אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

30 באפריל 2025
מספרנו: 30/1075
מספר בקשה: 1053-2024

לכבוד

המבקשים:
מר סלים ונביל אלגרבלי
ע"י זהר שלפמן, שמאי מקרקעין
zohar@zs1902.co.il

המשיבה:
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, תל אביב - יפו
ע"י תמר אברהם, שמאי מקרקעין
info@tamarab.co.il

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת – גוש 7015 חלק מחלקה 1

<u>רח' נחום גולדמן 6-4, תל אביב - יפו</u>

1. <u>מטרת השומה:</u>

ביום 21/08/2024 מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה דמי פינוי ראויים בנכסים שבנדון.

2. <u>הצדדים למחלוקת:</u>

עמדת הוועדה המקומית מפורטת בשומות מיום 10/04/2019 שנערכו ע"י השמאי מר מישל אשור וכן, בתגובת הוועדה מיום 19/11/2024 שנערכה ע"י השמאית תמר אברהם.

עמדת המבקשת מפורטת בשומות מיום 13/10/2024 על כל נספחיה המצורפים, שנערכה ע"י השמאי זהר שלפמן.

3. <u>המועדים הקובעים:</u>

1. המועד הקובע להערכת אומדן דמי הפינוי לדייר המוגן הינו 10/04/2019.
2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בנוכחות שמאי הצדדים, נציגי הצדדים וב"כ ביום 05/09/2024.
2. בהסכמת הצדדים, נערך ביום 05/03/2025 דיון בנוכחות שמאי המבקשים, נציגי המבקשים ובא כוחם וכן, בנוכחות שמאית המשיבה, נציג המשיבה ובא כוחה. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם זכות תגובה.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. פרטי הנכס:

גו״ח	:	חלק מחלקה 7015/1
שטח חלקה (רשום)	:	15,467 מ״ר
בעלות	:	רשות הפיתוח
כתובת הנכס	:	רח׳ נחום גולדמן 6-4, שכונת צפון יפו, בעיר תל אביב-יפו.
תיאור הנכסים	:	הנכסים הנידונים בשומה זו מהווים שתי מסעדות, המצויות במרכז החלקה, הידועות בשם ״חצר גולדמן״ ו- ״פאראקולו״. מדובר בחלקה עליה בנויים מספר מבנים. בצידה הצפוני חניון עילי מוסדר השייך לעיריית ת״א-יפו, במרכזה מבני מסחר חד קומתיים ובצידה הדרומי כביש עפר המשמש כרחבת חניה שאינה מוסדרת. יודגש, החניונים אינם חלק מהנכס נשוא השומה.

5. המצב המשפטי:

5.1. נסח רישום:

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב - יפו מיום 29/02/2024 וממנו עולים בין היתר הנתונים הבאים:

גו״ח:	7015/1
שטח החלקה (רשום):	15,467 מ״ר
בעלויות:	רשות הפיתוח, בשלמות.
הערות:	בתאריך 11/09/1989 נרשמה הערת על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7, י.פ מס׳ 3687 מיום 13/08/89. בתאריך 28/02/2005 נרשמה הערה בגין צו הריסה לטובת בית המשפט לעניינים מקומיים תל אביב-יפו, תיק בימ״ש מס׳ 01030008738 מיום 23/01/05.
זיקת הנאה:	החלקה כפופה לזכות מעבר לטובת גוש 7015 חלקה 2.

5.2. הסכם העברת זכות שכירות מוגנת (אינו חתום), מחודש ספטמבר 1998:

עפ״י ההסכם שהוצג בפניי בין מר בן דוד (דודסון) שלמה נושא ת.ז 8-4406101-0 (להלן: ״הדייר היוצא״) לבין גראבלי נביל נושא ת.ז 0-5377417-0 ומר גראבלי סלים נושא ת.ז 5-5094543-0 (להלן: ״הדייר מוצע״) עולים הפרטים הבאים:

- הדייר היוצא מצהיר ומאשר בזה כי הינו שוכר ומחזיק, כדייר מוגן על פי החוק בחנות / בבית עסק / בבית מלאכה, המכיל/ה 30.16 מ״ר בערך, בהתאם לחוזה השכירות המוגנת מיום 17/02/59 והנמצא בקומת קרקע בעיר תל אביב-יפו, רח׳ מס׳ 282 והידוע/ה בתור חלקה או חלק מחלקה 101 בגו/ 7015 (להלן ״המושכר״).

- שני הצדדים להסכם זה מצהירים ומאשרים בזה כי ידוע להם שעל הסכם זה חל חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב 1972, וכי עליהם לקבל את הסכמת ואישור הבעל/ים של המושכר: רשות הפיתוח ע"י נכסי אריאל , (להלן "בעל הבית") לביצוע הסכם זה.
- תמורת זכות הדיירות המוגנת יעביר הדייר המוצע סך של 54,000 $ לדייר היוצא. סכום זה מהווה את חלקו היחסי של הדייר המוגן בדמי המפתח.
- הדייר המוצע מסכים ומתחייב בזה לשלם את דמי המפתח המגיעים כחוק לבעל הבית וזאת, בנוסף לסך השווה ל-54,000 $ המהווה את חלקו בדמי המפתח של הדייר היוצא בהתאם למצוין בסעיף 4 להסכם זה.

5.3. <u>הסכם שכירות בלתי מוגנת:</u>

בהתאם להסכם שכירות בלתי מוגנת מיום 27/07/1999 בין: מנהל מקרקעי ישראל בשם רשות הפיתוח באמצעות נכסי ח.נ. אריאל בע"מ (להלן: 'המשכירה') לבין: גראבלי נביל בעל ת.ז 053774170 וגראבלי סלים בעל ת.ז 050945435 (להלן: 'השוכר') עולים הפרטים הבאים:

- המשכירה הינה בעלת הזכויות או נציגת בעלי הזכויות והיא רשאית להשכיר את הנכס הנמצא בקומת הקרקע ביישוב יפו ברח' 3282 מספר 5 המהווה חצר בשטח של 250 מ"ר נטו המסומן בתשריט המצ"ב בצבע אדום, ומהווה חלק בלתי נפרד מהסכם השכירות זה והידוע כגוש 7015 חלקה 01 (להלן "המושכר").
- השכירות תחל ביום 1/5/99 ותסתיים ביום 30/4/2000 (להלן "תקופת השכירות").
- השוכר ישלם למשכיר דמי שכירות בסך של 1,259.5 ₪ עבור תקופת השכירות בחוזה זה.
- מטרת השכירות הינה ניהול עסק בתחום המסעדנות בלבד ולא לאף מטרה אחרת.

5.4. <u>אישור זכויות מיום 23/05/2000:</u>

הוצג בפני טופס אישור זכויות מיום 23/05/2000 מאת חברת נכסי ח.נ. אריאל בע"מ-יפו המופנה לה"ה גראבלי נביל (053774170) וגראבלי סלים (050945435) וממנו עולים הפרטים הבאים:

ה"ה גראבלי הינם בעלי זכויות אובליגטוריות (חוזיות) בחברתנו עפ"י הסכם מיום 27/07/1999. זכותכם להירשם כבעלי זכות שכירות מוגנת של הנכס הידוע כגוש 7015 חלקה 101 רחוב 3282 מספר 5 ביישוב תל אביב-יפו.

"הערה: הגוש עבר הסדר והינו גוש רשום 7015 חלקה 1 יחידה זו הינה חנות בשטח 32.45 מ"ר".

5.5. <u>הסכם העברת זכות שכירות מוגנת מיום 12/06/2000:</u>

עפ"י ההסכם שהוצג בפניי בין מר דוד סנדרוביץ נושא ת.ז 010839404 (להלן: 'הדייר היוצא') לבין גראבלי נביל נושא ת.ז 053774170 ומר גראבלי סלים נושא ת.ז 050945436 (להלן: 'הדייר מוצע') עולים הפרטים הבאים:

- הדייר היוצא והדייר המוצע חתמו על תצהירים להעברת זכויות דמי המפתח ביחס לנכס שמחזיק הדייר היוצא במושכר הנמצא ברחוב נחום גולדמן 6, יפו (להלן "המושכר").
- נכסי אריאל – מינהל, אישרו במכתב מ- 30/05/2000, לבצע העברת זכויות במושכר, מהדייר היוצא לדייר הנכנס כנגד ביצוע התשלומים וחתימת המסמכים כמפורש במכתב.
- תמורת זכות הדיירות המוגנת יעביר הדייר המוצע סכום של 174,000 $ לדייר היוצא וכן תשלום בסך של 475,000 ₪ אשר ישולם למנהל מקרקעי ישראל.

5.6. <u>אישור זכויות מיום 02/06/2005:</u>

הוצג בפני אישור זכויות מיום 02/06/2005 מאת חברת עמידר המופנה להה"ה גראבלי נביל וסלים בו צויין כי: *"בהתאם לבקשת אלגרבי סלים ונביל ת.ז 53774170 הננו מאשרים כי הנ"ל מופיע ברישומנו כדיירים מוגנים מתאריך 26/07/2000 אולם וסככה בשטח של 163.35 מ"ר וחצר בשטח של 76 מ"ר סה"כ 239 מ"ר. כמו כן ישנה עוד יח' מוגנת בגו"ח 7015/102/1 בשטח של 10.5 מ"ר".*

6. <u>תיאור הסביבה והנכס:</u>

הנכסים שבנדון בנויים על חלק מחלקה מספר 1 בגוש 7015, ידועים כמסעדות ברח' נחום גולדמן 4, 6 בשוליה הצפוניים של שכונת "צפון יפו" ובסמיכות מיידית לטיילת וחוף הים.

שכונת יפו הינה שכונה וותיקה המאופיינת בבניה עתיקה בחלקה הבנויה עוד מהתקופה העות'מנית. סביבת הנכס מאופיינת בשימושים מעורבים של מסחר ומגורים במבנים וותיקים בני 4-2 קומות לצד בניה חדשה ומתחדשת בשימושים מגוונים של מסחר, אחסנה, אומנות (גלריות, סטודיו) ועוד. בסביבת הנכס מבני ציבור ובין היתר תחנת משטרת יפו, בתי ספר, בתי כנסת, בתי מלון, שגרירויות ועוד.

רח' גולדמן נחום מהווה ציר תנועה מרכזי המסתעף משד' יחזקאל קויפמן בצפון ומשתרע עד להתמזגות הרחובות העלייה השנייה/רזיאל ומרזוק בדרום.

החלקה הנדונה ששטחה הרשום הינו 15,467 מ"ר בעלת צורה אי רגולרית וממוקמת בגדה המערבית של רח' גולדמן. בתחום החלקה ובמרכזה קיימים מבנים וותיקים למסחר, מלאכה ומגורים וכן מגרשי חניה.

הנכס נשוא השומה בנוי על חלק מחלקה 1 ומהווה שתי מסעדות פעילות (נכון למועד הביקור בנכס) שבניהן מפריד שביל הולכי רגל מרוצף אבנים משתלבות לצד רצועת דשא. המסעדות בנויות בבינוי חד קומתי +גלריה.

להלן תיאור חלקי של הנכס – המידות הינן עפ"י מפת מדידה שהוצגה ע"י המבקשים:

מסעדת 'חצר גולדמן' – מדובר במבנה בשטח של כ- 307 מ"ר בנוי (על פי מפת מדידה) בקומת קרקע ומהווה את המבנה הצפוני בחלקה (רח' נחום גולדמן 4) המשמש כמסעדה. בכניסה למסעדה מכיוון רח' נחום גולדמן קיימת חניה מרוצפת באבנים משתלבות המשמשת את אורחי המסעדה ובהמשכה שביל כניסה המרוצף באריחי קרמיקה דקורטיביים. המסעדה כוללת אולם ישיבה, פינת 'בר משקאות', מטבח, חדר אירוח פרטי, מחסן, חדרי שירותים ומדרגות לקומת הגלריה. ביציאה מהמסעדה לכיוון הים קיימת רחבת ישיבה מרוצפת דק ומקורה בפרגולת עץ בשילוב יריעות ברזנט. הגישה לגלריה הינה באמצעות 16 מדרגות ומעקה עץ. הגלריה ששטחה כ- 32 מ"ר (על פי מפת מדידה) משמשת כמשרד עם דלת יציאה למרפסת גג פתוחה שבתחומה מחסן עם שירותים וכן, מנועי מזגנים. מסביב למבנה ולרחבת הישיבה קיימת מסלעה היקפית.

מסעדת 'פאראקאלו' – מדובר במבנה בשטח כ- 131 מ"ר בנוי בק"ק (על פי מפת מדידה) הממוקם מדרום ובסמוך למסעדת 'חצר גולדמן' ברח' נחום גולדמן 6 המשמש כמסעדה. בכניסה למסעדה מכיוון רח' גולדמן קיים מבנה בטון דו קומתי הכולל מבואה, מטבח, חדרי שירותים ומדרגות עליה לגלריה. באמצעות גרם מדרגות קטן מגיעים לתא שירותים ופינת נטילת ידיים. הגישה לגלריה באמצעות גרם מדרגות בטון עם מעקה עץ צבוע. הגלריה בשטח של כ- 29 מ"ר (על פי מפת מדידה) משמשת כמשרד הכולל חלל עבודה, שירותים ומבואה עם דלת יציאה למרפסת פתוחה שבצידה מחסן פח.

ביציאה מהמבנה קיים מעבר מרוצף לא מקורה שבצידו מחסן עץ לא מקורה המשמש לאחסון ציוד. בהמשך, ויטרינת זכוכית עם פינת ישיבה וכסאות בר המקורה בחלקה בברזנט. ביציאה מהוויטרינה קיימת חצר לא מקורה המרוצפת אריחי אבן עם מקומות ישיבה ומחצלות שולחן וכן, עמדת 'מארח' עם שער יציאה לטיילת ולחוף הים.

רמת הגמר במבנים טובה וכוללת בין היתר ריצוף שיש/אבן, חלונות 'בלגיים', קירות בטון, אריחי קרמיקה מעוטרים בשירותים ועוד.

מהמסעדות נשקף נוף פתוח לכיוון הים. בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות מלאות.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התוכניות הבאות:

7.1.1. <u>תוכנית מפורטת "479":</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 603 בתאריך 05/06/1958.

התוכנית מסווגת את החלקה שבנדון בייעוד "שטח ציבורי פתוח".

<u>מטרת התוכנית</u>:

א. לבטל תחולת הוראות תוכנית מתאר יפו לגבי השטחים שנכללו בגבולות התוכנית הזאת.
ב. לבטל תחולתן של תוכניות מפורטות ותוכניות איחוד וחלוקה, שאושרו וקיבלו תוקף טרם תוכנית זו.
ג. לקבוע חוקי בניה והוראות המחייבות בשטח התוכנית.
ד. לתכנן מחדש שטח התוכנית ע"י התווית דרכים חדשות, קביעת שטחים ציבוריים פתוחים, מגרשים לבניינים ציבוריים, קביעת גבולות ליחידות שכנות ולקבוע אזורי ייעוד.

עפ"י התוכנית סווג הנכס בייעוד "שטח ציבורי פתוח".

הדרכים, המגרשים הציבוריים הפתוחים והאזורים לבניינים ציבוריים יופקעו וירשמו ע"ש עיריית תל-אביב.

הריסת בניינים – כל בניין שהוא בניגוד לתקנות התוכנית ייהרס ושיירי הפסולת יסולקו ע"י הבעלים מהקרקע.

7.1.2. <u>תמ"א 13:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 31/07/1983.

הנכס הנדון מסווג בתוכנית בייעוד "חוף רחצה".

<u>מטרת התוכנית</u>:

א. לקבוע את ייעודי הקרקע לצורך ניהול המשאבים הטבעיים, שימורם, פיתוחם וניצולם לשימושים אלה:
   1. רחצה, נופש וספורט.
   2. מתקני תיירות.
   3. שימור עתיקות , שמורת טבע, גנים לאומיים, שטחי ייעור ושמורות חוף.
   4. נמלים.

5. שימושים אחרים המחייבים מיקום לאורך רצועת החוף.

ב. להסדיר ניגודים בין שימושים הדורשים קרבה חוף ולמנוע שימושים שאינם דורשים קרבת חוף.

ג. לתת הנחיות לתכניות מיתאר מחוזיות ומקומיות בדבר רצועת החוף שבתחום תוכנית זו.

ד. לקבוע גישות לתחום התוכנית בהתחשב בתוכנית מיתאר ארצית לדרכים מס' תמ"א 3.

אזור חוף הרחצה הותר השימוש למתרחצים ונופשים בחוף הים ולמתקנים לפעילויות הנילוות שהם מבנים ומתיקנים לשרותי חוף, שרותי רפואה ותברואה, מגרשים ומתקנים למשחקים ולספורט, גינון להצללה ולנוי, מתקנים לפקניק, קיוסקים, מקומות חניה וכיוצא באלה.

7.1.3. <u>תוכנית תא/5000:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7407 בתאריך 22/12/2016.

תוכנית מתאר כוללנית החלה על כל שטחה של העיר תל אביב-יפו וקובעת בין היתר, רמת צפיפות והיקפי בניה בייעודי הקרקע השונים, הנחיות לעיצוב עירוני לבניה לגובה, לשימור מרקמים, לסוגי תמהילים בין שימושים שונים וכו'.

בהתאם לתוכנית זו תהייה הועדה המקומית מוסמכת לאשר תכניות מפורטות התואמות אותה (שמכוחן ניתן להוציא היתרי בניה), ובכך היא גם מגבילה את שיקול דעת הועדה.

החלקה בנדון מסווגת בייעוד של **שטח ציבורי פתוח, אזור פעילות מיוחד וכן אזור מוטה מלונאות.**

עפ"י הוראות פרק 5.4 הנכס הנדון מצוי במתחם **701 ב – השער ליפו.**

<u>היחס בין תוכנית תא/3616/א' לתוכנית תא/5000</u>:

1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית תא/5000 להוראות תוכנית תא/3616/א' החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/3616/א'.
2. תוכנית רובע 3 (תא/3616/א') גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
3. עד לכניסתה לתוקף של תוכנית רובע 3 (תא/3616/א'), לא תחשב תא/5000 כתוכנית כוללנית לגבי מבנים הנכללים בתוכנית כפי שהופקדה.

