



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 11329-05-10

לפני : כב' השופט יהושע גייפמן

התובעת מוריס אגבבה קבלן בנין בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד מנחם אברמוביץ' ועו"ד יונתן דורי

נגד

הנתבעת קל אוטו פרויקטים (2001) בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד רמי לנדא ועו"ד יניב גולדברג

פסק דין

- 1
2
3 **1. המקרקעין ברח' אנילביץ 52 ת"א הידועים כגוש 7108 חלקה 14, ששטחם**
4 **674 מ"ר [להלן: "המקרקעין"], רשומים במרשם המקרקעין בבעלות עיריית**
5 **ת"א, והחוכרים הרשומים הם: ברון אלכסנדר, וברזילי מרים בחלקים**
6 **שוויים. זכות החכירה ניתנה למשך 60 שנה עד 1.9.10.**
7
8 **בהליך פירוק שיתוף שהתנהל בין החוכרים הרשומים מונו כונסי נכסים.**
9 **הכונסים מכרו את הזכויות לנאמן. הנאמן רכש את הזכויות במקרקעין עבור 7**
10 **שותפים. הנתבעת [להלן: "חב' קל אוטו"] הינה אחת מהשותפים.**
11
12 **לאחר שפרץ סכסוך בין השותפים נחתם הסכם, שבו נקבע שאם חב' קל אוטו**
13 **לא תרכוש את המקרקעין עד ליום 10.5.05 - ימכרו המקרקעין לצד ג' בכפוף**
14 **לקבלת הסכמת 60% מהשותפים לתנאי המכירה.**
15
16 **2. התובעת [להלן: "חב' אגבבה"] רכשה מהנאמן את המקרקעין במטרה לבנות**
17 **עליהם בניין לתעשייה עתירת ידע. הרכישה בוצעה לאחר שההסכם אושר**
18 **ע"י רוב של 66% מהשותפים.**
19



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 11329-05-10

1 תחילה שניים מתוך שבעת השותפים התנגדו להסכם המכר עם חב' אגבבה:
2 חב' קל אוטו, וחב' דר-שלו טל פרסום ושיווק [1994] בע"מ [להלן: "חב' דר-
3 שלו"]. חב' דר-שלו הסירה את התנגדותה וחתמה ב-20.11.08 יחד עם 5
4 השותפים האחרים על הסכם מכר לחב' אגבבה, וזאת בחלוף 4 חודשים
5 ממועד כריתת ההסכם עם הנאמן.
6

7 חב' קל אוטו, שהיתה בעלת 20% מהזכויות בשותפות, סירבה לשתף פעולה
8 וטענה כנגד תקפות העסקה. חב' אגבבה הגישה תובענה להורות על תקפות
9 הסכם הרכישה, וב-29.10.09 נעתר בית המשפט המחוזי בת"א לבקשה [ה"פ
10 822/08].
11

12 לאחר מתן פסק הדין, ב-9.3.10 נחתם הסכם מכר בין חב' אגבבה לבין חב' קל
13 אוטו - השותף השביעי שהתנגד עד אותו מועד לעסקה.
14

15 ב-6.11.11 חידשה עיריית ת"א את חוזה החכירה עם חב' אגבבה לתקופה של
16 49 שנים נוספות, לאחר שחב' אגבבה שילמה ע"ח דמי ההיוון כ-1.6 מיליון
17 ₪. ב-22.10.12 הגישה חב' אגבבה בקשה להיתר בניה לועדה המקומית
18 לתכנון ובניה. ב-4.2.13 נרשמו זכויות החכירה ע"ש חב' אגבבה במרשם
19 המקרקעין. הבניין טרם נבנה על המקרקעין.
20

21 חב' אגבבה ויתרה על תביעה כנגד חב' דר-שלו, שהתנגדה לחתום על הסכם 3.
22 המכר, וגרמה לעיכוב של כ-4 חודשים ממועד כריתת העסקה עם הנאמן.
23 מוריס אגבבה, מנהל חב' אגבבה, העיד בעמ' 62 שורות 22-23: "אם קל אוטו
24 היה חוזר בו באותה תקופה, לא הייתי רודף אף אחד".
25

26 חב' אגבבה הגישה תביעה כספית בסך 3,325,000 ₪ כנגד חב' קל אוטו על
27 אובדן רווחי שכירות - חוסר היכולת ליהנות מפירות הבניין, כתוצאה מעיכוב
28 בבנייה של 17.5 חודשים שגרמה חב' קל אוטו.
29



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 11329-05-10

1 חב' אגבבה הבהירה בקדם, שמדובר בפיצויי קיום עקב הפרת חוזה ולא
2 בפיצויי הסתמכות [ראו עמ' 1 שורות 14-15].

3
4 בע"א 8850/10 שיר משכנות ותיקים בע"מ נ' הליגה למניעת מחלות ריאה
5 דינים עליון 2013 [118] 1023 הדגיש כב' השופט זילברטל בסעיף 16 לפסק:

6
7 "בעוד אינטרס הקיום צופה פני עתיד – שכן מטרתו היא
8 להעמיד את הנפגע עקב הפרת החוזה במקום בו היה נתון לו
9 קיום החוזה, צופה אינטרס ההסתמכות אל העבר – שכן
10 מטרתו היא להעמיד את הנפגע במקום בו היה לולא הסתמך על
11 החוזה".

12
13 עוד הוסיפה חב' אגבבה בסעיף 190 לסיכומיה: " בכתב התביעה הציגה
14 התובעת תחשיב שמרני, בו העיכוב בבניה החל להימנות ממועד החתימה על
15 ההסכם מיום 20.11.08 עליו חתמו כל השותפות זולת קל אוטו – זאת לאחר
16 שטררה ישראל בע"מ [צ"ל חב' דר- שלו- י.ג.], חזרה בה מהתנגדותה
17 להסכם".

18
19 התביעה הועברה לשמיעה בפני בפב' 2011.

