

בתי המשפט

ת"א 1488/02		בית משפט מחוזי תל-אביב - יפו
תאריך: 4.9.2007		בפני: כב' השופטת נורית אחיטוב

בעניין:

יעקב שאוליאן

ע"י ב"כ עו"ד איל רוזובסקי ו/או עו"ד סיון רמות

התובע

נגד

(1) אברהם חסיד

ע"י ב"כ עו"ד יהודה רסלר

(2) רוחלה אפרמיאן

ע"י ב"כ עו"ד זהר גרינברג

הנתבעים

ובעניין:

אברהם חסיד

ע"י ב"כ עו"ד יהודה רסלר

שולח הודעת צד ג'

נגד

רוחלה אפרמיאן

ע"י ב"כ עו"ד זהר גרינברג

הנתבע צד ג'

חקיקה שאוזכרה:

[חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961: סע' 4, 4\(א\)](#)[פקודת הנזיקין \[נוסח חדש\]: סע' 76, 84](#)[חוק מיסוי מקרקעין \(שבח ורכישה\), תשכ"ג-1963: סע' 1](#)[תקנות פסיקת ריבית והצמדה \(קביעת שיעור הריבית ודרך חישובה\), תשס"ג-2003: סע' 2, 4](#)[תקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984: סע' 513](#)

מיני-רציו:

* מקרקעין – שמאות מקרקעין – שווי בקרקע

* כספים – ריבית – שיעורה

* נזיקין – פיצויים – פיצויים עונשיים

הפרשה שעומדת בבסיס פסק דין זה באה בפני בתי המשפט זו הפעם החמישית. בתמצית, התובע והנתבע 2 (להלן: "אפרמיאן") רכשו יחדיו נכס. לאחר מספר שנים התגלעה בין השניים מחלוקת, והם הסכימו ליישב את חילוקי הדעות שביניהם בבוררות זבל"א. בפסק הבוררות, שניתן ביום 11.1.1981, חוייב התובע למכור לאפרמיאן את חלקו בקרקע. הפרשה המשיכה להתגלגל, עד אשר הגיש התובע לביהמ"ש המחוזי תביעה כנגד אפרמיאן, הבורר מטעמו (להלן: "חסיד") ואדם נוסף, ובה התבקש ביהמ"ש ליתן צו המורה על ביטול פסק הבוררות מיום 11.1.1981 מחמת "שהוא נגוע בתרמית חמורה". הפרשה המשיכה להתגלגל בין הערכאות השונות, ונקבע כי התובע לא היה מתקשר עם אפרמיאן בהסכם פשרה אם היה עומד מבעוד מועד על התרמית. הדיון שבמוקד פסק דין זה הינו בשאלה, מהו הסכום הכספי, אם בכלל, המגיע לתובע ממעשי המרמה כפי שנקבעו ע"י בתי המשפט.

ביהמ"ש המחוזי קבע:

מחיר השוק של הקרקע; ביהמ"ש מאמץ את חו"ד המומחה מטעם התובע. באשר לטענה, כי השמאי הסתמך על נתונים של שמאים אחרים כחלק ממסד הנתונים של חוות דעתו, ולכן נהג שלא כראוי, הרי שיש לציין, כי קיים קושי מובנה בכתיבת חוות דעת לגבי ערכם של מקרקעין לשנים עברו, מלפני 25 שנה, בהעדר נתונים מדויקים לאמוד את ערכם של המקרקעין. לפיכך, נתונים השוואתיים לעסקאות דומות בזמנים סמוכים במקרקעין סמוכים, הם הדרך היחידה והטובה ביותר לאומדן ערך מקרקעין.

עוד נטען ע"י הנתבעים כי מהעובדה שמש שבח קיבל את הדיווח על השווי יש לקבוע שזה השווי. מס שבח בקיא בשוויים של מקרקעין ובימ"ש לא ימהר לשנותם. ואולם, בענייננו הוגש למנהל מס שבח הסכם מכר שהוכר בפסיקות הקודמות לפסק דין זה, כהסכם מכר כפוי, שאיננו משקף מכירה של מוכר מרצון לקונה מרצון וכי התמורה נקבעה שלא בתום לב. בנתונים אלה לא ניתן לקבוע כי הדיווח למס שבח, הגם שלא עורער על ידו, הינו הדיווח הנכון. לפיכך, זהו המקרה המתאים לקבוע שאין להסתמך על הדיווח למס שבח, כמשקף את שווי האמיתי והנכון.

שיעור הריבית; לטענת התובע, יש להחיל על הפרש הסכום שייקבע לזכותו שיעור ריבית ע"פ סעיף 4 לחוק [פסיקת ריבית והצמדה](#). ואולם, בענייננו לא מדובר ב"סכום שיש לשלמו במטבע חוץ או במטבע ישראלי שהוא צמוד למטבע חוץ" כהוראת סעיף 4 לחוק [פסיקת ריבית והצמדה](#). אומנם עסקאות במקרקעין מזה זמן רב נאמדות בערכים דולריים, אולם התשלומים ע"י אזרח ותושב ישראלי מתבצעים בשקלים. עסקה זו אינה שונה מעסקאות אחרות במקרקעין. לפיכך, לענייננו רלוונטיים הוראות [חוק פסיקת ריבית והצמדה](#) על חיוב שקלי.

עוגמת נפש; קשה לאמוד רגשות בערכים כספיים, ואין כל ספק שסכומי כסף אין בהם כדי לפצות משך זמן כה ממושך בהם חי אדם בתחושה קשה שנגזל רכושו בכפייה, וכי חולק שולל. יחד עם זאת הסכום צריך

לבטא מורת-רוח יותר מאשר פיצוי של ממש. בנסיבות האמורות פוסק ביהמ"ש בגין רכיב זה סך של 350,000 ₪.

פיצויים עונשיים; הגם שהפסיקה קבעה כי לבתי משפט בישראל סמכות לפסוק פיצויים עונשיים, בפועל סמכות זו מופעלת במשורה ובמקרים נדירים ביותר. בנסיבות דנא, באשר על עובדות המקרה לאשורן ולהיקפן למד ביהמ"ש אך ורק מכלי שני, ומכיוון שמדובר בסעד יוצא דופן וחריג, לא רואה ביהמ"ש לנכון במקרה זה לעשות בו שימוש.

הודעת צד ג; אין לחייב את צד ג', דהיינו את אפרמיאן, לשפות את חסיד, שכן זה גם זה, אחראים באותה מידה לנזקים שנגרמו לתובע כתוצאה ממעשיהם השלובים זה בזה. לפיכך הודעת צד ג' נדחית.

פסק דין

זוהי הפעם החמישית, אם לא יותר, שהפרשה שעומדת בבסיס פסק דין זה באה בפני בתי המשפט ואין אלא לקוות שהפעם ייסתם הגולל על אותה פרשיה שהחלה ביום 11.1.1981.

תאור העובדות וההליכים שקדמו לתיק זה

1. בטרם אכנס לגופם של דברים אתאר בקצרה את השתלשלות העניינים עד כה. האירועים נדונו בהכרעות שיפוטיות בערכאות שקדמו לי ופסק דין זה הינו פועל יוצא שלהן, וקשור לקביעות העובדתיות שהוכרעו שם.

2. תחילתה של הפרשה בשנת 1971, עת רכשו התובע והנתבע 2 (להלן: "רוחולה אפרמיאן" ו/או "אפרמיאן"), ביחד עם אחר (שאינו צד להליכים המשפטיים) חלקת קרקע בנס ציונה בשטח של כ- 12,000 מ"ר. אפרמיאן רכש 50% מן הזכויות בנכס והתובע והאחר רכשו 25% כל אחד.

3. בתחילת שנות ה-80 התגלעה מחלוקת בין התובע לאפרמיאן שנסבה בעיקר על שאלת פיתוח הקרקע. השניים הסכימו ליישב את חילוקי הדעות שביניהם בבוררות זבל"א ("זה בוחר לו אחד"). התובע מינה כבורר מטעמו את בן דודו, יוסף שאוליאן, ואפרמיאן מינה כבורר מטעמו את נתבע 1 (להלן: "אברהם חסיד" ו/או "חסיד"). פסק הבוררות ניתן על ידי הבוררים הנ"ל ביום 11.1.1981, וחייב את התובע למכור לאפרמיאן את חלקו בקרקע בסכום השווה לסך של 228,469 דולר.

4. בשנת 1981 שוב התגלעה מחלוקת בין התובע לבין אפרמיאן בשאלות הקשורות לפרשנות וביצוע הסכם המכר. אפרמיאן פנה לאותם בוררים שיכריעו גם בסכסוך החדש. מלכתחילה כפר התובע בסמכות הבוררים, אך בסופו של דבר השתתף "תחת מחאה" בדיוני הבוררות ובמקביל הגיש לבית המשפט המחוזי בקשה להעביר את הבוררים מתפקידם.