<u>תכניות והיתרים מכוחה של תוכנית זו:</u>

1. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תוכנית זו.
2. הועדה רשאית להתנות הפקדתה של תוכנית או אישורה בהגדלה או בהקטנה של תחום התוכנית.
3. בתוכנית עתידית יקבע כי כל תוכנית מתאר מקומית או תוכנית מפורטת קודמת החלה על שטחה למעט תוכנית זו, בטלה.

7.2. <u>רישוי:</u>

מעיון בתיק הבניין אותרו על ידי בין היתר, מספר היתרי בניה כדלקמן:

7.2.1. <u>היתר בניה מס' 5-240563:</u>

בתאריך 24/08/2004 ניתן היתר בניה לשיפוץ, שיקום התקרה מעל קומת הקרקע והחלפת גג מעל היציע במבנה קיים למסעדה בת קומה אחת עם יציע (מפלס שני) ברחוב 'נחום גולדמן 6'. מעיון בתשריט ההיתר עולה כי, על המגרש ששטחו 396 מ"ר בנויה מסעדה דו-קומתית. קומת קרקע בשטח של 116.8 מ"ר וקומת יציע בשטח של 32 מ"ר.

7.2.2. <u>היתר בניה מס' 08-0076:</u>

בתאריך 27/04/2008 ניתן היתר בניה לשיקום הקיר החיצוני בחזית לרחוב, שיקום קירות סביב השירותים וקירות פנים בסמוך למדרגות במבנה קיים בן קומה אחת עם בניה חלקית על הגג, במסעדה ברחוב 'נחום גולדמן 6' (מסעדת "פאראקולו"). בהיתר מצוינת הערה ולפיה: ***"ההיתר אינו מקנה כל אישור למבנה הקיים או לשימושו ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד."*** מעיון בתשריט ההיתר עולה כי, שטח המגרש הינו 1,045 מ"ר.

7.2.3. <u>היתר בניה מס' 14-0304:</u>

בתאריך 06/11/2014 ניתן היתר בניה להריסת רוב המבנים בני קומה אחת ושתי קומות, פירוק סככות, פרגולות וגדרות בשטח המיועד לשצ"פ בכפוף לשמירת מבנה פינתי היסטורי וקומת קרקע של המבנה המסומן באות א' וזאת, בהתאם להמלצות רשות העתיקות בביצוע שלב א' של פינוי שטח השצ"פ.

מעיון בתשריט ההיתר עולה כי, הנכסים שבנדון מסומנים להריסה בשלב ב'. כמו כן, הנכס ברחוב 'נחום גולדמן 6' (מסעדת "פאראקאלו") מסומן באות א' כמבנה לשימור.

7.2.4. <u>היתר בניה מס' 18-0231:</u>

בתאריך 20/03/2018 ניתן היתר בניה להארכת תוקף היתר מס' 14-0304 לשנתיים נוספות מ- 06/11/2015 ועד 06/11/2017 בדיעבד ולשנה נוספת ואחרונה עד ליום 06/11/2018 וזאת, בשל נסיבות מיוחדות.

7.2.5. <u>היתר בניה מס' 19-1213:</u>

בתאריך 09/11/2020 ניתן היתר בניה להריסת 6 מבנים חד קומתיים, סככות וקירות פיתוח, הקיימים במגרשים שבחלקות מס' 4 ו- 1 (גוש 7015), ללא נגיעה במבנה הקשתות הקיים הפונה לטיילת.

<u>הערה</u>: ההיתר הינו להריסה בלבד ואינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש.

מעיון בתשריט ההיתר עולה כי, המבנה בכתובת 'נחום גולדמן 6' הידוע כמסעדת "פאראקאלו", מסומן להריסה וכי המבנה בכתובת 'נחום גולדמן 4' הידוע כמסעדת "חצר גולדמן", מסומן להריסה בשלב ב'.

8. עמדות הצדדים:

8.1. עמדת המשיבה:

בשומת המשיבה חושבו דמי הפינוי לדייר המוגן כממוצע משוקלל בין שתי חלופות לתחשיב דמי הפינוי כדלהלן:

חלופה א' – אומדן דמ"מ לפי "כלל אצבע" בשיעור של 60% בתוספת דמי פינוי בשיעור של 4/3.

חלופה ב' – אומדן דמ"מ לפי גישת היתרון הכלכלי לדייר המוגן. בשומת המשיבה הובאו בחשבון דמי שכירות ראויים בשיעור של 7% משווי הנכס בניכוי דמ"ש המשולם בפועל (0 ₪), בהיוון לתקופה של 15 שנה בשיעור של 7%, בתוספת דמי פינוי בשיעור של 4/3.

בשומת המשיבה הובאו בחשבון השטחים הבאים:

נחום גולמן 4 (מסעדת "חצר גודלמן") – מסעדה בשטח כולל של 163.35 מ"ר, גלריה בשטח של 40 מ"ר (לפי 0.6) וכן, חצר בשטח של 142 מ"ר (לפי 0.3).

נחום גולמן 6 (מסעדת "פאראקאלו") – מסעדה בשטח כולל של 98.05 מ"ר וגלריה בשטח של 25.7 מ"ר.

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי המועד הקובע לקביעת אומדן דמי הפינוי הינו מועד עריכת שומתה דהיינו 10/04/2019.

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי בסיסי למסחר בסך של 25,000 ₪/למ"ר אקו' בהתבסס על הנתונים כדלקמן:

עסקאות השוואה:

תאריך	כתובת	שטח במ"ר	שנת בניה	תמורה בש"ח	שווי למ"ר
04/12/18	רזיאל 12	51	1950	780,000	15,294
14/12/17	יפת 28	137	1950	7,800,000	56,934
18/06/17	שד' י"ם 4	18	1930	700,000	38,889
25/01/17	שמעון בן שטח 4	93	1930	2,637,488	28,360
15/09/16	נחום 4	48	1950	1,800,000	37,500
02/04/16	בית האשל 2	41	1960	1,500,000	36,585
02/01/16	שמעון הצדיק 19	128	1917	2,140,000	16,719
14/10/15	בן יאיר פנחס 2	66	2013	1,200,000	18,182
22/07/15	יפת 15	35	2014	806,350	23,039
22/07/15	יפת 15	37	2014	850,000	22,973
07/09/15	בן יאיר פנחס 2	81	2015	4,035,000	49,815
29/04/15	רבי פנחס 4	50	2005	1,200,000	24,000
19/01/15	הדואר 8	45	1970	944,000	20,978

מחירי היצע (חנויות למכירה):

כתובת	שכונה	שטח במ"ר	מחיר מוצע	מחיר היצע למ"ר	שכירות
יפת	צפון יפו	102	2,400,000	23,529	
דוד רזיאל	צפון יפו	40	1,850,000	46,250	6,800
	צפון יפו	179.21	5,436,000	30,333	
יהודה הימית		100	2,500,000	25,000	
יהודה הימית		220	3,700,000	16,818	
רציף הרברט סמואל	נווה צדק	175	6,000,000	34,286	30,000

להלן תחשיב אומדן דמי הפינוי בשומת המשיבה:

נחום גולדמן 4:

חלופה א' - גישת דמי מפתח מקובלים			
תיאור	**שטח במ"ר**	**שווי למ"ר בש"ח**	**סה"כ שווי**
שטח בנוי כמוגדר בחוו"ד	163.35	25,000	4,083,750
שטח בנוי כמוגדר בחוו"ד (גלריה)	40	15,000	600,000
שטח חצרות כמוגדר בחוו"ד	142	7,500	1,065,000
סה"כ שווי הנכס במצבו כריק ופנוי			5,748,750
שווי דמי מפתח מלאים		60%	3,449,250
דמי פינוי (4/3)			**4,599,000**
חלופה ב' - גישת היתרון הכלכלי לדייר מוגן			
מהות			**סה"כ שווי**
בהתאם לשווי הנכס כריק ופנוי בגישת ההשוואה הנ"ל			5,748,750
תשואה שנתית ממוצעת מוערכת לנכסים דומים			7%
דמ"ש חפשיים ראויים שנתיים			402,413
דמ"ש משולמים לעירייה עם תקרת מקסימום לא נמסרו			0
יתרון כלכלי שנתי לצורך חישוב דמ"פ			402,413
סה"כ יתרון כלכלי (15 שנים 7%) = דמ"פ מלאים			3,665,138
דמי פינוי (4/3)			**4,886,851**
שווי דמי פינוי מתקבלים בשקלול שתי חלופות השווי הנ"ל			**4,742,926**
ובמעוגל			**4,743,000**

נחום גולדמן 6:

חלופה א' - גישת דמי מפתח מקובלים			
תיאור	**שטח במ"ר**	**שווי למ"ר בש"ח**	**סה"כ שווי**
שטח בנוי כמוגדר בחוו"ד	32.45	25,000	811,250
שטח בנוי כמוגדר בחוו"ד	65.6	25,000	1,640,000
שטח בנוי כמוגדר בחוו"ד (גלריה)	25.7	15,000	385,500
סה"כ שווי הנכס במצבו כריק ופנוי			2,836,750
שווי דמי מפתח מלאים		60%	1,702,050
דמי פינוי (4/3)			**2,269,400**
חלופה ב' - גישת היתרון הכלכלי לדייר מוגן			
מהות			**סה"כ שווי**
בהתאם לשווי הנכס כריק ופנוי בגישת ההשוואה הנ"ל			2,836,750
תשואה שנתית ממוצעת מוערכת לנכסים דומים			7%
דמ"ש חפשיים ראויים שנתיים			198,573
דמ"ש משולמים לעירייה עם תקרת מקסימום לא נמסרו			0
יתרון כלכלי שנתי לצורך חישוב דמ"פ			198,573
סה"כ יתרון כלכלי (15 שנים 7%) = דמ"פ מלאים			1,808,581
דמי פינוי (4/3)			**2,411,442**
שווי דמי פינוי מתקבלים בשקלול שתי חלופות השווי הנ"ל			**2,340,421**
ובמעוגל			**2,340,000**

8.2. <u>עמדת המבקשים:</u>

בשומת המבקשים חושבו דמי הפינוי לדייר המוגן כממוצע משוקלל בין שתי חלופות, כדלקמן:

<u>חלופה א'</u> – אומדן דמ"מ לפי "כלל אצבע" בשיעור של 60% בתוספת דמי פינוי בשיעור של 4/3.

<u>חלופה ב'</u> – אומדן דמ"מ לפי גישת היתרון הכלכלי לדייר המוגן. בשומת המבקשים הובאו בחשבון דמי שכירות ראויים בשיעור של 6.5% משווי הנכס בניכוי שכ"ד המשולם בפועל (1 ₪), בהיוון לתקופה של 15 שנה בשיעור היוון של 7%, ובתוספת דמי פינוי בשיעור של 4/3.

בשומת המבקשים הובאו בחשבון שטחי בניה בהסתמך על מדידה שנערכה עבור המבקשים ע"י מודד מוסמך:

<u>נחום גולמן 4 (מסעדת "חצר גודלמן")</u> – מסעדה בשטח כולל של 291.95 מ"ר, גלריה בשטח של 31.56 מ"ר (לפי 0.6), מחסנים בשטח כולל של 20.32 מ"ר (לפי 0.6), מרפסת פתוחה בקומה א' בשטח של 20.81 מ"ר (לפי 0.2), רחבת עץ בשטח של 213.89 מ"ר (לפי 0.4), חצר פתוחה מקורה בשטח של 36.44 מ"ר (לפי 0.3), שביל אספלט ומשטח מרוצף בשטח כולל של 115.48 מ"ר (לפי 0.2) וכן, שטח מגונן וחניה בשטח כולל של 332.17 מ"ר (לפי 0.15). בסה"כ מתקבלים על ידו 496.65 מ"ר אקו'.

<u>נחום גולמן 6 (מסעדת "פאראקאלו")</u> – מסעדה בשטח כולל של 118.32 מ"ר, מחסן עץ בקומת קרקע בשטח של 12.44 מ"ר (לפי 0.6), מחסן בקומה א' בשטח של 8.11 מ"ר (לפי 0.3), גלריה בשטח כולל של 20.96 מ"ר (לפי 0.6), מרפסת פתוחה בשטח של 15 מ"ר (לפי 0.2), רמפה ושטח פתוח לישיבה ושירותים בשטח כולל של 521.98 מ"ר (לפי 0.15). בסה"כ מתקבלים על ידו 222 מ"ר אקו'.

בשומת המבקשים הובא בחשבון כי המועד הקובע לקביעת אומדן דמי הפינוי הינו המועד בו שולמו הפיצויים שאינם שנויים במחלוקת דהיינו יולי 2024 וזאת, בהתבסס על פסקי דין כמפורט בשומתם.

בנוסף, הובא בחשבון בשומת המבקשים הנזק הכספי הנובע מאובדן המוניטין של מסעדת "חצר גולדמן" בלבד בסך של 3,800,000 ₪ וזאת, בהתבסס על חוות דעת מומחה מיום 13/10/2024.

בשומת המבקשים הובא בחשבון שווי בסיסי למסחר בסך של 30,000 ₪/למ"ר אקו' עבור הנכס ברח' גולדמן 6 ושווי של 35,000 ₪/למ"ר אקו' עבור הנכס ברח' גולדמן 4 וזאת, בהתבסס על עסקאות השוואה כדלהלן:

תאריך	גו"ח	כתובת	שנת בניה	שטח במ"ר	ק"א/ גלריה	תמורה בש"ח	שווי למ"ר אקו'
28/12/2023	7016/12-007	אפק 10	1950	58.8		2,100,000	35,714
05/03/2023	7016/32-07	נחמה 4	2014	22		1,200,000	54,545
01/04/2024	7016/41-08	דרך שלמה 3	1960	40		2,200,000	55,000
11/04/2020	7017/15-07	שד' י"ם 18	1950	23		750,000	32,609
14/09/2023	7017/40-3	שד' י"ם 6	1920	26		1,500,000	57,692
15/03/1922	7017/42-07	רזיאל 11	1950	66.3	43.3	3,350,000	36,303
03/12/2021	7017/42-10	וילי ברנדט 6	1960	33.1	20.9	1,200,000	26,293
21/02/2023	7017/42-11	וילי ברנדט 6	1960	36.1	33.4	2,400,000	42,750
16/06/2021	7017/43-4,5	רזיאל 9	1800	81.7	74.4	3,900,000	30,869
20/10/1920	7017/44-2	רזיאל 7	1950	48		2,500,000	52,083
31/03/2021	7017/45-2	רזיאל 2	1960	49		2,150,000	43,878
14/06/1921	7017/47-8	שד' י-ם 2	1800	32		1,870,000	58,438
03/04/2021	7071/28-5	שמעון הצדיק 4	1940	19		465,555	24,503
09/08/2020	7071/30-4	שמעון הצדיק 9	1800	37		1,450,000	39,189

07/12/2023	7071/45-1	בן עזריה 3	1950	51.6	49.3	2,650,000	32,644
24/10/1921	7071/55-1	בית אשל 15	1940	20		600,000	30,000
19/01/2020	7071/73-18	עולי ציון 3	1950	16		700,000	43,750
24/05/1920	7071/79-2	בית אשל 24	2002	61.5	60	2,700,000	27,692
29/11/1921	7071/79-2	בית אשל 24	2002	61.5	60	3,600,000	36,923
03/12/2020	7071/138-5	בית אשל 25	1950	31		1,650,000	53,226
03/12/2020	7071/138-2	בית אשל 25	1950	50		2,850,000	57,000
09/05/2021	7071/138	בית אשל 25	1930	19		650,000	34,211
15/06/2022	7072/1-005	בן דוסא 19	1960	44		2,510,274	57,052
15/06/2022	7072/1-006	בן דוסא 19	1960	49		2,724,529	55,603
15/06/2022	7072/1-007	בן דוסא 19	1960	132		7,586,388	57,473
01/03/2021	7072/9-001	שד' י-ם 24	1970	35		1,000,000	28,571
25/07/1921	7072/14-5	אליעזר 3	1960	77		3,750,000	48,701
27/6/2023	7072/16-15	שד' י-ם 26	1960	17.4		1,000,000	57,471
04/11/2021	7072/19-4	בן תרדין 3	1800	78.6		1,800,000	22,901
01/07/2020	7072/21-11	אלעזר בן יוסי 4	1940	27		1,125,000	41,667
09/11/2022	7072/32-05	שד' י-ם 32	1960	22.6		1,300,000	57,522
01/12/2023	7072/32-14,15	אלעזר בן צדוק 5	1960	29.9		1,200,000	40,134
07/11/2022	7072/33-12	עולי ציון 17	1960	20.9		650,000	31,100

<u>להלן תחשיב דמי הפינוי עפ"י שומת המבקשים:</u>

<u>גולדמן נחום 4:</u>

חלופה א' - גישת דמי מפתח מקובלים				
תיאור	**קומה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
מסעדה מקורה	קרקע	132.78	1	133
שירותים	קרקע	24.62	1	25
חדר במסעדה	קרקע	19.84	1	20
מטבח	קרקע	106.71	1	107
מחסן	קרקע	15	0.60	9
שירותים	קרקע	8	1.00	8
מחסן	קרקע	5.32	0.60	3
משרד	ראשונה	19.41	0.60	12
מחסן	ראשונה	12.15	0.60	7
מרפסת פתוחה	ראשונה	20.81	0.20	4
רחבת עץ	קרקע	213.89	0.40	86
חצר פתוחה מקורה	קרקע	36.44	0.30	11
שביל אספלט	קרקע	87	0.20	17
משטח ריצוף	קרקע	28.48	0.20	6
שטח גינון	קרקע	47.33	0.15	7
חניה משתלבת	קרקע	284.84	0.15	43
סה"כ		**1062.62**		**496.65**
שווי מ"ר אקו' על סמך נתוני השוואה				35,000
סה"כ שווי הנכס במצבו כריק ופנוי				17,380,000
שיעור מהבעלות המהווה את דמי הפינוי				0.8
שווי דמי הפינוי (לא כולל מוניטין והפסד פעילות)				**13,904,000**

