



דף הבית < חקיקה/פסיקה

בית משפט השלום בחיפה

תא"ח 76948-01-19 בן חיים נ' קרנבוים ואח'

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט אורי גולדקורן

התובע אהרן דוד בן חיים, ת.ז. xxxxxxxxxx

ע"י ב"כ עו"ד משה פרייליך

נגד

הנתבעים 1. יצחק קרנבוים, ת.ז. xxxxxxxxxx

2. אנה קרנבוים, ת.ז. xxxxxxxxxx
שניהם ע"י ב"כ עו"ד יחזקאל חרל"פ

ספרות:

דוד בר-אופיר סוגיות בדיני הגנת הדייר

חקיקה שאוזכרה:

חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972: סע' 1, 20, 27, 131(10), 133(ב), 133(ג)

מיני-רציו:

* התקבלה תביעה לפינוי דייר מוגן. הפינוי הותנה בתשלום סך 832,624 ₪ ובהצגת היתר בנייה תקף.

* הגנת הדייר - פינוי - תביעת פינוי

* הגנת הדייר - פינוי - סידור חלוף

תביעת פינוי נגד דייר מוגן.

בית המשפט קבע כלהלן:

בסעיף 131(10) לחוק הגנת הדייר נקבעה אחת מעילות הפינוי, בזו הלשון: "בעל הבית רוצה להרוס את המושכר או את הבניין שבו נמצא המושכר כדי להקים במקומו בניין אחר, או לשנות את המושכר שינוי

ניכר או לתקנו תיקון יסודי, וקיבל את רישיון הבנייה הדרוש לכך, והודיע לדייר בכתב על נכונותו להעמיד לרשותו סידור חלוף".

רצונו של התובע (שהוא "בעל הבית", על פי הגדרת מונח זה בסעיף 1 לחוק) להרוס את הבניין ובו המושכר כדי להקים במקומו בניין אחר הוכח על פי ההסכם שנכרת בינו לבין היזם, ועל ידי האמור בתצהירו של נציג היזם, לפיו מדובר ב"כוונה ממשית ומגובשת אשר מתבצעות פעולות נמרצות לקידומה".

אשר להתנאת עילת הפינוי ב"קבלת רישיון הבנייה הדרוש לשם כך" – לאחר הגשת התביעה ניתן ליזם רישיון בנייה בתנאים, אשר מרביתם כבר מולאו. הוגש תצהירו של מי שמונה על ידי היזם כמפקח על בניית הפרויקט מושא הסכם תמ"א. בתצהיר נכתב כי מתוך שישה עשר התנאים שפורטו בהיתר הבנייה המותנה, טרם מולאו שני תנאים בלבד, ולהערכתו "התנאים האמורים יתמלאו תוך פרק זמן קצר ביותר והיתר הבנייה יינתן תוך פרק זמן עד חודשיים ימים".

המסקנה היא כי עלה בידי התובע להוכיח קיומה של עילת פינוי לפי סעיף 131(10) לחוק הגנת הדייר. יש להורות לנתבעים לפנות את הדירה תוך 90 יום ממועד פסק הדין. הפינוי מותנה בתשלום של התובע לנתבע 1 בסך 832,624 ₪ ובהצגת היתר בנייה תקף.

פסק דין

תביעת פינוי נגד דייר מוגן.

רקע עובדתי

1. מרים ואברהם בן-חיים, הוריו של התובע, אשר היו הבעלים של בית בן שתי קומות וחמש דירות הנמצא ברחוב העלייה השנייה 66 בשכונת בת גלים בחיפה (בחלקה 6 בגוש 10818), השכירו ביום 31.10.1974 את אחת הדירות, המצויה בקומת הקרקע, לז'ן וסבינה קרנבוים, הוריו של הנתבע מס' 1 (להלן: הנתבע). לאחר פטירת הורי הנתבע, שהיו דיירים מוגנים, המשיך הנתבע להתגורר בדירה, וכיום הוא מתגורר בה עם אשתו, הנתבעת מס' 2 (להלן: הנתבעת). הוריו של התובע נפטרו אף הם, והחל משנת 2012 הוא רשום בלשכת רישום המקרקעין כבעלים היחיד של הבניין.