ביום 26.4.1982 דחה בית המשפט המחוזי את הבקשה. הוגשה בר"ע לבית המשפט העליון ואף היא נדחתה. בסופו של דבר הסכימו הצדדים על מינוי השופט בדימוס מאיר רובין ז"ל כבורר שלישי. לאחר מכן הוסכם כי השופט רובין ז"ל יהיה בורר יחיד.

5. בטרם ניתן פסק הבורר הודיעו הצדדים כי הגיעו לפשרה בשאלת פרשנותו וביצועו של הסכם המכר, והבורר אישר את ההסכם.

6. **ביום 14.6.1993** הגיש התובע לבית המשפט המחוזי בתל-אביב תביעה כנגד אפרמיאן, חסיד ואדם נוסף, שאינו צד לתביעה שבפני **(ת"א 1156/94)**. באותה תביעה התבקש בית המשפט ליתן צו המורה על ביטול פסק הבוררות מיום 11.1.1981 שניתן על ידי הבוררים, וזאת מחמת: **"שהוא נגוע בתרמית חמורה"** ושרק לאחרונה הגיעו לידי התובע ראיות המוכיחות טענה זו והמצביעות על כך, כי לחסיד בהיותו בורר היה אינטרס אישי בקרקע, נשוא הדיון.

בפסק דין מנומק ומפורט שניתן ע"י כב' השופטת (כתוארה דאז) ה' גרסטל, נדחתה תביעת התובע כנגד אפרמיאן, ואילו כנגד חסיד נקבע כדלקמן:

"בתפקידו כבורר בין הנתבע 1 (אפרמיאן – נ.א.) לבין התובע היה הנתבע 2 (חסיד – נ.א.), שותף לדבר תרמית ולפיה רכש בהסתר ביחד עם אביו ואחיו חלק מזכויותיו של התובע במקרקעין והמחיר שנקבע לא היה מחיר השוק בתקופה הרלוונטית, אלא נמוך ממנו – באופן משמעותי."

7. על פסק הדין הזה ערערו שני הצדדים לבית המשפט העליון ב-**ע"א 9800/01** וערעור שכנגד **ע"א 836/02**.

ב-**25.3.2004** - ניתן פסק הדין על ידי כב' השופט א' מצא ואילו הצטרפו כב' השופטים מ' חשין ו-י' טירקל, ובו נקבע כי ערעורו של התובע מתקבל והוכרזה בטלותו של פסק הבוררות הראשון. הערעור שכנגד התקבל בחלקו ונקבע בו, כי:

"אין שאוליאן (התובע – נ.א.) יכול להישמע עוד בטענה נגד עצם הסכמתו למכור את חלקו בנכס אלא רק בטענות לגבי המחיר שבו כדבריו נאלץ להסכים למוכרו. במילים אחרות: הסעד היחידי, שיהיה שאוליאן זכאי לקבלו כנגד חסיד – ואם בית המשפט המחוזי יקבל את עמדתו ויכריז על ביטולם של הסכם הפשרה ובפסק רובין, גם כנגד אפרמיאן – הוא סעד כספי שיפצה אותו על נזקיו."

8. משכך, הוחזר הדיון לשמיעה נוספת בבית המשפט המחוזי בתל-אביב ונדון שוב בפני כב' השופטת ה' גרסטל. בטרם החל הדיון לגופו הסכימו הצדדים בישיבה מיום 5.5.2004 ב-[ב"ש"א 9150/04](#), כדלקמן:

"מוסכם עלינו כי על בית המשפט להכריע בשתי שאלות. הראשונה – האם שאוליאן היה מתקשר עם אפרמיאן בהסכם פשרה (באותם תנאים) אם הועמד מבעוד מועד על התרמית ששללה את תוקפם של פסק הבוררות הראשון ושל הסכם המכר ואם כן מה המשמעות של פסק דינו של השופט רובין מבחינת היותו מעשה בי-דין.

השאלה השניה היא – אם הסכם הפשרה ופסק דינו של השופט רובין מבוטלים מה הסכום הכספי אם בכלל המגיע לשאוליאן.

מוסכם שהשאלה השניה תידון במסגרת התביעה שהוגשה על ידי שאוליאן נגד חסיד. תביעה זו תתוקן באופן שיתווסף לה נתבע נוסף, אפרמיאן (ת"א 1448/02) ללא צורך בהגשת בקשת תיקון". (ההדגשה לא במקור – נ.א).

9. לאחר שנשמעו שוב ראיות ניתן ביום 31.1.2005 על ידי כב' השופטת ה' גרסטל ב-[ת"א 1156/94](#), פסק דין בשאלה הראשונה (שנוסחה מובא בסעיף 8 רישא דלעיל), על פי הנחית בית המשפט העליון. וכך קבעה כב' השופטת גרסטל:

"אל מול גרסתו המשכנעת, המהימנה והעקבית של התובע – לא הוצגה לי כל גרסה... קיימת לפני גרסה אחת בלבד שאין לי כל סיבה לפקפק בנכונותה ובאמיתותה ואני מאמצת אותה.

מכל האמור בשאלה שהוצגה לי על ידי בית המשפט העליון – התשובה חיובית".

עולה אפוא, כי פסק דין זה קובע מפורשות, שהתובע לא היה מתקשר עם אפרמיאן בהסכם פשרה אם היה עומד מבעוד מועד על התרמית. פסק הדין מבטל את תוקף פסק הבוררות הראשון ואת הוראת המכר, שנקבעה בו (להלן: "הסכם המכר הכפוי").

10. בתום ההליכים האמורים לעיל, נותרה לדיון השאלה האחרונה והיחידה שטרם נדונה – והיא: מהו הסכום הכספי, אם בכלל, המגיע לתובע ממעשי המרמה כפי שנקבעו על ידי בתי המשפט שדנו לפני. או במלים אחרות, האם נגרם לתובע נזק כתוצאה מההסכם המכר הכפוי ואם כן – מה שיעורו.

כתבי הטענות בתיק שלפני

11. כתב התביעה המתוקן שבפניי מונה את נזקי התובע, כתוצאה ממעשי תרמית וכתוצאה של עוולת הפרת חובות חקוקות, בשלושה ראשי נזק אלו :

- א. מכירת הקרקע במחיר נמוך משווי השוק, נזק המוערך בסך של 302,781 דולר (על פי חוות דעת שמאי (נספח ד' לכתב התביעה) של השמאי **בועז ברזילי**) ובתוספת ריבית של 11% לסכום זה מיום 11.1.81, בסה"כ 13,313,619 ש"ח.
 - ב. עגמת נפש בסכום המוערך בסך של 2,000,000 ש"ח.
 - ג. פיצויים עונשיים – על פי שיקול דעת בית המשפט, באשר לגובהם.
- בשל שיקולי אגרה העמיד התובע את תביעתו, על סך של 9,400,000 ש"ח בתוספת ריבית והצמדה, מיום הגשת התביעה.

12. **הנתבע 1 – חסיד** הגיש כתב ההגנה מתוקן ובו מכחיש את כל הנטען כנגדו בכתב התביעה המתוקן, וטוען כי חוות הדעת שצורפה לכתב התביעה מטעה, וכי המחיר שבו מכר התובע את זכויותיו במקרקעין תואם את שווי השוק, בינואר 1981.

כמו כן כופר בדרישת הריבית המנוגדת לטענתו [לחוק פסיקת ריבית והצמדה](#), **תשכ"א-1961** (להלן: "**חוק פסיקת ריבית**") והתקנות לפיו.

כן טוען, כי אם ייקבע, כי נגרם לתובע נזק, על בית המשפט לקבוע את שיעור השתתפותו של כל נתבע, כאמור [בסעיף 84 לפקודת הנוזקין](#) [נוסח חדש].

13. **הנתבע 2 - אפרמיאן** הגיש כתב הגנה מטעמו. אף הוא הכחיש את האמור בכתב התביעה ואת חוות דעת השמאי (נספח ד' לכתב התביעה).

כמו כן הכחיש, כי נגרם לתובע נזק כלשהו, וטוען, כי הקונה האמיתי היה חסיד והוא אשר יצא נשכר ממעשי המרמה. כן מכחיש את זכאותו של התובע לריבית על פי ערכים דולריים. עוד טוען, כי לתובע אשם תורם בקביעת הסכום ששולם לו בפועל, וכי עליו לא קיימת חבות כלשהי, שכן היה בורר בלבד, ולא הפר חובת אמון כבורר.

14. **בתאריך 1.5.2005** - הגיש הנתבע 1 - חסיד, הודעה לצד ג', לנתבע 2 - אפרמיאן, ובו טען, כי אם יחויב בסכום כלשהו, עקב התביעה, זכאי הוא לפיצוי ואו שיפוי ואו השתתפות מצד ג'. הוא מעמיד את תביעתו על סך 1,000,000 ש"ח בתוספת הפרשי ריבית והצמדה.

15. **בתאריך 25.5.2005** - הגיש צד ג' אפרמיאן כתב הגנה להודעת צד ג' והכחיש את כל האמור בהודעת צד ג'. כן ציין, כי חסיד הוא הרוכש, והוא אשר ניצל את מעמדו כבורר

ואילו צד ג', אפרמיאן, היה פאסיבי. לטענתו, למודיע אין כל עילה כלפי צד ג' ומכחיש לכן את זכות המודיע לסעדים הנטענים על ידו.