חלופה ב' - גישת היתרון הכלכלי לדייר מוגן	
מהות	**סה"כ שווי**
שווי הנכס בבעלות	17,380,000
תשואה שנתית ממוצעת	6.50%
דמ"ש שנתיים חפשיים	1,129,700
דמ"ש משולמים בפועל	1
יתרון כלכלי לשוכר המוגן	1,129,699
סה"כ יתרון כלכלי ל-15 שנים, בהיוון 7%	10,622,186
דמי פינוי (4/3) מהיתרון הכלכלי המהוון	**14,160,000**
שווי דמי פינוי מתקבלים בשקלול שתי חלופות השווי הנ"ל	**14,032,000**
הנזק הכספי בעקבות אובדן מוניטין	**3,800,000**
סה"כ היקף הפיצוי	**17,832,000**

<u>גולדמן נחום 6:</u>

חלופה א' - גישת דמי מפתח מקובלים				
תיאור	**קומה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
מסעדה מקורה	קרקע	52.52	1	53
מטבח	קרקע	57.24	1	57
שירותים	קרקע	8.56	1	9
מחסן עץ	קרקע	12.44	0.60	7
מבואה	ראשונה	10.54	0.60	6
משרד	ראשונה	10.42	0.60	6
מחסן	ראשונה	8.11	0.30	2
מרפסת פתוחה	ראשונה	15	0.20	3
רמפה רח' נורדאו	קרקע	20	0.15	3
שטח פתוח לישיבה ושירותים	קרקע	501.98	0.15	75
סה"כ		**696.81**	**5.6**	**222**
שווי מ"ר אקו' על סמך נתוני השוואה				30,000
סה"כ שווי הנכס במצבו כריק ופנוי				6,660,000
שיעור מהבעלות המהווה את דמי הפינוי				0.8
שווי דמי הפינוי (לא כולל מוניטין והפסד פעילות)				**5,328,000**

חלופה ב' - גישת היתרון הכלכלי לדייר מוגן	
מהות	**סה"כ שווי**
שווי הנכס בבעלות	6,660,000
תשואה שנתית ממוצעת	6.50%
דמ"ש שנתיים חפשיים	432,900
דמ"ש משולמים בפועל	1
יתרון כלכלי לשוכר המוגן	432,899
סה"כ יתרון כלכלי ל-15 שנים, בהיוון 7%	4,070,406
דמי פינוי (4/3) מהיתרון הכלכלי המהוון	**5,430,000**
שווי דמי פינוי מתקבלים בשקלול שתי חלופות השווי הנ"ל	**5,380,000**

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

8.3.1. <u>היקף השטחים לפיצוי הדייר המוגן:</u>

בשומת המבקשים הובאו בחשבון שטחי בניה עפ"י מדידה בפועל שלגביהם נדרש הפיצוי המבוקש. בתגובה לכך, נטען ע"י המשיבה כדלקמן:

<u>לעניין הנכס ברחוב נחום גולדמן 4</u> – המשיבה מפנה לטופס שכותרתו 'אישור זכויות' מאת חברת עמידר מיום 02/06/2005 ולפיו לנכס הנדון מיוחס אולם וסככה בשטח של 163.55 מ"ר + חצר של 76 מ"ר, ובסה"כ 239 מ"ר. בנוסף, קיימת יחידה מוגנת בגו"ח 7015/10/1 בשטח של 10.5 מ"ר. לטענתה, למרות המסמך הנ"ל, הובאו בחשבון בשומת המשיבה שטחים גדולים יותר וזאת, ככל הנראה בשל טעות. יחד עם זאת ועל הצד הזהיר, מאמצת המשיבה את שטחי הבניה שהוצגו בשומת המשיבה.

<u>לעניין הנכס ברחוב נחום גולדמן 6</u> - המשיבה מפנה לטופס 'אישור זכויות' מאת חברת עמידר מיום 23/05/2000 ולפיו מדובר ביחידה בשטח של 32.45 מ"ר. בנוסף, עפ"י הסכם השכירות מיום 15/04/1997, המושכר מהווה חנות בשטח של 65.6 מ"ר + גלריה בשטח של 25.7 מ"ר. בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח בהתאם לדיווח הנ"ל. לשיטתה, אין להביא בחשבון שטחים שלדיירים אין כלל זכויות בהם.

8.3.2. <u>המועד הקובע לשומה:</u>

לטענת שמאית המשיבה, המועד הקובע לחישוב פיצויי הפקעה הינו 60 יום מפרסום הודעת הפקעה ובמקרה הנדון מיום 13/08/1989 כפי שפורסם בי.פ. מס' 3687. אולם, הואיל ועיריית תל אביב ערכה שומת פיצויים ביום 10/04/2019 הרי שלכל היותר זה המועד שיש להביא בחשבון לצורך קביעת דמי הפינוי.

8.3.3. <u>שיעור דמי הפינוי הראויים:</u>

בשומת המשיבה נקבעו דמי הפינוי לפי דמי מפתח מלאים 3/3 בתוספת 1/3 עבור הוצאות העברה והעתקת פעילות העסק וזאת, בהנחה והעסק אכן יועתק למיקום אחר. לטענת המשיבה תוספת 1/3 עבור הוצאות העברה השתרשו בפסיקות השונות בבית המשפט (בע"א 740/75, ה"פ 14004-09-20 וה"פ 37013-08-14).
לשיטתה, הואיל ולא הוכח על ידי הדיירים המוגנים כי המבקשים מעתיקים את המסעדות למיקום אחר הרי, שיש להביא בחשבון דמי פינוי בשיעור של 3/3 בלבד מדמי המפתח המלאים (60% משווי הנכס) בלבד.

8.3.4. <u>לעניין הפגיעה במוניטין:</u>

לטענת שמאית המשיבה, חוות הדעת הכלכלית נערכה ע"י מומחה שאינו רו"ח. כ"כ, לא צורפו לחוות הדעת המסמכים הרלוונטיים עליהם היא מתבססת ובין היתר דו"ח רווח והפסד, דוחות מע"מ וכו'. בנוסף, בחוות הדעת שהציגו המבקשים, הובא בחשבון תזרים עלויות קבועות של העסק במסגרת תקופת המעבר. אולם, לשיטת המשיבה, היה למבקשים זמן רב להתכונן למעבר למקום חלופי וכן, לא הוכח שאכן המסעדות יועתקו למקום חדש. יתרה מכך, לא הוכחה כל פגיעה במוניטין. יחד עם זאת, גם ככל וקיימת פגיעה כזו, הרי שהיא אינה רלוונטית לפיצויי הפקעה לנכס מקרקעין. פגיעה כזו, אינה חלק מהנושאים בהם מוסמך השמאי המכריע לדון.

8.3.5. <u>לעניין מקדמי שווי:</u>

בשומת המבקשים הובאו בחשבון מקדמי שווי שונים אך ללא פירוט מקורם. לטענתה, יש להביא בחשבון מקדם ראוי לגלריה של 0.5 ולא 0.6. כ"כ, מקדם מקסימלי לחצר צמודה של 0.3 ומקדם שווי של 0.5 למחסן. כ"כ, בשומת המבקשים הובאו בחשבון שטחי גינון ציבוריים, שבילים ציבוריים וכד' שאין להביאן בחשבון כלל.

8.4. סיכום עמדות הצדדים:

מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקשים
המועד הקובע לתחשיב	10/04/2019	24/07/2024
דמי פינוי לנכס ברח' נחום גולדמן 4	4,743,000	17,832,000
דמי פינוי לנכס ברח' נחום גולדמן 6	2,340,000	5,380,000
סה"כ דמי פינוי בש"ח	**7,083,000**	**23,212,000**

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. כללי:

בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם למינוי מס' 1053-2024 מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין לשמש כשמאי מכריע לצורך קביעת אומדן דמי הפינוי הראויים לדיירים מוגנים וזאת, בעקבות הפקעת קרקע לצרכי ציבור מכוח תוכנית.
2. בשומה זו הובא בחשבון חוק הגנת הדייר תשל"ב – 1972.
3. בשומה זו הובא בחשבון פרק ט' לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין.
4. בשומה זו חושבו דמי המפתח בשתי חלופות בהתאם לעמדות הצדדים, כדלקמן:

א. **חלופה א'** – גישת דמי מפתח ככלל אצבע עפ"י סעיף 7 בפרק ט' לקווים המנחים אגף שומות מקרקעין.

ב. **חלופה ב'** – גישת היוון ההכנסות בהתאם לסעיף 4 (ב') בפרק ט' לקווים המנחים אגף שומות מקרקעין.

5. מיקום הנכסים שבנדון ברח' נחום גולדמן 6-4, תל אביב-יפו.
6. המועד הקובע לחישוב אומדן דמי הפינוי הראויים – ראו סעיף 10.1 דלהלן.

9.2. נקודות שבהסכמה:

1. תיאור הנכס והסביבה.
2. המצב התכנוני.
3. המצב המשפטי.
4. שיעור דמי מפתח מלאים ושיעור דמי הפינוי (80% משווי הבעלות).
5. גישות השומה.
6. מקדם שווי לקומת הגלריה.

10. <u>הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:</u>

10.1. <u>לעניין המועד קובע:</u>

בשומת המשיבה חושבו דמי הפינוי נכון למועד עריכת חוות דעתה דהיינו 10/04/2019. לעומת זאת, בשומת המבקשים חושבו דמי הפינוי נכון למועד קבלת דמי הפינוי שאינם שנויים במחלוקת דהיינו 24/07/2024.

<u>הכרעה:</u>

על הנכס חלה בין היתר וכאמור לעיל, תוכנית 479 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 603 בתאריך 05/06/1958. בהתאם לתוכנית, סווגה החלקה שבנדון בייעוד "שטח ציבורי פתוח".

כחלק מההליך התכנוני, פורסמה הודעה על הפקעת הקרקע עפ"י סעיפים 5 ו- 7 לחוק התכנון והבניה בי.פ. מס' 3687 מיום 13.08.89 עמוד 3834. כ"כ, נרשמה הערת אזהרה בפנקס הזכויות לפי שטר מס' 22164/1989 בדבר ההפקעה ופרסום סעיפים 5 ו – 7. ההודעה נרשמה בנסח הרישום ביום 11/09/1989.

כרקע להשתלשלות האירועים שנוצרו בעקבות ההודעה הנ"ל, ובהתאם למסמכים שהוצגו ע"י הצדדים וטענותיהם וכן כאמור בפסק הדין בה"פ 11-09-11613 מיום 16/05/2022, עולה כי במהלך שנת 2011 הוגשה תביעה לפינוי הנכס. כפועל יוצא מכך, נדרש לקבוע את גובה דמי הפינוי. בין הצדדים נתגלעה מחלוקת בדבר גובה דמי הפינוי הראויים ולצורך כך, ערכה הועדה המקומית שומת דמי פינוי מיום 10/04/2019. בהתאם לשומת הועדה, נקבעו דמי פינוי בגבולות של כ – 7.083 מלש"ח עבור כלל הנכסים ברחוב גולדמן 6-4.

בין השנים 2020-2022 הגישו המבקשים תביעה כנגד הועדה המקומית בה"פ 11-09-11613 בטענה כי, תוכנית 5000 שינתה את תוכנית 479 ולכן, לא ניתן לשיטתם להפקיע את הנכס הואיל ותוכנית תא/5000 שינתה את ייעוד החלקה. ההליך בין הצדדים ארך זמן רב עד להחלטה מיום 16/05/2022 בו נקבע בין היתר כי: *"ניתן בזה צו המורה למשיבים למסור את החזקה בשטח המוחזק בידיהם בגוש 7015 חלקה 1, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, וזאת עד חלוף 18 חודשים ממועד מתן פסק הדין"*. עפ"י ההחלטה, על הדיירים המוגנים לפנות את הנכס וזאת עד ליום 15/11/2023. לאור ההחלטה, כל שנותר לכאורה הוא, לקבוע את גובה דמי הפינוי.

במקרה הנדון, מדובר בתשלום דמי פינוי לדיירים המחזיקים בנכס כדיירים מוגנים. המבקשים כאמור לעיל, מחזיקים בנכס החל מהמועדים הנ"ל וזאת, במעמד של דיירים מוגנים.

סעיף 131 לחוק הגנת הדייר – 1972 דן בעילות לפינוי דייר מוגן. אחת מעילות הפינוי נקבעה בסעיף 131 (8) לחוק הגנת הדייר כדלקמן: ***"בעל הבית הוא המדינה או רשות מקומית, והמושכר דרוש לו לצורך ציבורי חיוני, ובעל הבית הודיע לדייר בכתב על נכונותו להעמיד לרשותו סידור חלוף;"***. במקרה הנדון העיריה, הודיעה על הצורך בקרקע.

ביחס לקביעת גובה דמי הפינוי נתגלעה מחלוקת בין הצדדים ביחס למספר נושאים ובין היתר לעניין המועד הקובע. לשיטת המשיבה יש לבחון את דמי הפינוי נכון למועד עריכת שומת הועדה המקומית וזאת, על הצד הזהיר שכן, לשיטתה וכמצויין בתגובתה וכנטען על ידה בדיון המקצועי, המועד החוקי הינו 60 יום לאחר מועד פרסום סעיפים 5,7 לתביעת סילוק הדיירים ובמקרה הנדון שנת 1989. יחד עם זאת, נקבע מועד קובע בהתאם למועד עריכת שומת המשיבה ובמקרה הנדון 10/04/2019. מנגד, נטען ע"י המבקשים כי המועד הקובע הינו המועד בו שולמו דמי הפינוי שאינם שנויים במחלוקת ובמקרה הנדון 24/07/2024.

לצורך בחינת המועד הקובע, עיינתי בסעיפי החוקים הרלוונטיים וכן בפסיקה רלוונטית כדלקמן:

<u>חוק התכנון והבניה:</u>

סעיף 190 לחוק התו"ב דן בפיצויי הפקעה. בהתאם לסעיף 190 (א) נקבע כי: *"במידה שלא נקבעו הוראות מיוחדות בחוק זה, תבוצע ההפקעה עפ"י פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, כאילו הורשתה הועדה המקומית בהודעה ברשומות להשתמש בסמכויות ולמלא את התפקידים של הממשלה או של היועץ המשפטי לממשלה לפי הפקודה האמורה, לעניין המקרקעין העומדים להפקעה..."*.

בהמשך לאותו סעיף, נקבע בסעיף 190 (א) (4) לחוק התו"ב כי: *"לעניין סעיף 12 לפקודה האמורה יבוא במקום מועד הפרסום של ההודעה על הכוונה לרכוש את המקרקעין – היום הששים לאחר המועד האמור"*.

עפ"י האמור לעיל, המועד הקובע לקביעת פיצויי ההפקעה הינו 60 ימים לאחר פרסום הודעה לפי סעיפים 5- ו-7 לפקודת הקרקעות. דהיינו, 12/10/1989. יצויין לאלתר כי במועד הזה, הדיירים כלל לא היו צד לנכס הנדון. בהתאם לאמור בפסק הדין ה"פ 11613-09-11, זכות הדיירות המוגנת ניתנה מרמ"י למבקשים רק במועדים מאוחרים יותר ובין היתר מיום 1.3.97 וכן, מחודש 02/1999, מיום 1.5.99 ומיום 01/03/2003. לאור זאת, הרי שמועד זה כלל אינו רלוונטי למתן פיצויים למבקשים.

<u>ה"פ 14004-09-20/ה"פ 37013-08-14:</u>

בחלקה הנדונה, התקיים הליך נוסף לתביעת פינוי **בה"פ 14004-09-20 יצחק טל ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** מיום 24/07/2023. בהחלטה צויין בין היתר כי: *"הגיעו הצדדים להסכמה למינוי שמאי מקרקעין אשר ייתן חוות דעתו באשר לשיעור הפיצוי המגיע למבקשים בהינתן חוות הדעת הנוגדות שהוגשו על ידי הצדדים. בהסכמה מונה ד"ר בועז ברזילי (להלן "השמאי") אשר התבקש להעריך את שווי הפיצוי המגיע למבקשים בגין הפקעת שטח הדירה. **השמאי נתן חוות דעתו ביום 23.11.08...**"*.

לסיכום נקבע בהחלטה כי: *"**שווי הפיצוי יעמוד על 3/3 משווי הערכת השמאי, קרי סך של 720,000 ₪ נכון ליום 24.11.08**"*. בהערת אגב יצויין כי השמאי קבע את דמי הפינוי בהתבסס על דמ"מ בשיעור של 60% המשקף שווי בעלות של 1.2 מלש"ח.

בהתאם להחלטה הנ"ל, נקבעו דמי פינוי בהתאם לשומת השמאי וזאת נכון למועד הקבוע בחוק. יצויין כי ביחס לאותו חלק בקרקע, וזאת בהתאם להחלטה ולקביעת השמאי המכריע שם, מועד פרסום ההפקעה הרלוונטי הינו 24/11/2008. יצויין כי מדובר באותה חלקה, באותה תוכנית ולכאורה באותו צורך ציבורי.