20
21 בהתדיינות בין חב' אגבבה לבין השותפים קבע ביהמ"ש המחוזי [כב' השופט
22 פרגו] בפסק דינו, שהפך לחלוט [ה"פ 822/08], לעניין התנגדות חב' קל אוטו
23 להסכם המכר לאחר כריתתו עם הנאמן:

24
25 [א] "המו"מ בין הצדדים השתכלל לכדי הסכם ביום בו הודיע עו"ד לוי
26 בשם השותפות לעו"ד פרסיק [21.7.08- י.ג.]. ... כי טיוטת ההסכם
27 אליה הגיעו הצדדים, אשר נחתמה קודם לכן ע"י המבקשת [חב'
28 אגבבה – י.ג.], מוסכמת על 66.6% מהשותפות... הגבוה מהאחוז
29 הדרוש בהסכם השיתוף להשלים את העסקה".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 11329-05-10

- 1 "ההצעה של המשיבה 1 [חב' קל אוטו – י.ג.] מיום 30.7.08, לרכוש [ב]
- 2 את הנכס במחיר גבוה יותר מהמחיר שהוסכם עם אגבבה, הוגשה
- 3 לאחר שהשתכלל ונכרת כבר הסכם [ב-21.7.08 - י.ג.] בין שאר
- 4 השותפות לבין אגבבה... המשיבה 1 איחרה את מועד הרכישה
- 5 העצמית של הנכס, עת לא ניצלה את האופציה שהיתה לה לרכוש את
- 6 הנכס ... לא יאוחר מיום 10.5.05".
- 7
- 8 "עת ידעה המשיבה 1 [חב' קל אוטו – י.ג.] כי מתנהל מו"מ עם צדדים [ג]
- 9 שלישיים, ביניהם חב' אגבבה, כדי לרכוש את המגרש - לא היתה
- 10 זכאית עוד המשיבה 1 [חב' קל אוטו – י.ג.] לסכל מו"מ זה אשר
- 11 התנהל בהסכמתה ע"י עורכי הדין, בודאי לא בדרך בה ניסתה לעשות
- 12 כן".
- 13
- 14 "המשיבה 1 [חב' קל אוטו – י.ג.] בחוסר תום לב הסתירה מעורכי [ד]
- 15 הדין ומהשותפים האחרים, כי היא זו אשר עומדת מאחורי המציע מר
- 16 גולן עינת, למרות שהצעתו היתה נמוכה ממחיר האופציה שניתנה
- 17 למשיבה 1 לרכוש את הנכס ... המשיבה 1 סברה כי בדרך זו תוכל
- 18 לזכות במגרש במחיר נמוך".
- 19
- 20 "ניסיון המשיבה 1 [חב' קל אוטו – י.ג.] לרכוש את הנכס בחוסר תום [ה]
- 21 לב, בדרך לא דרך, במחיר נמוך משמעותית ממחיר השוק, ותוך ניסיון
- 22 להערים על השותפות... ההצעה האחרונה של המשיבה 1 לאחר שכבר
- 23 השתכלל ההסכם עם אגבבה – היתה הצעה מתחכמת אשר נועדה
- 24 למנוע את המכירה לאגבבה".
- 25
- 26 "הסכם השיתוף הוצג בפני המבקשת [חב' אגבבה – י.ג.] והיא [ו]
- 27 הסתמכה על הסכם זה. אגבבה ידעה כי אם תהיה הסכמה של 60%
- 28 מהשותפות למכירה, תהפוך טיוטת ההסכם להסכם מחייב...
- 29 משהודיע עו"ד לויין לעו"ד פרסיק כי הושג הרוב הדרוש [ב-21.7.08 –



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 11329-05-10

1 י.ג.), הפכה טיוטת ההסכם, עליו היתה חתומה כבר המבקשת [חב'
2 אגבבה- י.ג.), להסכם מחייב".

3
4 [ז] "התרשמתי כי מה שעמד ועדיין עומד כנגד עיניה של המשיבה 1
5 [חב' קל אוטו- י.ג.) הוא הרצון למנוע, ובכל דרך אפשרית, את מכירת
6 המגרש, בשל רצונה להשאיר את המגרש בחזקתה".

7
8 [ח] "דווקא המשיבה 1 [חב' קל אוטו – י.ג.) היא זו אשר ניסתה – בדרך
9 לא דרך ובחוסר תום לב – לכפות את זכות המיעוט על בעלי זכות
10 הרוב... כשהיא פועלת בניגוד להסכם השיתוף עליו חתמה ... ואשר
11 קיבל תוקף של פסק דין".

12
13 5. התנגדות חב' קל אוטו להסכם המכר עם חב' אגבבה, לאחר שהעסקה
14 נכרתה, גרמה לחב' אגבבה לעיכוב של 14 חודשים. קביעה זו מתבססת על
15 העובדות כדלקמן:

16
17 [א] ההסכם של חב' אגבבה עם 6 השותפים נחתם ב-20.11.08, וכאמור
18 בסעיף 190 לסיכומים הדגישה חב' אגבבה שיש למנות את המועד של
19 העיכוב מ-20.11.08 [המועד שבו הסכימה המתנגדת הנוספת, חב' דר-
20 שלו, לחתום על ההסכם].

21
22 [ב] בסעיפים 6.1.2 ו-6.1.13 להסכם מ-20.11.08 עם 6 השותפים האחרים
23 [נספח 2 לתצהיר התובעת] נקבע שתשלומים בסך מיליון ₪ ישולמו
24 בחלוף 45 יום מיום חתימת החוזה [20.11.08], ובסעיף 8.3 נקבע:
25 "החל מתשלום מלוא התמורה לידי הנאמן יהא הקונה זכאי לנהוג
26 בזכויות המוכרים במקרקעין מנהג בעלים לכל דבר ועניין, לרבות...
27 לצורכי תכנון ובניה". הווה אומר – יש למנות את המועד של העיכוב
28 לא מ-20.11.08 אלא מ-5.1.09 – בחלוף 45 יום מחתימת ההסכם
29 המכר.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 11329-05-10

1 [ג] חב' קל אוטו חתמה על ההסכם עם חב' אגבבה ב-9.3.10, ולכן גרמה
2 לעיכוב של 14 חודשים מ-5.1.09 ועד 9.3.10.

3
4 התנגדות חב' קל אוטו לעסקה לאחר כריתת ההסכם עם הנאמן, שהוסמך
5 למכור את הנכס גם בשמה, היתה בניגוד להוראות הסכם השיתוף עליו
6 חתמה ושניתן לו תוקף פסק דין. חב' קל אוטו ניסתה בכל דרך לסכל את
7 העסקה בין הנאמן לבין חב' אגבבה. לא היה הצדק להתנגדות זו ולדרך
8 פעולתה של חב' קל אוטו, וכך גם נקבע בפסק הדין של בית המשפט המחוזי
9 בהתדיינות הקודמת.

10
11 בע"א 3139/05 כלפון נווה אורנים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה
12 הרצליה דינים עליון 2008 (7) 661, קבע כב' השופט ג'ובראן בסעיף 47 לפסק :

13
14 "הנזק אשר בגינו תבעה החברה הוא חוסר היכולת ליהנות
15 מפירות המגרש ולעשות שימוש בנכס בשל העיכוב שנוצר
16 במתן היתר הבניה... נזק הנגרם בשל עיכוב הינו נזק כלכלי
17 אמיתי, אשר ניתן לתבוע פיצוי בגינו".