2. ביום 26.11.2017 נכרת בין התובע לבין חברת הבית בעלייה 66 חיפה בע"מ (להלן: היזם) "הסכם מותנה לביצוע פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה)" (להלן: הסכם תמ"א) המתייחס לבניין, ובו נקבע, בין השאר, כי "ברצון הצדדים לאפשר ליזם להרוס את הבניין הקיים ולבנות תחתיו בניין חדש בהתאם להוראות תמ"א 38 ולממש את זכויות הבנייה החלות על המקרקעין בהתאם לתב"ע כהגדרתה להלן ובהתאם להסכם זה".

בחודש דצמבר 2018 הגיש היזם לוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה (להלן: הוועדה המקומית) בקשה להיתר בנייה להריסת הבניין ולהקמת בניין חדש בן שבע קומות תחתיו, וביום 9.8.2020 החליטה הוועדה המקומית לאשר את הבקשה בתנאים.

כתבי הטענות

3. ביום 30.1.2019 הגיש התובע נגד הנתבעים תביעה לפינוי הדירה, בה טען כי כוונתו להרוס את הבניין הקיים ולבנות בניין חדש תחתיו עתידה להתממש בחודשים הקרובים, וכי מימוש האינטרס שלו להפיק את מלוא התועלת מקניינו מצדיק פינויים של הנתבעים מהדירה. אשר לנתבע, נטען בכתב התביעה כי מתקיימת עילת הפינוי הקבועה בסעיף 131(10) לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972 (להלן: חוק הגנת הדייר או החוק), והודגש כי התובע נכון להעמיד לו סידור חלוף בדרך של פיצוי כספי בשיעור 55% משווי דמי מפתח בגין הדירה. אשר לנתבעת, נטען כי היא מחזיקה בדירה מכוח זכויותיו של הנתבע בלבד.

4. בכתב ההגנה נטען כי עד לפטירת ז'ן, אביו של הנתבע, התגוררו בדירה האב, הנתבע, הנתבעת וביתם סבין שנולדה בשנת 2010. נטען כי לאחר פטירת אביו של הנתבע, בשנת 2016, הפך הנתבע לדייר מוגן על-פי סעיף 20 לחוק, ואילו בתו, סבין, נהייתה לדייר מוגן "נדחה" כמשמעות מונח זה בפסיקה וכאמור בסעיף 27 לחוק. עוד נטען כי זכויות הנתבעת בדירה נובעות מהיותה אשתו של הנתבע ואמם של בתם המשותפת. הנתבעים הוסיפו וטענו כי באחזקתם הבלעדית אף גינה או חצר, המהווה החלק מהמושכר. בכתב ההגנה (שהוגש עוד בטרם החליטה הוועדה המקומית לאשר בתנאים את הבקשה להיתר בנייה להריסת הבניין) נטען עוד כי לא התקיימו ארבעת התנאים המצטברים לקיומה של עילת הפינוי הקבועה בסעיף 131(10) לחוק. כטענה חילופית נטען כי את הסידור החלוף יש לבחון על-פי החלופות המנויות בסעיף 133(ב) או בסעיף 133(ג) לחוק.

5. בכתב התשובה טען התובע שאין לנתבעים כל זכות בגינה או בחצר הבניין, למעט זכות מעבר בחצר לדירה המושכרת, וכי בהסכם השכירות שנכרת בשנת 1974 עם הורי הנתבע הם אישרו שאין להם זכויות כלשהן בחצר.

האם קיימת עילת פינוי לפי סעיף 131(10) לחוק ?

6. בסעיף 131(10) לחוק נקבעה אחת מעילות הפינוי, בזו הלשון:

"בעל הבית רוצה להרוס את המושכר או את הבנין שבו נמצא המושכר כדי להקים במקומו בנין אחר, או לשנות את המושכר שינוי ניכר או לתקנו תיקון יסודי, וקיבל את רשיון הבניה הדרוש לכך, והודיע לדייר בכתב על נכונותו להעמיד לרשותו סידור חלופי".