16. התובע הגיש כתב תשובה, שבעיקרו חוזר על הדברים האמורים בכתב התביעה המתוקן. הוא מבקש להורות על מחיקת כל אותם סעיפים בכתבי ההגנה של הנתבעים בהם הועלו טענות שהוכרעו כבר בבית המשפט המחוזי ובבית המשפט העליון משום שהכרעות אלו מהוות מעשי בי-דין.

דין

17. כפי שפורט לעיל, שאלת אחריותם של הנתבעים למעשי המרמה, הוכרעה על ידי בתי המשפט השונים, לרבות על-ידי בית המשפט העליון. פסק דין זה לא ידון בהם כלל.

הצדדים בתצהיריהם, בחקירותיהם בבית המשפט ובסיכומיהם התייחסו לשאלות המרכזיות, בדבר גובה הפיצויים ואלו בלבד, שידונו להלן, על פי שלושת ראשי הנזק הנתבעים.

א. (1) ערך הקרקע על פי שווי השוק ביום 11.1.81

18. אין חולק, כי התובע מכר על פי פסק הבורר לאפרמיאן את חלקו בקרקע תמורת סך של 228,469 דולר, בערכם בשקלים ביום מתן פסק הבוררות (11.1.1981).

19. בפני כב' השופטת ה' גרסטל, ב-ת"א 1156/94, הובאה חוות-דעתו של השמאי ברוך סער, שנחקר עליה בחקירה נגדית.

בפסק דינה קבעה כב' השופטת גרסטל כך :

"לאחר שעיינתי בחוות הדעת ושמעתי את עדותו של השמאי וחקירתו הנגדית, סבורני כי חוות הדעת יכולה בהחלט לשמש סימוכין למסקנה כי המחיר שנקבע כמחיר המכירה, לא היה באותה עת מחיר השוק של המקרקעין. אך לא ניתן לבסס עליה קביעה מדויקת של מחיר השוק בעת הרלוונטית".

ובהמשך קבעה :

"מהמקובץ עולה שלא הורם הנטל להוכיח באופן מדויק את שווי השוק ליום הקובע. יחד עם זאת מתקבל הרושם הן מחוות הדעת והן מעדויות הצדדים עצמם, כפי שעולה בפני לעיל, שאכן, המחיר הנקוב – לא שיקף את שווי השוק במועד הקובע".

(ההדגשה לא במקור – נ.א.).

אציין כי חוות-דעת זו לא הייתה בפני, שכן מצד התובע הוגשה חוות-דעת של שמאי אחר. בפני כב' השופטת גרסטל לא הייתה כלל חוות דעת נגדית, מטעם ההגנה.

20. בפני הוגשו שתי חוות דעת שמאיות באשר לערך הנכס ביום 11.1.1981.

האחת - של השמאי **בועז ברזילי** שצורפה כנספח ד' לכתב התביעה.

השניה - שהגיש הנתבע 1, חסיד, בטרם החלו ההוכחות, של השמאי אהוד המאירי.

מטבע הדברים, כל אחד מן הצדדים תומך בחוות דעת של השמאי מטעמו ותוקף את חוות הדעת שהגיש חברו.

חוות דעתו של השמאי ברזילי

21. אדון תחילה בחוות הדעת השמאית שצורפה על ידי התובע והוכנה על ידי **בועז ברזילי**, אשר נחקר בחקירה נגדית על ידי כל אחד מהנתבעים.

אפתח דווקא במסקנתו הסופית של כותב חוות הדעת שקבע, כי שווי הנכס במועד הרלוונטי היה 530,000 דולר.

משווי זה יש להחסיר את הסכום ששילם התובע בסך של 228,469 דולר, ומכאן שההפרש בשווי הקרקע מגיע לסך של 301,531 דולר בערכים של 11.1.1981. למסקנה זו בדבר שווי הקרקע, מגיע **השמאי ברזילי** על סמך נתונים שצוינו בחוות דעתו בעמ' 6 ורוכזו בנספח א' לסיכומי התובע (ת/1).

22. הכול מסכימים, כי התכנית שהייתה בתוקף במועד הרלוונטי הינה תכנית נס/65.

יחד עם זאת, באותו מועד כבר היה ידוע, כי תכנית נס/81 עומדת להחליף את התכנית האמורה, אם כי זאת טרם אושרה.

על פי עסקאות ההשוואה של נספח א' הנ"ל ועל פי חישוב של 25 מ"ר ברוטו שטח ממוצע לחדר תוך הפחתה של 5% משווי קרקע למגורים מעל קומת מסחר והתאמה של שווי מ"ר למסחר בקומה א' כשווה ל-50 עד 60 אחוז למסחר בקומת קרקע, מגיע **ברזילי** לשווי של 3,000 דולר - לחדר, 400 דולר - למ"ר מסחר בקומת קרקע ו- 200 דולר - למ"ר למסחר בקומה א'.

מכל החישובים הללו מגיע בסופו של דבר לשווי כולל של 3,454,200 דולר. מתוך זה מפחית 25% בגין זמינות הבניה לעומת עסקאות ההשוואה ובגין הפחתה זו מגיע לשווי קרקע של 2,590,650 דולר ובעיגול כלפי מטה – 2,500,000 דולר. לאחר הפחתה זו מפחית 15% נוספים בגין מכירת חלק מהנכס ומשקלל את השווי היחסי של התובע בקרקע שבשל כך מבצע הפחתה נוספת של 15%.

לאחר כל ההפחות קובע, כי שווי הקרקע הינה בסך של 2,125,000 דולר.

כיוון שלתובע היו 25%, מהזכויות במגרש הרי שהשווי הכולל של זכויותיו הינו 535,250 דולר, ובעיגול כלפי מטה סך של כ- 530,000 דולר.

23. כנגד חישובים אלה טוענים הנתבעים בסיכומיהם.

הנתבע 1 - מצביע על כך, כי נס/65 היא התכנית שהייתה בתוקף במועד הרלוונטי, בו תכנית נס/81 הייתה רק תכנית רעיונית שלא ניתן היה לדעת אם ומתי תאושר.

לטענתו התבסס **ברזילי** על תכנית נס/81, ובכך שגה. עוד טוען, כי חוות דעתו מתבססת על פניות וראיונות שערך עם שמאים ואנשי מס להבדיל מבדיקה אישית של עסקאות ונתונים כמתבקש. בהקשר זה הוא מפנה לעדות **ברזילי** שטען שקיבל נתונים מהשמאי שמוקלר וכן נתונים של בית פרטי ומהם הסיק מסקנות באופן בלתי מקצועי ובלתי מקובל.

עוד מציין הנתבע 1, כי השמאי **ברזילי** לא התייחס כלל להסכם הקומביניציה שנחתם בין התובע לבין חברת גינדי במועד סמוך וקודם להסכם המכר הכפוי, שכן ההשוואה לא הייתה מיטיבה עם חוות הדעת ולפיכך נמנע מלציינה.

עוד הוא טוען, כי השמאי **ברזילי** לא התייחס כלל לניתוח כלכלי של האזור ומציין, כי עד היום לא ניבנו שם שטחי מסחר בהרכב כה נרחב, האפשרי מבחינת התב"ע.

כן טוען, כי השמאי **ברזילי** לא נתן דעתו בנושא היטל השבחה, לאחר תכנית נס/81 שלטענתו הוא בגובה של 50%.

הנתבע 2 – מצטרף לביקורת של נתבע 1 על חוות הדעת של השמאי **ברזילי** ותומך בחוות הדעת של השמאי המאירי. הוא מוסיף מצידו, כי יש ללכת על פי שומת מנהל מס שבח, שהיא המחייבת שכן בידי מנהל מס שבח יש מומחיות לקביעת שווי מקרקעין, ומחובת בית המשפט לכבד את קביעותיו. כל סטייה משומת מס השבח מחייבת את בית המשפט להבהיר במה טעה המנהל ומדוע יש להעדיף שמאות אחרת.

24. אדון בטענות אלו אחת לאחת. באשר לטענה, כי השמאי **ברזילי** ערך את תחשיביו על בסיס תכנית נס/81 שטרם אושרה במועד הרלוונטי לכך לא מצאתי כל סימוכין. בחוות דעתו בעמ' 12 סיפא מציין השמאי הערה:

"פריסת אחוזי הבניה לעיל הינה בהתאם לתכנית נס/65 שבתוקף"

בחקירתו הנגדית של השמאי **ברזילי** בעמ' 26 ש' 22-23 נשאל:

"ש. הערכים שנתת הם מותאמים לנס/81?"

ת. הערכים שנתתי היו לפי המצב התכנוני בנס/65". (ההדגשה לא במקור - נ.א).

