



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42398-10-12 מדינת ישראל ואח' נ' שיכון ופיתוח לישראל בעמ ואח'

בפני כב' השופט הבכיר (עמית) יהודה פרגו

התובעים:

1. מדינת ישראל
 2. מנהל מקרקעי ישראל - מחוז דרום
- ע"י ב"כ עו"ד מאיר לפלר

נגד

הנתבעת:

נאש רמות בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד רונן הרפז, יוחאי שפירא ואלינה ניל דוד

פסק – דין (משלים 2)

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

1. מבוא.

בפני תביעה כספית בסכום של 25,773,286 ₪ אשר הוגשה ביום 24/10/2012.

תביעה זו הוגשה נגד 3 נתבעות:

- שיכון ופיתוח לישראל בע"מ (להלן: שו"פ).
- "נאש רמות בע"מ" (להלן: "נאש").
- ארזים (ג.י.ע) בע"מ (להלן: ארזים)

על בעלי המגרשים ב- שכונת רמות בבאר שבע חלה החובה לשלם את "הוצאות הפיתוח" של שכונה זו. כל אחד כפי חלקו היחסי מכלל המגרשים בשכונת רמות.

"הוצאות הפיתוח" שיש לשלמן, הן עבור עבודות פיתוח כלליות של השכונה, עבודות פיתוח צמודות למגרשים לרבות יישורם, ועבודות "ראש שטח" (דרכים, כבישים, מסילות ברזל וכדומה) היות ומדובר בהוצאות המתייחסות לעבודות רבות שחלקן כבר בוצעו, אחרות תוך כדי ביצוע ואחרות אשר יבוצעו בהמשך/בעתיד, תחשיב "הוצאות הפיתוח" מחושב באמצעות "אומדנים" על פי "נוהל הפעלת פיתוח במשק סגור של משרד הבינוי והשיכון. כל "אומדן" מבוסס על מסמכים רבים: תוכניות, חוזים, התחייבויות כספיות, תשלומים ועוד. "אומדנים" אלו נבחנים ומבוקרים בקפידה רבה, לפני אישורם, לאחר אישורם, במהלך ביצוע העבודות, ובעת אישור החשבונות. (מוצג 3 למוצגי התובעים).

עניינה של תביעה זו, בדרישה שהנתבעים ישלמו את חלקם היחסי ב"הוצאות הפיתוח" של שכונת רמות בבאר שבע. מדובר ב- ארבעה מגרשים אשר שו"פ רכשה מ-מנהל מקרקעי ישראל, מכרה אותם ל-נאש, אשר מכרה אותם ל- ארזים. הכול ללא ששולמו על מגרשים אלו – כמתחייב – "הוצאות פיתוח". דרישת התשלום היא בהתאם ל- "אומדן מס' 4", הוא ה"אומדן" שהיה ידוע בעת ש-נאש מכרה מגרשים אלו ל-ארזים – 17/9/2009.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42398-10-12 מדינת ישראל ואח' נ' שיכון ופיתוח לישראל בעמ ואח'

1 בתצהירה מיום 11/12/2013 מסבירה העדה צביה אפרתי מנהלת אגף פרוגרמות בכירה
2 במשרד הבינוי והשיכון:

3
4 **7". כאן המקום לפרט את דרך פעולתו של המשרד בכל הנוגע לגביית הוצאות**
5 **פיתוח במועדים ובמקרים הרלבנטיים לתובענה:**

6
7 **7.1 בהתאם להחלטות הממשלה החלות על המשרד, באתרי בנייה**
8 **רוויה, מחויב המשרד לגבות את מלוא הוצאות הפיתוח בגין פיתוח**
9 **התשתיות הנדרשות לאתרים אלה שבוצעו על ידו, למעט סבסוד**
10 **הניתן מעת לעת באזורי עדיפות לאומית.**

11
12 העתק החלטת הממשלה הנוגעת לעניין זה מיום 1.6.1994
13 **מצ"ב כמוצג 2 לתיק המוצגים.**

14
15 **7.2 באתרים בהם המשרד מקדם תוכניות פיתוח מפורטות בהתאם**
16 **להרשאות לתכנון ופיתוח שהתקבלו ממנהל מקרקעי ישראל**
17 **(כבמקרה דנן), נוהג המשרד (באמצעות המחוז הרלבנטי),**
18 **לערוך אומדני פיתוח, בקשר לעלויות הפיתוח בשלבים שונים של**
19 **הליך התכנון, הכל בהתאם לנוהל שהוכן בעקבות החלטת**
20 **הממשלה (אציין כי נוהל זה מתעדכן מעת לעת).**

21
22 **7.3 הנוהל האמור כולל, בין היתר, את ההנחיות המסדירות את פירוט**
23 **העבודות, התשלומים, האגרות וההיטלים שהמשרד מחויב לכלול**
24 **בחישוב העלות לפיתוח מושלם של האתר.**

25
26 העתק נוהל הפעלת פיתוח כללי במשק סגור מצ"ב כמוצג 3
27 לתיק המוצגים.





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42398-10-12 מדינת ישראל ואח' נ' שיכון ופיתוח לישראל בעמ ואח'

- 1 בהתאם לנוהל זה, במסגרת עבודות הפיתוח יש לכלול עבודות 7.4
2 מסוגים שונים, כמפורט להלן:
3
- 4 7.4.1 עבודות מיוחדות באתר (עבודות הכנה לאתר), הכוללות,
5 העתקת תשתיות, ארכיאולוגיה, תכנון רשת חשמל,
6 עבודות עפר במגרשי הבנייה, ניקוז, שילוט רחובות,
7 תשלומים מיוחדים כגון כריית אדמה למינהל מקרקעי
8 ישראל או שפיכת פסולת באתר מוסדר לרשות המקומית,
9 סיוע בהכנת חוקי עזר עירוניים (בישובים חדשים),
10 וכן עבודות נוספות החיוניות לפיתוח ואכלוס האתר ועל פי
11 דעת מנהל החטיבה הטכנית במחוז של המשרד יש לכלול
12 אותן, ובכפוף לאישורו של מנהל אגף פרוגרמות.
13
- 14 7.4.2 עבודות פיתוח כללי האופייניות בכל אתר המבוצעות
15 באתר (עבודות שכיחות), הכוללות עבודות פיתוח
16 כבישים, מדרכות, קוי מים, ביוב, שצ"פים, חשמל וכו'.
17
- 18 7.4.3 עבודות פיתוח מחוץ לאתר עצמו (עבודות ראש שטח),
19 הכוללות תשתיות כבישים (כל העבודות לביצוע מושלם
20 של הכבישים אמורים לחבר את האתר לרשת העירונית
21 הקיימת), תשתיות מים, תשתיות ביוב, מכוני טיהור,
22 תיעול וכו'.
23
- 24 7.4.4 בנוסף, קובע הנוהל כי יש לכלול כל עלות נוספת, כמפורט
25 בנוהל, הדרושה לצורך פיתוח מושלם של האתר (עבודות
26 בלתי צפויות מראש (ב.ג.מ), עלויות רישום פרצלציה,
27 עלויות תכנון מדידות וניהול (12%), מע"מ וכו').
28
- 29 7.5 אציין כי אומדן זה מתעדכן, מעת לעת, על ידי המשרד, בהתאם
30 להתקדמות התכנון המפורט של התשתיות והעבודות בפועל
31 (עבודות פיתוח שבוצעו עוברות מהערכה לעלות בפועל).
32
- 33 7.6 בהתאם לנוהל האמור, נוהג המשרד לחייב את בעל הקרקע בחלקו
34 היחסי בהוצאות פיתוח.
35