בע"א 4734/16 ברזילי נ' עיריית חדרה, פסקה 33 (פורסם בנבו, 28.6.2020) (להלן: עניין ברזילי) נפסק (ההדגשה במקור - א"ג):

"הנה כי כן, זכותו של בעל נכס לפנות דייר מוגן לצורך הריסת הבניין, מותנית בכך שההריסה נעשית למטרה של הקמת בניין אחר, או לשם שינוי, או תיקון הבניין וכן בקבלת רישיון הבנייה הדרוש לשם כך. בנוסף, עליו להעמיד לרשות הדייר המוגן סידור חלופי".

7. במקרה שבפנינו, רצונו של התובע (שהוא "בעל הבית", על-פי הגדרת מונח זה בסעיף 1 לחוק) להרוס את הבניין ובו המושכר כדי להקים במקומו בניין אחר הוכח על-פי ההסכם שנכרת בינו לבין היזם, ועל-ידי האמור בתצהירו של אייל צבי פרידמן, נציג היזם, לפיו מדובר ב"כוונה ממשית ומגובשת אשר מתבצעות פעולות נמרצות לקידומה". היותו של ההסכם "מותנה" אינו פוגם בהוכחת רצונו של התובע. שניים מתוך שלושת התנאים המתלים שבסעיף 5 להסכם התקיימו, והתנאי השלישי ("ניתן פס"ד ו/או הסכם עם 'הדייר המוגן' לפינוי 'הדייר המוגן' מהמקרקעין") הוא שעומד להכרעה בפסק דין זה. אשר להתנאת עילת הפינוי ב"קבלת רישיון הבנייה הדרוש לשם כך" - הוכח כי ביום 9.8.2020 ניתן ליזם היתר בנייה להריסת הבניין ולהקמת בניין חדש תחתיו אשר הותנה בתנאים שונים. בא-כוח התובע הפנה בסיכומיו בכתב לת"א (שלום חי) 41366-11-11 חצב נ' שקולניק (פורסם בנבו, 4.4.2013), בו נקבע כי "אין צורך בהצגת היתר בנייה בפועל", תוך הפנייה לת"א (שלום ת"א) 19959-02-10 אפרת יובלים בע"מ נ' דבך (פורסם בנבו, 27.6.2011), בו נקבע כי "אין לנקוט פרשנות טכנית המחייבת באופן דקדקני רישיון בניה בעין הכולל את תיאור הבניין המיועד להיבנות וניתן להסתפק ברישיון המתיר הריסת הבניין הקיים, בצירוף הוכחת כוונה ואפשרות לבניית הבניין החדש תחתיו". בא-כוח הנתבעים חזר בסיכומיו בכתב על טענתו בכתב ההגנה, לפיה "כפי שניתן לראות בכתב התביעה אין לתובע רישיון בנייה", אולם התעלם מהעובדה שלאחר הגשת התביעה ניתן ליזם רישיון בנייה בתנאים, אשר מרביתם כבר מולאו. ביום

30.12.2021 הודיע בא-כוח הנתבעים על הסכמתו לבקשת בא-כוח התובע מיום 15.12.2021 להגיש תצהיר מיום 11.11.2021 של דורון פיינגולד, שמונה על-ידי היזם כמפקח על בניית הפרויקט מושא הסכם תמ"א. בתצהיר נכתב כי מתוך ששה עשר התנאים שפורטו בהיתר הבנייה המותנה, טרם מולאו שני תנאים בלבד, ולהערכתו "התנאים האמורים יתמלאו תוך פרק זמן קצר ביותר והיתר הבנייה יינתן תוך פרק זמן עד חודשיים ימים". אפנה לדברי המלומד ד' בר אופיר בספרו סוגיות בדיני הגנת הדייר כרך ראשון 118 (מהדורה שניה, נובמבר 2019), לפיהם הרישיון יכול שיושג גם על שמו של אדם שאינו המשכיר של הנכס, ובלבד שיהא ברור מתוך הנסיבות כי הרישיון הושג מתוך תיאום עם בעל הנכס אשר מוכן לבצע את הבנייה.

