|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בית משפט השלום בהרצליה** | | |
|  | | |
| קבוצת לב העיר ייזום ובניה בע"מ ואח' נ' פשדבורסקי ואח' | | 16 ינו 2018 25999-11-13 |
|  | | |
| **השופט** | יעקב שקד | |
|  | | |
| **תובעות** | 1. קבוצת לב העיר ייזום ובניה בע"מ 2. ג'רונימו השקעות בע"מ  ע"י עו"ד טל לירן | |
|  | | |
|  | **- נגד -** |  |
|  | | |
| **נתבעים** | 1. ראובן פשדבורסקי 2. אמה פשדבורסקי  ע"י עו"ד נתן לם | |

**פסק - דין**

**רקע עובדתי – דיוני ותמצית המחלוקת**

1. התובעות הגישו כנגד הנתבעים תביעה לפינוי מושכר מוגן, בית עסק. בדיון מיום 19.3.14 הסכימו הצדדים כי קיימת עילת פינוי בשל רצון בעל הבית להרוס את המושכר, לפי סעיף 131(10) לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב – 1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר"). עוד הוסכם באותו דיון כי בית המשפט ימנה שמאי לשם הערכת דמי הפינוי, לפי שתי חלופות, מינימליים ומקסימליים (בהינתן שחלק מהמושכר בנוי ללא היתר לפי הנטען), כאשר סכום הפיצוי ייקבע על דרך פשרה בטווח בין החלופות האמורות.
2. בהתאם, מונה השמאי אסא זוהר לביצוע האמור לעיל וחוות דעתו הוגשה בהתאם. לאחר שנשמעה חקירתו ביום 17.9.14, ניתן על ידי פסק דין על דרך הפשרה לפיו על התובעות לשלם לנתבעים סך 900,000 ₪.
3. הנתבעים הגישו ערעור על פסק הדין ובמסגרתו הוסכם בין הצדדים כי בית העסק יפונה עד ליום 3.1.16, כי התובעות תשלמנה לנתבעים כנגד הפינוי סך 1.1 מיליון ₪, וכי הערכאה הדיונית תקיים דיון ותיתן פסק דין שלא על דרך פשרה, בנושא שיעור דמי הפינוי. כן הוסכם כי תהא ההכרעה בעניין זה אשר תהא, הנתבעים לא ישיבו לתובעות סכום כלשהו מתוך הסך של 1.1 מיליון ₪.
4. לאחר השבת התיק לדיון אלי כאמור לעיל, הוריתי על הגשת תצהירים, וכך עשו הצדדים, כאשר בין ראיותיהם נכללו גם חוות דעת שמאיות חולקות. בהחלטתי מיום 6.11.16 מיניתי את השמאי עודד האושנר לשם הכרעה בין חוות הדעת השמאיות. למרבה הצער עבודתו התעכבה בשל מחדלי התובעים (ראו פרוטוקול מיום 22.2.17 ומיום 29.5.17), ולבסוף הגיש המומחה האושנר ביום 28.9.17 חוות דעת ובה קבע כי גובה דמי הפינוי הראויים הינו 1,220,000 ₪. תחשיב זה מבוסס על שווי בעלות של 1,526,224 ₪, דמי פינוי לפי 60%, דהיינו 915,734 ₪, תוספת 4/3 ובסך הכל הסכום האמור.