18
19 6. הנזק של עיכוב הבניה בתקופה מ-5.1.09 ועד 9.3.10 [14 חודשים], שנגרם
20 לחב' אגבבה, נגרם לא רק כתוצאה מהתנהגותה של חב' קל אוטו שפעלה
21 כנגד הסכם המכר שנכרת עם הנאמן, וסירבה לחתום על מסמכי העסקה.
22 הנזק של עיכוב הבניה בתקופה האמורה נגרם גם כתוצאה מהתנהגות חב'
23 אגבבה וממעורבות גורמים אחרים שאינם קשורים להתנהלותה של חב' קל
24 אוטו.

25
26 בע"א 4697/05 גבאו נ' דודאי דינים עליון 2012 (110) 722 פסק כב' השופט
27 מלצר בסעיף 63 לפסק:

28
29 "הגנת האשם התורם עומדת למפר חוזה כנגד הנפגע כאשר
30 האחרון תרם באשמו שלו לנזקיו. תוצאת תחולתה של הגנה זו



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 11329-05-10

1 היא חלוקת הנטל בנשיאה בנוזקיו של הנפגע בין שני הצדדים
2 לחוזה... הגנת האשם התורם מוכרת משכבר בדיני הנזיקין
3 [ראו סעיף 68 לפקודת הנזיקין]... אימוץ הגנה זו כחלק
4 אינטגרלי מדיני החוזים נעשה באופן מפורש בע"א 3912/90
5 Eximin נ' טקסטיל והנעלה פ"ד מז(4) 64."

6
7 יש לייחס אשם תורם לחב' אגבבה ולחלק את האחריות לנזק בתקופה זו
8 באופן שחב' קל אוטו תשא ב-30% מהנזק, וחב' אגבבה תישא ב-70% מהנזק.
9 הטעמים לכך הם כדלקמן:

10
11 ראשית, חב' קל אוטו סירבה לחתום מ-5.1.09 ועד 9.3.10 על הסכם המכר,
12 טענה שההסכם שחתמה חב' אגבבה עם השותפים האחרים בטל מעיקרו,
13 הנאמן לא מוסמך לחתום בשמה, ולא ניתן לכפות עליה את מכירת
14 המקרקעין. כתוצאה מעמדתה של חב' קל אוטו נמנע הנאמן מלחתום בשמה
15 על מסמכי העסקה מכוח יפויי הכח הבלתי חוזר שהופקד בידו. מוריס
16 אגבבה, מנהל חב' אגבבה, העיד בעמ' 75 שורות 17-16: " שלח אותי [הנאמן
17 – י.ג.] לבתי המשפט... הוא לא רצה להפעיל את יפויי הכח".

18
19 בית המשפט המחוזי בפסק הדין בה"פ 822/08 קבע, שההסכם נכרת
20 ב-21.7.08 משהודיע הנאמן, שהוסמך מכוח הסכם השיתוף למכור את
21 המקרקעין גם בשם חב' קל אוטו, שהושג הרוב הדרוש, ולא היה צורך
22 בחתימה על הסכם נוסף [ראו סעיפים 5-6 ו-7(ג) לפסק]. חב' קל אוטו,
23 שפעלה כנגד ההסכם, שנכרת גם בשמה - הפרה את ההסכם.

24
25 התנגדות חב' קל אוטו הביאה לכך שלא ניתן היה לחדש את חוזה החכירה
26 עם העירייה, שתוקפו אמור היה לפוג ב-1.9.10, וכפועל יוצא מכך בהעדר
27 חידוש חוזה חכירה – לא ניתן היה להגיש בקשה להיתר בניה [ראו תעודת
28 עובד ציבור של העירייה מ-29.8.12 – מוצג נ/6 סעיף 1].



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 11329-05-10

1 העירייה התנתה את הארכת החכירה בהסכמת כל החוכרים, וכל עוד לא
2 ניתנה הסכמתם התנגדה העירייה להיתר הבנייה. לא ניתן לבנות בניין על
3 המקרקעין כאשר חב' קל אוטו, בעלת 20% מזכויות החכירה, מתנגדת
4 לעסקה. משך הבניה המתוכננת של הבניין על המקרקעין היה כ-30 חודש
5 [ראו סעיף 6.1 לשמאות של השמאית גרינברג – נ/4], ואילו תקופת החכירה
6 הקודמת היתה אמורה להסתיים ב-1.9.10, בחלוף 21 חודש מחתימת החוזה
7 ב-20.11.08 בין חב' אגבבה לבין ששת השותפים.

8
9 שנית, גם אם חב' קל אוטו היתה חותמת על ההסכם, עדיין היה נגרם חלק
10 מהעיכוב בבנייה, שיש לזקוף אותו לתקופה מ-5.1.09 ועד 9.3.10, עקב
11 התנהלות חב' אגבבה ומעורבות גורמים אחרים, ולכן יש לקבוע שלחב' אגבבה
12 אשם תורם בהתייחס לנזק לו היא טוענת.

13
14 אמרנו אשם תורם של חב' אגבבה, באשר 3 גורמים נוספים יכול שהשפיעו
15 ותרמו לעיכוב בתקופה זו, ולגורמים אלו לא היה קשר להתנהגות של חב' קל
16 אוטו. עוד נציין שהעיכוב לא הביא לכך שזכויות הבניה גדלו. תוכנית המתאר
17 לא שונתה. התוכנית החדשה לא אושרה [ראו עדות השמאי הרמן עמ' 27
18 שורות 1-23]. נעבור ונבחן את הגורמים הנוספים שיכול ותרמו לעיכוב הבניה
19 ביחס לתקופה מ-5.1.09 ועד 9.3.10.

20
21 הגורם הראשון: חב' אגבבה לא הזדרזה לשלם את דמי ההיוון המוגדלים
22 שדרשה עיריית ת"א, בסך כ-5.5 מיליון ₪, כתנאי לחידוש חוזה החכירה
23 מ-1.9.10. תשלום זה נדרש מחב' אגבבה בנוסף לסכום התמורה בסך כ-2.6
24 מיליון ₪, ששילמה למוכרים עבור רכישת המקרקעין.

25
26 בתקופה שלפני ה-5.1.09 ניתן היה להאריך את החכירה עפ"י החלטת מועצת
27 העירייה מ-12.8.07 [ראו: תעודת עובד ציבור מ-17.4.13 - נ/8 סעיף 1, ועדות
28 אלי אגמון מהעירייה בעמ' 19 שורות 14-20, ובעמ' 20 שורות 3-4].