<u>ע"א 481/74 עזרה בסה נ' הוועדה המקומית תל אביב-יפו:</u>

ביחס למועד הקובע, הפנו המבקשים לפסק הדין **ע"א 481/74 עזרה בסה נ' הוועדה המקומית תל אביב-יפו.** מעיון בפס"ד עולה כי, המערער התגורר כדייר מוגן בבית נטוש בן שלושה חדרים. הבית הופקע לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943, ולפי חוק התכנון והבניה. מועד פרסום ההפקעה היה בתאריך 16.11.72. בהתאם להוראות סעיף 194 לחוק הציעה העירייה למערער כדיור חלוף דירה בת שלושה חדרים בשכונת הדר יוסף הסמוכה למקום מגוריו, אך הוא סירב. המערער דרש פיצויים בסך 200,000 ל"י ואילו העירייה הציעה סך של 80,000 ל"י. ביום 10.3.74 פסק בית המשפט המחוזי כי ישולם לדייר סך של 100 אלף ל"י וכי, המערער יפנה את ביתו תוך ארבעה חודשים. בעניין המועד הקובע קבע כב' השופט י' כהן: *"ברצוני להבהיר את עמדתי בעניין המועד הקובע לצורך הערכת סכום הפיצויים לפי סעיף 194 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. מכיוון שמלשון סעיף זה ברור,*

*שסכום הפיצויים צריך להספיק "כדי השגת שיכון חלוף סביר", **יש להניח, שהמחוקק לא התכוון לכך, שהתאריך הקובע יהיה היום הששים לאחר מועד ההפקעה**, שעליו מדובר בסעיף 190 (א) (4), כי בין אותו המועד ובין מועד הפינוי יכול לעבור זמן רב, ללא כל אשמה מצד הזכאי לפיצויים ובתנאים הכלכליים השוררים אצלנו **עלול הסכום שהיה מספיק לשיכון חלוף ביום הששים לאחר מועד ההפקעה להיות קטן במידה ניכרת מהסכום הנחוץ למטרה זו בעת הפינוי. מאידך אין לפרש את ההוראה שבסעיף 194 כמקנה זכות בכל מקרה לקבלת פיצויים לפי עלות שיכון חלוף סביר בעת הפינוי**. לא פעם **מועד הפינוי משתהה באשמת הזכאי לפיצויים**, אשר מסרב לקבל את הסכום שהוצע לו, אם כי סכום זה היה מספיק לשם רכישת שיכון מתאים בעת ההצעה, **ובוחר בדרך ארוכה של התדיינות על גובה הפיצויים, מתוך תקווה לזכות בסכום מופרז**. אם גם במקרה כזה יזכה בעל הזכות שהופקעה בפיצוי בגובה הסכום שיספיק לשם רכישת שיכון חלוף בעת הפינוי, **יעודד הדבר התדיינות בלתי נחוצה בעניין גובה הפיצויים ודחיית מועד הפינוי לתקופה ארוכה**. נראה לי שמכיוון שהמחוקק לא אמר את דברו במפורש בבעיה זו, **על בית המשפט להחליט לפי כל נסיבות העניין לפי איזה מועד יקבע גובה הפיצויים."***

בהמשך ההחלטה נקבע,

"לפי קביעת השופט המלומד, הרי שבעת מתן החלטתו בעניין הערכת הפיצויים המגיעים למערער הפיצויים להשגת דיור חלוף סביר מעין זה הם 130,000 ל"י". אלא שהשופט המלומד ראה לפסוק רק סך 100,000 ל"י משום שהתייחס למחירים בראשית 1973. כאמור, נראה לי שמועד ההערכה במקרה של סעיף 194, בכדי שהסעיף לא יאבד את משמעותו, צריך להיות מועד ההערכה של בית המשפט ולכן נראה לי, לאור קביעתו העובדתית של השופט המלומד, שסכום הפיצויים המגיע למערער צריך לעמוד על 130,000 ל"י." (ד.ש.א.כ).

מפס"ד הנ"ל עולה כי, למרות האמור בחוק, הרי שהמועד הקובע לקביעת דמי הפינוי יהיה המועד המאוחר למועד פרסום ההפקעה. ולענייננו, ניתן לומר שגם במקרה הנדון המועד הקובע לא יהיה המועד הקבוע בחוק, אלא מועד מאוחר יותר. בהערת אגב יצויין כי, במקרה הנדון חלף זמן ארוך יותר בין מועד פרסום ההודעות (1989) למועד עריכת שומת העירייה קרי 2019.

<u>ע"א 740/75 דוידוביץ' נ' אתרים</u>:

בפסק דין **ע"א 740/75 דוידוביץ' נ' אתרים** מיום 28/04/1977 נדונו מספר שאלות עקרוניות בנוגע לפינוי דייר מוגן, ובין היתר בנוגע למועד קביעת דמי הפינוי. בפסה"ד נקבע כי: ***"לפי הוראת סעיף 12 (ב) לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, יש להעריך את הפיצויים כביום פרסום ההודעה על הכוונה לרכוש את הקרקע או הזכות בה. אין מניעה לחישוב הפיצוי הנוסף של ההעברה הכפויה של העסק למקום אחר, הערכה ריאלית ככל האפשר, כלומר לפי מועד מתן פסק הדין בבית המשפט המחוזי".***

עפ"י פסק הדין ובהתאם לנקבע בפקודת הקרקעות, יש להעריך על דרך המלך את דמי הפיצויים במועד פרסום ההודעה על הכוונה לרכוש את הקרקע או הזכות בה. כב' בי"מ העליון קבע כי זוהי ההלכה הפסוקה וכי במקרה רגיל אין לסטות ממועד זה.

יחד עם זאת, בית המשפט מבחין בין הפיצוי עבור שלילת החזקה במקרקעין לבין הפיצוי הנוסף של ההעברה הכפויה של העסק למקום אחר. לגבי הפיצוי הנוסף נקבע כי, אין מניעה לחישוב הערכה ריאלית נכון למועד מתן פסק הדין בבית המשפט המחוזי. כב' השופט לנדוי מבהיר כי, הפיצוי בגין נזק זה אינו נזכר בסעיף 12 ולכן, אין כבילה למועד הנזכר בו.

מדובר לכאורה בפיצוי משולב בין שני מועדים שונים. בהערת אגב יוער כי במצב כזה תתקבל שונות בין בעלי הזכויות השונים הואיל וההתדיינות הינה מול כ"א מבעלי הזכויות בנפרד ומכאן, שמועד קביעת דמי הפינוי שונה בין מקרה למקרה בשל השוני במועד פסק הדין בבי"מ המחוזי ביחס לאותו מבקש.

<u>חוו"ד השמאי ברזילי (מונה ע"י בית המשפט):</u>

הוצגו בפני 3 שומות שנערכו ע"י השמאי ברזילי אשר מונה ע"י בית המשפט וזאת, לנכסים שונים בחלקה הנידונה.

1. <u>שומה מיום 16/06/2015</u> – מדובר **בה"פ 28125-05-11 עיריית ת"א ואח' נ' דוד מורר**. השומה נערכה על נכס הצמוד לנכס הנדון כאן הבנוי על חלקה 1 בגוש 7015 והידוע כרחוב 'נחום גולדמן 8'. בהתאם לסעיף 1 לשומה: *"בהתאם להחלטת ביה"מ מוניתי לחוות דעתי ולקבוע את השווי למ"ר בגין מגורים ובגין הנכסים האחרים המבונים כמו גם שווי חצר. כן יכריע השמאי בכל השאלות העולות מחוות דעת הצדדים. השווי ייקבע לפי זכויות בעלות, **לפי זכויות של דיירות מוגנת** ולפי זכויות של מחזיק שאינו דייר מוגן. **כמו כן יקבע המומחה את השווי למ"ר לצורך דמי פינוי".*** בסעיף 3 לשומתו נקבע **כי המועד הקובע לאומדן השווי הינו, מועד הביקור בנכס דהיינו 02/06/2015.** יצויין כי מועד הפרסום בנכס הינו 13/08/1989.
2. <u>שומה מיום 10/08/2016</u> – השומה נערכה על נכס הצמוד לנכס הנדון כאן אשר בנוי על חלקה 2 בגוש 7015 וכן, על חלק מחלקות 1,4 הידוע כרחוב 'נחום גולדמן 8' הנדון בתיק **ה"פ 37013-08-14 יצחק טל ואח' נ' עיריית תל אביב יפו.** בהתאם לסעיף 1 לשומה נקבע כי: *"בהתאם להחלטת ביה"מ הנכבד מוניתי לחוות דעתי ולשום על-פי כל אחד מעמדות הצדדים את שלושת הנכסים בהם נמסרה החזקה כבר לעירייה. לגבי נכס אחד חלקה 2 בגוש 7015 (בשטח 71 מ"ר) הצדדים אינם חלוקים כי מדובר בזכות בעלות של המבקשים, אם כי נרשמה הערתו של ב"כ המשיבות כי מדובר בשטח שייעודו בתוכנית בניין עיר הוא שצ"פ. לגבי יתר הנכסים האחרים נרשמה הסתייגות ב"כ המשיבות ובהתאם יישום השמאי את יתר שני הנכסים על-פי עמדות שני הצדדים באופן חלופי".* בהמשך, נקבע בסעיף 3 לשומתו כי: **המועד הקובע להערכת השווי הינו 60 ימים לאחר פרסום הודעת ההפקעה לכל אחד מהנכסים בנפרד** (נכס 1 ליום 12/10/1989 ולנכסים 3-2 ליום 24/11/2008).
3. <u>שומה מיום 05/02/2015</u> – השומה נערכה על נכס בחלקה הנדונה הידוע כרחוב 'גולדמן 6' וזאת במסגרת ה"פ **11586-09-11 עיריית תל אביב נ' אבו מנא**. בהתאם לסעיף 1 לשומה, מטרת חוות הדעת הינה: *"לשום את דמי הפינוי הראויים באשר לחנות".* בסעיף 3 לשומה נקבע כי המועד הקובע הינו מועד הביקור בנכס דהיינו 21/01/2015. מדובר בנכס המהווה חנות **בדיירות מוגנת.** מועד פרסום ההפקעה בנכס הינו 13/08/1989. בשומה נקבעו דמי פינוי נכון ליום 21/01/2015 **שהינו מועד הביקור.**

מהאמור עולה כי, בשומות 3+1 נדונו נכסים מוגנים בהן נקבע מועד הקובע עפ"י מועד הביקור בנכס. בשומה מספר 2 נקבעו דמי פינוי נכון למועד הקובע בחוק דהיינו, 60 יום לאחר מועד פרסום הודעת ההפקעה. יצויין כי בשומה מספר 2, *"נמסרה החזקה כבר לעירייה".*

ולענייננו,

בהתאם לאמור לעיל, דרך המלך לקביעת אומדן דמי הפיצויים הינו 60 יום ממועד פרסום הודעה על הפקעה לפי סע' 7-5. יחד עם זאת, בהתאם לאמור ב'הלכת דוידוביץ' וכמפורט לעיל, אין מניעה לבחינת דמי הפיצויים נכון למועד פסק הדין בבי"מ המחוזי. אלא, שבמקרה הנדון, מועד פרסום ההפקעה אינו רלוונטי הואיל והמבקשים כלל לא היו בנכס הנדון במועד פרסום ההפקעה.

לאור זאת, היה מקום לקבוע לכאורה, כי המועד הקובע יהיה מועד החלטת בית המשפטי המחוזי על המועד למסירת החזקה דהיינו 16/05/2022. אלא שהעירייה גילתה את דעתה עוד קודם לכן, ובחנה את גובה דמי הפיצויים הראויים לשיטתה. משקבעה העירייה באמצעות שומה מטעמה, מהו הסכום שאינו שנוי במחלוקת הרי שלמעשה זהו המועד הראשון הקרוב ביותר בו יש לבחון את גובה הפיצוי למבקשים.

לעניין השיהוי בביצוע התשלום בפועל - השיהוי בפועל אינו גורע מזכויות המבקשים שכן, לסכום הפיצויים יתווספו תשלומי ריבית והצמדה כחוק. מעבר לכך, לא קיים מנגנון הקובע סבירות למושג 'סחבת' ושעל פיו ניתן לכמת את הזמן הסביר לקבלת הפיצוי, ובכך ליצור לחץ על מי מהצדדים לסיום ההליך. ככלל, מועד החלטת בית המשפט המחוזי אכן, חתם על הגולל באשר לפינוי הנכס. יחד עם זאת, קדמה לפסיקה זו הודעת העירייה בדבר רצונה לשלם את הסכום שאינו שנוי במחלוקת. המבקשים מטעמם שלהם, בחרו להתמודד עם שומת העירייה רק בשנת 2024. אולם, במחלוקת הכספית שהתגלעה שנים רבות קודם לכן, גילתה העירייה את דעתה כבר עם עריכת שומת העירייה משנת 2019.

לאור כל האמור לעיל, יבחנו דמי הפינוי בשומה זו נכון למועד עריכת שומת המשיבה דהיינו 10/04/2019. יחד עם זאת, והואיל ומדובר בסוגיה שבמחלוקת, תוצג בשומה זו חלופת דמי פיצויים גם נכון למועד שנת 2024.

10.2. <u>גישות שומה לאומדן דמ"מ:</u>

בשומת המשיבה חושבו דמי הפינוי כשקלול בין שתי חלופות, האחת לפי כלל 'אצבע' והאחרת לפי גישת היתרון הכלכלי של הדייר המוגן. שמאי המבקשים אימץ את החלופות שהובאו בחשבון בשומת המשיבה.

<u>הכרעה:</u>

10.2.1. <u>כללי:</u>

זכות הדיירות המוגנת נובעת מחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב 1972. המשמעות הכלכלית בנכסים עליהם חל החוק למעשה, הינה העברת חלק מהונו של הבעלים לדייר (באמצעות הענקת יתרון כלכלי לדייר ע"ח הבעלים).

דמי מפתח הוא כינוי למחיר שמשולם בגין הזכות לשכור נכס לתקופה בלתי מוגבלת.

במסגרת החוק נוצרה הבחנה בין שני סוגי נכסים מוגנים:

א. נכסים ה"נהנים" מהגנה מפני העלאת דמי השכירות ומפינוי (רשימה סגורה ונכסים בהם שולמו דמי מפתח).
ב. נכסים ש"נהנים" מהגנה מפני פינוי בלבד.

בהתאם לפרק ט' לקווים המנחים, שווי זכויות הדייר המוגן נובע משני זרמי תשלומים עיקריים כדלקמן:

1. היתרון הכלכלי לתקופת אחזקת הנכס הצפויה ע"י הדייר המוגן בין דמי השכירות המוגנים לבין דמי שכירות הריאליים (Pv1).
2. חלקו המהוון של הדייר המוגן בדמי המפתח העתידיים בעת העברת זכויותיו (Pv2).

בסה"כ מחושבים דמי המפתח המלאים באמצעות סכום התשלומים וכך מתקבל שדמ"מ = **Pv1+Pv2.**

10.2.2. <u>יישום 'כלל אצבע':</u>

בפרק ט' לקווים המנחים מוצגת שיטה נוספת לחישוב זכויות הדייר המוגן ולפיה, קיים נוהג בקרב שמאי מקרקעין לחישוב דמי המפתח המלאים עפ"י 'כלל אצבע' ולפיו, שיעור דמ"מ בבתי עסק המוגנים משכירות נמוכה ומפינוי, נע בגבולות של 50-60% משווי הנכס כפנוי.

ביחס לגישה זו, עיינתי במספר פסקי דין כדלקמן:

- פס"ד ת"א/447-02-10 אי.פי.אף. יזמות והשקעות בע"מ נ' רבקה מיום 14/12/2010.
- פס"ד ת"א 52751/07 גוטמן נ' וייס מיום 17/01/2008.
- פסיקת ביהמ"ש השלום ת"א בתיק מס' 9497-09-09 קורט נ' וקנין מיום 14/04/2011.
- פס"ד ת"א 158788/09 וויבסקי נ' ימיני מיום 13/07/2011.
- פס"ד ת"א 26069-10-10 השבתאים בע"מ נ' גואטה מיום 04/08/2013.
- פס"ד ת"א 362/07 בית הבראה קרן אור בע"מ נ' אכלקיאן מיום 07/09/2015.
- פס"ד ת"א 18298-01-16 גוזלן נ' ז'אן מיום 20/03/2017.

בהתאם לפסיקות הנ"ל, נקבעו דמי מפתח בהתאם ל'כלל האצבע' כפי שנקבע בקווים המנחים.

כאמור מדובר בשתי גישות ראויות ומקובלות וזאת, בכפוף למסד נתונים ראוי. לאור כל האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובאו בחשבון דמי מפתח מלאים עפ"י שקלול בין שתי הגישות וזאת, בהתבסס על הפסיקות השונות ובהתאם לפרק ט' לקווים המנחים.

10.2.3. <u>יישום גישת היתרון הכלכלי:</u>

בהתאם לאמור בפרק ט' לקווים המנחים, שווי זכויות הדייר המוגן כולל שני זרמי תשלומים. אלא שבשומות הצדדים חושבה שיטת היתרון הכלכלי **<u>ללא</u>** חלקו המהוון של הדייר המוגן בדמי המפתח העתידיים שיקבל במועד העברת הזכויות של הדיירות המוגנת. מדובר בשווי שנתקבל בחסר.

לאור זאת, לא קיבלתי את תחשיב גישת היתרון הכלכלי בשומות הצדדים. בשומה זו הובא בחשבון הן היתרון הכלכלי המהוון של הדייר המוגן בדמי השכירות המופחתים והן חלקו היחסי בדמי המפתח העתידיים המהוונים כמפורט בסעיף 10.2.1 דלעיל.

<u>לעניין שיעור התשואה הראוי לנכסים מסחריים</u> - בשומת המשיבה הובא בחשבון שיעור תשואה של 7% לעומת 6.5% בשומת המבקשים.

לצורך קביעת שיעור ההיוון ערכתי ניתוח נתוני שווי לעומת עלות דמי שכירות נכון לשנת 2024-2025 ולפיו מתקבל שיעור היוון של כ – 5%. בסקר נתוני השווי הובאו בחשבון נתוני היצע לשכירות ומספר עסקאות מכירה לנכסים מסחריים.

בשומת IFRS לנכס במתחם התחנה המרכזית הישנה מיום 08/02/2016 הובא בחשבון שיעור תשואה של כ – 4.5% נכון ליום 31/12/2015.

בשומה לנכס מסחרי במודיעין צוטטה כתבה בעיתון מחודש 12/2019 לעניין עסקה בקניון 'רמת אביב' המשקפת לשיטת השמאי עורך השומה תשואה בשיעור של 5.6%.

בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי נכון למחצית הראשונה של שנת 2019 ולמחצית ראשונה לשנת 2024 נקבע שיעור תשואה של 7% לנכסים מסחריים. יצויין כי, שיעור התשואה בסקירת השמאי הממשלתי משקף ממוצע ארצי. לעניין זה יצויין כי העיר תל אביב ידועה בסיכון נמוך לעומת נכסים בדרום/צפון הארץ.