5. המומחה האושנר נחקר על חוות דעתו והצדדים הגישו סיכומים. בתמצית ייאמר כי התובעות מבקשות להסתמך על חוות דעתו של המומחה זוהר, בה נקבעו דמי הפינוי המינימליים בסך 660,000 ₪ ודמי הפינוי המקסימליים בסך 983,000 ₪. לפיכך, לשיטתן, בכל מקרה אין לחייבן ביותר מסכום המקסימום שקבע המומחה זוהר. הנתבעים לעומת זאת מסתמכים על חוות דעתו של המומחה האושנר ומבקשים, תוך טיעון משפטי בעניין, לקבוע סכום גבוה יותר והוא שווי הבעלות של בית העסק, לכל הפחות. לדברי הנתבעים, אין חולק וכך העידו שני השמאים, כי לא ניתן בימינו אנו לאתר נכס דומה במאפייניו ובאותו אזור בשכירות מוגנת, ולכן סידור חלוף משמעו תשלום שווי הנכס בבעלות. **חוות דעת מומחי בית המשפט**
6. אתייחס תחילה לפן השמאי וליחס בין חוות דעתו של המומחה זוהר לחוות דעתו של המומחה האושנר. כאמור, המומחה זוהר מונה בהסכמת הצדדים בתחילת ההתדיינות. הנימוק המרכזי בערעור הנתבעים היה כי מר זוהר לא בחן האם ניתן בתמורה לדמי הפינוי שקבע, אפילו המקסימליים, למצוא סידור חלוף הולם בהתאם להוראת סעיף 133(א) לחוק הגנת הדייר. כאמור, לאחר שהושב אלי התיק הוריתי כאמור על הגשת ראיות והצדדים הגישו חוות דעת שמאיות חולקות.
7. המומחה מטעם התובעות קבע דמי פינוי בין 630,000 ₪ ל-800,000 ₪, לפי 60% דמי מפתח בתוספת 4/3 כמקובל בפסיקה. המומחה מטעם הנתבעים קבע דמי פינוי של 3.9 מיליון ₪. מעבר לפער הגדול בשווי זכות הבעלות בין שתי חוות דעת אלה, כ - 907,000 ₪ לפי חוות דעת התובעות וכ - 3.2 מיליון ₪ ולפי חוות דעת הנתבעים, נקודת המוצא בעניין אחוז דמי הפינוי מהשווי שונה, 60% משווי בעלות או בעלות מלאה.
8. לאחר שבחנתי את הראיות בתיק, כמו גם את חוות דעת מומחי בית המשפט שמונו על ידי והפסיקה הנהוגה הרלוונטית, מצאתי כי יש למצע בין הסכומים, לעניין שווי הבעלות, שקבעו מומחי בית המשפט.
9. המומחה האושנר התייחס לכל אחת מחוות הדעת הצדדים, וקבע שווי בעלות של בית העסק בסכום האמור. אציין כי הצורך במתן חוות דעת מעודכנת נבע בין היתר מכך שחוות דעתו של המומחה זוהר ניתנה בחודש אוגוסט 2014 והפינוי אירע בחודש ינואר 2016, או אז קם הצורך בסידור חלוף וכן על מנת לשמוע את עמדתו בנוגע לסידור החלוף. עם זאת, המומחה האושנר נתן את חוות דעתו בחודש ספטמבר 2017, קרי כשנה ו - 8 חודשים לאחר מכן. אפשר לומר איפוא כי שתי חוות דעת "רחוקות" ממועד הפינוי מרחק דומה.
10. מקור הפער בשווי הבעלות בין חוות דעת זוהר לחוות דעת האושנר נובע ממספר פרמטרים. ההבדל המשמעותי ביותר הינו המחיר למטר, שכן שניהם מסכימים לגבי שטח המושכר, 244 מ"ר, אך בעוד שהמומחה זוהר קבע שווי של 45 ₪ למ"ר הרי שהמומחה האושנר קבע 70 ₪ למ"ר. בנוסף חולקים המומחים על שיעור ההיוון כלשונם (הכוונה לשיעור התשואה, קרי היוון ההכנסות). לפי המומחה זוהר שיעור ההיוון הראוי