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 11329-05-10

1 עפ"י דו"ח בדיקת הכדאיות להקמת בניין על המקרקעין, שהזמינה חב'
2 אגבבה ב- 2008 מהשמאית גרינברג, נקבע שההוצאה בגין תשלום חידוש דמי
3 החכירה לעיריית ת"א תעמוד ע"ס 5.5 מיליון ₪ [עמ' 12 לחוות הדעת – נ/4].
4 השמאית הדגישה בסעיף 6.2 לדו"ח: "יחד עם זאת, סביר כי בעת סיום
5 תקופת החכירה, תגיע העיריה להבנות עם בעלי הזכויות בדבר הנחה
6 בתשלום".

7
8 בעלי המקרקעין הסמוכים הסבירו בנייר עמדה שהציגו, שמנהל מקרקעי
9 ישראל גובה דמי חידוש חכירה בגובה 22.75% - 13.65% משווי הקרקע, בעוד
10 העירייה דורשת עבור חידוש חכירה 91% משווי הקרקע [ראו נייר עמדה של
11 בעלי המקרקעין הסמוכים מ- 24.6.10 – נספח 10 לתצהיר הנתבעת].

12
13 בהסכם מ- 20.11.08 שחתמה חב' אגבבה עם 6 שותפים נקבע בסעיף 8.4
14 לעניין תשלום דמי ההיוון לעיריית ת"א: "לקונה [חב' אגבבה – י.ג.] תהא
15 הזכות לעכב תשלום זה עפ"י שיקול דעתה הבלעדי". גם בהסכם מ- 9.3.10
16 שחתמה חב' אגבבה עם חב' קל אוטו נקבעה בסעיף 8.4 להסכם הוראה
17 דומה.

18
19 מוריס אגבבה, הבעלים של חב' אגבבה, העיד בחקירתו בעמ' 67 שורות 19-7:
20 "היא אמרה לי [השמאית גרינברג – י.ג.] שיש שמה איזה 70 ... בעלי
21 מגרשים שכולם הלכו לעשות התנגדות מדוע הם מקבלים גובה דמי חכירה
22 באופן הזה של 100% [עיריית ת"א דרשה 91% משווי המגרש כדי לחדש את
23 החכירה - י.ג.] ... היא האירה את לבנו, אמרה שאל תשלם את ה-100% [צ"ל
24 91% - י.ג.] היום ... העירייה עשתה איתי לקבל 28% עכשיו עד שיגמר מה
25 שיחליט השופט, אנחנו נשלם את היתרה ... זה מה שהיא דיברה איתי". עוד
26 העיד מוריס אגבבה בעמ' 68, שורות 15-9: "הוועד של אותם 70, של אותם
27 בעלי קרקע והזכויות שיש להם פה בת"א, הם הגיעו אלינו ודיברו איתנו
28 ואנחנו שוקלים אם להיכנס איתם ... עם עוה"ד שלנו ... היו להם כבר כמה
29 ישיבות ... היא [השמאית גרינברג – י.ג.] אמרה את זה באופן הזה, אבל זה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 11329-05-10

1 מה שהיא הסבירה, שבעתיד יכול מאד להיות שלא תשלם חכירה מלאה,
2 שיש לה פה התנגדות בגובה החכירה".

3
4 אגמון אלי, מנהל מחלקת המקרקעין בעירייה, העיד בעמ' 27 שורות 17-19:
5 "היתה התארגנות של חוכרים ביוזמתם של מספר משרדים של עורכי דין...
6 לנסות ולתקוף את הליכי החכירה של העירייה".

7
8 השמאי קמיל, שהעיד מטעם הנתבעת, העיד בחקירתו: "לפני סוף תקופת
9 חוזי החכירה של חוכרי עיריית ת"א נוצרה אי ודאות בשוק" [עמ' 51 שורות
10 9-10]; "2008, 2010 היה מצב שבעקרון לא ידעו... אף אחד לא הסכים לשלם
11 91% מערך הקרקע שזה המון כסף, כי הם קנו את האדמה הזאת במלוא
12 המחיר, עכשיו לשלם אותה עוד פעם" [עמ' 32 שורות 4-8]; "בכל האזורים
13 המוחכרים ע"י עיריית ת"א... ואני מלווה אנשים בחכירות האלה, הם המתינו
14 לראות מה עמדת ביהמ"ש לנושא של חידוש חוזה החכירה, וכשהתקבלה
15 החלטת הפשרה הם קידמו את ההיתרים" [עמ' 54 שורות 18-20]. השמאי
16 קמיל הדגיש בעמ' 38 לחוות דעתו: "העדר הוודאות, והציפיה לקראת גיבוש
17 מדיניות העירייה היה גורם משמעותי בהכרעה של בעלי זכויות החכירה
18 לעניין מימוש הפוטנציאל התכנוני".

19
20 העיכוב שנגרם עקב המחלוקת בנושא גובה דמי ההיוון שישולמו לעירייה
21 עבור חידוש החכירה התייחס לשני פרקי זמן בתקופה מ- 5.1.09 ועד 9.3.10.
22 פרק הזמן הראשון התייחס להתלבטות האם לשלם לעירייה את הסכום
23 שנדרש או להמתין עד שתתברר העמדה הכוללת, לאור ההתנגדויות של בעלי
24 המקרקעין הסמוכים. פרק הזמן השני התייחס להתארכות המו"מ עם
25 העירייה על מסמכי חידוש החכירה. מוריס אגבבה בסעיף 4 לתצהיר תשובה
26 לשאלון שהגיש הצהיר ב-26.7.11: "... נערכה שומת המקרקעין ע"י שמאים
27 המוסכמים על העירייה. התובעת ניהלה מו"מ עם עיריית ת"א לגבי גובה
28 סכום דמי החכירה הנדרשים לצורך חידוש החכירה, ולגבי תנאי התשלום,
29 וצפויה לחתום על מפרט כספי בימים הקרובים". חרף כך רק ב- 6.11.11
30 חידשה עיריית ת"א את חוזה החכירה עם חב' אגבבה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 11329-05-10