לאור כל האמור, לא קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון על הצד הזהיר שיעור תשואה בסיסי לנכס מסחרי המצוי בקרבת חוף ימה של העיר תל אביב-יפו בשיעור של 5%.

<u>לעניין שיעור היוון הראוי ליתרון הכלכלי לדייר מוגן</u> - בשומת המשיבה הובא בחשבון היוון היתרון הכלכלי של הדייר המוגן לתקופה של 15 שנים בשיעור היוון של 7%. שמאי המבקשים מאמץ את עמדת המשיבה.

בהתאם לפרק ט' לקווים המנחים, יתרת תקופת החזקה שהשתרשה בתחשיבי השומות לנכסים מסוג זה הינה בגבולות של 15 שנים. בדברי ההסבר הובאה בחשבון תוספת סיכון לשיעור היוון הראוי של 2%.

כאמור, בשומה זו הובא בחשבון שיעור תשואה ראוי של 5%. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון היוון בשיעור של 7% לתקופה של 15 שנים.

<u>לעניין דמ"ש המשולמים בפועל</u> – בשומות הצדדים הובאו בחשבון דמ"ש המשולמים בפועל של 0 ו – 1 ₪. יחד עם זאת, לאחר הדיון המקצועי הועברו לח"מ חשבוניות מאת מנהלת עמידר על קבלת דמי שכירות.

מעיון בחשבונית מס' 2410933270 מיום 01/10/2024 עולה כי, דמי השכירות המשולמים לעמידר עבור הנכס ברחוב נחום גולדמן 6 הינם בסך של 988.80 ₪/לחודש. מעיון בדף פירוט דמי השכירות לשנת 2024 עולה כי, ביולי 2024 שולמו דמי שכירות בסכום של 988.69 ₪/לחודש. עוד יוער כי עפ"י פירוט דמ"ש מתקבלת עלייה של כ-3% לשנה בדמי השכירות. משקף מקדם היוון של 0.85 לאומדן דמי שכירות לשנת 2019 ולכן, מתקבלים דמ"ש מהוונים לשנת 2019 בגבולות של 840 ₪/לחודש.

בנוסף, הוצגה בפני חשבונית מס' 2411933268 מיום 01/11/2024 לנכס ברחוב גולדמן 4. בהתאם לחשבונית מתקבלים דמ"ש חודשיים בסך של 164.71 ₪/לחודש. בהיוון הסכום בהתאם למקדם הנ"ל מתקבלים דמ"ש מהוונים לשנת 2019 בגבולות של 140 ₪/לחודש.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בתחשיב היתרון הכלכלי לנכס בכתובת נחום גולמן 6 דמ"ש חודשיים בסך של 840 ₪ נכון לשנת 2019 ודמ"ש בסך 988 ₪/לחודש לשנת 2024. כ"כ, הובאו בחשבון לנכס ברח' נחום גולדמן 4 דמ"ש בסך של 140 ₪/לחודש לשנת 2019 וכן, דמ"ש בסך 165 ₪/לחודש נכון לשנת 2024.

<u>לעניין דמי השכירות הראויים</u> – ראו האמור בסעיף 10.7 דלהלן.

<u>לעניין חלקו המהוון של הדייר המוגן בדמי המפתח העתידיים</u> – כאמור לעיל, בשומות הצדדים לא הובא בחשבון רכיב זה. בהתאם לסעיף 4 לדברי ההסבר בפרק ט' לקווים המנחים, ככל והדייר שילם דמי מפתח ומחזיק בנכס מעל 5 שנים הרי, שחלקו היחסי בדמי המפתח (D) הינו 60%. כאמור, המעני"ס שהובא בחשבון להיוון היתרון הכלכלי של הדייר המוגן הינו כ - 0.36 (שיעור היוון 7% לתקופה של 15 שנה).

בהתאם לאמור לעיל, להלן נוסחת שווי דמ"מ בגישת יתרון כלכלי:

תחשיב דמי מפתח מלאים בגישת היתרון הכלכלי				
D	=	חלקו היחסי בדמי המפתח העתידיים D*0.6*0.36	+	יתרון כלכלי מהוון (7%, 15 שנה)

10.3. <u>שיעור דמ"מ משווי הבעלות:</u>

בשומות הצדדים הובאו בחשבון דמי מפתח מלאים בשיעור של 60% משווי זכות הבעלות בנכס.

<u>הכרעה:</u>

בהתאם לפרק ט' קווים המנחים, הנוהג בקרב שמאי המקרקעין הינו חישוב דמי מפתח מלאים עפ"י כלל אצבע. בהתאם לכלל האצבע, דמ"מ בבתי עסק, המוגנים הן משכירות נמוכה והן מפינוי, נעים בשיעור של 50-60% משווי הנכס כפנוי.

כ"כ, בהתאם לפסקי הדין כמפורט בסעיף 10.2 דלעיל, מתקבלים דמי מפתח מלאים בשיעור שכיח של 60%. לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדות הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובאו בחשבון דמי מפתח מלאים בשיעור של 60%.

10.4. <u>שיעור דמי פינוי ראויים לדייר המוגן:</u>

בשומת המשיבה הובאו בחשבון דמי פינוי לדייר מוגן בשיעור של 4/3 מדמי המפתח המלאים. יחד עם זאת, בתגובתה הובאו בחשבון דמי פינוי בשיעור של 3/3 מהדמ"מ בלבד וזאת, בהתבסס על פס"ד ה"פ 14004-09-20.

בשומת המבקשים הובא בחשבון כי שיעור דמי הפינוי לדייר המוגן הינו 4/3 מדמי המפתח המלאים. בנוסף, הובא בחשבון נזק כספי בעקבות אובדן מוניטין בסך של 3.8 מלש"ח בהתבסס על חוות דעת שהוגשה מטעמה.

10.4.1. <u>סקירת החלטות לעניין שיעור הפינוי:</u>

בהתאם לסעיף 8 לפרק ט' לקווים המנחים: *"בפינוי של דייר מוגן ישולמו לו דמי המפתח המלאים (לא ינוכה חלקו של הבעלים בדמי המפתח). **הפיצוי בגין פינוי דייר מוגן יכלול בנוסף לדמי המפתח המלאים גם מוניטין (בעסק), הוצאות הקשורות בהעברה, הוצאות הסתגלות (בעסק), הוצאות משפטיות מס רכישה (שישולם בעת רכישת נכס אלטרנטיבי) ודמי תיווך**. אין להוסיף לדמי הפינוי מרכיב בגין פוטנציאל או בגין עודף זכויות ככל שקיימים בנכס. מרכיבים אלה בשווי שייכים לבעלי הנכס. **"כלל אצבע" גס שנשתרש כימת הוצאות אלה בעבר בכשליש מגובה דמי המפתח המלאים כלומר גובה הפיצויים בגין פינוי שיעורו כארבעה שלישים מדמי המפתח המלאים"**.* (ד.ש.א.כ).

בהתאם לכך, מתקבל שיעור של 4/3 מדמי המפתח המלאים הכוללים את רכיב המוניטין, הוצאות העברה, הסתגלות, הוצאות משפטיות, מיסים ודמי תיווך.

בנוסף לכך, עיינתי במספר פסקי דין כדלקמן:

- בהחלטת בית המשפט השלום בתל אביב בתיק מס' **ת"א/447-02-10 אי.פי.אף. יזמות והשקעות בע"מ נ' רבקה** מיום 14/12/2010 נקבע כדלקמן: *"ראוי לציין, כי שיעור של 4/3 נקבע על פי רוב, כאשר מדובר בבתי עסק, אך בעניינו, הגם שמדובר בדירת מגורים, הריני מוצאת לנכון לפסוק שיעור זה מאחר שהשמאי קבע בחוות דעתו כי יש לשלם לנתבעת דמי פינוי בשיעור המהווה 4/3 מדמי המפתח"..... "תוצאה זהה מתקבלת אם יחושב הפיצוי בשיעור המהווה 80% משווי הבעלות".*
- בהחלטת ביהמ"ש השלום בתיק **ת"א 52751/07 גוטמן נ' וייס** מיום 17/01/2008 נפסקו דמי פינוי בשיעור של 4/3 מדמי המפתח לפי 60% משווי הבעלות. בערעור מס' ע"א/126/08 הגדיל בית המשפט על דרך פשרה לדמי פינוי בשיעור של 96% משווי הבעלות.
- בפסיקת ביהמ"ש השלום ת"א בתיק מס' **9497-09-09 קורט נ' וקנין** מיום 14/04/2011 נקבעו דמי פינוי בשיעור של 4/3 מדמי המפתח (בשיעור של 50.75% משווי המושכר בבעלות מלאה בסך של 1,320,000 ₪) בתוספת 85,000 ₪ המבטאת את עליית מחירים ממועד חוות הדעת ועד לפסק הדין. מתקבל 965,000 ₪ המהווים 73% משווי הבעלות. יחד עם זאת, הוגש ערעור מס' 50832-05-11 בו הגדיל ביהמ"ש את דמי הפינוי לשיעור של 91% משווי הבעלות ובסך של 1,200,000 ₪.
- בפס"ד ת"א **26069-10-10 השבתאים בע"מ נ' גואטה** מיום 04/08/2013 שווי דמי המפתח נאמדו בשיעור של 60% משווי בבעלות (הבעלות נאמדה בסך 816,000 ₪) ודמי פינוי של פי ארבע שלישים מדמי המפתח (80%), בנוסף נקבעו הוצאות מעבר בסך 70,000 ₪. לפיכך משקפים דמי פינוי בשיעור כולל של 88.5%.
- בפס"ד ת"א **362/07 בית הבראה קרן אור בע"מ נ' אכלקיאן** מיום 07/09/2015, בית המשפט אימץ את קביעת השמאי מטעם ביהמ"ש ולפיו דמי הפינוי מהווים 80% משווי הנכס בבעלות (80% הינם 1,265,000 ₪). יחד עם זאת, העלה בית המשפט את סכום דמי הפינוי ל-1,350,000 ₪ + הוצאות העברה בסך 39,000 ₪. משקף דמי פינוי בשיעור של 87.84%.
- בפס"ד ת"א **18298-01-16 גוזלן נ' ז'אן** מיום 20/03/2017 נפסקו דמ"מ לפי 60% מהבעלות ודמי העברה בסך 50,000 ₪ ובסה"כ 637,853 ₪ שהם כ-65% משווי הבעלות. לאחר הגשת ערעור בתיק מס' 25666-05-17 אימץ ביהמ"ש פשרה לדמי פינוי של 881,816 ₪ המהווים כ - 90% משווי הבעלות.
- בפס"ד ת"א **62320-12-19 אקזיט יובלים אלנבי בע"מ נ' הזוג סוויסה** מיום 19/05/2021 נקבע כי: *"פיצוי הזוג סוויסה ישקף את שווי זכות הבעלות כפי שנקבע בחוות דעת השמאי סגל (ת/2) ויעמוד על סך של 2,540,000 ₪"*. משקפים דמי פינוי בשיעור של 100%.
- בפס"ד ה"פ 14004-09-20 ו- 37013-08-14 טל ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב מיום 24/07/2023, צויין כי, *"בתי המשפט הכירו בפיצוי הכולל סידור חלוף וכן הוצאות פינוי לדייר מוגן בתחשיב כולל של 4/3 מדמי המפתח. עיקרון זה נועד לקדם שוויון בהענקת פיצוי לדיירים מוגנים המשקף הן את שווי עלות דמי המפתח וכן את שווי עלות הפינוי. ואולם, אין מדובר בקביעה גורפת המזכה באופן אוטומטי את בעל הזכויות בשיעור פיצוי שכזה, גם בנסיבות בהן לא נדרש לעלות פינוי. יש לבחון כל מקרה על נסיבותיו שמא לא נחשף בעל הזכויות בנכס המפונה עלויות הכרוכות בפינוי הנכס".*

***לסיכום נקבע כי, "שווי הפיצוי יעמוד על 3/3 משווי הערכת השמאי, קרי סך של 720,000 ₪ נכון ליום 24.11.08**. לסכום זה יתווספו הפרשי הצמדה וריבית עד למועד התשלום בפועל, וזאת כנגד מסירת החזקה בדירה לידי המשיבות".* (ד.ש.א.כ).

בהתאם לאמור לעיל, מתקבלים דמי פינוי בגבולות של 80% - 100% משווי הבעלות בנכס.

10.4.2. <u>התייחסות לפסקי דין כפי שצויינו בשומת המבקשים:</u>

- **<u>פסק דין ע"א 740/75 דוידוביץ' נ' אתרים מיום 28/04/1977</u>** – לשיטת שמאי המבקשים יש להביא בחשבון בנוסף לדמי הפיצויים גם הוצ' מעבר. לענין זה, מפנה לפסק הדין בנוגע לקבלת הוצאות הכרוכות בהעברת עסק למקום אחר וזאת, בנוסף לפיצויים שנקבעו לדיירים המוגנים עקב רכישת החזקה במבני מלאכה בתל אביב. אלא, שבהתאם לפסק הדין נקבעו דמי מפתח בשיעור של 60% המהווים בסה"כ 3/3 מדמי המפתח. כלומר, תשלום של 3/3 הכולל את כל סך ההוצאות הנילוות והפיצויים המלאים.
בפס"ד נקבע כי: ***"אין חיוב החברה הרוכשת לשלם לדייר את מלוא דמי העזיבה על כלל הסכום שהיא הייתה חייבת לדייר ולבעלים ביחד, אילו רכשה גם את הקנין וגם את החזקה"***. לבסוף נקבע כי, ***"יוסף השליש השלישי לדמי המפתח.... לפיכך, יבוא במקום הסכום של 95,332 ל"י שנקבע לפי פריט זה סך 143,000 ל"י"***.

- **<u>פסק דין ע"א 361/83 ועדה המקומית חיפה נ' שלום אליהו מיום 01/05/86</u>** - פסק הדין עוסק בתביעת פיצויים בגין מקרקעין שנרכשו, שכללה פיצויים עבור השטח, הוצאות העברת נגרייה, והתאמת מכונות למקום החדש. בפסק הדין נקבע בעניין תשלום הפיצוי כי: ***"הפיצויים, שנפסקו למשיב בגין הרכישה, נפסקו עבורו על מנת שיעלה בידו לרכוש דיור חלוף. הסכום נקבע על־פי הערכתו של שמאי, שזכה לאמונו של בית המשפט, ואין להוסיף על הסכום הנזכר תוספת כלשהי."***
כלומר, בפס"ד הנ"ל לא נפסקו לדייר המוגן עלויות נוספות מעבר להחלטת השמאי.

- **<u>פסק דין ת"א 50711-11-17 אילן חיים נ' אדית יוכבד מדינה מיום 01/07/2019</u>** – פס"ד עוסק בנושא **שיעור דמי הפיצוי שיש לשלם לחנות בגין פינוי עפ"י סעיף 133 (ב) לחוק הגנת הדייר.** בית המשפט מינה שמאי מטעמו, כדי לקבוע את שווי הזכויות בחנות. בית המשפט דן במחלוקת בין הצדדים בנוגע לשטח החנות, האם הוא כולל את הגלריה והמחסן. בית המשפט קבע כי, יש לחשב את דמי הפינוי לחנות הכוללת את הגלריה אך לא את המחסן. בהתבסס על חוות דעתו של המומחה, שקבע בין היתר כי שווי דמי המפתח המלאים בסך של 1,622,417 ₪, בית המשפט חישב את דמי הפינוי לפי **הנוסחה המקובלת של ארבעה שלישים מדמי המפתח המלאים**. על כן, בית המשפט קבע כי **דמי הפינוי שישולמו לנתבעת יהיו בסך של 2,164,000** ₪.
כלומר, מפס"ד הנ"ל עולה כי, ביהמ"ש פסק שישולמו 4/3 מדמי המפתח המלאים. משקף 80% משווי הבעלות.

- **<u>פסק דין ת"א 60751-09-16 ממ"ש נכסים בע"מ נ' יחזקיהו חזי מירקוב כהן מיום 27/08/2018</u>** – בפס"ד מונה שמאי מומחה לצורך קביעת פיצוי לדיירים המוגנים. בית המשפט פסק שלאור העובדה כי פינוי הנתבעים נדרש שלא באשמתם וכי, עליהם לשנות את סביבתם המוכרת, ולאור מגמת התחדשות עירונית, הרי שיש לפצות את הנתבעים במלוא שווי הבעלות בחנות ובתוספת שליש כדמי מעבר. לפיכך, בית המשפט קבע כי כנגד פינוי החנות, תשלם התובעת לנתבעים סך השווה ל 4/3 משווי הבעלות. מהווה 133% משווי הבעלות. לעניין זה יצויין כי מדובר במקרה מיוחד וזאת, כפי שפורט בהחלטה.

- **<u>פסק דין של בית המשפט העליון בשיבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים ע"א 9396/07 רבקה כסלו נ' חברת רכבת ישראל בע"מ מיום 4/11/2010</u>** – פסק הדין נדון בערעורם של ארבעה בעלי זכויות בחלקת קרקע בהוד השרון כנגד, פסק דינו של ביהמ"ש המחוזי, שדחה את בקשתם לפיצויים בגין רכיבים נלווים לקרקע שהופקעה מכוח פקודת הדרכים. הרכיבים הנלווים שנתבעו הם פיצויי הפקעה בגין בתי עסק, פיצויי הפקעה בגין מיטלטלין שנותרו במקרקעין ומחוברים להם (במנותק ממרכיב הקרקע עצמו אשר אינו נשוא הערעור). בפס"ד צויין ע"י כב' השופטת נאור כי: *"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. בעניינו המערערים תובעים גם הפסדי רווחים בתקופת העברת העסק למקום חלופי. **על אף שאין הוראה בפקודת הדרכים המקנה פיצויים עבור ראשי נזק מסוג זה, הקנייתם מתיישבת עם העיקרון לפיו יש לפצות על נזק שנגרם במישרין מההפקעה וכי יש להשיב את בעל הזכויות למקום בו היה נמצא אילולא בוצעה ההפקעה**..."*.