עומד על 8.3% ואילו שיעור ההיוון בחוו"ד המומחה האושנר עומד על 7.5%. כמו כן, חלקו מעט השמאים בדבר השטח האקוויוולנטי (שטח מתואם בהינתן מאפיינים שונים של חלקים בנכס המובילים לשווי שונה) ממנו יש לחשב את דמי הפינוי. לדעת המומחה האושנר השטח האקוויוולנטי עומד על 130.5 מ"ר ולדעת המומחה זוהר השטח האקוויוולנטי עומד על 141.5425. המומחה האושנר קובע שווי בעלות על סך 1,526,224 ₪ (עמ' 23 לחווה"ד). המומחה זוהר לא נקב בשווי הבעלות שכן דמי הפינוי שקבע חושבו לפי גישת היתרון הכלכלי בדיירות מוגנת (דמי שכירות מופחתים). מכיוון שיש בדעתי לגזור את דמי הפינוי כאחוז משווי הבעלות, כמקובל, וכדרכו של השמאי האושנר, אחלץ את שווי הבעלות לפי המומחה זוהר מחוות דעתו, בהתאם לנתונים השמאיים שהציג בחוות דעתו, כך: השטח שהינו 141.5425 מ"ר (שטח אקוויוולנטי ובהנחה המביאה בחשבון את מלוא השטח ללא קשר להיתר) מוכפל בדמי שכירות שקבע למ"ר, 45 ₪. סה"כ דמי שכירות החודשיים הינו 6,369 ₪ ובמכפלת 12 חודשים = 76,428 לשנה. סך זה יש להכפיל ב – 12.04 שנים (לפי תשואה/היוון של 8.3%). יוצא אפוא כי שווי הבעלות לפי הנתונים השמאיים שבשומת המומחה זוהר הינו 920,193 ₪. למען ההבהרה, טכניקת חישוב זו נעשתה גם על ידי השמאי האושנר (ראו הטבלה בעמ' 23 לחוות דעתו הנוקבת בדמי השימוש השנתיים, מציינת את "שיעור ההיוון", ובהתאם חושב שווי הבעלות לפי הטכניקה האמורה).
11. המומחה האושנר הסביר את הפער במחיר למ"ר בכך שחלה עליית מחירים מסויימת בין השנים 2014 ל-2017 בסוג זה של נכסים וכן חלה ירידה מהותית בשערי ההיוון, ובנוסף ציין כי קביעת מר זוהר לעניין השווי למ"ר נמוכה, ולדעתו היה צריך לקבוע, בעת עריכת חוות דעת זוהר, 55 עד 60 ₪ למ"ר (עמ' 37 לפרוטוקול שורות 1-9). מנגד יש לזכור, כי המומחה האושנר ערך את חוות דעתו למעלה משנה ומחצה ממועד הפינוי, מה גם שזו נערכה לאחר שהמושכר כבר נהרס, ואילו המומחה זוהר ערך את חוות דעתו לאחר שביקר במושכר טרם הריסתו.
12. בהינתן שאין בפניי קביעת מומחה מטעם בית משפט לשווי בעלות ליום הפינוי, וכאמור שתי חוות הדעת "רחוקות" באותה מידה ממועד הפינוי, ולא מצאתי מדוע אעדיף אחת על רעותה, לעניין שווי הבעלות, ראיתי לנכון למצע בין חוות דעת מומחי בית המשפט, לגבי שווי הבעלות. לעניין מיצוע בין שתי חוות דעת, ראו ת.א. (מחוזי י-ם) 802/95 פלונית נ' כלל חברה לביטוח בע"מ (1.8.01); ת.א. (מחוזי נצ') 1030/04 רחמון נ' נאסר 15.1.09).
13. בסיפת הדברים אוסיף, כי אין מקום לקבל את טענת הנתבעים לפיה אין לתת משמעות לחוו"ד המומחה זוהר, לאחר פסק הדין בבית המשפט המחוזי. בית המשפט המחוזי השיב את התיק לערכאה הדיונית בשל החוסר בחוו"ד המומחה זוהר בהקשר לשאלה האם ניתן בתמורה לדמי הפינוי שקבע, למצוא סידור חלוף הולם. אין לחוסר זה קשר לשווי הבעלות של בית העסק.