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42398-10-12 מדינת ישראל ואח' נ' שיכון ופיתוח לישראל בעמ ואח'

- 1 במקרים בהם מדובר בקרקע בבעלות פרטית המהווה חלק מאתר 7.7
2 כללי בו מבוצעות עבודות פיתוח על ידי המשרד, נוהג המשרד
3 לחייב את בעל הקרקע בתשלום הוצאות פיתוח במועד בו "נהנה"
4 בעל הקרקע בפועל מעבודות הפיתוח, דהיינו במועד בו ניתן לבעל
5 הקרקע היתר בנייה על הקרקע.
6
7 ככלל, ואף במקרה זה, על אף שבעל הקרקע אינו מחויב בתשלום 7.8
8 הוצאות הפיתוח במועד מוקדם יותר, נוהג המשרד לשלוח
9 לבעל הקרקע הודעות חיוב ביחס להוצאות הפיתוח מעת לעת וזאת,
10 בין היתר, על מנת לאפשר לו (במקרים הרלבנטיים)
11 ליהנות מהחלטות ממשלה בדבר מתן סובסידיה בנוגע לעבודות
12 פיתוח ובכך אף לדרבן אותו לממש את זכויות הבנייה על הקרקע
13 שבבעלותו.
14
15 הודעות החיוב האמורות הנשלחות מבוססות, כאמור, על האומדן 7.9
16 שנערך על ידי המשרד ביחס לכלל הוצאות הפיתוח, המתעדכן כל
17 העת בהתאם להחלטות הממשלה הרלבנטיות ולהתקדמות
18 העבודות בשטח.
19
20 עבודות הפיתוח שבוצעו על ידי המשרד באתר בכלל ובמגרשים בפרט כללו 8.
21 עבודות משלושה סוגים:
22
23 עבודות "ראש שטח", דהיינו עבודות פיתוח מחוץ לשטח האתר, 8.1
24 המשרתות, בין היתר, אף את האתר, ובכלל זה את המגרשים
25 (להלן: "עבודות ראש שטח").
26
27 עבודות פיתוח כללי שבוצעו בשטח האתר עצמו (להלן: "העבודות 8.2
28 השכיחות").
29
30 עבודות שנעשו בשטח המגרשים עצמם אשר כללו עבודות עפר 8.3
31 ועבודות ליישור המגרשים (להלן: "עבודות פיתוח צמוד").
32
33
34
35





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42398-10-12 מדינת ישראל ואח' נ' שיכון ופיתוח לישראל בעמ ואח'

1 אציין כי עובר לתכנון האתר והכשרתו לבנייה למגורים ע"י המשרד,
2 היה השטח כולו איזור מדברי צחיח, רווי גבעות ותילי עפר. לאור זאת,
3 עלויות הפיתוח באתר רמות בכללו הינן גבוהות באופן יחסי ליתר השכונות
4 בבאר שבע, זאת, לאור אופיו הטופוגרפי של האזור, המצוי באזור הגבעות
5 של באר שבע.

6
7 עוד אציין כי האתר שווק כמעט במלואו ע"י המשרד והינו בנוי ברובו,
8 למעט מגרשים בודדים ובכללם המגרשים להקמת 202 יח"ד, אשר הועברו
9 לשו"פ.

10
11 ביום 16/8/2016 ניתן ע"י בית המשפט פסק דין במסגרתו חויבה הנתבעת "נאש" לשלם
12 לתובעות (להלן: "מדינת ישראל") את "הוצאות הפיתוח" עבור המגרשים אותם רכשה
13 מ-שיכון ופיתוח בע"מ בשכונת רמות בבאר שבע.

14
15 בית המשפט קבע את "הוצאות הפיתוח" לתשלום בסך של 8,640,000 ₪ בתוספת הצמדה
16 מלאה למדד המחירים לצרכן מיום 17/9/2009, סכום המבטא את הדלתא שבין המחיר בו
17 רכשה "נאש" את המגרשים ללא תשלום "הוצאות הפיתוח", ובין המחיר בו היא מכרה את
18 המגרשים ל-ארזים ללא ששולמו עליהם "הוצאות הפיתוח", אותם נאש התחייבה לשלם
19 וחויבה לעשות כן ב-פסקי הדין של בית המשפט המחוזי ו-בית המשפט העליון.

20
21 התביעה נגד שאר הנתבעים – נדחתה.

22
23 נאש" לא השלימה עם "פסק הדין" והגישה ערעור ל-בית המשפט העליון – ע"א 8244/16.

24
25 ביום 15/10/2018 הורה בית המשפט העליון לבית המשפט להשלים את פסק הדין ולהתייחס
26 לשתי חוות דעת שמאיות נוספות על אלו שבית המשפט התייחס אליהן בפסק הדין וכן לעדותו
27 של עד נוסף והוסיף: "אין אנו מתירים לבעלי הדין להביא ראיות נוספות".

28
29 "פסק הדין המשלים" ניתן ביום 19/3/2019. תוצאתו לא השתנתה.

30
31 "נאש" לא השלימה עם פסק הדין והגישה ערעור ל-בית המשפט העליון על החיוב שלה
32 לשאת ב"הוצאות הפיתוח" ועל שיעורם – ע"א 3179/19.

33
34
35
36



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42398-10-12 מדינת ישראל ואח' נ' שיכון ופיתוח לישראל בעמ ואח'

ביום 3/10/2021 ניתן פסק הדין של בית המשפט העליון.

ערעור "נאש" על החיוב שלה לשלם את "הוצאות הפיתוח" – נדחה.

ערעור "נאש" על שיעור "הוצאות הפיתוח" שנקבע ע"י בית המשפט – התקבל.

בית המשפט העליון לא קיבל את דרך החישוב בה אמד בית המשפט את "הוצאות הפיתוח" והורה לבית המשפט למנות מומחה "אשר ישום את דמי הפיתוח".

עיקרו של פסק הדין נכתב על ידי כב' השופט א. שטיין, ובסיומו נכתב:

"סוף דבר"

55. מהטעמים שפירטתי לעיל, הנני מציע כי נדחה את ערעורה של נאש ככל שזה מופנה נגד עצם חיובה בתשלום הוצאות הפיתוח למדינה. לצד זאת, הנני מציע כי נחזיר את התיק לבית המשפט המחוזי כדי שזה יקבע את שיעורם של דמי הפיתוח באופן הבא:

א. המדינה תגיש לבית המשפט המחוזי ותמציא לנאש חשבון עדכני המפרט את הוצאות הפיתוח אשר הוצאו על ידיה בנוגע למגרשים, כשהוצאות אלו מוצמדות למדד תשומות הבנייה – זאת, לא יאוחר מיום 21.11.2021.