בהמשך חקירתו בעמ' 27 ש' 11-3, מבהיר השמאי, כי:

"השימושים והיעודים נקבעו עוד בנס/65. את הזכויות שערכתי בשנת 81', ערכתי ביחס לתכנית שהייתה באותו זמן, נס/65. גם את השימושים, גם את היעודים וגם את הזכויות ערכתי לפי נס/65 התכנית הידועה באותו זמן. היות ותכנית נס/81 בכל זאת העקרונית שלה היו ידועים באותו זמן אני בסך הכול לקחתי את שטחי המגרשים, שטחי ההקצאה שלהם כפי שהם נמצאים בנס/81 וזאת מכיוון שכל קונה פוטנציאלי שבא לקנות את הקרקע יכול להניח כי המגמות התכנוניות האלה יימשכו ביחס להקצאת הקרקע. מה גם ההקצאה תאמה את המיקום של אותו השטח שכבר הוסכם עליו בשנת 71'. אם הייתי לשיטתך מתייחס לנתונים הקיימים של נס/81 כפי שאתה מציע בשאלה, הערכים

בחוות הדעת שלי היו גבוהים יותר ולכן חוות הדעת שלי זהירה כלפי מטה גם בנושא זה".

עולה, אפוא, כי הנתון היחיד המבוסס על תכנית נס/81 הינה ההקצאה של השטחים ולא השימושים הייעודיים והזכויות.

יש להדגיש, כי כבר בשנת 1971 חתמה בעלת הקרקע, הגב' נעימה פינס, בחוזה הרכישה את גבולות הקרקע לכל רוכש, בהסכמת הרוכשים הנוספים (ר' 1/נ ס' 1 ג-ד).

25. באשר לטענה, כי **השמאי ברזילי** הסתמך על נתונים של שמאים אחרים כחלק ממסד הנתונים של חוות דעתו, ולכן נהג שלא כראוי, הרי שיש לציין, כי קיים קושי מובנה בכתיבת חוות דעת לגבי ערכם של מקרקעין לשנים עברו, מלפני 25 שנה, בהעדר נתונים מדויקים לאמוד את ערכם של המקרקעין. לפיכך, נתונים השוואתיים לעסקאות דומות בזמנים סמוכים במקרקעין סמוכים, הם הדרך היחידה והטובה ביותר לאומדן ערך מקרקעין.

השמאי ברזילי בחקירתו בעמ' 21-22 לפרוטוקול מבהיר, כי פנה לא רק לשמאי שמוקלר, אלא גם לשמאי של הוועדה המקומית מאותה תקופה בשם רחמים שרים. משמוקלר קיבל ארבעה נתונים ובהם עסקה שנעשתה בקרקע סמוכה בשטח של 528 מ"ר, במחיר של 43,800 דולר. זוהי קרקע ליחידת בניה צמודת קרקע שלגביה ביצע התאמות שמאיות וכן התייחס לעסקה נוספת של דירת מגורים בשטח של 104 מ"ר שנמכרה בסך של 62,800 דולר.

בהיעדר נתונים טובים יותר, לא ראיתי כל פסול בהסתמכות על נתון כזה, תוך לקיחה בחשבון, שאין הוא נתון אופטימאלי ויש לבצע התאמות ניכרות על מנת להשתמש בו לצורך השוואה.

26. כפי שצוין לעיל, גם נטען כנגד **השמאי ברזילי**, כי לא התייחס להסכם הקומבינציה שנחתם באותה עת בין התובע עצמו לבין חברת גינדי.

כשנחקר על עניין זה, השיב **השמאי ברזילי** בעמ' 22 לפרוטוקול ש' 13-30, כי הסכם הקומבינציה אומנם הוצג בפניו, אולם הוא לא לקח אותו בחשבון בחוות דעתו, למרות שהנתונים לא רק שאינם סותרים את חוות דעתו, אלא תומכים בה. הטעם לדבר הוא שבעסקת קומבינציה לא ננקבים מחירים ובהמרה לערכים כספיים עשויות לחול הטעויות

רבות וכיוון שהיו לו נתונים כספיים שיכול היה להתייחס אליהם לא מצא לנכון ליתן ביטוי בחוות דעתו לעסקת הקומבינציה.

27. באשר לטענה, כי **השמאי ברזילי** לא התייחס לשווי המסחרי, הבהיר השמאי בחקירתו בעמ' 25 ש' 22 ואילך, כי בדק שווי שוק. הוא לא התבקש לבדוק תועלת כלכלית סובייקטיבית במועד העסקה ולפיכך לא בדק זאת.

28. כפי שציינתי לעיל, בנוסף לטענות הנתבע 1 כנגד חוות הדעת השמאית של **ברזילי**, ציין נתבע 2 כי מהעובדה שמש שבח קיבל את הדיווח על השווי יש לקבוע שזה השווי. מס שבח בקיא בשוויים של מקרקעין ובית משפט לא ימהר לשנותם.

מס שבח שם עסקת מכירה על פי סעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג-1963, כך:

"שווי" של זכות פלונית - הסכום שיש לצפות לו ממכירת אותה זכות על ידי מוכר מרצון לקונה מרצון, ובלבד שבמכירות -

(1) שנעשו בכתב ושבהן שוכנע המנהל כי התמורה בעד הזכות במקרקעין או בעד זכות באיגוד נקבעה בתום לב ובלי שהושפעה מקיום יחסים מיוחדים בין המוכר לקונה, בין במישרין ובין בעקיפין - התמורה כאמור;
(2) שלגביהן נקבע בחוק זה אחרת - השווי כפי שנקבע בחוק זה".
(ההדגשות לא במקור – נ.א).

29. בענייננו הוגש למנהל מס שבח הסכם מכר שהוכר בפסיקות בתי-המשפט הקודמות לפסק דין זה, כהסכם מכר כפוי, שאיננו משקף מכירה של מוכר מרצון לקונה מרצון וכי התמורה נקבעה שלא בתום לב.

בנתונים אלה לא ניתן לקבוע כי הדיווח למס שבח, הגם שלא עורער על ידו, הינו הדיווח הנכון. לפיכך, זהו המקרה המתאים לקבוע שאין להסתמך על הדיווח למס שבח – כמשקף את השווי האמיתי והנכון.

עד כאן באשר לחוות דעתו של **השמאי ברזילי**.

חוות דעתו של השמאי המאירי

30. הנתבעים, כאמור, הגישו מצידם חוות דעת של השמאי המאירי. השמאי המאירי נחקר בחקירה נגדית הן על ידי ב"כ הנתבע 2 והן על ידי התובע. מסקנתו הסופית בחוות-דעתו היא כדלקמן:

"התמורה בה מכר שאוליאן את זכויותיו במקרקעין על פי החוזה המפורט בדף 5 בסעיף 1.1.2 לעיל, מהווה מחיר התואם את שווי השוק בתאריך הקובע. דהיינו המחיר בין מוכר מרצון לקונה מרצון."

במבוא לחוות-דעתו מסביר המאירי כי הסתמך על: מצבו של השטח ורמת הפיתוח בתאריך הקובע; תוכניות בניין עיר שהיו ידועות ביום חתימת החוזה; עסקאות בשומות שנעשו באזור בסמוך לתאריך הקובע; ומגמות השתנות מחירים בשוק המקרקעין סביב התאריך הקובע.

מכל האמור לעיל מסיק השמאי המאירי על סמך שומת השוואה של עסקה בחלקה סמוכה מיום 15.9.78 ומשומת השוואה של חלקה צמודה מיום 24.12.85 ובעיקר על טבלת מחירים 12/80 בביטאון אגודת שמאי מקרקעין, כי התמורה הממוצעת לנכס הינה 221,012 דולר כאשר התובע שילם תמורה הגבוהה ב-3% בלבד מהתמורה הממוצעת, דהיינו 228,469 דולר.

31. בעמ' 17 לחוות-דעת המאירי הציג שני גרפים שעליהם העיד כי בכל התחשיבים נעזר בגרפים אלו.

בעמ' 40 לפרוטוקול שורות 4-10 כאשר נשאל אם יוכח שהגרפים לא נכונים כי אז גם התחשיבים אינם נכונים השיב: **"בהגדרה זה נכון."**

יצוין כי בחוות-הדעת לא נאמר מהו מקורם של הנתונים ששימשו כבסיס לגרפים. הגרפים לקוחים מחוברות "מקרקעין וערכם" אשר צורפו כמוצגים ת/3 עד ת/5.

כשנשאל המאירי מהיכן נלקחו הנתונים בחוברת השיב כי אין לו מידע מאין הם נלקחו (עמ' 41 שורה 1). ובהמשך אמר: **"אתה מבקש שאגן על עבודתה (של כותבת הנתונים בחוברת – נ' א') ואני לא יכול, אין לי את הנתונים."**

כאן המקום לציין כי החוברת ת/3 הינה לחודש דצמבר 1980 ונאמר בה בעמ' 6 כי:

"הערכים שניתנו להלן משקפים ממוצעים כלליים בתקופה הנדונה ואינם יכולים להוות בסיס בלעדי לשומה."

