קיבוץ גלויות, דרך שלמה ורחוב אילת.

כל בניין או חלק ממנו שהוא בניגוד לתקנות התכנית, ייהרס.

הדרכים ורצועת הקרקע להרחבת דרכים תופקענה כחוק ותירשמנה ע"ש העירייה.

לא יוצאו היתרי בניה לפני שתכנית מפורטת תתאשר כחוק לשטח מוקף רחובות.

6.4 <u>תא/5000</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016.

התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית לעיר תל אביב- יפו הקובעת עקרונות כלליים והגדרות, אזורי ייעוד והוראות לאזורי תכנון. התכנית קובעת הוראות לעריכת תכניות מפורטות שייערכו ויאושרו מכוחה. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בהתאם לתשריט התכנית החלקה מסומנת בתחום אזור מעורב לתעסוקה ומגורים במתחם 702. בקרן הרחובות דרך שלמה ואליפלט מסומן מוקד תעסוקה חדש. והחלקה מסומנת במתחם להתחדשות עירונית.

בהתאם לתשריט עיצוב עירוני הבניה תהיה עד 15 קומות והחלקה מסומנת כמרקם בו בניה נקודתית חריגה לסביבתה.

הרח"ק הבסיסי בכל מגרש יהיה בהתאם לזכויות הבניה מכוח תכניות מאושרות. הרח"ק המירבי בכל מגרש ייקבע בהתאם לקבוע בפרק 5 בהוראות לאזור התכנון שבו מצוי המגרש.

בהתאם לנספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון מסומן רחוב שלבים כרחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות.

במגרשים הגובלים ברחוב שלבים: יקבעו שימושי מסחר 1, תעסוקה 1 ומשרדים בהיקף של עד 25% משטחי הבניה אשר ירוכזו בעיקר במוקדי התעסוקה.

הרח"ק לאורך חזית הרחוב פרט למוקדי התעסוקה יהיה 6.

6.5 <u>מסמך מדיניות לקביעת הנחיות לתכנון מפורט ויצירת שטחי ציבור במרחב שלבים תא/9078</u>

"מרחב תכנון דופן שלבים" נמצא בצפון מזרח יפו, ונחצה במרכזו ע"י רחוב שלבים. אזור זה יוסב מאזור מלאכה לאיזור בשימוש מעורב. שטח התכנון- 500 דונם.

שטח בנוי במוקד תעסוקה לא יפחת מ- 20,000 מ"ר.

<u>זכויות הבניה- נתוני הבסיס:</u>

	שטח כולל	הפקעה	שטחי ציבור	שטח מגרשי בניה	רח"ק
מגרשים לאורך שלבים	98 ד'	35%	34 ד'	64 ד'	6
מוקד תעסוקה חדש	24 ד'			18.5 ד'	10.8
מגרשים בקו שני	118 ד'		41 ד'	77 ד'	5

6.6 <u>תכנית תא/4487 (מתחם שניצלר) – בהכנה</u>

בהתאם להחלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה ת"א מספר 0015-16ב' – 7 מיום 15/06/2016 חלקות 58-44 בגוש 7051 נכללות בתכנית הנמצאת בהכנה. שטח התכנית 10.492 ד' ושטחה נטו 6.2 ד'. התכנית תקבע הוראות איחוד וחלוקה של המגרשים בתחום התכנית. זכויות הבניה המוצעות הן 52,212 מ"ר לתעסוקה מסחר ומגורים.

6.7 <u>רישוי</u>

לא אותר היתר הבניה של הנכס.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7. שומות הצדדים

אומדן הפיצויים בשומות הצדדים ל- 2/3 מהזכויות:

פיצוי בעמדת המשיבות	פיצוי בעמדת המבקשים
₪ 75,067	₪ 638,000

8. עמדות הצדדים

8.1 עמדת המבקשים

הנכס הנדון הינו חנות בקומת הקרקע בבניין מעורב למגורים ומסחר המוחזק ע"י לאה אלמוג, אליעזר לוי וחיים אסקרוב שהינם דיירים מוגנים. חישוב גובה הפיצוי מתייחס לחלקים של לאה אלמוג ואליעזר לוי (2/3) בלבד.

שטח היחידה בהתאם לטבלת השטחים של חברת עמידר הוא 20.3 מ"ר ועוד גלריה בשטח של 6.18 מ"ר. הבניין בו מצויה החנות מיועד כולו להפקעה.

חוות דעת המשיבות נערכה לפי שווי בייעוד לדרך ולכן הפיצוי המוצע ע"י המשיבות אינו מאפשר למבקשים לרכוש נכס חלופי כפי שקובעת הפסיקה.

בהתאם לחוק יסוד כבוד האדם וחירותו אין פוגעים בקניינו של אדם אלא במידה שאינה עולה על הנדרש. בהתאם ל**ע"א 5546/97 הועדה המקומית לתו"ב קרית אתא נ' הולצמן** נקבע כי כדי שפגיעה במקרקעין תהיה במידה שאינה עולה על הנדרש, יש צורך בפיצוי הוגן ושווה ערך.

הפיצוי הדו שלבי

אף אחד מבעלי הזכויות בחלקה הנדונה, לא הגיש תביעה לפי סעיף 197 בשנת 1975. המבקשים, גב' לאה אלמוג ומר אליעזר לוי היו דיירים מוגנים החל משנת 1989 ולא יכלו להגיש תביעה לפי סעיף 197 באותה העת. בעלי הקרקע, רשות הפיתוח, אף הם לא הגישו תביעה לפי סעיף 197. מאוחר יותר (בשנת 1982 ובשנת 1989) נערכו רכישות במבנה מחברת עמידר (שהיא זרוע של המדינה), וזו מכרה את הנכסים כחנויות או דירות מגורים. לא ייתכן שעתה, תפצה המדינה את הבעלים בשווי דרך בלבד.

מטרתו של סעיף 197 היא להעניק אפשרות פיצוי גם למי שרכושו מיועד בתכנית להפקעה אולם טרם הופקע, והוא נועד להוסיף על הסעד שמעניקה פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943, ולא לגרוע ממנו. ב"כ המבקשים הפנו ל**ה"פ 7775-06-15 הדרי אשקלון אגודה שיתופית בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב אשקלון**. בהתאם לפסק הדין, סעיף 197 לא בא לשלול מהאזרח את זכותו לפיצויי הפקעה מלאים במקרה

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שלא הוגשה על ידו תביעת ירידת ערך. הפיצוי הדו שלבי הוא אופציה בידי הנפגע המאפשרת לו להקדים ולהיפרע עוד לפני ההפקעה ולא נועד כדי לשלול ממנו את הפיצוי המלא במקרה של הפקעה שלא קדם לה פיצוי בגין שינוי הייעוד.

לעניין **ע"א 474/83 הועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון נ' חממי** (להלן: "הלכת חממי"), טענו ב"כ המבקשים כי הלכת חממי לא יכולה לחול רטרואקטיבית על תכניות ישנות משנות השבעים ובכל מקרה אינה מונעת פיצוי חד שלבי אלא מאפשרת לבעלים לקבל פיצוי חלקי עוד טרם ביצוע ההפקעה.

בהתאם לאמור, יש לקבוע את הפיצוי בהתאם לשווי זכויות הדייר המוגן ולא בהתאם לשוויו של הנכס בייעוד לדרך.