1 חב' אגבבה היתה מודעת לכך שיש התארגנות של בעלי המקרקעין במתחמים
2 שנועדה לתקוף את דרישת העירייה לשלם 91% משווי המקרקעין כדמי
3 היוון. השמאית הביאה לידיעת חב' אגבבה שיש סיכוי שתינתן הנחה בדמי
4 ההיוון בסמוך לתום תקופת החכירה [1.9.10]. חב' אגבבה קבעה בהסכמי
5 הרכישה שיש לה זכות לעכב תשלום דמי ההיוון לפי שיקול דעתה. לחב'
6 אגבבה הומצאה בסופו של דבר התחייבות העירייה שכל הפחתה של דמי
7 ההיוון שתקבע בהתדיינות המשפטית בין בעלי המקרקעין הסמוכים לבין
8 העירייה תחול גם עליה [ראו: מכתבי העירייה מ- 18.7.11 ומ- 8.8.11 –
9 נספח 7 לתצהיר התובעת], ואזי נאותה חב' אגבבה לשלם דמי היוון עבור 7
10 שנים מתוך 49 שנים של תקופת הארכת החכירה. תימוכין לכך שחב' אגבבה
11 הפעילה שיקול דעת ועיכבה את תשלום דמי ההיוון אנו למדים גם מכך
12 שחוזה החכירה חודש רק כ-20 חודשים לאחר שחב' אגבבה חתמה ב- 9.3.10
13 על הסכם מכר עם חב' קל אוטו.

14
15 לעניין דיוננו, לא ניתן לזקוף את מלוא העיכוב של 20 חודשים לחובתה של
16 חב' אגבבה, באשר ב-6.12.09 התקבלה החלטה חדשה בוועדת הכספים של
17 העירייה לגבי עקרונות ההיוון, והיה צורך בזמן היערכות נוסף של העירייה
18 בטרם תתחיל לטפל בבקשות ההיוון [ראו תעודת עובד ציבור של מנהל
19 מחלקת המקרקעין בעירייה – נ/8, ומכתב העירייה מ-1.6.10 – נספח 1
20 לתצהיר התובעת]. יש לבחון את מצב הדברים כפי שהיה תקף בתקופה
21 שלפני 5.1.09 – בתקופה בה היתה תקפה החלטת מועצת העירייה
22 מ- 12.8.07 בדבר נוהל הארכת תקופת חכירה [ראו: תעודת עובד ציבור נ/8,
23 סעיף 1].

24
25 הגורם השני: העיכוב בהגשת היתר הבניה נבע לא רק מהרצון לבחון מה
26 יסוכם בעניין דמי ההיוון בין בעלי המקרקעין הנוספים לבין העירייה, אלא
27 גם מהרצון של חב' אגבבה לבחון ולגבש עמדה בעניין היקף הבניה ויעודה
28 [מסחר, משרדים, תעשייה] אשר תבקש בבקשה להיתר בניה, שתוגש מטעם
29 חב' אגבבה לוועדה המקומית לתכנון ובניה, וממשך הזמן שנדרש לצורך הכנת
30 התוכניות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 11329-05-10

1
2 ב-9.3.10 חתמה חב' קל אוטו על ההסכם עם חב' אגבבה לאחר שבית
3 המשפט הורה על אכיפת ההסכם. מוריס אגבבה בסעיפים 9.6 ו- 9.7 בתצהיר
4 תשובה לשאלון הצהיר: "ההתקשרות עם האדריכל נערכה בנוב' 08'...
5 טיוטת התוכניות לצורך הגשת בקשה להיתר הבניה הושלמה ביוני 10'...".
6 עו"ד דרור לייב, הפרקליט שטיפל מטעם חב' אגבבה בהארכת תקופת
7 החכירה, העיד בעמ' 34, שורות 14-15: "לבקשת אגבבה, מנכ"ל החברה,
8 באוגוסט 10' ניגשתי עם אחד מהאדריכלים מהמשרד כנציג החברה במסגרת
9 הניסיון... להגיש את התוכניות". מהנתונים שהוצגו לעיל עולה שחב' אגבבה
10 נזקקה ל-5 חודשים נוספים כדי להשלים את הכנת התוכניות לצורך הגשתן
11 לאחר שחב' קל אוטו כבר חתמה על ההסכם במרץ 10'. גם אם חב' קל אוטו
12 לא היתה מתנגדת לחתימה על ההסכם והיתה חותמת על ההסכם עם חב'
13 אגבבה, במועד שבו חתמו השותפים האחרים- עדיין חב' אגבבה היתה
14 נזקקת לתקופה של כ-5 חודשים כדי לגבש את עמדתה בעניין היקף הבנייה
15 והיעודים שתבקש בבקשה להיתר וכדי להכין את התוכניות להגשה. תקופה
16 זו לא ניתן לזקוף לחובת חב' קל אוטו.
17
18 עוד נציין, שחרף העובדה שחוזה החכירה חודש ב- 6.11.11, הבקשה להיתר
19 בניה הוגשה ע"י חב' אגבבה ב-22.10.12, רק בחלוף 11 חודשים ממועד
20 חידוש חוזה החכירה [ראו מוצג ת/4].
21
22 בשמאות הראשונית של השמאית גרינברג מ- 19.8.08, שנתבקשה לבדוק את
23 הפרוגרמה, הודגש בעמ' 7: "גובה המבנים עד 6 קומות וגובה התקרה לא
24 יעלה על 23 מטר. בבקשה להיתר הבניה, שהוגשה מטעם חב' אגבבה
25 ב-22.10.12, בחלוף 4 שנים, נתבקש היתר לבניין בן 7 קומות וגובה תקרה של
26 כ-24 מטר".
27
28 השמאי הרמן מטעם התובעים העיד בחקירתו: "התב"ע החדשה פורסמה
29 ב- 18.6.96. תוכנית 2470 שקבעה 250 אחוזי בניה למטרות תעשייה נקיה
30 ועתירת ידע... שנתנה אפשרות שימוש למטרות מסחריות בשיעור של 20%



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 11329-05-10

1 ומשרדים בשיעור של 20% [עמ' 16 שורות 11-15]; "ש. לפי התב"ע מותר
2 להקים 23 מ' בלבד ? ת. גובה של 6 קומות . 23 מ' .ש. ... הבקשה [הבקשה
3 להיתר שהוגשה ע"י אגבבה ב- 22.10.12 – י.ג.] הוגשה לכמעט 24 מ' ? ת.
4 נכון ... בגובה של 7 קומות .ש. איך זה מתיר לבנות 7 קומות כשתב"ע היא על
5 6 קומות בלבד ? ת. אין שום בעיה ... תקנות התכנון והבניה [מתירות – י.ג.]
6 סטייה ניכרת מתוכנית, מאפשרות הגשת בקשה להגדלת גובה בבניינים של
7 6 קומות, כמדומני מאפשרות עד 3-4 קומות ... זה בסמכות ועדה מקומית...
8 בדרך של הקלה ... בבניינים של 6 קומות מותר להגיש בקשה להגדלת הגובה
9 עד 3... או 4 קומות נוספות... היא כפופה להתנגדויות והכל זה בהליך רגיל
10 של בקשה להקלה" [עמ' 26 שורות 6-32].