32. יתרה מכך, בעדותו הבהיר המאירי כי בעסקת ההשוואה מיום 14.4.1981 לקח את התמורה הדולרית, המיר את המחיר לשקלים, הכפיל אותו בנתוני הגרף והמיר חזרה לדולרים. כשנחקר מדוע פעל בדרך פעולה זו השיב בעמ' 57 שורות 10-19 לפרוטוקול כך:

"ש. בעולם של אינפלציה שקל משתנה כל יום. הגרף שלך הוא על פי "מקרקעין וערכם", אין לך "מקרקעין וערכם" לינואר ולאפריל. איך עשית שינוי של 0.73?
ת. החלק היחסי בהתאם לשני החודשים. הנתונים הם מתוך "מקרקעין וערכם" בשתי נקודות זמן. נומינלי בין דצמבר לספטמבר זה עלה פי 3.08 ומתוך זה לקחתי 0.84.

גם לאור הסבר זה לא ירדתי לסוף דעתו של השמאי מדוע נכון לדעתו לחשב בדרך זו.

ובהמשך עדותו הבהיר השמאי מה השווה למה וכך אמר:

ש. איך הגעת ל-0.73?
ת. קשה לי למצוא כרגע. לא הבאתי את כל ניירות העבודה שלי. הייתה עלייה פי 3 ומתוך זה לקחתי 0.73. העלייה היא נומינלית.
ש. העלייה היא בין המחיר הנמוך בראשון לציון לדצמבר לבין המחיר הבינוני בראשון לציון בספטמבר.
ת. כן.
.....

ובעמ' 58 שורות 20-23 :

ש. נראה לך הגיוני שבשביל לדעת מה שווי הקרקע של שאוליאן בנס ציונה אתה לוקח עסקה באפריל בנס ציונה ממיר אותה לשקלים ואז אתה מכפיל אותה במקדם שמשקף את עליית ערך הקרקע בראשון לציון בין דצמבר לספטמבר כשבדצמבר זה הנמוך ובספטמבר זה הבינוני?
ת. החישוב לדעתי נכון."

33. עיון בחוברות של "מקרקעין וערכם" מעלה כי טווח המחירים בראשון לציון מחולק לשלוש קטגוריות, איזור השכונות, איזור בינוני ואיזור מעולה.

המאירי בחר מתוך הקטגוריה הבינונית את המחיר הנמוך והשווה מהחוברת של דצמבר גם כן את המחיר הנמוך והן של השכונות.

כשנשאל על ידי כיצד הוא משווה בין נתונים לא זהים השיב כך (עמ' 52 שורות 12-21):

"גם כשאני עושה השוואה בעליית מחירים דולריים בראשון לציון שהחלקה נשוא הדיון כלל לא נמצאת בעיר ראשון לציון אני צריך לקחת בחשבון את עליית הערך של החלקה ולפיכך אני סבור שאני יכול להשוות את המחיר הנמוך הקודם שלקחתי של ראשון לציון עם מחיר בינוני בראשון לציון ו מזה ללמוד על עליית הערך הדולרי והראיה שאני הולך לשנת '85 אני מקבל אינדיקציה מהשוק.

.....

שמאות זה לא מתמטיקה. הגיון אומר שתיקח נכס בר השוואה לנכס שלך בכל נקודת זמן."

גם מהסבריו אלו לא הובהר לי מדוע נכון לעשות החישוב בדרך האמורה כאשר השמאי משווה בין נתונים באזור נמוך לאזור בינוני ומדוע הקרקע בראשון לציון ברת השוואה לקרקע לבנייה בנס ציונה, פרט לקרבתה הגיאוגרפית.

הטענה כי לא היו נתונים טובים וברורים יותר אינה טענה שכן בנתוני השוואה יש להשוות בין ערכים זהים או למצער קרובים בדמיונם. לא שוכנעתי כי כך נעשה בחוות-הדעת שבפני.

34. זאת ועוד, כשנשאל השמאי מאיפה לקח שווי קרקע לחדר בנס-ציונה השיב:

"זה שהערכת מחירי שוק..... צירפתי את זה כנספח לשומה שהערכת. הערכת ב-3000 כי אלו היו מחירי השוק דאז, אז עשינו סקר שוק שבדק את המחירים, בזמנו, לפני 20 שנה, לא היום, ללא קשר לדיון הזה. ש. תסכים איתי שבנספח ו' בשומה אין מחיר לחדר? ת. לא מופיע."

מכאן שגם לנתון האמור של מחיר של 3000 דולר לחדר באזור הרלבנטי שהוא הבסיס לשומת השמאי המאירי אין כל סימוכין בחוות-הדעת שהוגשה בפני. נתון זה נלקח ממסמך קודם שערך אותו שמאי לצורך הערכת בטוחות בנקאיות. לא הובהר על מה מתבססים הנתונים באותה חוות-דעת שכאמור איננה בפני.

בנוסף, שנשאל השמאי המאירי כיצד חישב את השטח המסחרי השיב כך :

"ש. מהשוואה בין המגורים בראשון לציון באזור נמוך למגורים בראשון לציון באזור בינוני בשנה אחרת אתה גוזר את הפער של שווי השטח המסחרי. ת. כן, כך עשיתי את החישוב כי זה התאים בדיוק לשומה שעשיתי באותו תאריך במגרש הסמוך. ש. אתה מסכים איתי שבשום מקום אין לך נתונים לשטח מסחרי ולכן הלכת עפ"י המגורים? ת. נכון. ש. לא הלכת לאקוויולנט שאתה קבעת ששטח מסחרי הוא פי 3 ממגורים? ת. לא. אני לוקח עסקה שהייתה במקרקעין.

ש. אתה לוקח עסקה שהייתה ב-85' ומשליך ממנה ל-81' בגלל שינוי במגורים?
ת. נכון. המניפולציה הזו לא נכונה עקרונית, יש לי נתון שוק שאומר משהו על המסחרי. עכשיו אני צריך ללכת לאחורה אם אני לוקח את עליית המגורים אז לכאורה במסחרי הייתי צריך להוריד עוד יותר. אין לי נתון שישלול את זה, אז השתמשתי בנתון של המגורים. (עמ' 61 שורות 1-11).

זולת העובדה שלא הובהר מנין הקביעה של המחיר של 3000 דולר לחדר באזור הרלוונטי, הרי שגם לחישוב לגבי שטח מסחרי לא ניתן הסבר מספק. לא ירדתי לסוף דעתו של השמאי כיצד עשה את ההתאמות בין שנת 85', שזו העסקה אליה הוא מתייחס, לבין שנת 81' שהוא המועד הרלוונטי.

35. זאת ועוד, עסקת ההשוואה המוצגת בחוות-דעתו של השמאי והמכונה "עסקת קרנץ" נערכה ב-14.4.1981. עסקה זו יכולה בהחלט לשמש אינדיקציה למצב התכנוני ולשווי הקרקע. אלא שהשמאי מנכה מתוך עסקה זו 2.5% היטל השבחה למרות וזה חל על המוכרים וכן מפחית 10% בגין מגורים מעל קומת מסחר. את הסכום הדולרי הוא ממיר לשקלים על פי שער חליפי ממוצע לאפריל 81' מסכום זה מפחית 27% בגין שינוי מחירים נומינלי שקלי ומחלק את הסכום ב-199 יחידות דיור שנרכשו בעסקה. אז מחלק במספר החדרים בעסקה ומגיע לסכום של 12,362 שקל את הסכום הזה ממיר שוב לדולרים עפ"י שער חליפי ממוצע לינואר 81' ומקבל את 1,565 דולר לחדר.

36. דרך פעולה זו הנוקטת במספר רב של פעולות חשבונאיות מעלה מספר תמיהות:

ראשית, אם משווה השמאי דולר לדולר מדוע היה עליו להמיר את הסכום בשקלים ואח"כ להמיר את השקלים חזרה לדולרים.

שנית, לא ברור מדוע נלקח שער חליפי ממוצע למועד הרלוונטי לעסקה באשר המועד המדויק ידוע וניתן היה לחשב שער עדכני.

שלישית, השמאי עצמו בחקירתו הודה כי לו היה מחשב חישובים בערכים ריאליים כי אז המחיר לחדר היה עולה ל-1,830 דולר (עמ' 58 שורה 26).

רביעית, השמאי בחוות-דעתו לא הוסיף מע"מ בטענה כי בענייני שווי יש כאלה שחל עליהם מע"מ ויש כאלה שלא (עמ' 55 שורה 17).

חמישית, בחישוביו לא באו לידי ביטוי שווי הקומות העליונות למגורים ושווי קומת המסחר.

37. גם בעסקה נוספת מיום 15.9.1978 המכונה "עסקת שטר המכר" אליה מתייחס השמאי כנתון השוואתי נותרו שאלות שלא מצאו פתרון.

השמאי המאירי מתייחס לעסקת השטר ככוללת מאה דונם, בעוד שברשימת השטחים נרשם 60.5 דונם. כשנשאל על כך משיב (עמ' 41 שורות 22-28):

"יש לי תשובה. גם אני התלבטתי. מאחר ולפי שטר המכר אין לי נתונים מעבר לזה, הלכתי לנספח ז' ונספח ה' שם בחוזים מצוין בדיוק מה השטח שקנו אותן חברות. כאשר בדקנו את כל השטחים שמציינים חלקות וחלקות חדשות ראינו שמדובר על מאה דונם ברוטו. יש לי תחשיב שלם של כל אחד מהמגרשים שמצוינים שם.