<u>זכות הדיירות המוגנת</u>

ניתן לחשב את שווי דמי הפינוי הראויים תוך שימוש בגישת ההשוואה או בגישת היוון ההכנסות אשר תשקף את זכויות הדייר המוגן שהן: תשלום דמי שכירות מופחתים לעומת דמי שכירות חופשיים, קבלת החלק בדמי המפתח בעת העברת זכויות הדיירות המוגנת לדייר חדש, או לבעלים והזכות לאי פינוי.

בהתאם לסעיף 75 לחוק הגנת הדייר, חלקו של הדייר המוגן בדמי המפתח, בנכס שהוחזק על ידי הדייר המוגן למעלה מחמש שנים, הינו 60% מדמי המפתח. בהתאם לכך לפי סעיף 78 לחוק הגנת הדייר, חלקו של בעל הבית הינו 40%, המהווה הסכום העודף על חלקו של הדייר היוצא.

בע"א 75 / 740 שמואל דוידוביץ נ' אתרים בחוף תל-אביב, חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל-אביב-יפו בע"מ, נקבע כי דמי הפינוי הראויים הינם הסכום שהיה הדייר המוגן דורש תמורת עזיבת המושכר במשא ומתן חופשי, שהוא מנהל מרצון, אם לפי תנאי הדיירות שלו אין הוא זקוק להסכמת בעל הבית להעברת המושכר.

<u>הוצאות נלוות</u>

בהתאם לפסיקה נהוג להוסיף לסכום הפיצויים שייקבע הוצאות נלוות. הוצאות אלה מתייחסות לעלות שתאפשר לדייר המפונה לרכוש נכס מקרקעין אחר (חלופי) במקום הנכס המופקע. עקרונות ההוצאות הנלוות נפסקו **בע"א 3471/11 דוויק נ' מע"צ החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ**.

ההוצאות הנלוות הנדרשות במקרה זה הן מס רכישה לנכס החדש, שכ"ט עו"ד ושמאי בשיעור 15% משווי הפיצוי הנקבע, הובלות העברה לנכס חדש סך של 20,000 ₪.

דמי הפינוי הראויים נאמדו בשיעור 4/3 משווי דמי המפתח המלאים. דמי המפתח מהווים 70% משווי הנכס בבעלות מלאה בתוספת מקדם הוצאות 1/3 ובסה"כ כ- 93% משווי

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

הבעלות המלאה לשימוש מסחרי. בנוסף הובא בחשבון בתחשיב פיצוי נוסף בשיעור 10% כפיצוי על פנוי כפוי.

<u>המועד הקובע</u>

המועד הקובע הינו 60 יום מיום פרסום ההודעה לפי סעיפים 5 ו- 7- 25/8/2019.

<u>שטח החנות</u>

שטח החנות חושב לפי 20.3 מ"ר ושטח גלריה בהיקף של 6.18 מ"ר במקדם 0.5. סה"כ 23.39 מ"ר אקוויוולנטי.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקשים טען כי דמי השכירות הראויים הם 130 ₪ למ"ר בהתבסס על 6 נתוני ביקוש של נכסים מסחריים להשכרה בדרום ת"א ויפו. בנוסף הציג מחירים מבוקשים של מכר שטחי מסחר מאתר יד 2 ועסקה אחת של חנות ברחוב פלורנטין אשר נמכרה תמורת 45,210 ₪ למ"ר וקבע שווי מ"ר בנוי למסחר בסך 40,000 ₪.

<u>תחשיב המבקשים</u>

שווי למ"ר	40,000 ₪
שטח אקוויוולנטי	23.39 מ"ר
סה"כ שווי	935,600 ₪
מקדם לשווי זכות דיירות מוגנת	93%
תוספת לפינוי כפוי	10%
סה"כ שווי הנכס	957,000 ₪
חלק יחסי 2/3	**638,000 ₪**
חלופה ב'- הגישה הכלכלית	
שכ"ד למ"ר	130 ₪
שטח אקוויוולנטי	23.39 מ"ר
שיעור ההיוון	5%
דמי שימוש מוגנים לחודש	237.73 ₪
שכ"ד בשוק החופשי	3,000 ₪
חישוב אחוז החלק של המדינה בנכס	7.92%
החלק של הדייר	92.08%
שווי יחידה מס' 5	720,000 ₪
תוספת 10% להוצאות פינוי נלוות	792,000 ₪
חלק יחסי 2/3	**528,000 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8.2 עמדת המשיבות

הנכס הנדון מהווה 2/3 מהזכויות של חנות פינתית בקומת הקרקע בשטח של 20.3 מ"ר וגלריה בשטח של 6.18 מ"ר, עפ"י תשריט חברת עמידר. הפיצוי הוערך בהתאם לייעוד הנכס במועד הקובע שהוא לדרך ששוויה הוא 10% מהשווי בסביבה. הנכס ממוקם בבניין אשר כולו מיועד להריסה ולהפקעה. הבניין הצמוד, דרך שלמה 33, בשלב זה אינו מיועד להפקעה וככל הנראה, ייכנס לתכנית איחוד וחלוקה אשר נמצאת בשלבי הכנה מוקדמים.

הפיצוי הדו שלבי

מקרקעין שנפגעו ע"י תכנית ובשלב מאוחר יותר הופקעו, עומדת לבעליהם או לבעל זכות בהם, הזכות לתביעה בגין הפגיעה התכנונית (ירידת ערך) לפי סעיף 197 לחוק התו"ב וכן הזכות לתביעה בגין הפגיעה הקניינית (פיצויי הפקעה). במידה שלא הגיש בעל הזכות במקרקעין תביעה לפיצויים בגין שינוי הייעד, לא יוכל לתבוע פיצוי זה במסגרת התביעה לפיצויים בעד ההפקעה.

במקרה הנדון זכאי הבעלים לפיצויי הפקעה בהתאם לשווים המופחת של המקרקעין ביום פרסום הודעת ההפקעה. כלומר, שוויים כדרך. טענת המבקשים לפיה יש לפצות אותם לפי שווי המקרקעין טרם שינוי ייעודם סותרת את החוק ואת פסיקת בית המשפט העליון בנושא. קבלת טענת המבקשים תביא למצב אבסורדי לפיו ניתן להאריך את המועד להגשת תביעה לפי סעיף 197 לחוק התו"ב. בהתייחס לפס"ד **ה"פ 7775-06-15 הדרי אשקלון אגודה שיתופית בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב אשקלון**, אותו הציגו ב"כ המבקשים, טענו ב"כ המשיבות כי נגד פסק דין זה הוגש ערעור לבית המשפט העליון במסגרת ע"א 3394/19 ובכל מקרה הוא עומד בסתירה להלכות בית המשפט העליון.

בית המשפט העליון קבע כי הלכה משפטית חלה רטרוספקטיבית ולכן, אין לקבל את טענת המבקשים כי הלכת חממי לא חלה רטרואקטיבית על תכנית 1367 שאושרה בשנת 1975.

זכות הדיירות המוגנת

יחידה מס' 5 מושכרת בשכירות מוגנת לה"ה לאה אלמוג, אליעזר לוי וחיים אסקרוב. ה"ה רכשו את זכות הדיירות המוגנת בשנת 1989 אולם טרם הומצא אישור רשמי מטעם חברת עמידר. בדיון ציין ב"כ המשיבות כי מוסכם שישולם פיצוי לפי זכויות של דייר מוגן אשר שילם דמי מפתח. בסעיף 21 לחוזה עם חברת עמידר נכתב שלשוכרים לא יהיו טענות אם לא יוכלו לקבל רישיון עסק. כלומר, ידעו שהקרקע בייעוד לדרך. בנוסף, מטרת השכירות הינה לחנות- מזנון ובפועל שימש הנכס כמחסן ל"מוסך אמיר".