אשר לתנאי הנוסף שבסעיף 131(10) - בעניין ברזילי הוסבר כי משמעותו התנאי "והודיע לדייר בכתב על נכונותו להעמיד לרשותו סידור חלוף" הינה: "בנוסף, עליו להעמיד לרשות הדייר המוגן סידור חלוף". בסעיף 7 לכתב התביעה נכתב כי התובע הודיע לנתבע על נכונותו להעמיד סידור חלוף בדרך של פיצוי כספי, וכך אף כתב התובע בסעיף 14 לתצהירו. הנתבע העלה בתצהירו טיעונים משפטיים בנוגע לתנאי זה, וטען כי האמור בסעיף 7 לכתב התביעה אינו מהווה תחליף לדרישה להודעה כתובה. אני מקבל את עדותו של התובע בעניין זה, שלמעשה לא הוכחשה על-ידי הנתבע, ושעליה הוא לא נחקר בחקירה הנגדית. מכל האמור לעיל נובע שעלה בידי התובע להוכיח קיומה של עילת פינוי לפי סעיף 131(10) לחוק.

"סידור חלוף"

8. בפסקה 35 בעניין ברזילי עמד בית המשפט העליון על משמעותו של סעיף 133(ב) לחוק, בו נקבע שבית המשפט רשאי לקבוע שהסידור החלוף יהיה בתשלום פיצויים:

"משמעותו של המונח סידור חלוף בהקשרו של חוק הגנת הדייר הוא הענקת תחליף ראוי לדייר, אשר ימלא את התכלית שאותו מילא המבנה שממנו פונה (עיינו: ע"א 147/65 אלוש נ' לייקנד, פ"ד יט (3) 97, 102 (1965) (להלן: עניין אלוש). תחליף ראוי יכול שיהיה מבנה חלופי ויכול שיהיה על דרך של תשלום פיצויים, מכך שהמחוקק איפשר לספק לדייר שפונה סידור חלוף על דרך של פיצויים (בהסכמתו) ניתן, להשקפתי, ללמוד כי סידור החלוף, לא חייב להיות בהכרח זהה לחלוטין לנכס שפונה. זאת מאחר שמתן סידור חלוף על דרך של פיצויים יש בו ממילא תחליף שאיננו זהה לנכס

שפונה. הסידור חלוף צריך איפוא לאפשר לדייר המפונה למלא את אותן הפונקציות שהנכס המקורי מילא עובר לפינויו, אך הוא איננו חייב להיות זהה לחלוטין לאותו נכס".

וברע"א 847/06 הרב מונדרי נ' שינפלד חברה לבניין והשקעות בע"מ (פורסם בנבו, 20.7.2006) פסק השופט רובינשטיין:

"אציין עוד כי הדרישה להעמדת סידור חלוף לדייר מוגן, המעוגנת בחוק, אין משמעה דווקא מתן פיצוי כספי שיאפשר לרכוש דירה חלופית בבעלות מלאה, ובית המשפט המחוזי הטעים, כי 'פיצוי כספי כסידור חלוף לרשות הדייר המוגן, כנגזרת בגובה של עד 60% משווי בעלות, מקובל על המשפטנים העוסקים בענף...".

9. נפנה כעת לקביעת שווי הדירה המושכרת. מאחר ובין הצדדים התגלעה מחלוקת בשאלה אם המושכר כלל את הגינה והחצר שלידו, נידרש לסוגיה זו תחילה.

האם החצר היא חלק מהמושכר ?

10. בהסכם השכירות מיום 31.10.1974, אשר נכרת בין הוריו של התובע לבין הוריו של נתבע מס' 1, נכתב:

1. "המשכיר משכיר והשוכר שוכר את הדירה הנמצאת בקומה קרקע בבית המשכיר ברחוב מס' 66 בשכונת בת-גלים בחיפה, המכילה 2 חדרים לתקופה של 12 חודשים ..

7. השוכר מסכים ומתחייב לשלם למשכיר בכל חדש את חלקו הפרופרציונלי בהוצאות הכרוכות במאור ונקוי חדר, ניקוי החצר הגן וכל שירותים אחרים הכרוכים בהחזקת הבית. הוצאות אלה תתחלקנה בין כל דיירי ומחזיקי הבית באופן פרופרציונלי למספר הדירות ותוספנה לשכר הדירה".