14. לא למותר להזכיר את הכלל כי בית המשפט יאמץ את קביעותיו של מומחים מטעמו זולת אם קיימים טעמים כבדי משקל שלא לעשות כן (ראו ע"א 3134/02 עיריית רחובות נ' בוטנרו אחזקה ופיתוח 1992 בע"מ (21.7.03); ע"א 298/88 (23.4.90)) כך שבכל מקרה יש להעדיפן על חוות דעת הצדדים. **חברת יצחק ניימן להשכרה בע"מ נ' רבי**  בהתאם, לאחר מיצוע, שווי הבעלות מועמד על סך 1,223,208 ₪. **שיעור דמי הפינוי**
15. אשר לשאלה האם בנסיבות העניין ראוי לקבוע דמי פינוי לפי שווי בעלות או קרוב לשווי זה, בשל העובדה שלא ניתן לאתר נכס דומה חילופי בשכירות מוגנת. השמאי האושנר ציין בהקשר זה כי: (עמ' 17 לחוות הדעת). **"מנסיוני, ישנו קושי ממשי במציאת דיור חלוף פיסי הולם בת"א יפו, מבחינת היקף השטח, טיבו ובעיקר במיקומו כשיתן מענה שלם להמשך קיומו של הדייר המוגן בתנאים שהיו לו טרם הפינוי..."** עוד ציין כי במסגרת עבודתו ניסה במקרה אחר לאתר נכס דומה באותו אזור, ללא הצלחה, וכי הוא איננו סבור שיש היצע רלוונטי לנכסים מסוג זה בדיירות מוגנת שכן "הדיירות המוגנת זה דבר שחולף מהעולם" (עמ' 32 לפרוטוקול ש' 14 - 30).
16. השמאי האושנר בחר שלא להתייחס לשאלה האם קיימת לנתבעים זכות לקבל דיור חלוף לפי שווי בעלות של בית העסק (עמ' 16 לחווה"ד) וכן ציין כי לא ניסה לאתר נכס כזה (עמ' 38 לפרוטוקול ש' 17 – 26). כמו כן חזר השמאי האושנר והסביר כי אין זה מתפקידו של שמאי לאתר נכסים וכי יש קושי לקבוע כמה מגיע לדייר במקרה כזה: **"ש. ... האם בתוך סכום הפיצוי שהערכת האם נשקלה גם ההערה שלך או ציון העובדה כי יש קושי רב במציאת נכס חלופי שכזה?** (עמ' 32 לפרוטוקול, ש' 1-6).**ת. אני חושב שאתה מערבב תחומים. אני סבור שתפקידי לא למצוא נכס של דיור חלוף לשם כך יש מתווכים. ברגע שמונה שמאי על ידי בית משפט תפקידו לדמות כמה שוות אותן זכויות של הדייר המוגן וכך עשיתי. לשכלל את העובדה כי אין דיור חלופי זה שאלה תיאורטית ואינה מעשית ולא רלבנטית"** וכן: (עמ' 32 לפרוטוקול, ש' 18-19).**"...ניסיתי להבהיר למה איני מסוגל לתת פתרון פיזי של דיור חלוף. הקושי הוא לקבוע כמה מגיע לכזה דייר כאשר אין דיור חלוף"**
17. אף השמאי זוהר בחקירתו מיום 17.9.14 אמר כי הוא לא מכיר נכסים באזור וכי קשה למצוא עסקאות בדמי מפתח (עמ' 12 לפרוטוקול, ש' 11-12). כמו כן העיד: **"ש. אתה יכול לומר לי שאני יכול להשיג נכס באזור הזה בסכום שאתה החלטת שזה דמי הפינוי ?** (עמ' 14 לפרוטוקול, ש' 1-5).**ת. זו שאלה מורכבת. לפי אחת החלופות בחוק הגנת הדייר אתה צריך לתת נכס חלופי. הם צריכים לנסות למצוא לו נכס חלופי. לא בדקתי את הסבירות והיכולת למצוא נכס כמו שאתה שואל"** הנה כי כן, בעניין זה, שני המומחים דיברו "בקול אחד". אין בנמצא נכס דומה בשכירות מוגנת ואין הם יכולים לאתר נכס כזה, באשר תפקידם הינו שמאי בלבד וקביעתם הינה כלי עזר בידי בית המשפט המצטרפת ל"ארגז הכלים" העומד לרשותו, הכולל גם את יתר הנסיבות והעובדות, כמו גם הפסיקה הרלבנטית לענייננו. הקביעה מהם דמי הפינוי לצורך סידור חלוף הינה של בית המשפט והוא הבוחן את כלל הנסיבות לצורך ההכרעה.