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

דייר מוגן כבעל זכות במקרקעין זכאי לקבל את שוויה של הזכות המופקעת בלבד ולא שווי של נכס חלופי, כפי שנקבע ב**ע"א 10873/36 בכר נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו** (להלן: פס"ד בכר). בניגוד למקרה של הפקעת דירה, לפי סעיף 194 לחוק התו"ב, במקרה של בית עסק, אין להעניק זכות לדיור חלוף כפי שנקבע ב**ע"א 7657/01 קלפא נ' הועדה המקומית לתו"ב מחוז חיפה**. במקרה הנדון, מדובר בעסק שאינו פעיל ובפועל מתבצע בו שימוש שאינו תואם את מטרת השכירות ולכן לא ניתן לטעון שפרנסתו של הדייר תתקפח. לפיכך, גם מסיבה זו הוא אינו זכאי לדיור חלוף.

סך הפיצוי אותו מקבל הדייר המוגן אשר שילם דמי מפתח יהווה 60% משווי הנכס בבעלות ואילו הבעלים יקבל את 40% הנותרים. סך הפיצוי לבעלים ולדייר המוגן לא יעלה על 100% משווי הנכס הכולל, למעט הוצאות נלוות.

חוות הדעת של שמאי המשיבות נערכה לפנים משורת הדין ובנדיבות לטובת המבקשים לעניין המועד הקובע, לעניין היעדר היתרי בניה ושווי מ"ר קרקע שנגזר מתכנית תא/5000 המאפשרת הגדלת זכויות הבניה בצורה משמעותית.

<u>פיצוי עבור בניה ללא היתר</u>

חוק התכנון והבניה קובע כי לא תחול חובת תשלום פיצויים עבור הפקעת כל מבנה אם הוקם תוך הפרת החוק. לא אותר היתר הבניה של היחידה הנדונה.

<u>הוצאות נלוות</u>

בהתייחס לטענת המבקשים לתוספת עבור מרכיב פינוי כפוי לעסק בשיעור 10%, טען שמאי המשיבות כי בביקור בנכס ניתן להתרשם שאין הוצאות נלוות לפינוי החנות מאחר שהנכס אינו משמש כלל כחנות אלא כמחסן. בשומת המשיבות חושבו עלויות פינוי בשיעור 20% למרות שהנכס משמש כמחסן. מעבר לכך, בהתאם לפס"ד אותו ציינו ב"כ המבקשים, בעניין דוויק, לא ניתן לדרוש הוצאות נלוות בעלמא ויש להוכיחן ע"י אסמכתא.

<u>המועד הקובע</u>

המועד הקובע צריך להיות יום פרסום ההודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות בשנת 1992 לגבי 519 מ"ר ובשנת 2019 לגבי 131 מ"ר. לפנים משורת הדין, בהתאם להנחיות שקיבל שמאי המשיבות מהמשיבות ובהיעדר תפיסה של הקרקע, המועד הקובע לפיצוי בגין מחוברים הינו ליום הכנת חוות הדעת, 05/12/2019.

<u>שווי מרכיב הקרקע לשנת 1992 בייעוד מלאכה</u>

בחוברת מקרקעין וערכם מיולי 1991, שווי קרקע למ"ר הוא $300 שהם 720 ₪. מכאן ששווי בייעוד דרך הוא 72 ₪. הסכום בתוספת ריבית והצמדה מאז שנת 1992, מגיע לכדי

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

280 ₪ למ"ר שהם 280,000 ₪ לדונם. שווי מרכיב הקרקע בקומת הקרקע לחזית הרחוב נאמד ב- 50% משווי זכויות הבניה, כלומר 140,000 ₪ לדונם. בהתחשב בבנייה בהיקף של 40% לקומה מתקבל 350 ₪ למ"ר מבונה בקומת הקרקע ובתוספת 20%, המגלמים רווח שחוק, מתקבל 420 ₪ למ"ר מבונה בייעוד דרך.

<u>נתוני שווי</u>

בהתאם לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין פרק ג' "עריכת שומות לדרכים" נקבע כי מרכיב הקרקע לדרך עירונית המצויה בתוך מרקם עירוני וגובלת במגרשי בניה הינו 10% משווי קרקע בייעוד הנפוץ בסביבה.

הקרקע הגובלת בנכס הינה בייעוד מלאכה. בהתאם לתכנית תא/5000 הייעוד הוא לתעסוקה ומגורים והבניה תהיה בהתאם למסמך מדיניות 9078 מיום 9/1/19 של הועדה המקומית לפיו הרח"ק המרבי הוא 8.5. לפיכך הוערכה הקרקע הגובלת ב- 6,000,000 ₪ לדונם.

שווי לפי תכנית תא/5000		**רח"ק משוקלל 8.5**	
מהות	**בסיס**	**שטח בניה לד'**	**שווי**
מגורים ומסחר נטו	17,000 ₪		
מגורים ומסחר ברוטו	12,750 ₪	6,800 מ"ר	86,700,000 ₪
תעסוקה	3,200 ₪	1,700 מ"ר	5,440,000 ₪
סה"כ		8,500 מ"ר	92,140,000 ₪
בגילום הפחתה של 35% לצרכי ציבור כהוראת מסמך המדיניות			59,891,000 ₪
בקיזוז אומדן היטל השבחה 35%			38,929,150 ₪
בדחיה של 8 שנים לפי 6%		0.62	24,136,073 ₪
שווי בייעוד דרך		10%	2,413,607 ₪
שווי בייעוד דרך למ"ר			**2,413.6 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

השווי המתקבל על בסיס תכנית שניצלר (תכנית בהכנה):

מהות	שטח
שטח עיקרי	41,770 מ"ר
שירות עילי	10,442 מ"ר
סה"כ	52,212 מ"ר
מגורים	20,290 מ"ר
מרפסות מקורות	3,180 מ"ר
תעסוקה	20,480 מ"ר
שטח החלקות	6,093 מ"ר
שטח ההפקעות	2,993 מ"ר
שטח נטו	3,100 מ"ר
שווי בסיסי למ"ר עיקרי	
למגורים	₪ 14,500
משרדים	₪ 4,500
מסחר	₪ 13,100
סה"כ שווי המתחם	₪ 349,479,277
שווי לדונם ברוטו	₪ 57,357,505
בקיזוז אומדן היטל השבחה	₪ 37,282,378
דחיה 8 שנים לפי 6%	0.63
שווי דונם ברוטו להיום	₪ 23,487,898
הפחתת 10% בגין אי וודאות	₪ 21,139,108
שווי מ"ר בייעוד לדרך	**₪ 2,114**

לאחר התאמה למועד הקובע, מתקבל שווי מ"ר בייעוד לדרך בסך 2,325 ₪.

השווי המיוחס למרכיב הקרקע לחנות בקומת הקרקע הוא 1/3, כלומר 775 ₪. שטח הקרקע הנדרש בהתאמה לשטח הבנוי הינו 1.67 מ"ר, בתוספת תרומת הרווח בבנייה (20%) מתקבלים 1,553 ₪ למ"ר בנוי בייעוד לדרך.