למרות האמור לעיל, בסיכומו של דבר נקבע ע"י כב' השופטת נאור כי: ***"המערערים לא הרימו את נטל השכנוע הנדרש ביחס לראשי הנזק להם טענו; בנוסף, עסקי ההובלה והמוסך פעלו באופן לא חוקי ונמצא כי לפי דיני ההפקעה, אין עילה לפיצוי בגין רווחי עסק שפעל שלא כחוק. הסכם הגישור בין המערערים למשיבות אינו מאיין אי חוקיות זו. לפיכך, המערערים אינם זכאים לפיצוי. על כן, אם תישמע דעתי, דין הערעור להידחות"***.
מפס"ד הנ"ל עולה כי, אין לשלם הוצאות נוספות בנכסים אשר הוקמו בניגוד לחוק ויותר מכך, נקבע כי הפסיקה אינה דנה בשיעור דמי הפיצוי. לעניין זה יצויין כי במקרה הנדון, לא אותרו היתרי בניה לכלל המבנים בחלקה. כ"כ, רישיונות העסק שאושרו למסעדה אינם מצביעים על חוקיות המבנים.

לסיכום, מפסקי הדין משומת המבקשים מתקבלים דמי פינוי בשיעור שכיח של 80% משווי הבעלות המגלמים את ההוצאות הקשורות בהעברה, הוצאות הסתגלות (בעסק), הוצאות משפטיות מס רכישה (שישולם בעת רכישת נכס אלטרנטיבי) ודמי תיווך. בנוסף, בחלק מהפסיקות נוספו פיצויים מעבר ל - 4/3 מדמי המפתח המלאים וזאת, בין היתר בשל טענות בעניין ריבית והצמדה, הוצאות העברה, פשרה בין הצדדים וכד'.

10.5. <u>חוות דעת כלכלית:</u>

10.5.1. <u>כללי:</u>

למסמכי המבקשים צורפה חוות דעת כלכלית שנערכה ע"י הכלכלן מר ישראל קורץ (להלן: "היועץ") מאוקטובר 2024. חוות הדעת עסקה בנכס הידוע 'כחצר גולדמן' בלבד וזאת, בשל העדר נתונים ביחס ל'מסעדת פאראקולו'. בהתאם לחוות הדעת מתקבל על ידו פיצוי בסך של 3.8 מלש"ח בגין הוצ' מעבר ושיקום המוניטין לתקופה של שנה וחצי עד שנתיים. לשיטתו, סך זה משקף את ההפסד עד להשבת העסק לקדמותו.

בתגובת המשיבה צויין כי, חוות הדעת יוצאת מתוך הנחה כי קיימת פגיעה במוניטין הנובע מתזרים עלויות מעבר למקום אחר. בתגובה לכך, טוענת שמאית המשיבה כי, המבקשים ידעו מספר שנים כי הם עומדים לפנות את העסק ולכן, היה להם מספיק זמן להיערך לכך. כ"כ, סבורה המשיבה שעלויות הקבועות בתקופת המעבר אינן רלוונטיות לפגיעה במוניטין וכן, לא הוכחה בחוות הדעת הפגיעה במוניטין העסק. לכן, אין להביאה בחשבון.

<u>הכרעה:</u>

ראשית, יצויין כי חוות הדעת נערכה בחודש 10/2024 לשנים 2021-2023. אך כאמור במקרה הנדון, המועד הקובע הינו 04/2019 ומכאן שאין לכאורה כל רלוונטיות לדו"ח. אולם לגופו של עניין, הדו"ח הכלכלי כולל הנחות יסוד שלא הוכחו. הדו"ח בחן הוצ' לתקופת מעבר של שנה וחצי עד שנתיים למרות שמשך 'הרצת' מסעדה אפשרי גם בזמן קצר יותר. כ"כ, ככל והוכח כי מדובר במסעדה רווחית כפי שהוצג בשומת מס הכנסה, הרי שהמוניטין האישי אינו נעלם. לא הוכח שלא יצטבר מוניטין במיקום החלופי. מעבר לכך, עפ"י המתואר בדו"ח הכלכלי, "68% *מהמסעדות נסגרות לפני תום חמש שנות פעילות*", בניכוי שנה וחצי עד שנתיים להרצת המקום לשיטת היועץ הרי שמתקבלת מסעדה הפועלת למשך 3.5 שנים בלבד וזאת, לאחר השקעה במסעדה חדשה בסך של 3-4 מלש"ח. מדובר בטענה שאינה סבירה ולא הוכחה.

בנוסף לכך, בדו"ח הכלכלי חושבו הוצאות העסק (ללא שכר עובדים) עפ"י מע"מ תשומות מדיווחי מע"מ. אולם, הוצאות המע"מ מתייחסות לפעילות השותפת של העסק במיקומו הנוכחי ולא הוכחו מהן הוצאות המעבר של העסק למיקום חלופי. כמו כן, הוצאות שכר עבודה שהובאו בחוות הדעת הכלכלית בשיעור של 50% מתבססים על הצהרה של המבקשים בלבד אך לא הוצגה לכך כל הוכחה.

בנוסף, במקרה הנדון מדובר במחלוקת שארכה שנים רבות. למבקשים היה זמן רב להתכונן למעבר ולהקטין כל פגיעה ובין היתר, בהמשך לידיעה כי מדובר בחלקה לגביה פורסמה הודעת הפקעה כבר בשנת 1989.

מהאמור עולה כי הובאו בחשבון מספר הנחות יסוד שכלל לא הוכחו ועל כן, הדו"ח לוקה בחסר. למרות זאת, אבקש להתייחס ביתר פירוט למספר טענות שנטענו בחוו"ד היועץ לעניין הוצאות הפינוי, לעניין הפסד המוניטין למיקום וכן, הוצאות העברה והכל כמפורט להלן.

10.5.2. <u>לעניין הפסד מוניטין בשל מיקום הנכסים:</u>

בסעיף 1 לחוות הדעת הכלכלית צויין כי: ***"הנחת המוצא היא שלאור נתוני המסעדה הייחודיים שיפורטו להלן ואשר מצביעים באופן מובהק על מוניטין שאפשר לכנותו "מוניטין מקום", אזי בנסיבות שתוארו לעיל, פינוי העסק ממקומו הנוכחי יגרום לנזק שיווקי משמעותי, בשל העובדה שהלקוחות התרגלו להתארח במקום (במשך 22 שנה!). כמו כן חובה עלי לציין שהמדובר בעסק שפעל במיקום אסטרטגי וייחודי מאד על הטיילת תל אביב - יפו מול הים ולעסק זה נשקף גם הנוף של יפו העתיקה".*** (ד.ש.א.כ).

ראוי לציין כי, המבקשים בעצמם הציגו לח״מ הסכם אופציה להשכרת נכס חלופי בשטח של 111 מ״ר, ברחוב יפת 4, לתקופה של 24 חודשים בדמ״ש חודשיים בסך 70,000 ₪ + מע״מ. עפ״י ההצעה, קיימת אופציה להארכת השכירות לשנתיים נוספות. כלומר, גם לשיטת המבקשים, קיימת הצעה לסידור חלופי וזאת, בנכס הממוקם מרחק לא רב מהנכס הנדון ובסמוך ל׳כיכר השעון׳ המאופיין בחשיפה גבוהה לתיירים וקהל לקוחות מזדמן.

בנוסף לכך,

אותרו על ידי מספר פרסומי היצע להשכרה/רכישה של נכסים הדומים למאפייני הנכס הנדון וזאת, ביחס למיקום ולשטח המוצע וזאת, לצורך מניעת ׳הפסד מוניטין׳ הנובע לשיטת היועץ ממיקום הנכס, כדלקמן:

- פרסום הצעה לרכישת נכס מסחרי בגבעת אנדרומדה, ברחוב יפת של מבנה חדיש עם נוף לים ובקרבה לנמל יפו המאופיין בפעילות תיירותית ענפה התואם ללקוחותיה האורגנים של המסעדה שבנדון. מדובר בשטח של 130 מ״ר, ברמת מעטפת התואמת למסעדה במחיר מוצע של 3,970,000 ₪. משקף מחיר של 30,538 ₪/למ״ר ברמת מעטפת. בתוספת עלויות גמר בסך של 1.5 מלש״ח מתקבלת עלות כוללת לסידור חלופי בסך של כ- 5.5 מלש״ח בלבד. יוער כי סכום הפיצוי שאינו שנוי במחלוקת הינו בסך של 7.5 מלש״ח.
- ברחוב פרופסור יחזקאל קויפמן 2, בסמוך לחוף ׳מנטה ריי׳, המצוי במרחק של כקילומטר אחד מהנכס הנדון, מוצע שטח מסחרי, משופץ בשטח של 240 מ״ר ברוטו + רחבת מסחר המקורה בקולונדה בשטח של 50 מ״ר עם נוף לים, תמורת סכום של 6,500,000 ₪. משקף מחיר של 27,083 ₪/למ״ר ברוטו.
- ברחוב רציף הרברט סמואל מוצעת מסעדה להשכרה בשטח של 160 מ״ר הכוללת רחבה להושבה חיצונית בסמוך לחוף הים, תמורת 80,000 ₪/לחודש. במודעה מצויין: *״בית קפה/מאפייה/גלידרייה בפריים לוקיישן בחוף תל אביב באחד החופים הכי מבוקשים בתל אביב,* ***חלל משופץ למסעדה|בית קפה|בית מאפה גלידרייה עם רישיון עסק שניתן להעברה. חזית פונה לים****. יש גם* ***מקומות הושבה חיצונית. יש במקום מזגנים, דלתות, חדרי קירור, מערכת חשמל ומים וציוד תעשייתי מלא***״ (ד.ש.א.כ). כלומר, עלויות ההסבה שיוותרו למבקשים הינן זניחות יחסית.

עפ״י האמור לעיל עולה כי, למבקשים קיימות מספר אפשרויות נוספות למציאת סידור חלופי המשמר הן את קהל לקוחותיהן של המסעדות שבנדון והן את המיקום הגיאוגרפי הדומה במאפייניו המסייעים במניעת ׳הפסד מיקום׳ לשיטת היועץ.

10.5.3. <u>לעניין הכללת רכיב המוניטין/עלויות מעבר בהוצ׳ הפינוי:</u>

בהתאם לסעיף 8 לפרק ט׳ לקווים המנחים: *״בפינוי של דייר מוגן ישולמו לו דמי המפתח המלאים (לא ינוכה חלקו של הבעלים בדמי המפתח).* ***הפיצוי בגין פינוי דייר מוגן יכלול בנוסף לדמי המפתח המלאים גם מוניטין (בעסק), הוצאות הקשורות בהעברה, הוצאות הסתגלות (בעסק), הוצאות משפטיות מס רכישה (שישולם בעת רכישת נכס אלטרנטיבי) ודמי תיווך****. אין להוסיף לדמי הפינוי מרכיב בגין פוטנציאל או בגין עודף זכויות ככל שקיימים בנכס. מרכיבים אלה בשווי שייכים לבעלי הנכס.* ***״כלל אצבע״ גם שנשתרש כימת הוצאות אלה בעבר בכשליש מגובה דמי המפתח המלאים כלומר גובה הפיצויים בגין פינוי שיעורו כארבעה שלישים מדמי המפתח המלאים״.*** (ד.ש.א.כ).

כאמור בפרק ט' לקווים המנחים, השיעור של 4/3 מדמי המפתח המלאים כוללים בתוכם את רכיב **המוניטין, הוצאות העברה, הסתגלות, הוצאות משפטיות, מיסים ודמי תיווך**. כלומר, שיעור דמי הפינוי מגלם את כלל הרכיבים אליהם מתייחסת חוות הדעת הכלכלית ולכן, מדובר בעלות עודפת נוספת המעוותת את המטרה העיקרית של דמי הפינוי שהינה למציאת דיור חלופי ולא להתעשרות הדייר המוגן על חשבון בעל הנכס.

חוות הדעת יכולה להוות לכל היותר תימוכין לכך, שיש לקבוע דמי פינוי בשיעור של 4/3 ולא של 3/3 כנטען בתגובת המשיבה.

מעבר לכך,

לעניין הוצ' דמי הפינוי, עיינתי במספר פסקי דין כדלקמן:

- בפס"ד ה"פ 14004-09-20 ו- 37013-08-14 טל ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב מיום 24/07/2023 בעניין הפקעה מכוח התכנית שבנדון עבור אותה מטרה ציבורית, צויין כי: *"בתי המשפט הכירו בפיצוי הכולל סידור חלוף וכן הוצאות פינוי לדייר מוגן בתחשיב כולל של 4/3 מדמי המפתח.* ***עיקרון זה נועד לקדם שוויון בהענקת פיצוי לדיירים מוגנים המשקף הן את שווי עלות דמי המפתח וכן את שווי עלות הפינוי.*** *ואולם,* ***אין מדובר בקביעה גורפת המזכה באופן אוטומטי את בעל הזכויות בשיעור פיצוי שכזה, גם בנסיבות בהן לא נדרש לעלות פינוי****. יש לבחון כל מקרה על נסיבותיו שמא לא נחשף בעל הזכויות בנכס המפונה עלויות הכרוכות בפינוי הנכס".* (ד.ש.א.כ).
מפסק הדין הנ"ל אנו למדים כי פיצוי הדייר המוגן, מורכב הן ממציאת דיור חלופי והן מהוצאות מעבר על מנת להעתיק את פעילות העסק ו/או את דירת המגורים למיקום חלופי. עפ"י פסיקה זו, מתן פיצויים בשיעור של 4/3 אינו אוטו' ונתון לשיקול דעת מקצועי. לכאורה, שווי הפיצוי יעמוד על 3/3 משווי הערכת השמאי בלבד ולכן, תוספת 1/3 לדמי הפיצוי מגלמים את כלל הוצאות המעבר.
- בתיק מס' **ת"א 52751/04 ורה גוטמן נ' וייס משה מיום 17/01/2008** צויין כי: *"**משמעות הפיצוי הינו**, כי יש לשום את שווי דמי המפתח, והדייר מקבל, לא רק את מלוא שיעור דמי המפתח, היינו את חלקו ואת חלקו של בעל הנכס, אלא בנוסף,* ***מקבל שליש מדמי המפתח בעבור הוצאות העברה והוצאות אחרות בהן הוא נושא"*** (ד.ש.א.כ). מהחלטת בית המשפט הנ"ל עולה כי, הפיצוי לדייר המוגן כולל את הוצאות המעבר ולכן, אין להביא בחשבון עלות נוספת כערך שומתי נפרד אשר תהווה כפל עלות, כפי שביצעו המבקשים בהתבסס על היועץ.

עפ"י פסקי הדין המפורטים לעיל וכן, בהתאם לאמור בפרק ט' לקווים המנחים של מועצת שמאי המקרקעין עולה בין היתר כי, השליש הנוסף מדמי המפתח המלאים בחישוב דמי הפינוי לדייר המוגן, מגלם את הוצאות המעבר/המוניטין של העסק ולכן, כל תרומה נוספת כערך שומתי נפרד תהווה פיצוי כפול ומיותר.

10.5.4. <u>לעניין הפיצוי ההולם:</u>

כאמור לעיל, עפ"י היועץ, קיימת עלות בסך של 3.8 מלש"ח המהווה תוספת פיצוי מעבר ל - 4/3 מדמי המפתח המלאים.

ביחס לפיצוי ההולם שנדרש לתתו לדייר המוגן בעת פינוי המושכר, עיינתי בפסקי דין רלוונטיים כדלקמן:

- סעיף 194 לחוק התו"ב תשכ"ה 1965 קובע כי: *"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 שביושר במועד פרסום ההודעה על הכוונה לרכוש את המקרקעין, או, אם רצה הדייר בכך, לאחר ששולמו לו או לזכותו פיצויים כדי השגת שיכון חלוף סביר".*
- בהמשך להוראות החוק, נקבע בע"א 481/74 עזרה בסה נ' הוועדה המקומית תל אביב-יפו בין היתר כי: ***"אם נחזור ללשון סעיף 194, הרי שמפשוטם של דברים למד אני שהפיצויים להם זוכה המפונה צריכים להיות בשיעור כזה שבזמן התשלום בעת הפינוי יאפשרו לו לרכוש לעצמו דיור חלוף".*** אמירה זו מחזקת את העיקרון שהפיצוי נועד לשימור מצבו של הדייר המוגן ולא לשיפורו הכלכלי של הדייר.
- בע"א (מחוזי ת"א) 1795-09 **בית הכנסת של עולי גרוזיה "הר סיני" נ' קסטום מוביל סאונד בע"מ** מיום 29/12/2010 צויין כי: *"מעת שהפיצוי הכספי בא כחליפו של הסידור הנכסי, היה מקום לבחינת ערכו של הסידור הנכסי לשם קביעת הפיצוי הכספי וזאת לא נעשה. בלשון אחרת "**קביעת סידור חלוף <u>הולם</u>**" או "**פתרון <u>ראוי</u> אחר**", מחייבים הלימות בין ערכי אותם פתרונות. ודוק, **עקרונית הפיצוי הכספי נועד, לאפשר לדייר להשתמש בו, על מנת שהוא ימצא את אותו פתרון נכסי הולם או קבלת פיצוי במקומו**. ... "אם לא נאמר כן, **תמצא המשיבה מתעשרת, כביכול, על חשבון המערער**. דהיינו, יש מקום לבחון את הנטל הכספי שהיה מוטל על המשיבה, אם אכן היה נמצא נכס חלופי כולל הכשרתו לייעודו."* (ד.ש.א.כ).

פסק הדין מחזק את עיקרון ה-'פיצוי ההולם' ואת הוראות החוק שכן, הוצ' הפינוי באות למצוא סידור חלופי ולא על מנת שהדייר המוגן יתעשר על חשבון הבעלים.

עפ"י פסקי הדין הנ"ל, אין מקום להעשיר את הדייר המוגן בפינוי המושכר על חשבון בעלי הנכס. ובאופן כללי, מטרת הוצ' הפינוי הינה למצוא דיור חלופי. כאמור לעיל, נמצאו מחירי היצע למציאת דיור חלופי בסכומים שאינם עולים על 8 מלש"ח ובטח שאינם מגיעים לסכום שאותו דורשים המבקשים המתבססים בין היתר על החוות הדעת הכלכלית.