ש. למה בחוות הדעת לא אמרת שבשטר יש 60 דונם אבל אתה הגעת למסקנה שיש מאה דונם?

ת. כי השטר כתוב מ-30.6.82 וכבר אז הייתה חלוקה למגרשים. לא עלה בדעתי לפרט את כל ההתלבטויות כיצד הגעתי למאה דונם למרות שבשטר המכר כתוב 60."

תמוה בעיני שהתלבטות זו לא מצאה את ביטוייה בחוות הדעת ואלמלא נחקר על כך השמאי לא ניתן היה לדעת מקריאת חוות-הדעת, שמדובר בשטח שנוי במחלוקת בפערים משמעותיים.

אציין שלא שוכנעתי מההסברים שנתן השמאי בהמשך מדוע חילק את השטח למאה דונם ולא ל-60 דונם כמצוין בשטר המכר.

אין כל ספק שחלוקה ל-60 מטר הייתה נותנת נתון שונה משמעותית ושווי גבוה בהרבה מהשווי שצוין על ידי השמאי כבסיס להשוואה.

38. נתון שגוי נוסף, בו הודה השמאי המאירי, הינה השומה שערך בעצמו בתאריך 24.12.1985 לצורך הערכת בטוחות בנקאיות עבור הבנק הבינ"ל שכבר הוזכרה לעיל.

בעמ' 29 בסעיף 3.3.5 לחוות-הדעת מציין המומחה כי יש להתאים את החלקה שאותה שם בזמנו לחלקה נשוא הדיון ולפיכך יש להפחית 5%.

יש לציין כי שם מדובר בחלקה בשטח של 6 דונם לעומת השטח בענייננו שהוא 5 דונם. כשנשאל מדוע הפחית את הסכום ולא הגדילו שכן החלקה קטנה יותר, השיב (עמ' 50 שורות 14-30):

"ת. קשה לי להסביר את ה-5% כרגע.

ש. למה אתה לא מודה בטעות שלך?

ת. אין לי תשובה אינטליגנטית לנושא הזה. אני לא יכול להגיד אם זה טעות או לא."

הוא נשאל מפורשות על ידי, האם במקום להוריד היה צריך להוסיף השיב:

"זה זהה. כל המשחק כאן הוא 5%. יכול להיות שצריך להוסיף 2 עד 3 אחוז ההבדלים הם לא משמעותיים. אני מסכים שכאשר מדובר בשטחים פחות או יותר זהים לא הייתי צריך להכניס את המקדם הזה."

כפי שאמר המומחה עצמו, לשאלה הנ"ל לא הייתה לו "תשובה אינטליגנטית".

הכרעה בין שתי חוות-הדעת השמאיות

39. **בין שתי חוות הדעת, מקובלת עלי חוות דעתו של השמאי ברזילי.** שוכנעתי כי היא תואמת את

מצב השוק דאז במגבלות של חלוף שנים כה רבות ממועד ביצוע העסקה לבין השומה. טענות הנתבעים כאילו חוות-הדעת הנ"ל מתבססת על תוכנית שטרם אושרה לא הוכחה. לא מצאתי כל פגם לקחת בחשבון את הסיכוי שתאושר תוכנית נס/65 שהייתה בתוקף תוך לקיחה בחשבון שיש סיכוי שזמן קצר לאחר תאושר תוכנית נס/81, כפי שאכן קרה וכפי שהיה ידוע לכל.

כמו כן לא מצאתי כי שיטת העבודה שבה נקט **השמאי ברזילי** הינה "בלתי מקצועית" ו"בלתי מקובלת" כטענת הנתבעים בסיכומיהם. פירטתי לעיל את שיטת העבודה ולא מצאתי כי נפל בה פגם מהותי כלשהו.

עדותו של השמאי הייתה קוהרנטית, ברורה ומשכנעת ולפיכך ראיתי לקבלה.

40. לעומת חוות-דעת זו, הרי חוות-דעתו של השמאי המאירי לקתה בפגמים חישוביים רבים אשר התגלו בחקירה הנגדית ופורטו בהרחבה לעיל.

השמאי המאירי, גם כאשר עומת עם נתונים שגויים בעליל - עליהם הסתמך בחוות דעתו - ביטל את חשיבותם במקום להודות בטעותו.

קשה היה להשתחרר מהרושם שהשמאי המאירי עשה כל מאמץ להתאים את הנתונים לתזה שאותה הציג ולמסקנה אליה הגיע.

לפיכך, לא ראיתי להסתמך על חוות-דעת זו בכל הקשור לשווי המקרקעין.

לסיכום: ערך הקרקע על פי שווי ביום 11.1.1981

41. אני מקבלת כנתון את האמור בחוות-הדעת של ברזילי וקובעת כי שווי הנכס ממוכר מרצון לקונה מרצון, היה ביום הרלוונטי בסך של 530,000 דולר.

התובע מכר את הנכס במכירה כפויה בסך של 228,469 דולר.

לפיכך, ההפרש בשווי הקרקע, עומד על סך של 301,531 דולר.

יחד עם זאת, כיוון שהתובע מלכתחילה העמיד את תביעתו על סך נמוך יותר מכלל הנזק שנגרם לו, משיקולי אגרה, ראיתי לנכון להפחית בסכום החיוב באשר לשווי הקרקע. דבר זה אף עולה בקנה אחד עם עדויות השמאים כי לא מדובר במתמטיקה צרופה.

לפיכך, ראיתי להעמיד את ההפרש בגין ערך הקרקע על סך של 250,000 דולר.

א. (2) שיעור הריבית

42. לטענת התובע, יש להחיל על הפרש הסכום שייקבע לזכותו שיעור ריבית לפי סעיף 4(א) לחוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961 (להלן: "חוק פסיקת ריבית") שזו לשונו:

"(א) הריבית לפי סעיפים 2 ו-3 וכן הריבית הנפסקת על סכום שיש לשלמו במטבע חוץ או במטבע ישראלי כשהוא צמוד למטבע חוץ, יהיו בשיעורים ובדרך חישוב שקבע שר האוצר בהתייעצות עם שר המשפטים ועם נגיד בנק ישראל ובאישור ועדת הכספים של הכנסת, אלא אם כן קבעה הרשות השיפוטית שיעור נמוך יותר." (ההדגשה אינה במקור – נ.א.)

43. עד לתאריך 1.4.2003 בו נכנסו תקנות פסיקת ריבית והצמדה (קביעת שיעור הריבית ודרך חישובה), תשס"ג-2003 (להלן: "תקנות פסיקת ריבית") הייתה ההלכה כי על חיוב במטבע דולרי תחול ריבית שנתית של 11% מיום היווצרות החוב ועד למתן פסק הדין.

החל מיום 1.4.2003, נקבע בתקנה 4 לתקנות פסיקת ריבית כי:

"שיעור הריבית לפי סעיף 4 לחוק, לעניין ריבית הנפסקת על סכום שיש לשלמו במטבע חוץ או במטבע ישראלי הצמוד למטבע חוץ, יהיה, לכל רבעון, בשיעור ריבית הליבור, בתוספת 1 נקודת אחוז."

44. ב"כ התובע ער לכך כי הפרשנות אינה פשוטה של התקנה וכי יישומה זכה לדיון בביהמ"ש העליון ע"א 6388/98 DENIZTAS נ' CREDIT LYONNAIS S.A.

בפסק דין שם נקבע שביהמ"ש רשאי לסטות מההסדר שנקבע בתקנה 4 לעיל, מקום בו יוכיחו הצדדים כי בעניינם יש לקבוע שיעור אחר. עוד נקבע כי ההסדר הנקוב באותה תקנה מהווה נקודת מוצא בלבד ולא נקודת סיום. לאור הלכה זו מבקש ב"כ התובע לקבוע כי לפסק עד לשנת '92 ריבית של 11% כמקובל בשנים אלו ומשנה זו ואילך תפסק ריבית הליבור.

45. לטיעונים אלה מתנגדים באי-כוח הנתבעים 1 ו-2.

לטענת הנתבע 1 - יש לפסוק בהתאם לשיעורים שקבע בנק ישראל לעניין אגרות חוב מסוג גלובע כפי שנקבע בע"א 6260/97 פולסקה מורסקה נגד בנק נשיונל דפריז. לחילופין, לקבוע שמחיר העסקה היה שקלים ולכן יש להצמידה למדד המחירים לצרכן.

לטענת ב"כ הנתבע 2 - העסקה הייתה עסקה במטבע ישראלי וככל שיש מקום לקבוע ריבית זו אמורה להיות עפ"י חוק פסיקת ריבית והצמדה.