<u>התייחסות לערכי השווי בשומת המבקשים</u>

השווי שנקבע בשומת המבקשים מתייחס לשווי סחיר ובכל מקרה אינו משקף את מצב המסחר בסביבה זו.

בהתאם לחוזה שכירות מיום 8/11/2018 מושכרת חנות (יח' מספר 7) בשטח 60 מ"ר בדרך שלמה 35, דמי השכירות הם 2,900 ₪ לחודש שהם 48 ₪ למ"ר.

בהתאם לחוזה שכירות מיום 7/1/2017 מושכרת חנות בשטח 37 מ"ר + יציע בשטח 22 מ"ר תמורת 3,300 ₪ לחודש. תקופת השכירות מסתיימת ביום 6/1/2019 וכוללת אופציה להארכה בשנה נוספת תמורת העלאה של 10%.

דמי השכירות הנ"ל רחוקים מאוד מלשקף שווי של 40,000 ₪ למ"ר כפי שנטען ע"י שמאי המבקשים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

חישוב שווי זכות הדייר המוגן בשיעור 92.08% משווי הנכס אינו תואם את אופן חישוב דמי הפינוי עפ"י החוק והפסיקה.

<u>תחשיב המשיבות</u>

מהות	שטח	מחיר למ"ר	סה"כ
קרקע	20.3 מ"ר	₪ 1,553	₪ 31,526
שטח החנות	20.3 מ"ר	₪ 5,000	₪ 101,500
יציע 6.18 מ"ר במקדם 0.25	1.5 מ"ר	₪ 5,000	₪ 7,725
סה"כ הפיצוי לבעלים ולדייר			**₪ 140,751**

תשלום לדייר המוגן באם שילם דמי מפתח		
פיצוי כולל לנכס		₪ 140,751
דמי מפתח מלאים	60%	₪ 84,451
הוצאות עקיפות	20%	₪ 28,150
סה"כ		**₪ 112,601**
חלק יחסי	**2/3**	**₪ 75,067**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

9. <u>דיון והכרעה בטיעוני הצדדים</u>

9.1 <u>עקרונות הפיצוי</u>

ההפקעה מבוצעת לצורך הרחבת רחוב שלבים ואליפלט בתל אביב במפגש רחובות אלה עם דרך שלמה. החנות הנדונה נמצאת על חלק מחלקה 47. תכנית תא/397 משנת 1968 מייעדת את החלקה וסביבתה לאזור מלאכה ותנאי להוצאת היתר בניה הוא אישור תכנית מפורטת לשטח מוקף רחובות. תכנית 1367 מיום 11/09/1975 מייעדת שטחים לדרך ובהם חלקה 47. המבנים שבתוואי הדרך המוצעת, מסומנים להריסה. התכנית שבה על ההוראה כי לא יוצאו היתרי בניה לפני אישורה של תכנית מפורטת לשטח מוקף רחובות. ביום 12/03/1992 פורסמה הודעה לפי סעיף 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות על הפקעת חלק מחלקה 47 בשטח של 513 מ"ר. הודעה נוספת לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות פורסמה ביום 25/06/2019 ולפיה, יופקעו 131 מ"ר נוספים.

סעיף 9א(א) לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 קובע:

> **(1) על אף האמור בסעיף 9, הציע שר האוצר או מי מטעמו לבעל קרקע או לבעל זכות או טובת הנאה בקרקע (בסעיף זה – בעל הזכויות) פיצויים בעד זכויותיו בקרקע <u>ובעל הזכויות חלק על סכום הפיצויים שהוצע לו, לא ייושב סכסוך בעניין סכום הפיצויים אלא בידי שמאי מכריע או בידי ועדת ההשגות</u> בהתאם לבחירתו של בעל הזכויות בתוך 90 ימים מיום שהובאו ההצעה לידיעתו, ובהתאם להוראות סעיף זה;**
>
> **(2) <u>בחר בעל הזכויות בשמאי מכריע ליישוב הסכסוך כאמור בפסקה (1), יפנה בתוך המועד הקבוע באותה פסקה ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה כי ימנה שמאי מכריע</u>; בחר בעל הזכויות בוועדת השגות ליישוב הסכסוך כאמור בפסקה (1), יגיש את השגתו לוועדה בתוך המועד הקבוע באותה פסקה;**
>
> **(3) <u>הוראות סעיף זה יחולו רק על סכסוך בעניין סכום הפיצויים כאמור בסעיף 9 ואילו סכסוך באחד העניינים המנויים בסעיף האמור שאינו סכום הפיצויים, ייושב על ידי בית המשפט ויחולו לגביו הוראות סעיף 9.</u>** (ההדגשות אינן במקור)

המשיבות טענו כי קיים ספק לגבי זכותם של ה"ה לאה אלמוג ואליעזר לוי כדיירים מוגנים, אך בדיון שהתקיים בפני הסכים ב"כ המשיבות כי אכן שולמו דמי מפתח וזכותם היא זכות דייר מוגן. הזכות לקבלת פיצויי הפקעה לפי פקודת הקרקעות עומדת לבעליה ולכל בעל זכות או טובת הנאה בקרקע. הדייר המוגן הוא בעל טובת הנאה בקרקע ובהתאם לפקודת הקרקעות מוטל עלי עתה לקבוע מהו סכום הפיצוי לו זכאי הדייר המוגן.

הזכות או טובת ההנאה בגינה יש לקבוע את פיצויי ההפקעה נובעת מחוק הגנת הדייר. דייר מוגן הוא שוכר לטווח קצר אשר הוחל עליו חוק הגנת הדייר או ששילם דמי מפתח ובכך הפך לדייר מוגן, אשר זכות השכירות שלו ארוכה. בעל זכות לדיירות מוגנת הינו בעצם שוכר אשר בהתאם לחוק הגנת הדייר לא ניתן לפנות אותו אלא בהתאם למספר

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

עילות הקבועות בסעיף 131 לחוק, ולא ניתן להעלות את דמי השכירות הנדרשים ממנו אלא בתנאים הקבועים בחוק.

עילות הפינוי המפורטות בסעיף 131, אשר אינן נובעות ממחדל של הדייר (סעיפים קטנים 7-11) מחייבות סידור חלוף.

עילת הפינוי לפי סעיף 131 קיימת, בשל ההפקעה (תואם לס' 131(8)). בהתאם לכך, לדייר המוגן מגיע סידור חלוף. סעיפים 133(א) ו- (ב) לחוק הגנת הדייר קובעים:

> **במקרים המפורטים בסעיף 131(7) עד (11) לא יינתן פס"ד של פינוי, אלא אם מובטח לדייר סידור חלוף שיעמוד לרשותו בזמן שעליו לפנות את המושכר, ולא יבוצע פסק הדין אלא אם אמנם עמד הסידור החלוף לרשותו בזמן שהיה עליו לפנות את המושכר.**
>
> **בית המשפט <u>רשאי לקבוע שהסידור החלוף יהיה בהמצאת</u> דירה אחרת <u>או בית עסק אחר או בתשלום פיצויים</u> או בדרך אחרת, <u>ובלבד שלגבי בית עסק לא יקבע בית המשפט כסידור חלוף תשלום פיצויים בלבד, אלא בהסכמת הדייר</u> או במקרה שהדייר מסרב להסכים לכך ללא טעם סביר.**

העובדה שהצדדים ניהלו מו"מ לגבי גובה הפיצוי, (שלא צלח) והמבקשים פנו בבקשה למינוי שמאי מכריע, מצביעה על כך שהדיירים המוגנים מסכימים לקבל פיצוי כספי ולא סידור חלופי בעין. רק גובה הפיצוי, הוא השנוי במחלוקת. ככל שהדייר היה עומד על קבלת סידור חלופי בעין ולא פיצוי כספי, היה עליו לפנות לבית המשפט כדי למנוע את הפינוי עד להסדרת סידור חלופי ולא לבקש מינוי שמאי מכריע.