ב. נאש תודיע לבית המשפט ולמדינה האם חשבון זה מקובל עליה; ואם הוא אינו מקובל עליה, תפרט את השגותיה ביחס אליו – זאת, עד ליום 26.11.2021.

ג. באין מחלוקת בין נאש למדינה, יינתן פסק דין שיחייב את נאש לשלם למדינה את הסכום המוסכם.

ד. בהתעורר מחלוקת בין נאש למדינה בנוגע לשיעורם של דמי הפיתוח, ימנה בית המשפט מומחה מטעמו אשר יחשב או ישום את דמי הפיתוח תוך התייחסות לעמדות הצדדים בחוות דעת מפורטת. חוות דעת זו תוגש על ידי המומחה לבית המשפט ותומצא לצדדים במועד אשר ייקבע על ידי בית המשפט. לאחר מכן, יאפשר בית המשפט לצדדים להציג שאלות למומחה – בין בכתב ובין בדרך של חקירה נגדית – ויכריע במחלוקת בפסק דין משלים אשר יקבע את דמי הפיתוח.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42398-10-12 מדינת ישראל ואח' נ' שיכון ופיתוח לישראל בעמ ואח'

1
2 ה. כמו כן יקבע בית המשפט המחוזי בפסק דינו המשלים מי מבעלי
3 הדין יישא בהוצאות משנהו בהתחשב בהתנהלותם בהליכים
4 שהתקיימו לפניו.

5
6 56. באשר להוצאות ההליך אשר נוהל לפנינו, הנני מציע לחבריי שנחייב את
7 נאש רמות בע"מ לשלם למדינה הוצאות בסך כולל של 60,000 ש"ח.
8 לא יהא צו להוצאות ביחס ליתר בעלי הדין.

9
10 שני השופטים הנכבדים הנוספים – כב' השופט י. עמית וכב' השופטת ד. ברק ארז
11 הסכימו עם התוצאה אליה הגיע כב' השופט שטיין.

12
13 ביום 27/2/2022 התקיים דיון בבית המשפט, בו שטח כל אחד מהצדדים את טענותיו.

14
15 הצדדים לא הצליחו להגיע להסכמה בנושאי המחלוקת.

16
17 ביום 3/3/2022 מינה בית המשפט את המומחית השמאית נחמה בוגין, בעלת משרד ובו
18 עובדים נוספים – שמאים וכלכלנים - שסייעו לה בעבודתה.

19
20 מדובר במומחית בכירה, מקצועית ומנוסה מאוד, כפי שגם נוכחתי לדעת מחוות הדעת
21 שהוגשה לבית המשפט ומעדותה בבית המשפט. בפתח חוות הדעת מפורטים תחומי הפעילות
22 המקצועית והאקדמית שלה, הפרסומים האקדמיים, ההתמחות המקצועית והניסיון
23 הרב שלה ועוד, המדברים בעד עצמם.

24
25 המומחית התבקשה, להגיש את חוות הדעת בהתייחס ל"הוצאות הפיתוח" שעל "נאש"
26 לשלם נכון ליום 17/9/2009 הוא המועד בו מכרה את המגרשים ל-ארזים.

27
28 בית המשפט לא התיר לצדדים להביא ראיות נוספות ולקיים מחדש את הליך שמיעת הראיות.

29
30 **פסק הדין המשלים (2)** אמור להינתן, רק על בסיס הראיות שנשמעו בפני בית המשפט
31 אשר שמיעתם הסתיימה בשנת 2014. זו הייתה גם הנחייתה של ערכאת הערעור.
32 אומנם מאז פסק הדין החליפה נאש את עורכי הדין המייצגים, אך החלפה זו אין משמעה
33 ואין בה היתר לפתיחה מחדש של הליך שמיעת הראיות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42398-10-12 מדינת ישראל ואח' נ' שיכון ופיתוח לישראל בעמ ואח'

1 על החלטת בית המשפט מיום 3/3/2022 הוגשה על ידי נאש ל-בית המשפט העליון-
2 רע"א 2545/22 במסגרתו ביקשה לאפשר לה להביא ראיות נוספות.

3
4 ביום 8/5/2022 נדחה הערר.

5
6 במהלך הדיון אמר כב' השופט גרוסקופף:

7
8 "כבוד השופט ע' גרוסקופף: לא כב' השופט נתן את הזכות למדינה, לא חייב
9 לפתוח את הנושא הראיתי. למה צריך להיות
10 להם הזדמנות נוספת להגיש את הראיות?
11 הם לא ניסו לפתוח את הליך הראיות.

12 ...

13
14 כבוד השופט ע' גרוסקופף: כל יזם אחר משלם למנהל על פי חוזים על פי
15 האומדן. הוא לא משלם. בית המשפט השווה
16 אתכם לכל יזם. זה מהדהד את כל מה שאמר בית
17 המשפט. מה שבד"כ קורה, הנטל עליו להוכיח
18 לבית המשפט.

19 ...

20 האמירה היחידה שלא מדוייקת כי אבדתם את
21 הזכות להגיש חוות דעת. וזה לא מקורי.
22 לא הייתה לכם הזכות אף פעם. יש את החשבון
23 המקורי שהוגש על ידי המדינה, אתם חולקים
24 עליו וזה בסדר. המומחה צריך לפרט את ההשגות
25 שלכם.

26
27 עו"ד רונן הרפז: איך אפשר לטעון אם לא בדרך של חוות דעת?

28
29 כבוד השופט ע' גרוסקופף: היית יכול לעשות זאת בהליך של המשפט.

30 ...

31
32 עו"ד רונן הרפז: משעה שממונה מומחה מטעם בית המשפט
33 ועמדנו על כך, כי אפשר להביא מומחים.
34 יש בתחשיב עבודות מים, ואני רוצה מומחה
35 מטעם בית המשפט שיביא את הטענה שלו.

36 כבוד השופט ע' גרוסקופף: בית המשפט נתן לכם יותר ממה שהיה מקבל
37 מישו אחר ולבחון זאת באמצעות מומחה.

38
39 עו"ד רונן הרפז: אני מבין שזה מומחה שלי.





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42398-10-12 מדינת ישראל ואח' נ' שיכון ופיתוח לישראל בעמ ואח'

1 כבוד השופט ע' גרוסקופף: (מצטט), הוא לא פותח את תהליך ההוכחות.

2
3 עו"ד רונן הרפז: כיצד נפרט את השגתנו אם לא באמצעות
4 בית המשפט?
5

6 כבוד השופט ע' גרוסקופף: אין שום עילה על כך שצריך להגיש ראיות
7 חדשות. אני לא רואה איפה בית המשפט פתח את
8 הפתח להגשת ראיות חדשות."
9

10
11 על רקע האמור, ככתוב בהחלטת כב' השופט ע' גרוסקופף:

12
13 "החלטה"

14
15 לאחר ששמע את הערות בית המשפט הודיע בא כוח המבקש כי לא יעמוד על בקשת
16 רשות הערר.... לאור זאת הערר נדחה"

17
18 הצו הארעי המעכב את עבודת המומחית, שניתן על ידי ביום 13.4.2022 - מבוטל".