עוד הוא טוען שיש לקבוע את החיוב בריבית רק ממועד הגשת התביעה לביהמ"ש המחוזי שכן זו הפעם הראשונה שבה טען התובע כי קופח. מכל מקום הוא מציין שפסיקת הריבית היא עניין שבשיקול דעת בית המשפט ומהווה הכנסה לתובע ואילו פסיקת הפרשי הצמדה מיועדת למנוע פגיעה בערך הריאלי של החוב.

46. אציין כי לעניין הריבית, הנני תמימת דעים עם באי-כוח הנתבעים.

בענייננו לא מדובר ב"סכום שיש לשלמו במטבע חוץ או במטבע ישראלי שהוא צמוד למטבע חוץ" כהוראת סעיף 4 לחוק פסיקת ריבית והצמדה.

מכאן שגם תקנה 4 לתקנות פסיקת ריבית, הדנה בשיעור ריבית במטבע חוץ אינה רלוונטית לענייננו.

אומנם עסקאות במקרקעין מזה זמן רב נאמדות בערכים דולריים אולם התשלומים על ידי אזרחי ישראלי ותושבי ישראלי מתבצעים בשקלים.

עסקה זו אינה שונה מעסקאות אחרות במקרקעין. אין מדובר בעסקה צמודת מטבע חוץ. ציון הערכים במטבע חוץ נועד אך ורק כמדד המרה לשקלים ואין כל כוונה לבצע את העסקה במטבע חוץ או במטבע ישראלי צמוד למטבע חוץ.

לו הייתה התמורה משולמת במועד הרלוונטי כי אז היה הסכום מומר לערכים שקליים באותו יום וכך גם היה מתבצע התשלום.

לפיכך, סעיפי החוק והתקנות שצוטטו לעיל אינם רלוונטיים כלל לענייננו.

לענייננו רלוונטיים הוראות [חוק פסיקת ריבית והצמדה](#) על חיוב שקלי.

ומשכך ישולמו הפרשי הצמדה וריבית על-פי ההגדרה בחוק פסיקת ריבית והצמדה בתיבה "הפרשי הצמדה וריבית" המפנה לתקנה 2 לתקנות הנ"ל.

ב. עוגמת נפש

47. ראש הנזק השני, בגינו תובע התובע, הינו עוגמת הנפש שנגרמה לו הוא אומד נזק זה ב-2 מיליון ש"ח.

התובע מפנה לפסק-דינה של כב' השופטת ה' גרסטל שבו קבעה כי במשך שנים חי התובע בתחושה קשה שנפל קורבן למרמה וכי רק בזכות דבקתו האובססיבית במשימה הצליח להוכיח טענותיו.

בפני הגיש התובע תצהיר ובו אמר בסעיף 6 כך :

"היום שמלאו לי 72 שנים ואני מביט לאחור על מהלך חיי, צל גדול מעיב על מרבית שנותיי הבוגרות. מאז שנת 81' (כ-25 שנים) הקדשתי את כל חיי, מרצי והמשאבים שהיו לי ולבני משפחתי בניסיון להתנגד למרמה שביצעו כלפי חסיד ואפרמיאן וכן לחשוף אותה מרמה, אותה קנוניה מתוחכמת שנרקמה נגדי על ידי חסיד ואפרמיאן במטרה להשתלט על זכויותיי..... המתח הקשה מנשוא והבלתי פוסק וההתשה שנמשכים מזה 25 שנים גבו ממני מחיר בריאותי ונפשי גבוה במיוחד, אינני יודע איך לתאר את מה שעבר עלי ועל משפחתי כל אותן שנים. אינני מאמין שהתצהיר שלי יכול לשקף אפילו חלק מזערי מאותן תחושות קשות וכואבות שליוו אותי יום וילילה לילה במשך שנים כ"כ ארוכות."

כשנחקר בחקירה נגדית על תצהירו אמר כי הוא היה מדוכא, מושפל ומפסידן בלי שום סיבה ובאחד ההליכים אף התמוטט ואושפז ואובחן כסובל מהתקף לב.

גם בנו של התובע הגיש תצהיר לתמיכת עדות האב בדבר ההשפעות הקשות של המרמה על אביו ויתר בני ביתו.

48. הנתבע 1 טוען בסיכומיו כי התובע יצר דרמטיזציה מכל האירועים כדי לנפח את תביעתו ללא כל פרופורציה. הוא מפנה שימת הלב לכך שהתובע רצה למכור את הנכס ואף ניהל משא ומתן עם חברת גינדי שלא יצא לפועל. כן מפנה את תשומת הלב לעובדה שבעדותו בבוררות טען שניהל משא ומתן עם חסיד מפני שראה שחסיד הוא הקונה והוא המחליט בשם אפרמיאן. לטענת הנתבע 1 עובדה זו עומדת בסתירה מוחלטת לעדותו בהליך זה.

הנתבע 2 בסיכומיו לא התייחס כלל לרכיב נזק זה.

49. אין לי כל ספק שלתובע נגרמה עוגמת נפש רבה משגילה את עניין התרמית ומשגילה כי עסקת המכר נכפתה עליו בכחש.

נתתי אמון בדבריו של התובע כי לא שקט ולא נח עד אשר לא הוציא את האמת לאור.

אין לי כל ספק כי הדבר גזל מצידו אנרגיות רבות, בריאות רבה והתנהלות רגשית קשה משגילה כי נרקמה מאחורי גבו קנוניה, על מנת להוציא מידו את הנכס במחיר שאינו המחיר הריאלי.

קשה לאמוד רגשות בערכים כספיים, ואין לי כל ספק שסכומי כסף אין בהם כדי לפצות משך זמן כה ממושך בהם חי אדם בתחושה קשה שנגזל רכושו בכפייה, וכי חולק שולל. יחד עם זאת הסכום צריך לבטא מורת-רוח יותר מאשר פיצוי של ממש.

בנסיבות האמורות הנני פוסקת בגין רכיב זה סך של 250,000 ש"ח בערכים של היום.

ג. פיצויים עונשיים

50. ב"כ התובע מבקש כי יושתו על הנתבעים פיצויים עונשיים בשל הקנוניה שבה עשו יד אחת הנתבעים להונות את התובע.

לטענתו, חומרת המעשים חורגים מהיחסים שבין הצדדים, חותרים תחת אושיות מוסד הבוררות, שלטון החוק ותקנת הציבור. לכן זהו המקרה היוצא מן הכלל שבו ראוי דופן שביהמ"ש יפסוק פיצויים עונשיים בנוזיקין.

לתמיכת טענתו מציין ב"כ התובע כי מבורר נדרש לפעול בנאמנות ובאובייקטיביות מלאה כלפי בעלי הדין, ביושר ובהיעדר משוא פנים. במקרה שלפנינו, ביקש הבורר יחדיו עם הצד השני לבוררות להתעשר על חשבון התובע והפר באופן בוטה וחמור את חובת האמון. לפיכך במקרה קיצוני שכזה יש לתת ביטוי, באמצעות הטלת פיצוי עונשי.

51. ב"כ הנתבע 1 בסיכומיו לא התייחס כלל לטענה זו.

ב"כ הנתבע 2 מציין בסיכומיו כי טענת המרמה מופנית בראש ובראשונה כלפי חסיד שהיה בורר.

הוא מציין כי עד עצם היום הזה, לא ראו בתי המשפט בישראל לפסוק פיצויים עונשיים. אם לא נגרם לתובע נזק, אין מקום כלל להענשת המעורבים במעשה - ואם נגרם נזק, יש להוכיחו. הוא מפנה תשומת הלב לכך שהנתבע 2 מחזיק ב- 75% מהקרקע, אולם בשל הערת אזהרה שנרשמה בחלוף 26 שנה טרם נבנה הקרקע, אפילו לא מטר מרובע אחד. לפיכך, טוען כי מרשו כבר יצא ניזוק מהתמשכות הדיונים סביב העסקה.

52. אקדים ואציין כי על העוולות שנעשו לתובע אני למדה מההכרעות השיפוטיות שקדמו לי בפרשיה זו.

בפני לא נשמעו כל ראיות בעניין זה, ולא שמעתי את הצדדים באופן בלתי אמצעי על הדרך שבה נוהלה הבוררות, ועל דרך התנהלות הצדדים בה.

אדגיש כי אין לי כל ספק שכל ההכרעות שנפסקו באותו פסק דין מושתתות על חומר ראיות מוצקות ואדנים איתנים והמסקנות שנקבעו הן פועל יוצא שלהם.

אלא שפיצויים עונשיים הינם חריג בשיטת המשפט הישראלי, ואלו יפסקו רק במקרים נדירים ביותר.

53. פסה"ד המנחה בעניין זה הינו ע"א [140/00](#) עיזבון המנוח מיכאל אפינגר ז"ל ואח' נ' החברה לשיקום הפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה, שניתן על ידי כב' השופט (כתוארו דאז) א' ריבלין בהסכמת הנשיא א' ברק, כב' המשנה לנשיא ת' אור וכב' השופטים א' מצא ו-ד' דורנר.