ברישא לסעיף 131 נאמר:

> **על אף האמור בכל חוזה או הסכם, <u>אולם בלי לגרוע מהוראות חיקוק אחר</u>, אלה בלבד הן עילות הפינוי:"** (ההדגשה אינה במקור)

כלומר, הסעיף מאפשר עילות פינוי נוספות מעבר למפורט בסעיף, ככל שאלה נובעות מחוקים אחרים.

ההפקעה מבוצעת מכח חוק התכנון והבניה הקובע בסעיף 194:

> **"בהליכי הפקעה מכוח פרק זה לא יפונה בית מגורים שנועד בתכנית להריסה אלא לאחר שהועמד שיכון חלוף סביר למי שהיה דר בבית מכוח זכות שבדין או זכות שבישר במועד פרסום ההודעה על הכוונה לרכוש את המקרקעין, או, אם רצה הדייר בכך, לאחר ששולמו לו או לזכותו פיצויים כדי השגת שיכון חלוף סביר."**

בפסיקת בית המשפט העליון **ע"א 10873/06 אברהם בכר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו** נדונה השאלה האם דיור חלופי בהפקעה לפי חוק התכנון והבניה יינתן למגורים בלבד או גם לעסק וכך נאמר:

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

> **"תכליתה הסוציאלית של ההוראה עלולה לצאת נפסדת גם מקום בו עסקו של אדם הוא שמופקע, ומקור פרנסתו נכרת...**
>
> **כך או כך, ההלכה הפסוקה מבחינה בין הפקעת דירת מגורים לבין הפקעתו של עסק, כאשר במקרה השני לא משולמים פיצויים בגין דיור חלוף...**
>
> **בנסיבות המקרה, וכאשר המערער לא טען בפנינו, ומן הסתם אף לא הביא ראיות לטענה, כי מקור פרנסתו יתקפח בשל ההפקעה המפוצה, לא מצאנו לסטות מן ההלכה המפורשת שנקבעה."**

כלומר, בית המשפט, בעניין בכר פסק כי אין להעניק לבית עסק סידור חלופי משום שלא הוצגו ראיות לטענה כי מקור פרנסתו של הדייר יתקפח. בענייננו, מדובר בהפקעה של חנות אשר לימים שימשה כמחסן לעסק סמוך. בית המשפט בעניין בכר לא דן בצורך להסדיר סידור חלוף בעין אלא בשאלה האם יש לפצות בפיצוי כספי שיאפשר לדייר סידור חלוף בנכס בבעלות מלאה (סעיפים 32-31 לפסק הדין). להבנתי, הפיצוי הראוי יחושב לפי שווי זכויות הדייר המוגן, ולא לפי שווי זכות הבעלות המלאה. גם אם היה נרכש נכס חלופי בפועל, הזכויות שהיו מוענקות לנפקע הן זכויות דיירות מוגנת כפי שהיו לו, ולא זכות בעלות.

9.2 <u>קביעת הפיצוי לפי שווי זכויות הדייר המוגן או כנגזרת משווי המקרקעין</u>

לדעתי, את סכום הפיצויים יש לגזור משווי זכויותיו של הדייר המוגן ולא משווי המקרקעין. זכותו של הדייר המוגן היא להמשיך לשכור את הנכס אך אין לו כל חלק בזכויות בניה נוספות. להפך, רצונו של בעל המקרקעין לממש זכויות נוספות המחייבות הריסת הנכס מהווה עילת פינוי הדייר (סעיף 131(10) לחוק). לכן, שווי זכויות הדייר המוגן מוגבלות למטרת השכירות עד מועד הפינוי. בפסיקה נקבע כי דייר מוגן זכאי לתבוע פיצויים בגין ירידת ערך (**ע"א 511/88 מנדלבאום נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון**) אולם אני סבור כי ירידת הערך הרלוונטית לדייר, היא זו המשפיעה על זכויותיו. ככל שמול ביתו של דייר מוגן ייסלל כביש סואן, הרי שהנאתו מהנכס נפגעת, משמע, דמי השכירות החופשיים בגין הנכס פוחתים והיתרון הכלכלי שלו קטן. על כך, הדייר המוגן זכאי לפיצוי. אולם אם תיקבע תכנית לפיה זכויות הבניה הנוספות יפחתו, אין בכך להשפיע על הדייר. כך, תכנית המייעדת את הקרקע לדרך היא ענייני של בעל המקרקעין ולא של השוכר או הדייר המוגן. כל עוד ההפקעה אינה ממומשת, הדייר המוגן ממשיך להנות מהנכס ומההטבה בדמי השכירות. בהתאם לכך, בהתייחס לדייר מוגן אין רלוונטיות להלכת הפיצוי הדו שלבי בעניינה הציגו הצדדים עמדתם בהרחבה.

9.3 <u>שווי זכות הדייר המוגן</u>

זכותו של הדייר המוגן כוללת הגנה מפני פינוי ויתרון כלכלי לשלם דמי שכירות הנמוכים בדרך כלל מדמי השכירות החופשיים. זו זכותו, ורק בגינה הוא זכאי לפיצויי הפקעה. אין

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

מקום לקבוע את פיצויי ההפקעה לפי שווי המקרקעין ויעודם אלא לפי הזכויות של הדייר. המשיבות קבעו את גובה הפיצוי לפי 60% משווי הנכס לגישתן (קרקע ביעוד דרך ועוד מחוברים) בעוד שלדייר אין חלק במקרקעין אלא זכות כלכלית בהם. לזכות הדיירות המוגנת יש שווי, והדייר המוגן יכול לסחור בה ולמכור אותה לדייר שיבוא במקומו. שווי הזכות (הסכום שישלם הדייר הנכנס) נובע מהיתרון הכלכלי לשלם דמי שכירות מופחתים והיא מכונה "דמי מפתח". כאשר דייר מוגן מתחלף מרצונו, הוא חולק את דמי המפתח עם בעל הדירה, אך זכותו של הדייר המוגן לא להתפנות, ולכן שווי זכויותיו הוא כשווי דמי המפתח המלאים, זהו הסכום שמשלם רוכש הזכות. לעניין קביעת הפיצויים בעד קרקע או זכות או טובת הנאה בקרקע קובע סעיף 12(ב) לפקודת הקרקעות:

> **"בכפוף למותנה לקמן יקובל כשוויה של הקרקע, אותו הסכום שהיה מתקבל ממכירת הקרקע אילו נמכרה בשוק ע"י המוכר מרצונו הטוב..."**