19
20 עתה פתוחה הייתה הדרך למומחית הגב' נחמה בוגין ליתן את חוות דעתה על
21 "הוצאות הפיתוח" שיש לחייב את "נאש" לשלם ל-מדינת ישראל נכון ליום 17/9/2009,
22 הוא המועד בו מכרה נאש את המגרשים ל"ארזים".

23
24 לצערי, נדרשתי פעם נוספת לסוגיה זו בעקבות בקשה שהוגשה על ידי מדינת ישראל
25 ביום 5/7/2022 בטענה: ש-נאש "מעלה טענות שאינה רשאית להעלות, לרבות טענות
26 העומדות בסתירה מפורשת לקביעותיו החלוטות של בית המשפט הנכבד בפסקי הדין
27 שניתנו בעבר בתובענה זו".

28
29 בהחלטה שניתנה ביום 3/8/2022, נכתב, בין השאר:

30
31 "המומחית שמונתה על ידי בית המשפט – הגב' נחמה בוגין – תגיש את חוות הדעת
32 על בסיס המוצגים והראיות שהובאו בפני בית המשפט שעל בסיסן ניתנו
33 פסקי הדין ביום 21/8/2016 וביום 19/3/2016.

34
35 לא יוצגו בפני המומחית ראיות ו/או מוצגים חדשים.

36
37 בית המשפט העליון החזיר את הדיון לבית המשפט המחוזי כדי שזה יקבע את
38 שיעור דמי הפיתוח על בסיס הראיות שנשמעו בפניו, ולא על בסיס ראיות חדשות"

39
40 בהחלטה זו יש גם הפנייה לדבריו והחלטתו דלעיל של כב' השופט גרוסקופף ברע"א 2545/22.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42398-10-12 מדינת ישראל ואח' נ' שיכון ופיתוח לישראל בעמ ואח'

1 ביום 21/11/22 הגישה המומחית לבית המשפט חוות דעת מפורטת, מעמיקה ומבוססת מאוד.

2
3 בחוות הדעת הגיעה המומחית למסקנה ש"הוצאות הפיתוח במגרשים שבנדון שהיו ידועות
4 נכון למועד הקובע 17/9/2009 הן בגבולות הסך של 16,500,000 ₪".

5
6 בדיון שהתקיים ביום 12/12/2022 נשאלה והשיבה המומחית לשאלות עורכי הדין
7 על חוות הדעת.

8
9 הצדדים הגישו עיקרי טיעון בכתב של דברי סיכום.

10
11 ביום 21/12/2022 דברי סיכום נוספים נשמעו בע"פ.

12
13 הגיע העת ליתן את פסק הדין משלים (2), בהתבסס על הראיות אשר נשמעו על ידי
14 בית המשפט ועל חוות דעת המומחית הגב' נחמה בוגין.

15
16





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42398-10-12 מדינת ישראל ואח' נ' שיכון ופיתוח לישראל בעמ ואח'

2. דיון.

חוות דעת המומחית השמאית הגב' נחמה בוגין

חוות הדעת ניתנה לאחר שמלוא החומר הרב שהיה בפני בית המשפט – מוצגים ועדויות – הובא בפני המומחית.

בטרם חוות הדעת, פגשה המומחית את עוה"ד אשר העלו בפניה את טענותיהם בכתב ובע"פ.

בפתח חוות הדעת מתארת המומחית את "הסביבה והמקרקעין".

9" תיאור הסביבה והמקרקעין:

9.1 המקרקעין שבנדון ממוקמים בחלק הצפון מערבי בשכונת

"רמות". שכונת "רמות" היא אוסף של ארבע שכונות

(רמות הישנה, רמות הרכס, פסגת רמות ורמות אנדרטה)

השכונה ממוקמת על גבעות בצפון העיר ב"ש. המקרקעין שבנדון

ממוקמים בחלק הדרום מערבי בשכונת "רמות הרכס"

(להלן: "השכונה/המתחם"). השכונה בעלת טופוגרפיה משופעת

ממזרח למערב, ומאופיינת בבינוי של צמודי קרקע, בניה רוויה,

לצד מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, כבישים וכיוצ"ב".

בהמשך חוות הדעת יש התייחסות למגרשים שבתביעה זו.

9.2" נשוא חוות הדעת מהווה את מגרשים מס' 22, 24, 25 ו-26 ביעוד

"מגורים ב" ע"פ תכנית מס' 199/05/3 (הידועים כחלקות 11, 13,

26 ו-27 בגוש 38375, בהתאמה), הממוקמים בחלק הדרומי מערבי

בשכונה.

להלן פרטי המגרשים (ע"פ תכנית מס' 199/05/3):

מס' יח"ד	זכויות בניה (עיקרי ושרות) במ"ר	שטח מגרש במ"ר	מגרש
48	7,848	6,819	22
32	5,232	4,401	24
28	4,578	4,104	25
36	5,886	5,843	26
144	23,544	21,167	סה"כ



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42398-10-12 מדינת ישראל ואח' נ' שיכון ופיתוח לישראל בעמ ואח'

1 המומחית מפרטת את ה"פרוט תכנוני רלוונטי למגרשים שבנדון" בהתאם לתוכניות
2 התכנון והבניה, מהן עולה, שהמגרשים נכללים בתחום תוכנית מס' 199/03/15
3 שאושרה ביום 13/8/1997, חלק ממתחם 1 חלק דרומי, בו מאושרות 837 יחידות דיור
4 בהתייחס למגרשים אלו.

11" מצב משפטי:

7 מעיון בהעתיקי רישום מרוכזים מפנקס בתים משותפים שהופקו באמצעות
8 האינטרנט מיום 23/10/2022 לחלקות 11, 13, 26 ו-27 בגוש 38375, עולים,
9 בין היתר, הפרטים כדלקמן:

חלקה	שטח רשום במ"ר	(בהערת השוליים יש שיוך המגרשים לחלקות:
11	6,824	מגרש 22
13	4,412	מגרש 24
26	9,949	מגרש 25
27		מגרשים (26+27)

12 מעיון בהעתיקי הרישום, עולה כי בחלקות הנ"ל נערך רישום בית משותף
13 וכיום הבעלות רשומה על בעלים שונים.

14 שטחי הבניה במגרשים אלו - כמפורט בחוות הדעת - הם כדלקמן:

מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' יח"ד
22	6,819	48
24	4,401	32
25	4,104	28
26	5,843	36

18 (הערה: הטבלה דלעיל היא חלקית. בטבלה המלאה המופיעה בחוות הדעת, יש פרטים נוספים
19 המתייחסים לבניה זו).
20
21
22
23
24



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42398-10-12 מדינת ישראל ואח' נ' שיכון ופיתוח לישראל בעמ ואח'

1 בחוות הדעת, מפרטת המומחית נחמה בוגין את "נוהל הפעלת פיתוח כללי במשק סגור",
2 "נוהל" מפורט וקפדני מאוד המפרט כיצד לחשב את "הוצאות הפיתוח". כל התקשרות חוזית
3 וכל הוצאה כספית עוברים בקרה קפדנית ומדוקדקת בטרם אישור ה"אומדן".