18. ברע"א 847/06 מונדרי נ' שינפלד חברה לבניין והשקעות בע"מ (20.7.06) קבע בית המשפט העליון כי: להלן: "עניין מונדרי"). **"הדרישה להעמדת סידור חלוף לדייר מוגן, המוגנת בחוק, אין משמעה דווקא פיצוי כספי שיאפשר לרכוש דירה חילופית 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"..." (** יש לשים לב כי בעניין מונדרי קבע בית המשפט העליון את קביעתו הנ"ל, לאחר ששם דגש על ממצאי פסק הדין של בית המשפט המחוזי, לפיהם הוצעו לדייר לא פחות מעשרים ואחת הצעות לדיור חלופי, דבר המדבר בעד עצמו, וברובן לא נבחנו על ידו. בענייננו, כאמור לעיל, אין אפשרות ריאלית לאתר נכס דומה חילופי בשכירות מוגנת וממילא לא היה סירוב כזה של הנתבעים, ובכך שונה המקרה שלפניי מנסיבותיו של עניין מונדרי. כתימוכין לאיבחון האמור ראו גם דבריו של כב' השופט צבי דותן בת.א (שלום הרצ') 362/07 בית הבראה קרן אור בע"מ נ' אכלקיאן ואח', סעיף 21 לפסק הדין (7.9.15). מהותו של סידור חלוף על פי סעיף 133(ב) לחוק הגנת הדייר הינה כפי שנקבע בע"א 147/65 אלוש נ' לייטנר, פ"ד יט (3) 97, 102 (1965ׂ): . **"הצד השווה בכל דרכי הסידור החלוף הוא שכולן באות לשם 'סידור', הוא סידורו של הדייר המפונה מדירתו...אך בכל אותם מקרים-והם הרוב הגדול-אשר בהם יהיה בפינויו כדי לנשל הדייר מדירתו ולאלצו להשיג לו דיור חלוף, תכליתו של 'הסידור' חייבת להיות לספק לו אותו הדיור החלוף או את האמצעים להשגתו"** וכן: **"מכן, ראשית כל, שבתשלום דמי מפתח לא סגי; יתכן ואילו המדובר היה רק בפיצוי הדייר על נזקו, כי אז היה בתשלום דמי המפתח הראויים משום פיצוי סביר; אך המדובר אינו רק בפיצוי הדייר על נזקו, כי אם בדיורו מחדש; ועל פי רוב לא יהא בתשלום דמי המפתח הראויים לדייר, שהם רק שני שלישים מדמי המפתח אשר הדירה שווה כדי לאפשר שכירות דירה בעלת ערך דומה. אבל אפילו הציע בעל הבית לשלם לדייר את דמי המפתח המלאים, כולל חלקו שלו בהם, עדיין עומדת לפני בית המשפט השאלה אם במצב השוק, בזמן שעליו לפנות את המושכר, יוכל הדייר לשכור או לרכוש לו דיור חלוף בדמי מפתח אלה".**
19. כאמור, בימים אלה קשה עד מאד, וניתן לומר אף בלתי אפשרי, לאתר באותו אזור בית עסק דומה בשכירות מוגנת. ממילא, תשלום דמי פינוי בגובה 60% משווי הבעלות איננו מאפשר סידור חלוף דומה לנתבעים, שכן אין ביכולתם למצוא מושכר מוגן עם מאפיינים דומים, כגון שטח ומיקום, בעבור סכום בשיעור זה.