11
12 עוד העיד בעניין זה השמאי קמיל מטעם הנתבעת: "צריך להגיש תוכנית
13 נקודתית בעקרונות של תוכנית המתאר, ולאשר שינוי למגרש הזה לפי החזון
14 של העיר, והעיריה היתה הולכת איתך" [עמ' 41 שורות 1-3].

15
16 הגורם השלישי: היה ויכוח בין עיריית ת"א לבין רשמת המקרקעין שעיכב
17 את רישום זכויות החכירה במקרקעין ע"ש חב' אגבבה. לעיכוב זה לא היה
18 קשר להתנהגות חב' קל אוטו. עיכוב זה עלול היה לכאורה להביא בעקבותיו:

19
20 ראשית, עיכוב בחתימה על הסכם המימון עם הבנק לצורך בניית הפרויקט,
21 שהרי הבנק לא היה מאשר מימון הפרויקט מבלי שזכויות החכירה היו
22 רשומות במרשם המקרקעין ע"ש חב' אגבבה.

23
24 שנית, עיכוב בזכות החוקית להגיש בקשה להיתר בניה.

25
26 סעיף 2א(1) לתקנות התכנון והבניה [בקשה להיתר, תנאיו ואגרות] תש"ל-
27 1970 קובע מיהו בעל הזכות במקרקעין, שחתימתו דרושה על בקשה להיתר
28 בניה:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 11329-05-10

1 "2א. בעל הזכות בנכס שחתימתו על הבקשה להיתר דרושה
2 לענין תקנה 2 הוא: (1) בנכס הרשום במרשם המקרקעין...
3 הבעל הרשום או חוכרו".
4

5 בעע"ם 3493/08 שחמון נ' רשות הרישוי המקומית לתכנון ובניה ת"א דינים
6 עליון 2010 (184) 11, פסק כב' השופט ג'ובראן:
7

8 "מהאמור בתקנה זו עולה כי המערערים... לא היו עדיין בעלי
9 הנכס הרשומים או חוכריו אלא בעלי הערת אזהרה בלבד –
10 אינם זוכים למעמד של בעלי חתימה נדרשת... תקנות
11 ההיתרים אינן משאירות לאקונה ברשימת בעלי הזכאויות,
12 אלא מפרטות במדויק מיהו בעל הזכות הנדרש בסיטואציה
13 ספציפית. אין מקום להרחבת היריעה ולכלול בה גם את בעלי
14 הערות האזהרה. המחוקק קבע בתקנה 2א לתקנות ההיתרים
15 רשימה סגורה של בעלי נכס שהסכמתם נדרשת על מנת ליצור
16 הליך התנגדות ברור ומוגדר שיאפשר בסופו של דבר מתן
17 היתרים בצורה מהירה ויעילה ככל האפשר".
18

19 מנהל חב' אגבבה, מוריס אגבבה, העיד בחקירתו בעמ' 46 שורות 8-17: "ש.
20 מה הסיבה שהמקרקעין עדין לא רשומים על שמך ? ת. הסיבה היא שיש
21 ויכוח בין העיריה ... לטאבו . העיריה באה וטוענת שבעצם ... עשו חכירה ...
22 98 ... שנה, והם עשו עם אותו הרוכש הקודם ... ל- 49 שנים ... הם קיבלו
23 משר הפנים הקודם... ל- 100 שנה [צ"ל 98 שנה – י.ג.]. ... הבנתי שהם לא
24 קיבלו את הטיעון הזה , והם רוצים להחתים את השר מחדש על החכירה
25 שהם עושים... כל חכירה שהעיריה עושה ... צריכים להחתים את השר של
26 משרד הפנים...".
27

28 עו"ד דרור לב, הפרקליט שייצג את חב' אגבבה בחידוש החכירה, העיד
29 בחקירתו בעמ' 37, שורות 22-27: "הבנתי שיש היום איזשהו ויכוח עקרוני...



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 11329-05-10

1 בין עיריית ת"א לרשמת המקרקעין... ש. ויכוח על מה ? ת. כיצד לרשום את
2 הנכס, מכיוון שבסופו של דבר החכירה הסתיימה".

3
4 אלי אגמון, מנהל מחלקת מקרקעין בעיריית ת"א, העיד בעמ' 18 שורות
5 27-29, שלצורך חידוש החכירה על העירייה לפנות לאישור למשרד הפנים.

6
7 חב' אגבבה בחרה במודע לא לטפל בבעיית הרישום שנוצרה בתקופת העיכוב
8 המיוחסת לחב' קל אוטו מ- 5.1.09 ועד 9.3.10. הבעלים של חב' אגבבה,
9 מוריס אגבבה, העיד בחקירתו: "ש. ... שנתיים לפני פקיעת החכירה. למה
10 לא לקחת 80% [מזכויות החכירה שהוקנו לחב' אגבבה על פי ההסכם
11 מ- 20.11.08 – י.ג.] שכבר היה לך ביד, מילאת שטרי העברת זכות חכירה
12 והלכת לטאבו ? [עמ' 47 שורות 27-29] ת. ... זו היה העדיפות שלנו" [עמ' 49
13 שורה 27] ... ש. אמרת שזה היה סדר עדיפות ... בוא תסביר לי מה מנע ? ת.
14 אני לא מצאתי לנכון" [עמ' 50 שורות 8-10].

15
16 רישום זכויות החכירה ע"ש חב' אגבבה נעשה רק בחלוף 14 חודש מחידוש
17 חוזה החכירה. חוזה החכירה חודש ב- 6.11.11, ורישום זכויות החכירה ע"ש
18 אגבבה נעשה ב- 4.2.13 [ראו מוצג ת/6].

19
20 יחד עם זאת, בקביעת האשם התורם ייחס ביהמ"ש משקל לגורמים הראשון
21 והשני, ולא לגורם השלישי, באשר עניין המימון יכול היה להיות מוסדר
22 לאחר תקופת העיכוב נשוא הדיון, ומבלי שהדבר יעכב את ביצוע השלבים
23 הראשונים של הפרויקט. מוריס אגבבה, מנהל חב' אגבבה, העיד בעמ' 57
24 שורות 21-22: "בעת שנקבל רק את היתר הבניה... נשכור [נסדיר – י.ג.]
25 ליווי [ליווי של מימון הפרוייקט- י.ג.]; ובאשר לזכאות לחתום על בקשה
26 להיתר- אין ודאות שהיתה מוגשת התנגדות המתבססת על טענת העדר
27 הזכאות להגיש בקשה להיתר על פי תקנות ההיתרים, כאשר העירייה, בעלת
28 המקרקעין, נתנה הסכמתה לבקשה להיתר בניה לאחר שחודש עמה חוזה
29 החכירה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 11329-05-10

1 עוד נוסף שבחלק מהתקופה הרלוונטית לעיכוב היתה חפיפה בזמן בין
2 הגורמים הראשון והשני, אולם לא חפיפה מלאה.