4
5 8" אישור האומדן – מנהל המחוז או מנהל החטיבה הטכנית יאשר את האומדן
6 המוצע, ס/מנהל מינהל תכנון והנדסה להפעלה ומנהל החטיבה הטכנית
7 במחוז יאשרו את האומדן בכל הקשור לכתבי הכמויות למפתחות המחיר
8 שעל בסיסם נערך האומדן, ומנהל אגף פרוגרמות יאשר את האומדן
9 הכולל".

10
11 "נוהל הפעלת פיתוח כללי במשק סגור" הוגש במלואו לבית המשפט ומצוטט ארוכות
12 בחוות דעת המומחית. מדובר ב-"נוהל" מפורט מאוד (מוצג 3 למוצגי התובעים 11 עמ').

13
14 ב-"נוהל" זה יש גם הוראות "חלוקת החזרי הפיתוח" אותם מביאה המומחית בחוות דעתה:

15
16 10" חלוקת החזרי הפיתוח – חלוקת החזרי הפיתוח בין המגרשים הסחירים בכל
17 אתר תעשה, בין היתר, כדלקמן:

18
19 - מחצית מאומדן עלויות הפיתוח הכללי תחולק על כל שטח הקרקע המיועד
20 לניצול סחיר. האמור מתייחס לשטחי מגרשים נטו לפי התב"ע בתוספת חניות
21 פרטיות המסומנות מחוץ למגרשים.

22 - שטח מגרשים המשווקים כ"בנה ביתך" בצפיפות של עד 4 יח"ד לדונם נטו
23 יוכפל במקדם של 1.3.

24 - מחצית מאומדן עלויות הפיתוח הכללי תוטל על שטח המבנה לפי זכויות
25 הבנייה בתב"ע.

26 - שטח חניה תת"ק וחניה מקורה אינו מחושב בעלויות פיתוח, למעט מגרשים
27 המיועדים למסחר בלבד. שטח חניה מקורה בגובה פני הקרקע נכלל בזכויות
28 הבניה לצורך חישוב עלויות פיתוח.

29
30 11. חיוב עלויות הפיתוח – בהתאם לשלבי השיווק של המשרד על פי הנתונים
31 שנקבעו במערכת עלויות הפיתוח ובמטרה להבטיח החזר מלוא עלות הפיתוח
32 ע"פ האומדן לקופת המדינה."



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42398-10-12 מדינת ישראל ואח' נ' שיכון ופיתוח לישראל בעמ ואח'

מכאן עוברת המומחית לדון ב"אומדני עלויות הפיתוח" המתייחסים למגרשי התביעה:

"15.2. אומדני עלויות הפיתוח –

הוצגו בפני שני אומדנים לעלויות הפיתוח במתחם שבנדון, אומדן גרסה מס' 4 מתאריך 29/6/200 ואומדן גרסה מס' 19 מתאריך 08/12/2013, שני האומדנים הוצמדו למדד תשומות הבניה לחודש ספטמבר 2013.

בהתאם לנוהל ומעיון בתחשיבים עולה, כי האופן שבו מחושבת עלות הפיתוח לכל אחד מהמגרשים הינה בהתייחס לסה"כ הוצאות הפיתוח שטרם נגבו. כמו כן, האומדן לעלות הפיתוח במגרש, נקבעת בהתייחס לזכויות הבניה ולשטח המגרש.

עפ"י הנוהל, התחשיב מתעדכן עם השנים, בהתייחס, בין היתר, לעלויות שבוצעו בפועל, ושינוי בכמות יח"ד/ שטח קרקע/ זכויות בניה. בעת עדכון גרסת התחשיב, ככל שינוי שינוי בעלויות ביחס לתחשיב גרסה קודמת, העלויות הנ"ל מתחלקות למגרשים אשר טרם שווקו.

מעיון בתחשיב גרסה מס' 4 ו-19 עולה, כי הוצאות הפיתוח במגרשים שבנדון, כפי שחושבו ע"י משרד הבינוי והשיכון, הינן זהות בשני התחשיבים (בהתאמה למדד תשומות הבניה). יובהר, כי לא הוצג בפני אומדן הנכון לשנת 2009, ממנו ניתן ללמוד על העלויות הפיתוח העדכניות וכן על היקף המגרשים ששווקו.

כפי שצוין לעיל, אומדן עלויות הפיתוח בהתייחס לאומדנים השונים שנערכו ע"י משרד הבינוי והשיכון בעת תקופת הפיתוח עצמה, הינה סבירה ולהבנתי תואמת את כתב המינוי. כמו כן, וכפי שיפורט בחוות הדעת, בנוסף, בחנתי את סבירותן של אומדנים אלו, גם בהתייחס לעלויות הפיתוח במתחם שבנדון ובמתחמים נוספים ברחבי העיר באר שבע, נכון למועד הקובע.

אומדן גרסה מס' 19 נערך בשנת 2013, ומתייחס לתב"עות נוספות אשר לא נכללו באומדן מספר 4, וככל הנראה, כך היו צריכות להיכלל בשנת 2009. אולם, ומכיוון שלא הוצג בפנינו אומדן לשנת 2009, לרבות היקף המגרשים ששווקו לאותו מועד, בחוות הדעת, מצאתי לנכון, על הצד הזהיר, להביא בחשבון את תחשיב גרסה מס' 4 שנערך בשנת 2000 אשר היה ידוע במועד הקובע – 19/09/2009.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42398-10-12 מדינת ישראל ואח' נ' שיכון ופיתוח לישראל בעמ' ואח'

להלן פרוט אומדן מספר 4 –

תחשיב הוצאות הפיתוח באתר כולל את האומדנים הבאים:

- אומדן עבודות מיוחדות לאתר
- עבודות שכיחות באתר
- עבודות מחוץ לאתר (ראש שטח)

האומדן מתייחס להיקף של 4,930 יח"ד הכוללות את התב"עות הבאות:

יח"ד מאושרות	מתחם	מועד אישור	תכנית
837	מתחם 1 – חלק דרומי	13/08/1997	199/3/5
1,883	מתחם 1 – חלק צפוני	27/12/1999	1/199/03/5
2,210	מתחם 2	12/07/2000	201/03/5
4,930	סה"כ		

...

"להלן פרוט העלויות בהתאם לתחשיב מס' 4:

עבודות מיוחדות – הפרוט התחשיבי כולל סעיפי עלות בגין ארכיאולוגיה ועבודות עפר בסך כולל של 66,315,012 ₪.

עבודות שכיחות – הפרוט התחשיבי כולל סעיפי עלות בגין כבישים, מדרכות, מים, ביוב, שצ"פ וחשמל בסך כולל של 204,844,072 ₪.

עבודות ראש שטח/מחוץ לאתר – הפרוט התחשיבי כולל סעיפי עלות בגין כבישים בעתיד, מים בעתיד, ביוב בעתיד, שצ"פ ושונות בסך כולל של 238,332,138 ₪ והעלות שהושתה על המתחם בהתאם לחלק היחסי הינה בסך של 116,302,771 ₪.

מעיון בתחשיב של עבודות מחוץ לאתר עולה, כי העבודות הנכללות בסעיף משרתות 10,363 יח"ד בסה"כ, מתוכן 5,057 יח"ד באתר/מתחם. משקף חלק יחסי של המתחם מכלל יח"ד של כ-49% (יצוין, כי כפי שעולה מהאומדן, יחידות הדיור כוללות גם שווה ערך למסחר ותעשייה).