וכך נאמר בפסה"ד:

"מקדמת דנא נתפס המשפט האזרחי כמבקש בעיקרו להסדיר יחסים בין פרטים, ובאספקלריה זו מסווגים הפיצויים העונשיים כאנומליה. ברוח זו הובע לא אחת חשש כי הכרה בסמכות לפסוק פיצויים עונשיים מחדירה לדין האזרחי פונקציה השמורה לדין הפלילי, תוך 'ההתפשרות' על כללי הראיות, נטלי ההוכחה בסדרי הדין הנוהגים בהליכים מן הסוג האחרון... ובהמשך לטעון זה ניתן לגרוס, כי גם אם מוצדק לקנוס את המזיק עדיין אין עולה מכך שראוי כי הניזוק - ולא המדינה - ישלשל לכיסו את הסכום... אלא

שאל מול כל אלה עומדים נימוקים בעלי משקל לטובת הכרה בסמכות לפסוק פיצויים עונשיים, וזאת באותם המקרים אשר בהם התנהגות המזיק היא חמורה במיוחד או שיש עימה פגיעה קשה בזכויות חוקתיות".

54. עיננו הרואות אפוא כי שאלת הפיצויים העונשיים איננה חד ערכית, ויש בה פנים לכאן ולכאן.

ככלל, דיני הנזיקין כפי שבאים לידי ביטוי [בסעיף 76 לפקודת הנזיקין](#) [נוסח חדש] קובעים פיצוי "רק בשל אותו נזק שעלול לבוא באורח טבעי במהלך הרגיל של הדברים ושלא במישרין מעולת הנתבע".

מטרת הפיצויים היא להעמיד את הנזוק באותו מצב בו היה נתון קודם למעשה הנזיקין, ולפיכך, חב אדם בנזק את שהוא גרם. כפי שציינתי לעיל, הגם שהפסיקה קבעה כי לבתי משפט בישראל סמכות לפסוק פיצויים עונשיים, בפועל סמכות זו מופעלת במשורה.

בנסיבות שלפני באשר על עובדות המקרה לאשורן ולהיקפן אני למדה אך ורק מכלי שני, ומכיוון שמדובר בסעד יוצא דופן וחריג, לא ראיתי לנכון במקרה זה לעשות בו שימוש.

לפיכך הבקשה לפסוק פיצויים עונשיים נדחת.

הודעת צד ג' - תביעת הנתבע 1 כנגד הנתבע 2

55. חסיד טען בהודעת צד ג' שהגיש כנגד אפרמיאן כי חלקו בנכס נשוא הדיון נרכש במלואו על ידי הנתבע 2 ב- 160,000 דולר, כפי שנקבע ע"י כב' השופטת ה' גרסטל.

לפיכך טוען כי הנכס נמכר לאפרמיאן באותו המחיר בו הוא נקנה ע"י חסיד. משכך, כל הרווח נצבר על ידי אפרמיאן.

עוד טוען כי אם יקבע נזק לתובע, הרי הנהנה מהרווח הינו אפרמיאן שכן חסיד רכש רק 2/3 מהמגרש ומכר באותו מחיר לנתבע 2.

כיוון שחסיד לא נחקר על תצהירו ולא הוגשו תצהירים על ידי אפרמיאן הרי שיש לקבל את הודעת צד ג' במלואה ולחייב את אפרמיאן לשפות את חסיד בגין כל סכום שיפסק כנגדו.

56. אפרמיאן מצידו, טוען כי יש לדחות את ההודעה לצד ג', משום שביהמ"ש קבע כי הקרקע נרכשה ע"י חסיד, שרכש אותה במחיר הנופל משווייה.

חסיד הוא זה שקבע לתובע מחיר נמוך מהשווי האמיתי, והוא זה שידע כשמכר את הקרקע לאפרמיאן, מה שוויה האמיתי ועסקת המכר בין חסיד לאפרמיאן ניתקה כל קשר בין העסקה שבין התובע לחסיד.

כן טוען כי אין מקום שביהמ"ש יתערב בעסקה שבין הצדדים ככל שהייתה כזו, ויטיל על הקונה תוספת תשלום שהמוכר עצמו לא דרש, אלא בחלוף שני עשורים ויותר מיום העסקה.

באשר להעדר תצהיר מטעם אפרמיאן הדבר מוסבר במצבו הבריאותי הקשה.

עוד טוען כי שיפוי של הבורר על ידי אפרמיאן יצור מצב לא הגיוני בו המעוול הראשי ימצא פטור מאחריות.

באשר לבקשה לחלוקת האחריות בין הנתבעים, מציין ב"כ אפרמיאן כי חלקו של חסיד גדול הרבה יותר מחלקו של אפרמיאן, ולפיכך יש לחייב בעיקר התשלום דווקא את חסיד.

57. אקדים ואציין כי לא ראיתי לנכון לחלק את האחריות בין הנתבעים.

הטעם שפירטתי לעיל בעת שדנתי בפיצויים העונשיים רלבנטי גם לעניין זה. בפני לא נשמעו כל ראיות על חלקו של כל אחד מהנתבעים בעסקה.

עיון בפסקי הדין של כב' השופטת גרסטל ב-[ת"א 1156/94](#) מעלה כי שני הנתבעים כאחד עשו יד אחת כדי להונות את התובע, ושניהם כאחד היו מעורבים ברכישת חלקו של התובע בנכס, וכך נאמר שם בעמ' 58 :

"הרושם העולה כאן הוא שבין הנתבעים נערך תיאום עדויות אך 'גרסאות הכיסוי' נתפרו בחופזה בתפרים גסים".

ובעמ' 63 ש' 17 נאמר :

"אני קובעת ע"ס הראיות שהוצגו בפני, שהמחיר שנקבע על ידי הנתבעים 2, 3 (יוסף שאוליאן ו-חסיד – נ.א.) כמחיר העסקה בין התובע (יעקב שאוליאן – נ.א.)

לנתבע 1 (אפרמיאן – נ.א.), לא שיקף את שווי השוק בתקופה הרלבנטית ונפל ממנו באופן משמעותי".

מכאן שאין בפסק הדין מילה וחצי מילה על חלוקת האחריות בין הנתבעים, וביהמ"ש אשר שמע והתרשם מהעדים קבע כי כל הנתבעים שבפניו היו מעורבים בעסקת המרמה. לפיכך, אף אני שלא שמעתי את הראיות בעניין זה לא ראיתי לחלק את האחריות בין הנתבעים.

פועל יוצא של האמור לעיל שלא ראיתי לנכון לחייב את צד ג' דהיינו את אפרמיאן לשפות את חסיד, שכן זה גם זה, אחראים באותה מידה לנזקים שנגרמו לתובע כתוצאה ממעשיהם השלובים זה בזה.

לפיכך **הודעת צד ג' נדחית.**

לסיכום

58. להלן סיכום שתי התובעות שבפני:

בתביעה העיקרית

- א. התובע הוכיח את תביעתו בכל הקשור לשווי הנכס.
- ב. ההפרש בין שווי הנכס הריאלי לבין המחיר ששילם הינו סך של 301,531 דולר.
- ג. התובע העמיד תביעתו בסכום נמוך יותר מסך כל הנזקים ולפיכך לא ראיתי לפסוק את מלוא סכום ההפרש בשווי הנכס ואעמידו על סך של 250,000 דולר.
- ד. הריבית שיש לשלם על הסכום הנ"ל, הינה ריבית שקלית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה.
- ה. התובע הוכיח כי נגרמה לו עגמת נפש ובגין זה יפסק לו סך של 350,000 ש"ח.
- ו. תביעתו של התובע לפיצויים עונשיים - נדחית.

בתביעת צד ג'

- א. חסיד, שולח הודעת צד ג', לא הוכיח את תביעתו.
- ב. תביעת צד ג' – נדחית ללא צו להוצאות (אפרמיאן לא התייצב כלל ולא הגיש תצהיר מטעמו).

התוצאה

.59

א. הנתבעים 1 ו-2 ישלמו, ביחד ולחוד, לתובע סך של 250,000 דולר - כערכם בשקלים על פי השער היציג בתאריך 11.1.1981.

לסכום זה תתווסף ריבית והצמדה על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה למטבע ישראלי.

ב. כמו כן ישלמו הנתבעים 1 ו-2, ביחד ולחוד, לתובע סך של 350,000 ש"ח - בתוספת ריבית והצמדה כחוק מהיום ועד התשלום בפועל.

ג. הנתבעים 1 ו-2 ישלמו, ביחד ולחוד, לתובע שכר טרחת עורכי דין בסך של 40,000 ש"ח + מע"מ ובצירוף ריבית והצמדה כחוק מהיום ועד מועד התשלום בפועל. כן ישלמו הנתבעים 1 ו-2, ביחד ולחוד, לתובע הוצאות משפט לפי תקנה 513 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984. התובע יפנה למזכיר הראשי של בית המשפט בעניין זה.

המזכירות תישלח העתקים לב"כ הצדדים בדואר רשום.

ניתן ביום כ"א באלול תשס"ז (4 בספטמבר 2007), בהיעדר הצדדים.

נורית אחיטוב 54678313-1488/02

אחיטוב נורית, שופטת

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

הודעה למנויים על עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו - הקש

כאן