ובנספח "תנאים נוספים לחוזה שכירות" נכתב:

2. "השוכר מצהיר ומאשר כי ידוע לו שקיים גן ילדים בחדר הסמוך לדירתו וכי החצר של הבית משמשת ו/או תשמש לגן הילדים. השוכר מסכים ומצהיר כי המשכיר זכאי להעביר את גן הילדים לחצר הפנימית כוון מערב, וכי לשוכר אין ולא תהיינה כל טענות או מענות בקשר לכך.

3. השוכר מצהיר ומאשר כי אין לו כל זכויות שהן בחצר, וכי אסור לו להשתמש בחצר בכל צורה שהיא.

.

.

6. השוכר מתחייב לנקות את החצר שבצד הדירה שלו.

11. בסעיף 25 לכתב ההגנה לא נטען מפורשות כי החצר הושכרה להוריו של הנתבע מס' 1. נאמר בו כי באחזקתם הבלעדית של הנתבעים גם גינה/חצר, וכי אין התובע יכול לגרוע מ"זכויותיהם בחצר/הגינה, מה עוד שהכניסה לדירת הנתבעים היא מן המרפסת והחצר/הגינה הצמודה לה". באותו סעיף אף הובא ציטוט מפסק דין שניתן בע"א 398/63 ליבוביץ נ' כץ, פ"ד יח(1) 384 (1964) (להלן: עניין ליבוביץ) (ההדגשה הוספה - א"ג):

"לעניין שכירות כולל 'בית' כל מה שדרוש לשימוש נוח בו ושבאופן רגיל הולך יחד עמו, לרבות מבני עזר, חצר, גן פרי וכיוצא באלה הצמודים לו. ... משהשכיר בעל הבית את הבית כולו לדיירים, הוא השכיר להם כל מה שמשמש את הבית ונלווה אליו, גם אם הדבר לא פורש בחוזה השכירות, והדיירים זכאים במשותף לעשות שימוש רגיל ונאות בכל מה שכשולל בחוזה השכירות למטרה שלה נועד. לבעל הבית עצמו לא נותר מאומה מן החזקה ומזכות השימוש בהם. כדי לשמור לעצמו זכות כזאת עליו להתנות על כך במפורש בחוזה השכירות או להראות כי מתוך הוראות החוזה בכללותו ומתוך כל הנסיבות האחרות מתגלה כוונה להשאיר בידי המשכיר זכות מסוימת מהזכויות הנ"ל בנכס או במה שהולך יחד אתו".

אבחנה בין מספר חצרות נעשתה לראשונה בתצהירו של הנתבע. בתצהיר הוא טען שבבית קיימות שתי חצרות - חצר פנימית, שייכת לגן הילדים ולבעל הבית, והיא מושא סעיפים 2-3 לנספח להסכם השכירות, וחצר חיצונית קדמית, ששטחה כ-48 מ"ר ואשר שימשה את הוריו ואותו כל השנים, ולגביה הוטלה על השוכרים, בסעיף 6 לנספח להסכם, חובת הניקוי. הוא לא נחקר על כך בחקירתו הנגדית, אך אישר כי בעת כריתת הסכם השכירות הוא היה ילד בן תשע.

12. בע"א (מחוזי ת"א) 57275-10-17 ענף נ' מדינת ישראל (פורסם בנבו, 22.8.2019) התייחס בית המשפט להלכה שנפסקה בעניין ליבוביץ:

"לטעמי, את השאלה האם שטח החצר הגדולה הנ"ל נכלל במושכר, יש לחפש בראש ובראשונה בחוזה השכירות עצמו

(ראו בהקשה לגג בנין בע"א 4/67 בריטיש אנד קולוניאל איסטייטס בע"מ נ' טרבלוס, פ"ד כא(1) 463 (23/4/67).