...



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42398-10-12 מדינת ישראל ואח' נ' שיכון ופיתוח לישראל בעמ ואח'

1 הערה – קיים פער בסעיף עבודות מחוץ לאתר. בעוד שבסעיף המפרט את כלל
2 עלויות עבודות מחוץ לאתר, נרשם כי העלויות הינן בסך של 116,302,771 ₪
3 בתחשיב המסכם של כלל עלויות הפיתוח במתחם, נרשם כי עלויות עבודות מחוץ
4 לאתר, הינן בסך של 135,027,775 ₪.

5
6 על הצד הזהיר, ומכיוון שהעלויות העקיפות, הרשומות בתחשיב המסכם, תואמות
7 בחלקן היחסי לעלות המפורטת בפרק מחוץ לעבודות האתר (116,302,771 ₪),
8 בחוות הדעת הובאה בחשבון עלות זאת ולא העלות הרשומה בתחשיב המסכם.

9
10 בהמשך חוות הדעת, מפורטת העלות הכוללת של "הוצאות הפיתוח" ב- שכונת רמות
11 וסה"כ עלות המגרשים ששווקו בגרסאות קודמות. עלות זו הופחתה מהעלות הכוללת.
12 היתרה - 382,712,563 ₪ - היא "עלות לפריסה של מגרשים שטרם שווקו - פיתוח כללי".

13
14 חלוקה נוספת שנעשת:

15
16 "בהתאם לנוהל "הפעלת פיתוח כללי במשק סגור", העלויות מחולקות 50%
17 לטובת שטחי הקרקע ו-50% לטובת השטחים המבונים. בהתייחס לאמור לעיל,
18 להלן אומדן חיוב למ"ר קרקע/מבונה:

19
20 המומחית מפרטת בטבלה חלוקה זו ותוצאתה: 436.2 ₪ חיוב עלות ל- מ"ר קרקע.
21 395.6 ₪ חיוב עלות ל-מ"ר בניה.

22
23 לאחר כל זאת, מפרטת המומחית את האומדן "הוצאות הפיתוח" במגרשים הנדונים.

24
25 "להלן אומדן הוצאות הפיתוח במגרשים הנדונים בהתאם לעלות מ"ר קרקע ועלות
26 למ"ר מבונה כפי שפורטו לעיל.

מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	זכויות בניה במ"ר	מס' יח"ד	סה"כ הוצ' פיתוח
22	6,819	7,848	48	6,078,904 ₪
24	4,401	5,232	32	3,989,356 ₪
25	4,104	4,578	28	3,601,095 ₪
26	5,843	5,886	36	4,877,045 ₪
סה"כ לשנת 09/2013				18,546,399 ₪
סה"כ ממודד למועד הקובע 17/09/2009 (במעוגל)				16,500,000 ₪



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42398-10-12 מדינת ישראל ואח' נ' שיכון ופיתוח לישראל בעמ ואח'

15.3" סיכום

1
2
3 כפי שצוין לעיל, אומדן עלויות הפיתוח בהתייחס לאומדנים השונים
4 שנערכו ע"י משרד הבינוי והשיכון בעת תקופת הפיתוח עצמה, הינו סביר
5 ולהבנתי תואם את כתב המינוי.

6
7 אומדן מס' 4 נערך ע"פ מתודולוגיה שככל הידוע לי מקובלת גם באומדני
8 עלויות פיתוח אשר נערכים ע"י משב"ש בשכונות אחרות בארץ בהן
9 אחראית משב"ש על פיתוח התשתיות, וזאת לצורך ביצוע בפועל,
10 של עבודות הפיתוח כאשר חלק מעבודות הפיתוח הינן בהתאם לביצוע
11 בפועל וחלקן עפ"י צפי עתידי.

12
13 אומדני עלויות הפיתוח למגרשים שבנדון, כפי שפורט בסעיף 15.2 לעיל,
14 הינו בגבולות של 16,500,000 ₪.

15
16 יצוין, כי ככל וחוות דעתי היתה נערכת לפי אומדן מספר 19, עלות הפיתוח
17 היתה גבוהה בשיעור של למעלה מ-25% מכפי שנקבע בחוות דעתי.

18
19 כאמור, מכיוון שלא הוצג בפנינו אומדן לשנת 2009, לרבות היקף המגרשים
20 ששווקו לאותו מועד, בחוות הדעת, מצאתי לנכון, על הצד הזהיר,
21 להביא בחשבון את התחשיב גרסה מס' 4 שנערך בשנת 2000 אשר היה
22 ידוע במועד הקובע – 19/09/2009.

23
24 בנוסף, וכפי שיפורט להלן, בחנתי את סבירות האומדן שהתקבל
25 בסעיף 15.2 לעיל, ביחס לעלויות הפיתוח שנגבו/נדרשו במגרשים לבניה
26 רוויה במתחם שבנדון ובמתחמים אחרים בעיר באר שבע.

27
28 בחוות הדעת, מפרטת המומחית את אופן ודרכי הבדיקה שלה, את סבירות "הוצאות פיתוח"
29 אלו, ואת סבירותם בהשוואה למגרשים לבניה רוויה במתחם הנדון – שכונת רמות –
30 ובמתחמים אחרים ב-עיר באר שבע. לחוות הדעת צורפו נתונים אלו וטבלאות ההשוואה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42398-10-12 מדינת ישראל ואח' נ' שיכון ופיתוח לישראל בעמ ואח'

בהתייחס ל-שכונת רמות הבדיקה כללה 17 מכרזי רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) לבניה רוויה במתחם הנדון, כפי שמפורסם ב-אתר רמ"י החל משנת 2000. הם נבדקו בהתאם למדד תשומות הבניה למועד הקובע – 17/09/2009, כשהיא מעירה:

"יוער, כי משנת 2006 ועד למועד הקובע 18/09/2009, לא אותרו מכרזים נוספים למגרשים לבניה רוויה במתחם הנדון. לאור זאת, מצאתי לנכון לנתח שני מכרזים נוספים אשר פורסמו בסמוך למועד הקובע (בשנת 11/2009 ו-03/2010)."

לאחר עבודת השוואה, בחינה וניתוח של מכרזים לא מעטים אלו, כותבת המומחית:

16.3" סיכום בחינת סבירות הוצאות הפיתוח:

לאור האמור לעיל, הן בהתייחס לעלויות הפיתוח במכרזי קרקע שנערכו בשכונת "רמות הרכס" והן בהתייחס לעלויות הפיתוח במכרזי רמ"י ברחבי העיר, מתקבל כי עלויות הפיתוח האמורות בסעיף 16.2 לעיל, הינן סבירות.

17. סיכום:

כאמור, נתבקשתי לבדוק את עלות הוצאות הפיתוח שהיו ידועות נכון ליום 17/09/2009, שעל חברת נאש לשלם לתובעים בגין המגרשים שבנדון.