אילו הדייר המוגן היה מוכר את זכויותיו מרצונו הטוב היה רוכש הזכויות משלם לפי שווי הזכויות (דמי מפתח מלאים), הדייר המוגן היה מקבל 60% מדמי המפתח בלבד ובעל הנכס היה מקבל את 40% הנותרים. העקרון המנחה בפסיקה קובע כי מטרת פיצויי ההפקעה להעמיד את הנפקע במצב דומה למצבו לפני ההפקעה. אני סבור כי כוונת המחוקק היא שהפיצוי יהיה בהתאם לשווי זכויות הנפקע קרי דמי מפתח מלאים ולא לפי חלקו בדמי המפתח במקרה של מכירה רצונית וכך נקבע ב**ע"א 740/75 דוידוביץ נ' אתרים בחוף תל-אביב, חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל-אביב-יפו בע"מ**:

> **"המבחן הנכון הוא מה היה הדייר המוגן דורש תמורת עזיבת המושכר במשא-ומתן חפשי, שהוא מנהל מרצון, אם לפי תנאי הדיירות שלו אין הוא זקוק להסכמת בעל-הבית להעברת המושכר. ברור שבתנאים אלה הוא היה עומד על קבלת מלוא דמי-המפתח הדרושים להשגת מושכר דומה אחר."**

כדי להעמיד את הדייר המוגן במצב דומה למצבו ללא ההפקעה הוא זכאי לפיצוי כספי התואם לעלות סידור חלופי בהתאם לזכויותיו.

9.4 <u>פיצוי על בניה ללא היתר</u>

בשומת המשיבות נטען כי בהתאם לסעיף 190(א)(3) לא תחול חובת תשלום פיצויים בגין מחוברים שנבנו ללא היתר למעט במקרים בהם יוכח כי הבניה נעשתה בתום לב או שקיימות נסיבות המצדיקות פיצוי. היתרי בניה לנכס הנדון לא נמצאו. בהתאם ליעוץ משפטי שקיבל שמאי המשיבות, מאחר שלא ניתן לומר באופן חד משמעי כי הבניין בנוי ללא היתר ובהתחשב בכך שמדובר בבניה ותיקה, יש לשלם פיצוי בגין המחוברים. בחוות הדעת המשפטית שהוגשה לי נטען כי לא ניתן להעניק לעבריין פרס על עוולתו ולמעשה חוטא יוצא נשכר ולמרות זאת, ולפנים משורת הדין הוחלט לשלם בגין המחוברים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

כאמור בסעיפים 9 ו- 9א לפקודת הקרקעות, אם קיימת מחלוקת על הזכאות לפיצויים יש להפנותה לבית המשפט. מרגע שהמשיבות הסכימו לשלם פיצויים והן מסכימות לכך גם עתה אין משמעות לטענותיהם לגבי חוקיות המבנה והזכות לפיצוי בגינו. חוקיות המבנים לא אמורה להשפיע על גובה הפיצוי אלא על עצם הפיצוי ומרגע שאין מחלוקת על עצם הפיצוי אין משמעות לחוקיותם. בנוסף, כאמור, הפיצוי לדייר המוגן אינו בגין המחוברים אלא בגין זכותו הכלכלית להגנה מפינוי ולתשלום שכר דירה מופחת ולכן אינה מושפעת מחוקיותם של המבנים אשר שייכים לבעלים.

9.5 <u>המועד הקובע</u>

בהתאם לפקודת הקרקעות המועד הקובע לפיצויי הפקעה הוא מועד פרסום ההודעה על כוונה לרכוש את הקרקע לצרכי ציבור. סעיף 190(א)(4) לחוק התכנון והבניה קובע כי בהפקעה לפי חוק התכנון והבניה המועד הקובע הוא 60 ימים לאחר פרסום ההודעה ברשומות. שמאי המבקשים ערך שומתו ליום 25/08/2019, 61 יום לאחר מועד פרסום צו ההפקעה השני. שמאי המשיבות ציין בשומתו כי היה פרסום הפקעה קודם בחלקה ביום 12/03/1992 והצו השני פורסם ביום 25/06/2019. המועד הקובע אמור להיות לפי מועד פרסום ההודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות אך בהתאם להנחיה שקיבל ולפנים משורת הדין חושבו הפיצויים למועד אחד, מועד עריכת חוות הדעת 05/12/2019.

ככלל, בפיצויי הפקעה משולם הפיצוי בגין הקרקע בהתאם למועד פרסום צו ההפקעה (ועל פי חוק התכנון והבניה, 60 ימים לאחר מכן) ובגין מחוברים משולם הפיצוי בהתאם למועד תפיסת החזקה שכן הנפקע נהנה מהמחוברים עד מועד התפיסה. הדייר המוגן אינו זכאי לפיצויים בגין הקרקע או המחוברים אלא בגין זכותו הכלכלית אשר נמשכת עד למועד הפינוי בפועל. בהתאם לכך, ראוי לקבוע את המועד הקובע לפיצויים במקרה של דייר מוגן למועד הסמוך לפינוי, ואני מקבל את המועד שנקבע בשומת המשיבות 05/12/2019.

9.6 <u>שטח החנות</u>

שטח החנות הוא 20.3 מ"ר ובנוסף יובא בחשבון שטח יציע 6.18 מ"ר במקדם 0.5.

9.7 <u>ערכי שווי</u>

כאמור, שווי זכויותיו של הדייר המוגן נובע מהפרש דמי השכירות המוגנים המשולמים בפועל לבין דמי השכירות הראויים. בהתאם לשובר תשלום מעמידר שהוצג בפני דמי השכירות החודשיים בגין הנכס הינם 230.15 ₪ בתוספת מע"מ. לצורך אומדן דמי השכירות הראויים בחנתי את הנתונים שהוצגו על ידי הצדדים וכן נתונים נוספים כדלקמן:

שמאי המבקשים טען כי דמי השכירות הראויים הם 130 ₪ למ"ר בהתבסס על 6 נתוני ביקוש של נכסים מסחריים להשכרה בדרום ת"א ויפו. בנוסף הציג מחירים מבוקשים של

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

מכר שטחי מסחר מאתר יד 2 ועסקה אחת של חנות ברחוב פלורנטין אשר נמכרה תמורת 45,210 ₪ למ"ר וקבע שווי מ"ר בנוי למסחר בסך 40,000 ₪.

להלן נתוני חוזי שכירות שהוצגו ע"י שמאי המשיבות:

- חוזה שכירות מיום 18/02/2018 לנכס בגו"ח 7052/15 (אשר גם הוא הופקע) אשר שימש חנות רהיטים. החנות כוללת 2 מחסנים ומשרד. שטח החנות הוא 218 מ"ר. החנות הושכרה תמורת 10,000 ₪ לחודש. דמי השכירות משקפים 46 ₪ למ"ר.
- חוזה שכירות מיום 08/11/2018 ליחידה 7 בבניין הנדון, אשר שטחה 60 מ"ר. היחידה הושכרה תמורת 2,900 ₪ בתוספת מע"מ. דמי השכירות משקפים 48 ₪ למ"ר.
- חוזה שכירות מיום 07/01/2017 ליחידה 1 בבניין הנדון אשר שטחה 38 מ"ר ועוד 22.23 מ"ר בגלריה. היחידה הושכרה תמורת 3,000 ₪ לשנה הראשונה ו- 3,500 ₪ לתקופת האופציה. דמי השכירות הממוצעים למ"ר אקו' (יציע במקדם 0.5) הם 66 ₪ למ"ר.