20. ואכן, קיימים פסקי דין בהם מצאו בתי המשפט לפסוק דמי פינוי מעבר לדמי המפתח, כפי שציינו הנתבעים בסיכומיהם. כך, בת.א. (שלום ת"א) 42013-12-11 הכשרת היישוב ישראל בע"מ נ' לוי (14.3.14) פסק בית המשפט דמי פינוי העולים ב - 10% על שווי הבעלות של המושכרים המוגנים. במקרה אחר קבע בית המשפט דמי פינוי בסך 1.3 מליון ₪ כאשר שווי הבעלות נע בין 1 ל – 1.2 מליון ₪, תוך שהוא מציין כי הבעיה מתעוררת במלוא עוצמתה, כאשר שווי המושכר נמוך במיוחד ותשלום דמי פינוי בתוספת ארבעה שלישים לא יספיק לסידור חלוף, ולעתים תהא הצדקה לפסוק דמי פינוי אף מעל שווי הבעלות. עם זאת ציין בית המשפט באותו מקרה כי "כדי למזער את הפגיעה בבעל הבית ולמנוע התעשרות שלא כדין של הדייר, אין מקום לפסיקת סכום פיצוי שיאפשר רכישה של נכס בנתונים זהים ובמיקום גאוגרפי זהה למושכר, וניתן להסתפק בסכום שיאפשר רכישת נכס חלופי קטן יותר ו/או מרוחק יותר" (ת.א. (שלום ת"א) 11948-05-14 כורזים נ' להב (16.3.16), סעיף 7 לפסק הדין). כן הוסיף בית המשפט באותו עניין כי:"...קיים מנעד רחב של הפיצוי הכספי עבור הסידור החלוף, כאשר כל מקרה נבחן על פי נסיבותיו. יש שהפיצוי יעמוד על דמי מפתח, ויש שיעלה עד לשווי בעלות או למעלה מכך" (סעיף 6 לפסק הדין).כן ראו ע"א (מחוזי ת"א) 19412-11-11 ימיני נ' וידבסקי (21.1.13), שם הכפיל בית המשפט פיצוי שפסק בית משפט השלום, אם כי על דרך הפשרה.
21. בתצהירו של הנתבע 1 (עליו לא נחקר, בהתאם להסכמה דיונית מיום 16.10.17) ציין כי המדובר בעסק לממכר חומרי ואביזרי חשמל שמחזורו החודשי כמליון ₪, והמעסיק 8 עובדים. כן ציין כי החנות "ממודפת" ממסד עד טפחות ובסמוך אליה היה שטח חצר ששימש את החנות לצורך פריקה, העמסה וכו'. לדבריו, בסמוך לאחר הפינוי איתר נכס באותו אזור בשכירות חופשית בשטח 250 מ"ר באופן זמני, וכן מחסן קטן בסמוך, בעלות חודשית של 13,000 ₪ בסך הכל. לשיטתו, במקום זה אין פתרון חניה ואין פתרון לבעיית פריקה וטעינה, מה גם שהוצאות המעבר הסתכמו ב – 650,000 ₪ (טענה זו הועלתה ללא אסמכתאות). בשל העדר פתרון החניה, ייאלץ הנתבע 1 לדבריו להעתיק את החנות שוב למקום אחר, וייזקק פעם נוספת להוצאות מעבר באותו סכום. המצהיר לא נחקר על תצהירו מסיבות השמורות עם התובעות ולכן אין סיבה שלא לקבל את דבריו (למעט ענין עלויות המעבר שכאמור נטען ללא אסמכתאות). עולה איפוא כי תשלום דמי שכירות בסכום זה, המסתכם ב – 156,000 ₪ לשנה, מביא לכך שבתוך כשמונה שנים יוציאו הנתבעים את מלוא דמי הפינוי שנקבעו על ידי השמאי האושנר עבור דמי שכירות.
22. מאידך, לכאורה, תשלום דמי פינוי בגובה שווי בעלות משפר את מצבם של הנתבעים ביחס למצבם ערב הפינוי, שכן במצב דברים זה יעמוד לרשותם סכום כסף לרכישת נכס זהה בבעלות מלאה, ללא ההגבלות החלות על מושכר מוגן מכוח הדין, כגון הגבלת עבירות, תשלום שכר דירה (נמוך אמנם), תום תקופת הדיירות המוגנת עם פטירתם (בכפוף להוראות סעיפים 20 – 27 לחוק הגנת הדייר) ועוד. יתרון זה מכרסם משמעותית בחסרון של שימוש בנכס שמאפייניו נופלים מאלו שבו עשה שימוש הדייר המוגן ערב הפינוי.
23. אף תשלום דמי פינוי בשיעור העולה על 60%, אם כי פחות משווי בעלות, משפר לכאורה את מצבם של הנתבעים ביחס למצבם טרם הפינוי, שכן כל סכום שישולם העולה על שווי הדיירות המוגנת אינו משקף את שווי זכותם בנכס אלא עולה עליה.