לסיכום,

למבקשים קיימת האפשרות להקמת המסעדות במיקום אחר, המוניטין שצברו במרוצת השנים ולא הוכח, יכול להישמר גם במסעדה במקומה החדש. כמו כן, קיימת אפשרות על פי החוק למצוא דיור חלופי לעסק ע"י המשיבה וזאת, על מנת לשמור על מאפייניהם הייחודיים של העסקים שבנדון וכאמור דלעיל.

לאור כל האמור לעיל ועל הצד הזהיר, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובאו בחשבון דמי פינוי בשיעור של 4/3 מסכום הדמ"מ ובסה"כ 80% משווי הבעלות בנכסים. יחד עם זאת, לא קיבלתי את עמדת המבקשים ביחס לתוספת דמי הפיצוי.

10.6. <u>שטחי הבנייה:</u>

10.6.1. <u>כללי:</u>

בשומת המשיבה הובאו בחשבון שטחי בנייה המתבססים בין היתר על היתרי בנייה, חוזי שכירות מוגנת ו/או טופס אישור זכויות. לעומת זאת, בשומת המבקשים הובאו בחשבון שטחים בהתבסס על מפת מדידה שנערכה ע"י מודד מוסמך מיום 28/12/2021.

<u>הכרעה:</u>

זכות הדיירות המוגנת ניתנה למבקשים עפ"י הסכם שכירות המוגנת מפינוי בהתאם להוראות חוק הגנת הדייר תשל"ב 1972 כמפורט בסעיף 5 דלעיל. מדובר בזכות חוזית ולכן, מן הראוי לאמוד את שווי הזכויות של הדייר המוגן בהתאם להסכם עליו חתמו הצדדים.

יחד עם זאת, במרוצת השנים הונפקו היתרי בנייה כדין להרחבת הנכסים וזאת, כמפורט בסעיף 7.2 דלעיל. מדובר במסמכים סטטוטוריים שבגינם שולם דמ"ש, בשטחים בהם ניתנה למבקשים הרשות החוקית והסטטוטורית לעשות בהם שימוש. לאור זאת, הרי שמן הראוי היה לבחון את דמי הפינוי עבור אותם שטחים שניתנה למבקשים הזכות החוקית לשימוש בהם.

10.6.2. <u>לעניין השטחים לגביהם, לא אותרו היתרי בנייה:</u>

הצדדים חלוקים בנוגע לשטחים שבגינם לא אותר היתר בניה/אישור זכויות. לטענת המשיבה, אין להביא בחשבון שטחים הבנויים ללא היתר. מנגד, נטען ע"י המבקשים כי יש לבחון את דמי הפינוי ביחס לכלל שטחי הבניה הקיימים בהתאם למדידה שנערכה בנכס הנדון והמתארת את כלל שטחי הבניה הנמצאים בשימוש המבקשים.

ביחס לשטחים שלא אותר לגביהם היתרי הבניה או אזכור בחוזי השכירות, מפנה ל**ע"א 740/75 שמואל דוידוביץ' נ' אתרים בחוף תל אביב מיום 28/04/1977** בו נקבע לעניין זה כדלקמן: *"התעוררה השאלה, אם על הרשות הרוכשת לשלם פיצויים עבור בניה שבוצעה בניגוד לחוק. דעתו של השופט בן-דרור הייתה, **שהדיירים אינם זכאים לפיצוי עבור מבנים שהוקמו שלא על-פי החוק וכדין. גם אני סבור כך, והטעם לדבר שמבנה אשר נבנה בניגוד לחוק צפוי להריסה גם כאשר הוא בידי הרשות הרוכשת, אשר לא בנתה אותו. על כן לא ישולם פיצוי על מבנה שלגביו כבר ניתן צו-הריסה שטרם בוצע אך הוא עדיין בתוקף.**"*

בנוסף לכך, בהתאם ל**ע"א 361/83 ועדה המקומית חיפה נ' שלום אליהו מיום 01/05/86** שבו נדונה תביעת פיצויים בגין מקרקעין שנרכשו כולל תביעה לקבלת הוצאות העברת נגרייה, והתאמה למקום החדש, נקבע בין היתר בנושא השטח לפיצוי כי: *"**משמעותה המשפטית של אמירה זו, שהמשיב היה מסיג גבול בכל הנוגע לחזקה ולשימוש באגף המערבי. ובתור שכזה לא זכאי הוא לפיצוי בגין החזקה באגף המערבי**".*

מפסקי הדין הנ"ל עולה כי, אין להביא בחשבון שטחים שלגביהם לא אותר היתר בניה חתום כדין. ראוי לציין כי, בנכס הנדון הונפק רישיון לעסק כמסעדה אולם כידוע, רשיון עסק אינו מהווה היתר בנייה.

יחד עם זאת, **בפסק דין ת"א/12532/03 פסו רומי חברה לבניין ולהשקעות בע"מ נ' ישראל ישראל מיום 18/9/05** נדונו דמי פינוי לפולשים לצורך הריסת מבנים בחלקה שבבעלות חברת הבניה. להלן ציטוט: *"בתביעה נשוא בקשה זו, טענה התובעת כי הנתבעים פלשו לחלקה ותפסו בה חזקה בשטח קרקע המתוחם באדום בתרשים נספח ב' לכתב התביעה (להלן" – **שטח התפיסה**), עליו בנויים מחסנים (להלן" – **המבנים**")".*

במקרה הנ"ל הצדדים הגיעו להסכם פשרה ולפיו, הנתבעים יפנו את שטח החלקה בתמורה לקבלת דמי פינוי עפ"י שווים של המבנים המצויים בשטח התפיסה: ***"על פי זכויות של דיירות מוגנת לפי עקרונות של שווי דיור חילופי בגין המחסנים נשוא כתב התביעה הנוכחי".*** לשם קביעת דמי הפינוי, מונתה השמאית אשד כמומחית מטעם בית המשפט. עפ"י השומה נקבעו דמי פינוי בשיעור של 80% משווי הבעלות בנכסים. באותה החלטה נקבע כ: *"בחוות דעתה קבעה המומחית, כי המבנים המצויים בחלקה הינם בשטח כולל של 220 מ"ר, ברם, אך 145 מ"ר מהם מצויים בשטח התפיסה ואילו 75 מ"ר מהמבנים, גולשים אל מחוץ לשטח התפיסה. לאור מימצא זה ערכה המומחית, בחוות דעתה, הערכה על פי שתי חלופות. **האחת** –על פי שטח המבנים (145 מ"ר) המצויים בשטח התפיסה, **השנייה** - על פי שטח המבנים הכולל (220 מ"ר) המצויים בשטח החלקה."*

ביחס לשטח הפיצוי, נקבע בהחלטה כי: *"עם זאת סבורני, כי נכון וצודק יהא באם התובעת **תפצה את הנתבעים על מלוא שטח המבנים המצויים בחלקה (גם אלה המצויים מחוץ לשטח התפיסה)**, הואיל ונראה כי הצדדים כולם סברו, **שהתשריט נספח ב'** לכתב התביעה, תוחם את כל המבנים המוחזקים על ידי הנתבעים. לא למותר הוא לציין כי המומחית, בחוות דעתה, קבעה כי "....בעת הסיור בשטח לא הובעה כל הסתייגות מטעם מי מן הצדדים, לגבי חריגת השטחים מאלה המצויים בתשריט...." (סעיף 2.1.6 לחוות הדעת). יתר על כן, מתרשים החלוקה למבנים, אותו ערכה המומחית, עולה כי המבנים צמודים זה לזה, כחטיבה אחת, והינם בלתי מחולקים. העובדה כי חלק מהם גולש אל מחוץ לשטח התפיסה, אין בה כדי לשלול מן הנתבעים פיצויי אף בגינם, הגם שאלה אינם מצויים **פיזית** בשטח התפיסה. **אני קובע, אפוא, כי על פי הוראות הסכם הפשרה, לשונו, רוחו וכוונת הצדדים, יש לפצות הנתבעים בגין מלוא שטח המבנים (220 מ"ר)".***

עפ"י ההחלטה הנ"ל, יש לפצות גם בגין השטחים התפוסים החורגים משטח התפיסה. יחד עם זאת, ההחלטה נבעה בין היתר בשל הסכמת הצדדים שם וזאת, בשונה מהמקרה הנדון כאן.

בהערת אגב יוער כי, מפת המדידה שהוצגה בפניי אינה 'לצרכי רישום'. מכאן, שהמפה רק מעידה על שטחי הבניה הבנויים אולם, לא על שטחי הבניה הבנויים בהיתר או ככאלו שאושר בהם השימוש מכוח אישור זכויות.

לאור כל האמור לעיל, הובאו בחשבון בשומה זו שטחי בניה שנמצא לגביהם היתר בניה ו/או ניתן להם אישור זכויות.

10.6.3. <u>שטחים לחישוב דמי פינוי - נחום גולדמן 6/ מסעדת "פאראקולו":</u>

בשומת המשיבה לנכס ברח' נחום גולמן 6 (מסעדת "פאראקאלו") הובאה בחשבון מסעדה בשטח של 98.05 מ"ר וגלריה בשטח של 25.7 מ"ר וזאת, בהתבסס על טופס אישור זכויות והסכמי השכירות.

בשומת המבקשים הובאה בחשבון מסעדה בשטח כולל של 118.32 מ"ר, מחסן עץ בקומת קרקע בשטח של 12.44 מ"ר, מחסן בקומה א' בשטח של 8.11 מ"ר, גלריה בשטח כולל של 20.96 מ"ר, מרפסת פתוחה בשטח של 15 מ"ר, רמפה וכן שטח פתוח לישיבה ושירותים בשטח כולל של 521.98 מ"ר וזאת, בהתבסס על מפת מדידה שנערכה ע"י מודד מוסמך.

<u>הכרעה</u>:

לצורך קביעת שטחי הבניה לחישוב דמי הפינוי, עיינתי במספר מסמכים כדלקמן:

<u>אישור זכויות</u> - בהתאם לטופס אישור זכויות מיום 23/05/2000 עולה כי, ה"ה אלגרבלי סלים (ת.ז 050945435) ונביל (ת.ז 53774170) רשומים כדיירים מוגנים מתאריך 27/07/1999 ביחידה בשטח של 32.45 מ"ר בגוש 7015 חלקה 1.

<u>הסכם שכירות 1997</u> – בהתאם לאמור בסעיף 7.2 בשומת המבקשים, קיים הסכם שכירות מוגנת מיום 15/4/1997 (לא הוצג בפני) ולפיו, המושכר מהווה בית עסק הממוקם ברח' 3282 מס' 5 יפו, בקומת הקרקע בגוש 7015 חלקה 101 תת חלקה 2 ושטחו 65.6 מ"ר + גלריה בשטח של 25.7 מ"ר.

<u>הסכם שכירות 1999</u> – הובא לידיעתי הסכם שכירות בלתי מוגנת מיום 27/07/1999 בין ממ"י למבקשים לעניין השכרת נכס בקומת הקרקע ברח' 3282 מס' 5 המהווה חצר בשטח של 250 מ"ר נטו הידוע כגו"ח 7015/101.

<u>היתר בניה</u> – ביום 24/08/2004 ניתן היתר בניה מס' 240563 לשיפוץ ושיקום התקרה מעל קומת הקרקע והחלפת גג מעל היציע במבנה קיים למסעדה בת קומה אחת עם יציע (מפלס שני) בנכס ברחוב 'נחום גולדמן 6'. עפ"י תשריט ההיתר, מדובר במגרש ששטחו 396 מ"ר עליו בנויה מסעדה דו-קומתית. בהתאם לטבלת השטחים, קומת קרקע הינה בשטח של 116.8 מ"ר וקומת היציע הינה בשטח של 32 מ"ר. משקף שטח יתרת חצר של 279.2 מ"ר. יודגש, לא מדובר בהיתר למבנה אלא לשיפוץ ושיקום המצביע על בניין קיים.

ככלל ובהתאם למפורט לעיל, היה מקום לבחון דמי פינוי עבור שטחי בניה שנבנו בהיתר בלבד או שטחים הכלולים בהסכמי השכירות בלבד. יחד עם זאת, במקרה הנדון לא אותרו היתרי בניה לשטחים המקוריים ולכן, ולצורך בחינת שטחי הבניה, נבחנו היתרי הבניה שאותרו בתיק הבניה וכן, הסכמי השכירות. כאמור, לא אותר היתר לבניית השטחים אלא, לשיפוץ, תוספת וכד'. למרות זאת, ועל הצד הזהיר, בחרתי בשומה זו להביא בחשבון את שטחי הבניה המופיעים בטבלת השטחים למרות שלא אותר עבורם היתר בניה. מדובר במבנים וותיקים באופן יחסי, מדובר בשטחים המסומנים בהיתרי בניה מאוחרים יותר, לא אותרה פעילות משפטית בגין חריגות בניה כנגד אותם שטחים ולכן, ועל הצד הזהיר, הם הובאו בחשבון.

לאור האמור לעיל, הובאו בחשבון בשומה זו לנכס ברח' נחום גולדמן 6 הידוע כ'מסעדת פאראקולו', מבנה בשטח של 116.8 מ"ר בקומת הקרקע, גלריה בשטח של 32 מ"ר וכן, חצר בשטח של 279.2 מ"ר.

10.6.4. <u>שטחים לחישוב דמי פינוי – 'נחום גולדמן 4/ מסעדת 'חצר גולדמן':</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון מסעדה בשטח כולל של 163.35 מ"ר, גלריה בשטח של 40 מ"ר וכן, חצר בשטח של 142 מ"ר וזאת, בהתבסס על טופס אישור זכויות והסכמי השכירות. בתגובת המשיבה צויין כי: *"שומת עירריית תל אביב התייחסה לשטחים מעט גדולים יותר, היא מוכנה לקבל את היקף זה, למרות שכנראה מקורו בטעות. טעות לטובת המבקשים.."*.

בשומת המבקשים הובאה בחשבון מסעדה בשטח של 291.95 מ"ר, גלריה בשטח של 31.56 מ"ר, מחסנים בשטח כולל של 20.32 מ"ר, מרפסת פתוחה בקומה א' בשטח של 20.81 מ"ר, רחבת עץ בשטח של 213.89 מ"ר, חצר פתוחה מקורה בשטח של 36.44 מ"ר, שביל אספלט ומשטח מרוצף בשטח כולל של 115.48 מ"ר וכן, שטח מגונן וחניה בשטח כולל של 332.17 מ"ר וזאת, בהתבסס על מפת מדידה שנערכה ע"י מודד מוסמך.

<u>הכרעה</u>:

<u>אישור זכויות</u> – בהתאם לאישור זכויות מיום 02/06/2005 עולה כי, ה"ה אלגרבלי סלים ונביל (ת.ז 53774170) רשומים כדיירים מוגנים מתאריך 26/07/2000 בגוש 7015 חלקות 103+102 ביחס לאולם וסככה בשטח של 163.35 וחצר בשטח של 76 מ"ר ובסה"כ 239 מ"ר. כ"כ, קיימת יח' מוגנת נוספת בגו"ח 7015/102/1 בשטח של 10.5 מ"ר.

<u>היתר בניה</u> – בהתאם לתשריט היתר בניה מס' 1213-19 מתאריך 09/11/2020, ניתן היתר בניה להריסת 6 מבנים חד קומתיים, סככות וקירות פיתוח, הקיימים בחלקות מס' 4 ו- 1 (גוש 7015), ללא פגיעה במבנה הקשתות הקיים הפונה לטיילת. צויין כי ההיתר הינו להריסה בלבד <u>ואינו</u> מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש. מעיון בתשריט ההיתר עולה כי, המבנה בכתובת 'נחום גולדמן 6' הידוע כמסעדת "פאראקאלו", מסומן להריסה וכי המבנה בכתובת 'נחום גולדמן 4' הידוע כמסעדת "חצר גולדמן", מסומן להריסה בשלב ב'.

הסכם שכירות 2003 - בשומת המשיבה הובאה בחשבון חצרות בשטח של 76 מ"ר בהתאם לטופס אישור הזכויות וכן, חצר נוספת בשטח של 66 מ"ר עפ"י הסכם שכירות מחודש 03/2003 (לא הוצג בפני) ובסה"כ חצר של 142 מ"ר.

לאור האמור לעיל והואיל ולא נמסרו מסמכים סטטוטוריים הסותרים את השטחים הנ"ל, הרי שבשומה זו הובאו בחשבון שטחי בניה כדלקמן: מסעדה בשטח של 163.35 מ"ר, מחסן בשטח של 10.5 מ"ר, גלריה בשטח של 40 מ"ר (עפ"י שומת המשיבה) וכן, חצר בשטח של 142 מ"ר.

10.7. <u>מקדמי שווי:</u>

בעמדות הצדדים הובאו בחשבון מקדמי שווי כדלקמן:

נחום גולדמן 6			**נחום גולדמן 4**		
מהות	**משיבה**	**מבקשים**	**מהות**	**משיבה**	**מבקשים**
גלריה	0.6	0.6	גלריה	0.6	0.6
חצר	0.3	0.15	חצר מרוצפת	0.3	0.20
מחסן	-	0.3	שטח גינון וחניה	-	0.15
מרפסת פתוחה	-	0.2	מחסן	-	0.60
			מרפסת פתוחה	-	0.2
			רחבת ישיבה עץ	-	0.4

10.7.1. <u>לעניין מקדם גלריה:</u>

לצורך קביעת מקדם שווי לקומת הגלריה עיינתי במספר נתונים כדלקמן:

<u>שומות מכריעות:</u>

כתובת	שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מקדם גלריה
בן יהודה 114	רמה מאור	7078/9/1,12	0.4
לואי פסטר 7	ארז כהן	7259/1	0.5
אזת"ע חולון	גבע בלטר	6802/25	0.7
אזת"ע חולון	ארז כהן	6805/27	0.4

עפ"י השומות הנ"ל מתקבל בממוצע מקדם שווי גלריה למסחר של 0.50.