אכן, הפסיקה הכירה גם במקרה ששטח של מגרש/חצר ייחשב כחלק אינטגרלי מן המושכר כמו במקרה של חצר של בית מגורים בדרישה לשימוש נוח במושכר (ע"א 398/63 ליבוביץ נ' כץ פ"ד נח 384 (1964) (ע"א (ת"א) 1613/97 מדר בנימין נ' מינהל מקרקעי ישראל [פורסם בנבו] (1999), אך אין ללמוד מכך על הצמדת שטח קרקע בהיקף של כ-1.5 דונם - 2 דונם, הגדול פי 3 או פי ארבע משטח המושכר עצמו, בלא שיש לכך זכר בהסכם השכירות ו/ או בראיות.

זאת כשכאמור בהסכם השכירות עצמו מתואר המושכר במפורט ובמפורש ומוגדר מה הוא כולל ויש לתת לכך משקל רב, כאשר השימוש שנעשה בפועל בחצר ואפילו משך עת רבה לא מקנה למערער זכות כלשהי (ע"א 197/65 להב בע"מ נ' יורשי המנוחה בריינה שפיר פ"ד יט (3) (1965)).

13. לשון הסכם השכירות מחזקת את טענת התובע, לפיה החצר איננה חלק מהמושכר. האבחנה בין הדירה לבין החצר הקדמית מצויה כבר בלשון הסכם השכירות ובתנאיו המיוחדים. בהסכם הוגדר המושכר כ"דירה .. המכילה 2 חדרים", ובתנאיו המיוחדים הוטל על השוכר לנקות את "החצר שבצד הדירה שלו". לצד החובה לנקות "חצר" שאינה חלק מ"הדירה" המהווה את המושכר, לא צוין בהסכם כי לשוכרים זכות כלשהי ב"חצר שבצד הדירה".

14. האבחנה בין חצר פנימית לחצר חיצונית קדמית קיבלה חיזוק בחקירתו הנגדית של התובע, ונתמכה בתמונות - מוצגים נ/1-4 אשר הוצגו לו. ההקשר של סעיף 3 בתנאים המיוחדים להסכם השכירות, בבואו לאחר סעיף 2, תומך בטענת הנתבעים, לפיה הקביעה לפיה לשוכר "אין לו כל זכויות שהן בחצר", מתייחסת אך ורק לחצר הפנימית הנמצאת בחלקו האחורי של הבית. אני אף מקבל את טענת הנתבעים, לפיה הכניסה לדירה המושכרת הייתה אפשרית רק דרך החצר הקדמית (הנראית בתמונה מוצג נ/2), וכי לגביה (בלבד) נקבעה חובת הניקוי בסעיף 6 לתנאים המיוחדים. אולם המוצגים תמונות נ/1-2 משקפים עובדה נוספת: החצר הקדמית מצויה בחזית הבניין בן שתי קומות, ועל מנת להגיע לגרם המדרגות המוביל את דלת הכניסה לדירה המושכרת, על השוכרים לחצות חלק קטן בלבד (פחות ממחצית) מאותה חצר. כאשר עובדה זו מצטרפת ללשון הסכם, כמתואר בפסקה הקודמת, לא ניתן להגיע למסקנה שבחצר קדמית בשטח 48 מ"ר, המהווה חלק מחזית הבניין, הוקנתה להוריו של נתבע מס' 1 זכות שכירות

(להבדיל, למשל, מזיקת הנאה שאין עמה זכות להחזיק בחצר). החצר, איפוא, אינה חלק מהמושכר.

שטח הדירה

15. בחוות דעתו מיום 8.12.2019 של המומחה מטעם התובע, השמאי ערן בנטל, נכתב כי השטח האקוויוולנטי של הדירה הינו 82 מ"ר, ואילו בחוות דעתו מיום 3.10.2019 של המומחה מטעם הנתבעים, השמאי אריה סודית, נכתב כי השטח האקוויוולנטי של הדירה הינו 85.8 מ"ר. מאחר והשמאי סודית כלל בחישוב השטח אף 4.8 מ"ר, שהינם מכפלה של שטח החצר במקדם 0.1, הרי - לאור מסקנתי כי החצר אינה חלק מהמושכר - היה מקום להעדיף את קביעתו של השמאי בנטל בנוגע לשטח הדירה. עם זאת, אקבל את עמדתו של בא-כוח התובע בסעיף 4.4.6 לסיכומיו בכתב, ואקבע את שטח הדירה כממוצע בין שתי חוות הדעת, דהיינו - 83.9 מ"ר.