3
4 **7. ומכאן לנזק של אובדן רווחי שכירות – פיצויי קיום. בע"א 2080/09 האחים**
5 **שרביט חב' בע"מ נ' מדינת ישראל דינים עליון 2013 (88) 1313 פסקה כב'**
6 **השופטת חיות בסעיף 31 לפסק:**

7
8 **"בבואו להעריך את הפיצוי בגין אובדן רווחים, על בית המשפט**
9 **לשקול לצד נתונים עובדתיים גם הערכות לגבי מציאות שלא**
10 **התקיימה ... די בכך שהנפגע יביא את הנתונים שניתן באופן**
11 **סביר להביאם, ויוכיח את נזקיו ואת שיעורם במידה של ודאות**
12 **סבירה, אשר תאפשר לבית המשפט לערוך אומדן שישלים את**
13 **החסר".**

14
15 **בסקר הראשוני שערכה השמאית גרינברג ב-19.8.08 עבור חב' אגבבה הודגש**
16 **בעמ' 11, שהפרויקט מיועד להשכרה בשוק החופשי ופורטה תחזית**
17 **ההכנסות הצפויה להתקבל מהשכרת הבניין.**

18
19 **באשר לנזק שנגרם לחב' אגבבה, הוגשה מטעם חב' אגבבה שמאות של**
20 **השמאי אשר הרמן בעניין אובדן דמי השכירות מהשכרת שטחי הבניין.**
21 **השמאות תקפה לדצמ' 2010.**

22
23 **חב' קל אוטו הגישה חוות דעת נגדית של השמאי קמיל, אולם בחוות הדעת**
24 **אין תחשיב של דמי שכירות הצפויים להתקבל מהפרויקט, ואין התייחסות**
25 **לנתוני תחשיב הנזק – אובדן דמי שכירות - כפי שהובאו בחוות הדעת של**
26 **השמאי הרמן שהוגשה מטעם חב' אגבבה.**

27
28 **השמאי הרמן לא נחקר בחקירתו הנגדית על מרבית הנתונים שקבע**
29 **בשמאותו. חוות הדעת של השמאי הרמן מטעם התובעת לא נסתרה, ולמעט 2**
30 **היבטים אין להתערב בה.**



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 11329-05-10

1 ההיבטים שיש להתערב בהם בחוות הדעת של השמאי הרמן הם כדלקמן :

2
3 [א] מס' חודשי העיכוב, כפי שנקבע בסעיף 5 לפסק, הוא 14 חודשים ולא
4 20 חודשים כפי שקבע השמאי.

5
6 [ב] השמאי הרמן העריך את שווי דמי השכירות של 6 קומות הבניין לפי
7 תחשיב של 64 ₪ למטר – לפי ייעוד של משרדים.

8
9 עפ"י התב"ע התקפה - הבנייה במקרקעין הותרה לתכלית תעשייה
10 קלה ועתירת ידע עם מגבלה שניתן לבנות משרדים עד 20% מהזכויות
11 [ראו חוות הדעת של השמאי הרמן, וגם עדות השמאי קמיל בעמ'
12 36 שורות 15-16]. עפ"י התב"ע השטח המאושר למשרדים הוא 337
13 מ"ר.

14
15 337 מ"ר = 250% [זכויות בנייה] 20% X 674 מ"ר [שטח המקרקעין]

16
17 יחד עם זאת בבקשה להיתר, שהוגשה לוועדה המקומית, ביקשה חב'
18 אגבבה ליתן היתר ל-6 קומות לייעוד של תעשייה קלה עתירת ידע, ולא
19 למשרדים [ראו מוצג ת/4].

20
21 ברע"א 170/83 אורנשטיין נ' מ"י פ"ד לח(1) 276, 279 אמרה כב'
22 השופט נתניהו:

23
24 "לא די בכך ... שהשימוש יהיה מותר עפ"י התוכנית, אלא
25 חייב הוא להיות מותר גם על פי הרישיון".

26
27 בבג"צ 609/75 מתתיהו ישראלי נ' ר' עיריית ת"א, פ"ד ל(2) 304, 308
28 פסק כב' השופט ברנזון:

29
30 "אף אם השימוש החדש הזה מותר על פי תוכנית בניין עיר-
31 אין בכך די, ועליו להתאים גם להיתר הבנייה של הבית הנדון".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 11329-05-10

1
2 השמאי הרמן טען בחקירתו בעמ' 25 שורות 9-7: "תעשייה עתירת ידע
3 משלמת שכר דירה כמו משרדים". טענה זו נסתרה בדו"ח השמאי הרמן.
4 לצורך הערכת אובדן ההכנסות מהשכרה נטל השמאי כבסיס להשוואה בניין
5 באזור התעשייה של רמת גן, שנטען שיש לו מאפיינים דומים. נתונים על דמי
6 השכירות שנגבו בבניין ברמת גן הובאו בעמ' 14 לחוות הדעת של השמאי
7 הרמן. מתוך 25 שוכרים בבניין ברמת גן - חברה אחת בלבד, חב' ארניקס
8 בע"מ, הינה חברת הייטק, שעונה להגדרה של תעשייה עתירת ידע, ודמי
9 השכירות שנגבים ממנה למטר הינם 15.5 דולר - 55.5 ₪ למטר נכון
10 ל- 15.12.10 [שער יציג 15.12.10 - 3.5840 ₪ לדולר ארה"ב. חוות הדעת של
11 השמאי הרמן הוגשה נכון ל- 12/10], ואילו שאר השוכרים היו משרדים,
12 ודמי השכירות ששולמו עבור המשרדים עלה על גובה דמי השכירות שנגבו
13 מחברת ההייטק.

14
15 השמאי הרמן העיד בחקירתו הנגדית: "ש. השימושים שמוותרים לפי 2470
16 [תוכנית מתאר - י.ג.]... תעשייה נקיה ועתירת ידע ... יש מגבלה לשימוש
17 למטרה של משרדים של 20% ? ת. נכון ...". [עמ' 24 שורות 27-32]. עוד
18 העיד השמאי בעמ' 29, שבבניין ברמת גן, שנלקח כהשוואה לצורך קביעת
19 אומדן אובדן דמי השכירות, מצויה חב' הייטק אחת ששמה ארניקס בע"מ.