24. הנתבעים מבקשים להסתמך על סעיף 133(ב) לחוק הגנת הדייר, המורה כי: **"בית המשפט רשאי לקבוע שהסידור החלוף יהיה בהמצאת דירה אחרת או בית עסק אחר או בתשלום פיצויים או בדרך אחרת, ובלבד שלגבי בית עסק לא יקבע בית המשפט כסידור חלוף תשלום פיצויים בלבד, אלא בהסכמת הדייר או במקרה שהדייר מסרב להסכים לכך ללא טעם סביר".**  בענייננו, הנתבעים הסכימו לקבלת סידור חלוף בכסף ולא "בעין", וממילא, ויתרו על זכותם לקבלת הצעות לסידור חלוף.
25. בסיפת הדברים אתייחס לטענת התובעות כי בפסק הדין שניתן על דרך הפשרה צויינה טענת הנתבעים כי השמאי זוהר לא הביא בחשבון את ענין עלות הדיור החלוף ולמרות זאת נפסק סך של 900,000 ₪, על הצד הגבוה ביחס לטווח שהוסכם לפסיקה על דרך הפשרה. אכן הערה זו נאמרה על ידי בפסק הדין האמור. עם זאת, המדובר בפסק דין על דרך פשרה, בטווח מסויים שנקבע בחוות דעת השמאי זוהר, ולא בפסק דין שניתן על פי דין, כפי שעליי לעשות עתה, וממילא הלך הדברים שונה. באשר לטענת התובעות בסיכומיהן (סעיף 25) כי המומחה האושנר הציג שלושה הסכמי פשרה שונים, אשר מהם עולה כי שולמו באותם מקרים דמי פינוי למ"ר פחותים משמעותית, ביחס לדמי הפינוי ששולמו ע"י התובעות לדיירים אחרים באותו מתחם, מקובל עליי הסברו של המומחה האושנר, שציין בחווה"ד כי "העסקאות יוצגו בסקר המחירים בהמשך, אך לאור העקרונות שלעיל, הם אינם מהווים בשבילנו השוואה ישירה ומחייבת, אלא אם ימצא כי הערכים בהסכמים מתלכדים עם ערכי השוק שאנו נקבע לדמ"פ (משווי בעלות)" (עמ' 18 לחווה"ד).
26. נוכח האמור, לאחר שהבאתי בחשבון את כלל נסיבות העניין, לרבות דבריו של הנתבע 1 שהובאו לעיל ושוויו הנמוך יחסית של המושכר (בבעלות), וכן את הפסיקה הנוגעת בדבר שהובאה לעיל, ולאחר שאיזנתי בין השיקולים השונים שצוינו לעיל, ראיתי לנכון להעמיד את דמי הפינוי על 70% משווי הבעלות שנקבע לעיל. כאמור, שווי הבעלות הועמד על ידי על סך של 1,223,208 ₪. 70% מסכום זה מסתכם בסך של 856,245 ₪. סכום זה, בתוספת ארבעה שלישים עומד על 1,141,660 ₪. יצוין כי התוספת של 4/3 מקובלת בפינוי בתי עסק, והוספה הן על ידי השמאי האושנר והן על ידי השמאי זוהר (ראו לעניין זה, ע"א 740/75 דוידוביץ נ' אתרים וחוף תל אביב, חברה לפיתוח, פ"ד לא(3) 3 (1977)). תוספת 4/3 מהווה פיצוי עבור הוצאות פינוי וההעברה, כתשלום "פיקס", עבור מוניטין, ירידה במכירות, פיצויי פיטורין במידת הצורך, הוצאות ההעברה, שכר טרחה ועוד. תוספת זו מתחייבת בשל הפינוי עצמו, וללא קשר לעלות הסידור החלוף גופו.
27. התובעות כבר שילמו לנתבעים בהתאם להסדר הדיוני בבית המשפט המחוזי סך 1.1 מיליון ₪. בהתאם על התובעות לשלם לנתבעים את ההפרש בסך 41,660 ₪. התשלום יבוצע בתוך 30 יום מהיום, שאם לא כן יישא ריבית והפרשי הצמדה כחוק מהיום ועד התשלום בפועל. נוכח התוצאה, לא ראיתי מקום לעשות צו להוצאות. ניתן היום, כ"ט טבת תשע"ח, 16 ינואר 2018, בהעדר הצדדים. 