אומדן הוצאות פיתוח –

כפי שצוין לעיל, אומדן עלויות הפיתוח, בנושא השומה, בהתייחס לאומדנים השונים שנערכו ע"י משרד הבינוי והשיכון בעת תקופת הפיתוח עצמה, הינו סביר ולהבנתי תואם את כתב המינוי. כמו כן, וכפי שפורט לעיל, בנוסף, בחנתי את סבירותן של אומדנים אלו, גם בהתייחס לעלויות הפיתוח במתחם שבנדון ובמתחמים אחרים ברחבי העיר באר שבע, נכון למועד הקובע.

באומדן שפורט בסעיף 15.2 לעיל, מתקבל כי עלויות הפיתוח, בנושא השומה, הינן בגבולות של 16,500,000 ₪, נכון למועד הקובע.

כמו כן, בבדיקת הסבירות שערכתי (ראה סעיף 16 לעיל), עולה כי אומדן הוצאות הפיתוח במגרשים שבנדון, כפי שצוין לעיל, הינו בטווח הסביר הן ביחס לעלויות הפיתוח במתחם שבנדון והן ביחס למתחמים אחרים בעיר.

לאור האמור בחוות דעת זו, הגעתי לכלל דעה כי הוצאות הפיתוח במגרשים שבנדון שהיו ידועות נכון למועד הקובע 17/09/2009, הינן בגבולות הסך של 16,500,000 ₪."

אני מאמץ חוות דעת מקיפה, יסודית, מעמיקה ומקצועית זו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42398-10-12 מדינת ישראל ואח' נ' שיכון ופיתוח לישראל בעמ ואח'

1 אני דוחה את טענת ב"כ נאש, שהמומחית לא הייתה רשאית לבדוק ולערך השוואה
2 עם מגרשים אחרים בשכונת רמות ובאזורים סמוכים אחרים. את זאת בדיוק אמורה הייתה
3 המומחית לעשות. כך נעשית בדיקה שמאית מקצועית.

4
5 לטענת ב"כ "נאש", על המומחית היה לבדוק אלו עבודות בוצעו בפועל ב-שכונת רמות
6 ואלו נותרו עדיין לביצוע נכון ליום 17/9/2009 בהתאם לראיות שהוצגו בפני בית המשפט,
7 ולא בהתבסס על "אומדנים" שהוצגו, שגם כתוב עליהם שהם טיוטה.

8
9 לטענתו, המומחית לא בדקה את המסמכים הרבים הקיימים אותם הגישה מדינת ישראל
10 במצורף לתצהירים ותיק המוצגים. לטענתו, אמרה המומחית בבית המשפט,
11 שאם היה ניתן לה יותר זמן להגיש את חוות דעתה, ניתן היה לעשות כן.

12
13 אני דוחה טיעונים אלו.

14
15 בעדותה חזרה ואמרה המומחית שבחנה את כל החומר שהוצג בפניה וכי גם אם היה ניתן לה
16 יותר זמן, לא ניתן היה לבצע את שמבקש ב"כ "נאש" שייעשה, וכי זה גם לא היה משנה את
17 חוות הדעת ומסקנותיה.

18
19 כבר בחוות הדעת התייחסה המומחית לטענות אלו של "נאש":

20
21 "בהתייחס לכתב המינוי, ב"כ המדינה טוענים, כי במקרה שבנדון, יש לאמוד
22 את עלויות הוצאות הפיתוח, ע"פ עלויות הפיתוח שהיו נהוגות באזור הרלוונטי
23 ובמועד הרלוונטי. עלויות שלפיהן שוקו המגרשים בשכונה, אשר נערכו ובהתאם
24 לאומדנים של משרד הבינוי והשיכון.

25
26 מנגד, ב"כ נאש טוענים, כי יש לסקור את העבודות שבוצעו בפועל עד המועד הקובע
27 – 17/09/2009 בהתאם לראיות שהוגשו לבית המשפט וכן לבחון את סבירותן ובדרך
28 זו לבצע את האומדן, ואת העבודות שטרם בוצעו יש לאמוד ע"פ אומדנים מקובלים.
29 ראשית אציין, כי להבנתי, כתב המינוי מבקש לבחון את עלויות הפיתוח שהיו
30 ידועות נכון ליום 17/09/2009, וזאת בהתייחס לכלל העלויות הפיתוח שהיו ידועות
31 נכון למועד הקובע (עלויות עבר ועלויות עתידיות).
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42398-10-12 מדינת ישראל ואח' נ' שיכון ופיתוח לישראל בעמ ואח'

1 אני חולקת על פרשנות ב"כ נאש לפיה כתב המינוי מבקש לבחון פרטנית את עלויות
2 הפיתוח ובדגש על העלויות שבוצעו בפועל וזאת בהתייחס לכתבי כמויות,
3 חוזים וחשבוניות שהוצגו ע"י התובעים, שהרי כתב המינוי מבקש לבחון את כלל
4 עלויות הפיתוח לשנת 2009 כאשר להבנתי וכפי שיפורט בחוות דעת זו, ניתן לבחון
5 את העלויות, הן בהתייחס לאומדנים השונים שנערכו ע"י משרד הבינוי והשיכון
6 בעת תקופת הפיתוח עצמה, והן לבחון את סבירותן בהתייחס לעלויות הפיתוח
7 במתחם שבנדון ובמתחמים אחרים ברחבי העיר באר שבע נכון למועד הקובע.
8
9 כמו כן, לאור העובדה שמדובר בהיקף עבודות נרחב ומגוון, שכלל רכיבים רבים,
10 אשר בוצעו ע"י גופים וגורמים שונים, והתפרסו על פני תקופה ארוכה של עשור עד
11 שני עשורים, אין ישימות לאיתור מלוא כתבי הכמויות ומלוא המסמכים
12 הרלוונטיים לעבודות שבוצעו, וממילא נדרשת בחינת סבירות לעלויות הוצ' הפיתוח
13 במתחם הנדון, כך שלא בהכרח יבוצע אומדן בסופו של דבר ע"פ העלויות בפועל.
14
15 לאור האמור לעיל, ולאור הבנתי את בקשת בית המשפט, בחנתי את כלל הוצאות
16 הפיתוח, בהתייחס לאומדנים השונים שנערכו ע"י משרד הבינוי והשיכון בעת
17 תקופת הפתוח עצמה, וכן בחנתי את סבירותן, בהתייחס לעלויות הפיתוח במתחם
18 שבנדון ובמתחמים אחרים ברחבי העיר באר שבע נכון למועד הקובע.