בשומה מכרעת שערכתי לנכס בגו"ח 7052/65 בדרך שלמה 48 פורטו נתוני שכירות כלדקמן:

- חוזה שכירות מיום 28/11/2018 לחנות רהיטים בשטח כולל של 852 מ"ר[2]. דמי השכירות הם 44 ₪ למ"ר.
- חוזה שכירות מיום 16/03/2015 לחנות בשטח של 122 מ"ר. דמי השכירות הם 43 ₪ למ"ר.
- חוזה שכירות מיום 05/04/2017 לחנות בשטח של 36 מ"ר. דמי השכירות הם 85 ₪ למ"ר.
- חנות נוספת בשטח של כ- 80 מ"ר מושכרת תמורת 5,000 ₪ שהם 62.5 ₪ למ"ר.

בשומה מכרעת של נאוה סירקיס לנכס ברחוב אילת פינת אליפלט 23 בגו"ח 7016/55 פורטו חלק מחוזי השכירות בנכס:

פירוט	תאריך	דמ"ש	שטח ברוטו	דמ"ש חודשיים למ"ר
יבוא ויצוא בגדים	01/04/2016	4,515 ₪	75 מ"ר	60 ₪
אולם	07/12/2016	3,227 ₪	65 מ"ר	50 ₪
אולם	15/08/2016	7,500 ₪	120 מ"ר	63 ₪
סטודיו לאמן	01/06/2016	3,000 ₪	60 מ"ר	50 ₪
סטודיו לאומנות	01/02/2016	6,577 ₪	90 מ"ר	73 ₪
בית תוכנה	01/04/2017	3,500 ₪	60 מ"ר	58 ₪

[2] השטח כולל שטחים עורפיים ושטחים בקומה א'.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ממוצע הערכים המתקבל הוא 59 ₪ למ"ר.

בהתאם לתכנית תא/397 השימושים המותרים בנכס הינם שימושי מלאכה. בחוזה השכירות עם רשות הפיתוח נרשם כי הנכס הושכר למטרת חנות. בהתאם לכך, דמי השכירות הראויים בהתאם לשימושים למלאכה אך בעלי אופי מסחרי הם 55 ₪ למ"ר.

9.8 <u>תקופת החישוב</u>

את היתרון הכלכלי של הדייר המוגן יש להוון לתקופה בה צפוי יתרון זה להימשך. שמאי המבקשים ערך את תחשיב היתרון הכלכלי לצמיתות. הדייר המוגן מוגן מפני פינוי אך זכותו אינה לצמיתות. אין להביא בחשבון את עילת הפינוי הנובעת מההפקעה הצפויה. סעיף 12(א) לפקודת הקרקעות קובע כי:

> **אין לו לבית המשפט להביא בחשבון את העובדה שהקרקע נרכשה בכפיה.**

וסעיף 12(ג) לפקודת הקרקעות קובע:

> **<u>בית המשפט לא יביא בחשבון את התאמתה או הכשרתה המיוחדת של הקרקע לאיזו מטרה</u>, אם זו מטרה שאי אפשר להשתמש בה אלא עפ"י סמכויות הנובעות מחוקים, או שאין ביקוש עליה בשוק חוץ מביקושה ע"י קונה מסויים לצרכיו המיוחדים <u>או מביקושה לצרכי שר האוצר</u>.** (ההדגשה אינה במקור)

אם כך, זכות הדייר המוגן היא זכות שכירות לטווח ארוך ובדמי שכירות מופחתים, אולם, הזכות הכלכלית אינה לצמיתות לאור מגבלות העברת הזכות הקבועות בסעיפים 23 ו-27 לחוק הגנת הדייר. משך הזמן הסביר כי היה מוערך על ידי רוכש פוטנציאלי של זכות הבעלות הכפופה לדייר מוגן היא 20 שנה[3].

9.9 <u>שיעור ההיוון</u>

שמאי המבקשים הביא בחשבון בתחשיביו שיעור היוון של 5%. שמאי המשיבות ערך תחשיבו באופן שונה ולא התייחס לשיעור ההיוון שנקבע בשומת המבקשים.

הפסיקה לאורך השנים נוטה להפחית את זכויות הדיירים המוגנים וקיים אף סיכוי לתיקון חקיקה המפחית מזכויות הדיירים. בשל כך, לדעתי, יש להביא בחשבון שיעור היוון הגבוה משיעור ההיוון בנכסים דומים. בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי הראשי למחצית השנייה של שנת 2019, שיעור התשואה בנכסי תעשייה לוגיסטיקה ומנכסים מסחריים הוא 6.9%. בהתאם לכך, שיעור ההיוון שיובא בחשבון הוא 7.5%.

[3] בהתחשב ב**ע"א 10308/06 שטוב נ' כונס הנכסים הרשמי**.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

9.10 <u>הוצאות נלוות</u>

המבקשים טענו כי בהתאם לפסיקה יש לשלם לדיירים המוגנים מעבר לדמי המפתח המלאים גם הוצאות העברה בשיעור 1/3 מדמי המפתח המלאים לכיסוי עלויות נלוות של שכר שמאי, שכר טרחת עו"ד, הוצאות העברה ומס רכישת נכס חלופי. סך ההוצאות הנלוות שהובא בחשבון בשומת המבקשים הן 58,000 ₪ לחלק של לאה אלמוג ואליעזר לוי.

בשומת המשיבות הובאו בחשבון הוצאות עקיפות בשיעור 20% מהפיצוי הכולל לנכס, 28,150 ₪.

ב**ע"א 740/75 דוידוביץ נ' אתרים בחוף תל אביב, חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל אביב יפו בע"מ** אישר בית המשפט העליון את הסכומים הנוספים שקבע בית המשפט המחוזי עבור הוצאות העברה, התאמת מקום העסק החדש, פערי דמי השכירות, הפרשי ארנונה, הוצאות התקנת טלפון ומוניטין שנפגע.

ב**ע"א 7957/01 קלפא נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה מחוז חיפה** נקבע כי אין לגלם במסגרת הפיצוי את מס השבח החל לאור ההוראה בסעיף 48ג לחוק מיסוי מקרקעין כי במסגרת הפקעה מס השבח יופחת ב- 50%. עוד נקבע כי אין לפצות בגין מס רכישה עבור העסק החדש כיוון שהנפקע אינו זכאי לדיור חלופי, כאשר הזכות לדיור חלופי חלה רק על מי שדר בבית מגורים לפי סעיף 194 לחוק התכנון והבניה.

גם ב**ע"א 10873/06 אברהם בכר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** נקבע כי אין זכאות לגילום מס רווחי הון לאור ההוראה בסעיף 91(ז) לפקודת מס הכנסה כי המס על פיצויי הפקעה הוא מחצית המס המתחייב. עוד נקבע כי אין זכאות להוצאות הרכישה כגון דמי תיווך, שכר טרחת עו"ד ומס רכישה.

ב**ע"א 9396/07 רבקה כסלו ואח' נ' חברת רכבת ישראל בע"מ והחברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ** אשר ניתן לאחר פסק הדין בעניין בכר נקבע כי כדי להעמיד את בעל הזכויות במצב דומה למצבו בטרם ההפקעה יש להתחשב בהוצאות נלוות של בעל הזכויות כתוצאה מההפקעה.