20
21 לאור הבקשה בהיתר הבניה שהוגשה [מוצג ת/4], לפיה ביקשה חב' אגבבה
22 לאשר שימוש של תעשייה קלה עתירת ידע ב-6 הקומות - יש לערוך את
23 התחשיב לעניין 6 הקומות לפי דמי שכירות של תעשייה עתירת ידע ולא לפי
24 דמי שכירות של משרדים, דהיינו לפי תחשיב של 55.5 ₪ למטר. סכום זה
25 נגבה מחב' ההייטק ארניקס בע"מ בבניין ברמת גן- החברה היחידה שענתה
26 להגדרה של תעשייה עתירת ידע בבניין ברמת גן, ששימש כמודל השוואה
27 בחוות דעת של השמאי הרמן מטעם התובעת.

28
29 לאור האמור תחשיב הנזק של אובדן דמי השכירות הינו כדלקמן :



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 11329-05-10

1 מרתף [חניה] – 42 חניות X 406 ₪ [דמי שכירות לחניה] = 17,052 ₪.
 2 קרקע [מסחר] – 141 מטר X 103 ₪ [דמי שכירות למ"ר] = 14,523 ₪.
 3 קומת קרקע עד קומה ו' [משרדים] – 1,868 מ"ר X 55.5 ₪ = 103,674 ₪.

4
5 סה"כ – 135,249 ₪ ברוטו לחודש.

6 מספר חודשי עיכוב – 14 חודשים

7 סה"כ אובדן הכנסות בתפוסה מלאה - 1,893,486 ₪

8 $135,249 \times 14 = 1,893,486$

9 רמת תפוסה סבירה – 90%

10 אובדן הכנסות לתקופת העיכוב – 1,704,137 ₪

11 $1,893,486 \times 90\% = 1,704,137$

12
 13 מסכום זה יש לנכות דמי ניהול לשטחים הבלתי מושכרים לפי 15 ₪ למטר
 14 לחודש, ותשלום ארנונה לשטחים הבלתי מושכרים לפי 27 ₪ למטר לחודש
 15 ביחס לתקופה של 14 חודשים ולא 20 חודשים, כפי שקבע השמאי, דהיינו
 16 לנכות סכום של 119,000 ₪ $[110,000 + 60,000 = 170,000 : 20 \times 14 = 119,000]$
 17 סה"כ הנזק : 1,585,137 ₪ $[1,704,137 - 119,000 = 1,585,137]$

18
 19 על פי חלוקת האחריות, על חב' קל אוטו לשאת ב- 30% מהנזק. לכן עליה
 20 לשאת בתשלום פיצוי בסך של 475,541 ₪ $[1,585,137 \times 30\% = 475,541]$
 21 בצירוף הפרשי הצמדה וריבית על פי חוק מ- 1.1.11 ועד התשלום בפועל.
 22 לסכום יתווסף מע"מ כחוק.

23
24 8. בשולי הפסק נוסף מספר הערות :

25
 26 [א] חב' אגבבה לא נזקקה להיתר לפיצול סעדים לאחר שניתן לטובתה
 27 פסק דין הצהרתי על תקפות הסכם המכר . בע"א 5233/08 רייניץ נ'
 28 מכבי שירותי בריאות דינים עליון 2010 (23) 595 קבע כב' השופט
 29 ריבלין בסעיף 10 לפסק :



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 11329-05-10

1
2 "בפסיקה השתרשה הדעה כי מי שזכה בסעד הצהרתי רשאי
3 לתבוע סעד אופרטיבי – משלים ללא צורך בהיתר לפיצול
4 סעדים".

5
6 ראו גם: ע"א 10474/03 עו"ד הכהן נ' מלונות הים התיכון בע"מ דינים
7 עליון 2005 (68) 1236, סעיף 18 לפסק דינה של כב' השופטת ארבל.

8
9 [ב] הטענה שחב' אגבבה ויתרה בסעיף 3.1 להסכם המכר על כל תביעה
10 כנגד חב' קל אוטו - משוללת יסוד. ההתייחסות בסעיף 3.1 להסכם
11 המכר היתה לתכונות המקרקעין הנרכשים. ביהמ"ש המחוזי בפסק
12 הדין שניתן בה"פ 822/08 חייב את חב' קל אוטו לחתום על נוסח
13 ההסכם שנחתם קודם לכן בין חב' אגבבה לבין שאר השותפים,
14 והתובעת לא ויתרה על התביעות בגין הנזקים שגרמה לה חב' קל
15 אוטו, לאחר שזכתה במשפט כנגד חב' קל אוטו. הנזק התגבש רק
16 לאחר שחב' קל אוטו מילאה אחר הוראות פסק הדין וחתמה על
17 ההסכם ב- 9.3.10.

18
19 [ג] הטענה שעקב העיכוב ניתן לעשות שימוש מיטבי במקרקעין –
20 נשללה. התוכנית שהיתה תקפה נכון ל- 20.11.08 ותקפה גם כיום
21 הינה תוכנית תא/2470 המאפשרת בניה של 250%. תוכנית תא/5000
22 הופקדה להתנגדויות רק ב- 18.3.13, ועתידה להיות תקפה רק בשנת
23 2025. בענייננו הבקשה להיתר בניה הוגשה ב- 22.10.12.

24
25 לעניין זה העיד השמאי הרמן בחקירתו הנגדית בעמ' 28 שורות 20-8:
26 "תוכנית 5000 היא תוכנית אב של עיריית ת"א לשנת 2025 ... אנחנו
27 נמצאים היום ב- 2012... זה לא סביר לקנות קרקע בסכומים כאלה
28 גבוהים ולהשכיב אותם לתקופה של 12 שנה, כי אולי בעתיד הזכויות
29 תגדלנה... ואני צריך עוד לשלם בשביל הזכויות האלה תמורה
30 מלאה..".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 11329-05-10

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17

9. סוף דבר

[א] הנני מחייב את הנתבעת לשלם לתובעת פיצוי בסך 475,541 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מ- 1.1.11 ועד התשלום בפועל. לסכום יתווסף מע"מ כחוק.

[ב] הנתבעת תשלם לתובעת הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 50,000 ₪, וזאת בהתחשב בסכום שנפסק ביחס לסכום שנתבע.

ניתן היום, ט"ו טבת תשע"ד, 18 דצמבר 2013, בהעדר הצדדים.

יהושע גייפמן, שופט