המחיר ל-1 מ"ר

16. בחוות דעת השמאי בנטל נכתב כי שווי למ"ר לאחר התאמות הוא 10,568 ₪. בחוות דעת השמאי סודית נכתב כי שווי למ"ר נע בין 15,500 ₪ לבין 16,000 ₪, ולגבי הדירה הוא חישב את שוויה לפי שווי 15,580 ₪ למ"ר. בסיכומים בכתב מנה כל אחד מבאי-כוח הצדדים את הכשלים בחוות הדעת של מומחה הצד שכנגד. מאחר ובא-כוח התובע ויתר על חקירה נגדית של השמאי סודית, ובכך בחר שלא לעמת אותו עם אותם כשלים שתיאר בסיכומיו, לא מצאתי טעמים טובים לדחות את קביעתו לגבי מחיר למ"ר. אשר לחוות דעת בנטל - הסתבר כי אין זהות בין שטחים של דירות באותן שלוש עסקאות השוואה שתוארו בשתי חוות הדעת. שטחיהן בחוות דעת סודית היו 77 מ"ר, 60 מ"ר ו-85 מ"ר, ואילו בחוות דעת בנטל הן היו 82 מ"ר, 86 מ"ר ו-95.5 מ"ר בהתאמה. שוני זה תרם את חלקו לקביעת מחיר נמוך יותר ל-1 מ"ר בחוות דעת בנטל. השמאי בנטל הסביר כי בחוות דעתו הוא נקב בשטחים גדולים יותר לאותן דירות, מאחר ולדעתו אין להסתמך על "השטחים כמו שדווחו למיסוי מקרקעין", אלא על "שטחי האמת" המשקפים את "השטחים בפועל" לעומת הרישום ההיסטורי. הוא טען כי "ניתן היה מאוד בקלות לבדוק את הנושא הזה באמצעות הזמנת תשריטי בית משותף ... ואז למדוד את קונטור דירות האמת ולסנכרן את זה עם היתרי הבנייה", אולם הוא לא אמר (ולא כתב) כי הוא

ביצע צעדים אלו. הוא אף הודה כי אינו מודד מוסמך. לא אוכל להעדיף את קביעתו של השמאי בנטל לגבי מחיר למ"ר.

העולה מכל אלה הוא שאני מאמץ את קביעתו של השמאי סודית, לפיה מחיר ל- 1 מ"ר בדירה המושכרת הינו 15,580 ₪, נכון ליום 3.10.2019.

הפרשי הצמדה

17. בא-כוח הנתבעים טען בסיכומיו בכתב כי לשווי הדירה כפי שנקבע בחוות דעת המומחה מטעמם יש להוסיף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה החל ממועד חוות הדעת, או למצער - למדד המחירים לצרכן. בסיכומי התשובה לא התייחס לכך בא-כוח התובע. אני מקבל את עמדת בא-כוח הנתבעים, וקובע כי שווי 1 מ"ר בדירה יחושב לפי קביעת השמאי סודית בצירוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה החל מיום 3.10.2019, ויעמוד על 16,540 ₪.

שווי הדירה והפיצוי הכספי

18. שווי הדירה המושכרת הינו 83.9 מ"ר $\times$ 16,540 ₪ = 1,387,706 ₪. הפיצוי הכספי כסידור חלוף יהא 60% משווי הדירה, דהיינו - 832,624 ₪.

התוצאה

19. אשר על כן, אני מקבל את התביעה ומורה לנתבעים לפנות את הדירה תוך 90 יום ממועד פסק הדין. הפינוי מותנה בתשלום של התובע לנתבע מס' 1 בסך 832,624 ₪ ובהצגת היתר בנייה תקף.

20. בנסיבות העניין, ולאור התוצאה אליה הגעתי, אינני עושה צו להוצאות.

ניתן היום, ב' שבט תשפ"ב, 04 ינואר 2022, בהעדר הצדדים.

לראש פסק הדין