> **בקביעת הפיצויים יש אכן להתחשב בעקרון גם בהוצאות נלוות של בעל הזכויות כתוצאה מההפקעה. הוצאות העברת העסק מהמקרקעין המופקעים, הפסד רווחים בתקופת המעבר, הפסד מוניטין של עסק עקב מעבר למקום חלופי וכדומה.**

ע"א 3471/11 דוויק נ' מע"צ, החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ אינו עוסק בדייר מוגן אך מתייחס נקודתית ובהרחבה להוצאות הנלוות שיש לשלם בגין הפקעה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

פסק הדין ניתן בשנת 2014, לאחר פסקי הדין בעניין בכר וכסלו. פסק הדין מתאר הכללים לגבי שיפוי בגין הוצאות נלוות אשר הוצאו או תוצאנה בפועל:

> **סיכומו של דבר, כי הפגיעה בזכותו הקניינית של הנפקע, מחייבת בנוסף לתשלום פיצויי הפקעה בגין הקרקע המופקעת, גם שיפוי בגין הוצאות נלוות הניתנות לכימות (להבדיל מנזקים נפשיים ודומיהם). אכן, אין להיטיב את מצבו של הנפקע ביחס למצבו ערב ההפקעה ויש להישמר מפיצוי כפל (כמו אבדן הכנסות בנוסף לפיצוי על ירידת ערך – עניין פייג לעיל), או משיפוי בגין הוצאות שלא הוצאו או שברור כי לא יוצאו. אולם מנגד, אין להרע את מצבו של הנפקע עקב הצורך שנכפה עליו להקדים את "מכירת" הקרקע ולהקדים ולרכוש נכס חלופי. השיפוי לא נועד לשיפור מצבו של הנפקע לעומת מצבו הקודם, הוא כפוף לחובת הנפקע להקטין את הנזק (קמר, עמ' 591-594), וכפוף לכך שמדובר בהוצאות סבירות – הן ביחס לנכס שהופקע והן ביחס לנכס החלופי, הן לגבי גובה ההוצאות והן לגבי התקופה בגינה נדרשות ההוצאות. ולבסוף, על הנפקע להוכיח כדבעי את ההוצאות הנלוות.**
>
> **...**
>
> **הפסיקה הכירה בזכות הנפקע לשיפוי בגין הרכיבים הבאים: הוצאות העברה, שמאי, תיווך, ושכר טרחת עורך דין; לגבי עסק שהתנהל כחוק - הוצאות התאמה, אבדן מוניטין ואובדן רווחים; לגבי דירת מגורים בפועל - מס רכישה עבור רכישת דיור חלופי. הפסיקה לא הכירה בזכות הנפקע "לגילום" או לשיפוי בגין מס שבח או מס רווחי הון; הפסיקה לא הכירה בזכות הנפקע של קרקע/בית עסק לשיפוי בגין מס רכישה עבור רכישת קרקע/בית עסק חלופי; הפסיקה לא הכירה בהוצאות נלוות שנועדו לשפר את מצב הנפקע לעומת מצבו ערב ההפקעה.**
>
> **עמדנו על כך שתכלית פיצויי ההפקעה היא להעמיד את הנפקע במצב בו היה אילולא ההפקעה, ועמדנו על ההצדקות להכרה בזכות הנפקע לשיפוי גם בגין ההוצאות הנלוות להפקעה ולרכישת נכס חלופי. מכאן, כי נורמטיבית, ראוי כי בנוסף לפיצויי ההפקעה תשפה הרשות המפקיעה את הנפקע בגין ההוצאות הנלוות והכרוכות בהפקעה. מובן כי על ההוצאות הנלוות בגינן נתבע שיפוי להיות סבירות, הן ביחס לנכס שהופקע ומהותו והן ביחס לנכס החלופי ומהותו, הן לגבי גובה ההוצאות והן לגבי משך התקופה מושא ההוצאות; על הנפקע להוכיח כדבעי את ההוצאות הנלוות; על הנפקע לפעול כאדם סביר להפחתת ההוצאות הנלוות.**

בקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, פרק ט': שומות זכויות בנכסים התפוסים על ידי דייר מוגן אשר נערכו בשנת 2009 נאמר בסעיף 8:

> **"כלל אצבע" גס שנשתרש כימת הוצאות אלה בעבר בכשליש מגובה דמי המפתח המלאים כלומר גובה הפיצויים בגין פינוי שיעורו כארבעה שלישים מדמי המפתח המלאים.**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

"כלל האצבע" לשלם כהוצאות נלוות שליש מדמי המפתח המלאים משקף פיצוי גבוה מדי שכן הוא כולל מרכיבים כגון מוניטין אשר במקרה זה לא מצאתי כי קיים, ומיסוי אשר נקבע בפסיקה שאין לגלמו בפיצוי.

העקרון המנחה בפיצויי הפקעה הוא להעמיד את בעל הזכויות במצב דומה למצבו לפני ההפקעה. כדי לקיים עקרון זה, יש לפצות בנוסף לשווי זכויות הדייר, בכל ההוצאות הנלוות שידרשו ממנו כדי להשיבו למצבו בטרם ההפקעה, למעט בגין רכיבים שנקבע בפסיקה במפורש כי אין לשלם בגינם. פסק הדין בעניין דוויק הוא האחרון בשורת פסקי הדין שנסקרו ופורטו בו רכיבי הפיצוי הרלוונטיים. בהתאם לפסק הדין אין לגלם בפיצוי מס רווחי הון שיחול על הפיצוי שיקבל הדייר. לגבי מס רכישת נכס חלופי, פסק הדין מנמק בהרחבה מדוע יש מקום להרהר בהלכה זו[4] ולקבוע זכאות לפיצוי בגין רכיב זה אולם בענייננו מדובר בזכות של דייר מוגן. כדי להותיר את הדייר המוגן במצב דומה למצבו בטרם ההפקעה, הזכות החלופית גם היא זכות דיירות מוגנת אשר בגין רכישתה לא חל מס רכישה. בהתאם לכך, במסגרת ההוצאות הנלוות לא יובא בחשבון מס רכישה לנכס חלופי.

בהתאם לכך, ההוצאות הנלוות נועדו לשכר טרחת עו"ד ושמאי בגין פינוי הנכס, שכר טרחת עו"ד, שמאי ומתווך לרכישת נכס חלופי, עלות פירוק של הקיים והעברתו למיקום חלופי. בהתחשב בשיעורי הפיצוי למרכיבים אלה בפס"ד בעניין דוויק אני אומד את ההוצאות הנלוות בשיעור של 25% מדמי הפינוי.

[4] בסעיף 20 לפסק הדין.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

10. <u>תחשיב</u>

דמי שכירות ראויים למ"ר	55 ₪
שטח אקוויוולנטי	23.39 מ"ר
דמ"ש ראויים לחודש	1,286 ₪
דמי השכירות המוגנים המשולמים	230.15 ₪
יתרון כלכלי לחודש	1,056 ₪
יתרון כלכלי לשנה	12,676 ₪
שיעור היוון 7.5%	7.5%
תקופה	20 שנים
דמי מפתח מלאים	129,221 ₪
הוצאות נלוות (25%)	32,305 ₪
סה"כ סכום הפיצוי במעוגל	161,500 ₪
סך הפיצוי לחלק היחסי של המבקשים	**107,667 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

11. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי פיצויי ההפקעה הראויים בגין 2/3 מזכות הדיירות המוגנת בנכס הנדון הם 107,667 ₪ ליום 05/12/2019.

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il