<u>מחקר דלפי:</u>

במחקר דלפי 2020 הוצגה שאלה מס' 54 ולפיה: *"בהנחה ששווי מרכיב קרקע למ"ר עיקרי למסחר בקומת הקרקע הוא 100%, מה המקדם באחוזים לשווי קרקע למ"ר גלריה בהתאם לתקן?"*. בסיכום הממצאים התקבל מקדם ראוי בגבולות של 0.33-0.7 ומקדם ממוצע של 0.51.

לאור האמור לעיל ולמרות הסכמת הצדדים, לא קיבלתי את עמדתם. לפיכך, בשומה זו, הובא בחשבון מקדם שווי לגלריה של 0.5.

10.7.2. <u>לעניין מקדם חצר/רחבת ישיבה:</u>

לצורך הכרעה בעניין מקדם שווי לחצר למסחר עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מקדם חצר מסחרית	הערות
גיא צדיק	5935/22	0.2-0.35	0.35 - לחצר קדמית , 0.2 לחצר אחורית המשמשת לאחסנה
נאוה סירקיס	30033	0.2 חורף 0.5 קיץ	חצר לבית קפה/מסעדה
עומר סרחאן	6518/248	0.3	חצר בשטח 39 מ"ר למעסדה/בית קפה
גבע בלטר	30042/9	0.25	חצר 66.45 מ"ר למסעדה/בית קפה
שלומי יפה	3929/31	0.3	חצר 40 מ"ר למסעדה/בית קפה
ב. קציר	3946/364	0.25	חצר 194 מ"ר למסעדה/בית קפה
משה נדם	6368/287	0.25	חצר לתחנת דלק
גבע בלטר	6802/25	0.1	

עפ"י השומות הנ"ל מתקבל בממוצע מקדם חצר למסחר והסעדה בגבולות של 0.27. לאור זאת, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם חצר למסעדה של 0.3.

10.7.3. <u>לעניין מקדם אחסנה:</u>

לקבלת החלטה, עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מקדם שטחי שרות/אחסנה למסחר
אורית גלן	6592/42	המנופים 7	0.5
אבישי זיו	6420/49	משכית 30	0.5
דורית פריאל	6420/44	יד חרוצים 9	0.5
שמואל רוזנברג	6420/81	שד' אבא אבן	0.5
משה נדם	6518/338	המדע 1	0.8
אמנון ניזרי	6420/30	אבא אבן 17	0.5
דורית פריאל	6420/81	אבא אבן 17-21	0.5
מנחם מלכונא	6420/36	גלגלי הפלדה 20	0.4
משה נדם	6592/98	החושלים 5-7	0.8
רמה מאור	7078/9/1,12	בן יהודה 114	0.4
ארז כהן	7259/1	לואי פסטר 7	0.5

עפ"י השומות הנ"ל מתקבל בממוצע מקדם לש"ש/אחסנה למסחר של 0.53 ומקדם שכיח של 0.5.

<u>מחקר דלפי</u> – עפ"י מחקר דלפי 2020 הוצגה שאלה מס' 53: *"מה המקדם באחוזים לשווי קרקע למ"ר מחסן הממוקם באותה קומה ובסמוך ליחידה המסחרית?"*. בסיכום הממצאים התקבל מקדם שווי בטווח של 0.4-0.8 ומקדם ממוצע של 0.58.

לאור האמור, לא קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם אחסנה למסחר של 0.5.

10.7.4. <u>לעניין מקדם מרפסת פתוחה:</u>

כאמור בסעיף 10.5 דלעיל, בשומה זו לא הובאו בחשבון שטחים שאינם מהווים חלק משטחי הבניה עפ"י חוזי השכירות המוגנת ו/או היתרי בנייה ו/או מצוינים בטופס אישור הזכויות. בהתאם לנתוני הזכויות, אין מרפסת פתוחה ולכן, מתייתר הצורך בקביעת מקדם שווי ראוי למרפסת פתוחה.

10.7.5. <u>לעניין מקדם שטח גינון וחניה:</u>

כאמור בסעיף 10.5 דלעיל, בשומה זו לא הובאו בחשבון שטחים שאינם חלק מחוזי השכירות המוגנת ו/או היתרי בנייה ו/או מצוינים בטופס אישור הזכויות. בהתאם לנתוני הזכויות, אין שטחי גינון/חניה. ולכן, מתייתר הצורך בקביעת מקדם שווי ראוי לשטח גינה וחניה.

10.8. <u>ערכי שווי:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 25,000 ₪/מ״ר בנוי למסחר בהתבסס על עסקאות השוואה ומחירי היצע נכון לשנת 2019.

בשומת המבקשים הובא בחשבון שווי של 30,000 ₪/מ״ר בנוי למסחר לנכס ברח׳ גולדמן 6 ושווי של 35,000 ₪/למ״ר בנוי למסחר עבור המסעדה ברח׳ גולדמן 4 בהתבסס על עסקאות השוואה לשנת 2024.

<u>הכרעה:</u>

כאמור בסעיף 10.1 דלעיל, המועד הקובע בשומה זו לבחינת אומדן דמי הפינוי לדייר המוגן הינו 10/04/2019. יחד עם זאת, וכאמור בסיפא של 10.1 דלעיל, תוצג בשומה זו חלופה נוספת לשנת 2024 כפי שנקבע בשומת המבקשים. לפיכך, בסעיף זה יבחן השווי לשני המועדים כאמור.

10.8.1. <u>ערכי שווי – שנת 2019:</u>

<u>עסקאות השוואה:</u>

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח במ״ר	שנת בניה	תמורה בש״ח	שווי למ״ר אקו׳
01/01/2019	7003/14-16	יחזקאל 2	150	1985	4,000,000	26,667
24/06/2018	7003/009-08	יחזקאל 6	125	1970	2,220,000	17,760
14/03/2019	7017/42-09	רזיאל 9	101	1800	2,369,999	23,465
25/01/2017	7017/40-09	בן שטח שמעון 4	93	1930	2,637,488	28,360
14/12/2017	7038/62	יפת 28	137	1950	3,900,000	28,467
10/02/2019	7038/67-04	יפת 30	152	1920	3,070,000	20,197
03/08/2017	7071/67-02	בית אשל 12	95	1940	2,500,000	26,316

עפ״י העסקאות הנ״ל מתקבל בממוצע שווי בגבולות של 24,500 ₪/למ״ר אקו׳ בנוי.

יצויין כי, אותרו על ידי עסקאות נוספות לנכסים ששטחם בגבולות של 50-7 מ״ר. לאור העובדה כי, שטחם של הנכסים שבנדון הינם בהיקף גדול יותר הרי, שעסקאות ההשוואה בשטח קטן יותר, אינן ברות השוואה.

עפ״י המפורט לעיל, מתקבל שווי למסחר בקירוב לעמדת המשיבה. לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון נכון לשנת 2019 שווי של 25,000 ₪/מ״ר בנוי אקו׳ למסחר.

10.8.2. נתוני שווי נכון למועד 2024:

א. עסקאות השוואה:

תאריך	גו"ח	כתובת	שנת בניה	שטח במ"ר	גלריה/ מחסן	חצר/ גג	תמורה בש"ח	שווי למ"ר אקו'
23/10/23	6907/32	הירקון 74	1970	109	13		3,725,000	32,251
5/3/2023	6907/32	הירקון 74	1970	109	13		3,510,000	30,390
13/09/2022	6907/15-02	הירקון 61	1940	228			7,500,000	32,895
22/06/2022	6905/43	הירקון 102	1920	247		50	7,005,000	26,737
15/3/22	7017/42-07	רזיאל 11	1950	109	0	0	3,350,000	30,734
16/06/2021	7017/43-05	רזיאל 9	1800	119.5	119.5	0	3,900,000	21,757

עפ"י העסקאות הנ"ל מתקבל בממוצע שווי בגבולות של 30,200 ₪/למ"ר אקו' בנוי.

ב. נתוני היצע לדמ"ש חודשיים נכון לשנת 2024:

מקור	כתובת	מיקום	שטח במ"ר	גלריה	חצר/ מרתף	שכ"ד חודשי מוצע	שכ"ד חודשי למ"ר אקו'
יד 2	יחזקאל קויפמן	קרבה לים	240		50	20,000	78
	שוק היווני	קרבה לכיכר השעון	106	66		24,000	173
	המרד	קרבה למתחם התחנה	160	160		27,000	113
	ירמיהו 7	קרבה לנמל ת"א	110	86	85	20,400	100
	דיזינגוף 326	קרבה לנמל ת"א ולירקון	100			16,000	160
מניבים	עולי ציון	שוק הפשפשים	140			22,000	157

<u>הסכם אופציה מיום 01/01/2025</u> – לאחר הדיון המקצועי הוצג בפני הסכם אופציה להשכרת נכס מסחרי, ברח' יפת ששטחו 111 מ"ר, לתקופה של 24 חודשים בתמורה לדמ"ש חודשיים של 70,000 ₪ + מע"מ. משקף דמ"ש של כ-630 ₪/למ"ר. הסכם האופציה משקף מחיר הגבוה באופן משמעותי ממחירי היצע באזור. עפ"י הטבלה דלעיל, מוצעים ברחובות הקרובים לחוף הים נכסים בתמורה של עד 180 ₪/למ"ר. לאור זאת, בשומה זו לא הובא בחשבון הסכם האופציה.

<u>לעניין שיעור ההיוון הראוי</u> – עפ"י סקירת שיעורי תשואה נדל"ן עסקי מיום 17/02/2025 שנערך ע"י השמאי הממשלתי נכון למחצית השנייה לשנת 2022 עד למחצית הראשונה לשנת 2024, שיעור התשואה לשנת 2022 הינו 6.7% ובשנים 2023-2024 נאמד בכ - 7%. יחד עם זאת, עפ"י טבלת נתוני היצע ונתוני ההשוואה המפורטים לעיל, מתקבלת תשואה לנכסים מסחריים בת"א בשיעור של 4.9% (1,483/30,200).

<u>בנוסף, אותר פרסום</u> למכירת חנות בנמל יפו בשטח של כ-80 מ"ר תמורת 6.5 מלש"ח. בניכוי מו"מ מתקבל שווי של כ-6.175 מלש"ח. מדובר בנכס המושכר ל - 5 שנים + אופציה ל-5 שנים נוספות בדמ"ש בסך של 27,500 ₪/לחודש. משקף היוון בשיעור של 5.3% בלבד. לאור זאת, הובא בחשבון בשומה זו שיעור היוון ראוי לנכסים מסחריים בתל אביב של 5%.

עפ"י הנתונים הנ"ל מתקבלים בממוצע דמ"ש חודשיים בגבולות של 130 ₪/למ"ר אקו'. בניכוי מו"מ בשיעור של 5% מתקבלים דמ"ש שנתיים של כ- 1,483 ₪/למ"ר אקו'. בהיוון דמי השכירות בשיעור של 5% מתקבל שווי בגבולות של כ-29,700 ₪/למ"ר בנוי אקו' למסחר.

לסיכום,

לאור כל האמור לעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשים. לפיכך, בחישוב דמי הפינוי נכון לשנת 2024 הובא בחשבון שווי של 30,000 ₪/למ"ר בנוי. בהערת אגב יוער, לא קיבלתי את עמדת המבקשים לעניין השוני בין רחוב גולדמן 4 ל – 6. לא מצאתי תימוכין לכך, ולא הוכח כל שוני. לפיכך, הובא בחשבון שווי אחיד.

11. <u>תחשיב אומדן דמי הפינוי:</u>

11.1. <u>נחום גולדמן 6 – מסעדת "פאראקאלו":</u>

חלופה א' - גישת דמי מפתח מקובלים			
תיאור	**שטח במ"ר**	**שווי למ"ר בש"ח**	**סה"כ שווי**
שטח המסעדה	116.8	1.00	117
שטח אזור ישיבה	279.2	0.30	84
שטח גלריה	32	0.50	16
סה"כ שטח אקו'			217
שווי למ"ר בנוי אקו'			25,000
שווי הנכס הנדון			5,414,000
שווי דמי מפתח מלאים		60%	3,248,400
דמי פינוי (4/3)			**4,331,200**
חלופה ב' - גישת היתרון הכלכלי לדייר מוגן			
מהות			**סה"כ שווי**
בהתאם לשווי הנכס כריק ופנוי בגישת ההשוואה הנ"ל			5,414,000
תשואה שנתית ממוצעת מוערכת לנכסים דומים			5.0%
דמ"ש חפשיים ראויים שנתיים			270,700
דמ"ש משולמים לעירייה			10080
יתרון כלכלי שנתי לצורך חישוב דמ"פ			260,620
סה"כ יתרון כלכלי (15 שנים 7%)			2,373,705
חלקו היחסי של הדייר המוגן בדמי המפתח עתידיים (60%)			659,658
דמי מפתח מלאים			3,033,363
דמי פינוי (4/3)			**4,044,484**
שווי דמי פינוי מתקבלים בשקלול שתי חלופות השווי הנ"ל			**4,187,842**
ובמעוגל			**4,190,000**

11.2. <u>נחום גולדמן 4 – מסעדת "חצר גולדמן":</u>

חלופה א' - גישת דמי מפתח מקובלים			
תיאור	**שטח במ"ר**	**שווי למ"ר בש"ח**	**סה"כ שווי**
שטח המסעדה	163.35	1.00	163
שטח אזור ישיבה	142	0.30	43
אחסנה	10.5	0.50	5
שטח גלריה	40	0.50	20
סה"כ שטח אקו'			231
שווי למ"ר בנוי אקו'			25,000
שווי הנכס הנדון			5,780,000
שווי דמי מפתח מלאים		60%	3,468,000
דמי פינוי (4/3)			**4,624,000**
חלופה ב' - גישת היתרון הכלכלי לדייר מוגן			
מהות			**סה"כ שווי**
בהתאם לשווי הנכס כריק ופנוי בגישת ההשוואה הנ"ל			5,780,000
תשואה שנתית ממוצעת מוערכת לנכסים דומים			5.0%
דמ"ש חפשיים ראויים שנתיים			289,000
דמ"ש משולמים לעירייה			1,680
יתרון כלכלי שנתי לצורך חישוב דמ"פ			287,320
סה"כ יתרון כלכלי (15 שנים 7%)			2,616,886
חלקו היחסי של הדייר המוגן בדמי המפתח עתידיים (60%)			727,239
דמי מפתח מלאים			3,344,125
דמי פינוי (4/3)			**4,458,833**
שווי דמי פינוי מתקבלים בשקלול שתי חלופות השווי הנ"ל			**4,541,416**
ובמעוגל			**4,541,000**

12. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי דמי הפינוי הראויים הינם כדלקמן:

כתובת	**מועד קובע**	**דמי פינוי בש"ח**	**סה"כ דמי פינוי בש"ח**
נחום גולדמן 4	10/4/2019	4,541,000	8,731,000
נחום גולדמן 6		4,190,000	

אומדן דמי הפינוי ישאו הצמדה כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

נספח לשומה – אומדן דמי הפינוי נכון למועד יולי 2024:

א. גולדמן 6 – מסעדת "פארקאלו":

חלופה א' - גישת דמי מפתח מקובלים			
תיאור	**שטח במ"ר**	**שווי למ"ר בש"ח**	**סה"כ שווי**
שטח המסעדה	116.8	1.00	117
שטח אזור ישיבה	279.2	0.30	84
שטח גלריה	32	0.50	16
סה"כ שטח אקו'			217
שווי למ"ר בנוי אקו'			30,000
שווי הנכס הנדון			6,496,800
שווי דמי מפתח מלאים		60%	3,898,080
דמי פינוי (4/3)			**5,197,440**
חלופה ב' - גישת היתרון הכלכלי לדייר מוגן			
מהות			**סה"כ שווי**
בהתאם לשווי הנכס כריק ופנוי בגישת ההשוואה הנ"ל			6,496,800
תשואה שנתית ממוצעת מוערכת לנכסים דומים			5.0%
דמ"ש חפשיים ראויים שנתיים			324,840
דמ"ש משולמים לעירייה			11856
יתרון כלכלי שנתי לצורך חישוב דמ"פ			312,984
סה"כ יתרון כלכלי (15 שנים 7%)			2,850,631
חלקו היחסי של הדייר המוגן בדמי המפתח עתידיים (60%)			792,197
דמי מפתח מלאים			3,642,829
דמי פינוי (4/3)			**4,857,105**
שווי דמי פינוי מתקבלים בשקלול שתי חלופות השווי הנ"ל			**5,027,272**
ובמעוגל			**5,030,000**

ב. <u>גולדמן 4 מסעדת "חצר גולדמן":</u>

חלופה א' - גישת דמי מפתח מקובלים			
תיאור	**שטח במ"ר**	**שווי למ"ר בש"ח**	**סה"כ שווי**
שטח המסעדה	163.35	1.00	163
שטח אזור ישיבה	142	0.30	43
אחסנה	10.5	0.50	5
שטח גלריה	40	0.50	20
סה"כ שטח אקו'			231
שווי למ"ר בנוי אקו'			30,000
שווי הנכס הנדון			6,936,000
שווי דמי מפתח מלאים		60%	4,161,600
דמי פינוי (4/3)			**5,548,800**
חלופה ב' - גישת היתרון הכלכלי לדייר מוגן			
מהות			**סה"כ שווי**
בהתאם לשווי הנכס כריק ופנוי בגישת ההשוואה הנ"ל			6,936,000
תשואה שנתית ממוצעת מוערכת לנכסים דומים			5.0%
דמ"ש חפשיים ראויים שנתיים			346,800
דמ"ש משולמים לעירייה			1,980
יתרון כלכלי שנתי לצורך חישוב דמ"פ			344,820
סה"כ יתרון כלכלי (15 שנים 7%)			3,140,591
חלקו היחסי של הדייר המוגן בדמי המפתח עתידיים (60%)			872,778
דמי מפתח מלאים			4,013,369
דמי פינוי (4/3)			**5,351,158**
שווי דמי פינוי מתקבלים בשקלול שתי חלופות השווי הנ"ל			**5,449,979**
ובמעוגל			**5,450,000**

לסיכום,

כתובת	**מועד קובע**	**דמי פינוי בש"ח**	**סה"כ דמי פינוי בש"ח**
נחום גולדמן 4	יולי 2024	5,450,000	10,480,000
נחום גולדמן 6		5,030,000	