19
20 בעדותה בבית המשפט – במענה לשאלות ב"כ "נאש" – חזרה על האמור ושללה את טענות
21 ב"כ "נאש" שלא בחנה את חומר הראיות שהוצג בפניה:
22

23 ת": מה שכתבתי בחוות הדעת בפירוט רב זה שלא הייתה כל דרך
24 על פי מה שהוצג בפניי, לדעת, לא רק מה ההוצאות שהוצאו
25 בפועל, אלא גם מה בוצע בפועל באותו זמן. הוגשו מסמכים
26 רבים מאוד, וגם במהלך הדיונים שהתקיימו עם הצדדים,
27 ביקשתי להציג עמדה ובעצם לא קיבלתי שום מסמך שעל
28 פיו אפשר היה לאתר את מה שבוצע, אני אזכיר כאן שמדובר
29 בעבודות שבוצעו בפריסה של הרבה מאוד שנים ולפני הרבה
30 מאוד שנים. אין לי לא כתב כמויות לא תיעוד של מה שהיה
31 בפועל בוודאי לא חשבוניות של כל מה שהיה.
32 לכן, וגם ציינתי את זה מספר פעמים בחוות הדעת
33 וגם פירטתי, לכן לטעמי הדרך הנכונה לאמוד את הוצאות
34 הפיתוח כאן הוא על פי אומדן כולל כי ממילא נדרש לאמוד
35 את סך ההוצאות. לא היה בעיניי רלוונטי על פי גם הבנתי
36 את בקשת בית המשפט לעשות את האבחנה הפיזית הזאת.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42398-10-12 מדינת ישראל ואח' נ' שיכון ופיתוח לישראל בעמ' ואח'

- 1 בלי שום קשר, לא הייתה שום דרך לעשות את זה,
 2 ונאש גם לא הציגו בפניי שום עמדה בנושא הזה. אלא רק
 3 ביקשו לבדוק, את מה שלא ניתן היה לבדוק.
 4 או קיי. אז תאשרי לי בבקשה שאת לא בחנת הוצאות
 5 שהוצאו בפועל, נכון למועד הקובע?
 6
 7 ברשות אדוני, לא אמרתי שלא בחנתי. אמרתי שבחנתי את
 8 מה שהוצג בפניי, ועל פי מה שהוצג בפניי לא ניתן לדעת
 9 בוודאות וגם לא ניתן היה להשלים את זה.
 10 נכון. היא כותבת את זה גם בחוות הדעת על הדברים האלה.
 11 תראה, אני אגיד לך דבר מה נוסף, ... משום שכאשר
 12 עוסקים בפיתוח של שכונה מסוימת, אז ההוצאות, הן
 13 הוצאות כוללות של כל השכונה. ולא, הוצאות על מגרש
 14 מסוים. כשאתה עושה, מישהו עושה עבודות פיתוח בתוך
 15 מגרש מסוים, אני אומר, בתוך מגרש מסוים, אפשר לאתר
 16 את ההוצאות שהיו בתוך המגרש עצמו. אנחנו לא עוסקים
 17 בעניין הזה. אנחנו עוסקים בפיתוח שלם של כל שכונה
 18 מסוימת ואז ההוצאות הן הוצאות כוללות של כל השכונה
 19 הזו. ולא ספציפית של מגרש מסוים. ואז יש אומדן מסוים,
 20 שהאומדן הזה אומר או קיי, או קיי, והיא גם מסבירה את
 21 זה בחוות הדעת. היא באה ואומרת או קיי, אלה ההוצאות
 22 הכוללות בפריט מסוים של כל הזה, על פי שטח על פי זה על
 23 פי זה, זה האומדן הנכון שאני יכולה לאמוד את ההוצאות
 24 של הקטע, ההוצאות השייכות, שאפשר לשייך אותן למגרש
 25 הספציפי הזה והיא אומרת זה גם תאם לי כי בדקתי את זה
 26 עם אזורים אחרים, לא רק פה, בבאר שבע וכל זה וזה, תאם
 27 לי. כך הבנתי את חוות הדעת.
 28 נכון נכון אדוני. נכון. מסכימה עם כל מילה. " (עמ' 722-722)
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36

ש:

...

העדה, גב' בוגין:

כב' הש' פרגו:

העדה, גב' בוגין:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42398-10-12 מדינת ישראל ואח' נ' שיכון ופיתוח לישראל בעמ ואח'

- 1 כשאני מדברת על אין ישימות אני מדברת על זה שאני :ת"
- 2 כשמאית מקרקעין וגם בסד הזמנים המאוד ברור שיש
- 3 בבית משפט, אני לא בטוחה בכלל שאפשר היה ניתן לשחזר
- 4 עכשיו עשרות מומחים, עשרות אנשים שהיו מעורבים
- 5 בעניין הזה. כשאני מדברת על ישימות אני מתכוונת לזה
- 6 שאני כמעט בטוחה שאי אפשר היה לאתר בצורה מהימנה
- 7 את הכול, וגם אם כן בסוף הייתי בוחנת את מבחן הסבירות.
- 8 או קיי. הבנו. אבל תסכימי איתי שאם היו מולך 99% :ש
- 9 מהמסמכים הרלוונטיים, חוות הדעת שלך הייתה יותר
- 10 מדויקת?
- 11 לא אני לא מסכימה. :ת
- 12 ...
- 13 חוות הדעת שלי לא הייתה משתנה. העדה, גב' בוגין: :ש
- 14 ...
- 15 ...כתוב בחוות הדעת שלך. לו היית רוצה לכתוב רק ממילא, :ש
- 16 לא היית כותבת אין ישימות לאיתור מלוא המסמכים
- 17 הרלוונטיים. אני שואל מי הם המסמכים הרלוונטיים.
- 18 אני אשיב וגם בפעם ה-17 התשובה שלי תהיה אותו דבר. :ת
- 19 הפסקה הזאת נועדה להתייחס לטענת נאש שיש להתייחס
- 20 להוצאות בפועל. אלמלא הייתה טענה כזאת, הפסקה לא
- 21 הייתה נכתבת. הפסקה נכתבה בתגובה ובעצם ציינתי פה
- 22 שפיזית, אין שום דרך טכנית לאתר את זה, וממילא, הייתי,
- 23 זאת אומרת, אני רוצה אולי לומר בצורה מפורשת גם אם
- 24 היה מוצג בפניי אומדן מלא ומדויק של כל ההוצאות, עדיין,
- 25 חוות דעתי לא הייתה משתנה כי אני מחוייבת כשמאית
- 26 לבדוק את הסבירות.
- 27 שמעתי את התשובה, אני מקבל. האם את פנית למישהו :ש
- 28 מהצדדים וביקשת מסמך כלשהו מבין המסמכים שחסרים
- 29 לך? הבנו את שאלת הסבירות. ענינו עליה. אני שואל האם
- 30 פנית למישהו מהצדדים וביקשת לקבל מסמכים רלוונטיים
- 31 או כתבי כמויות.
- 32
- 33
- 34
- 35



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42398-10-12 מדינת ישראל ואח' נ' שיכון ופיתוח לישראל בעמ ואח'

- 1 במהלך הדיון שנערך במשרדי יותר מפעם אחת אני ביקשתי ת:
 2 לברר האם יש אומדן מדויק והתשובה הייתה שלא ושאל
 3 דרך לספק את זה. אמרתם לי יש שבעה קלסרים עברנו על
 4 כולם, גם אנחנו עברנו על כל ה7 קלסרים, ראינו שאי אפשר
 5 להתקדם מהם לשום מקום ולכן ציינתי את זה
 6 בחוות הדעת. " (עמ' 726-727)
 7 ...
 8 אני במהלך הדיון שהיה אצלי, שאלתי, בצורה מפורשת, "העדה, גב' בוגין:
 9 האם מי מהצדדים יכול להציג אומדן והאם יש גם הסכמה
 10 על עבודות שבוצעו בפועל, התשובה הייתה שלא.
 11 ולכן המסמך הרלוונטי שעליו הסתמכתי שהוגש הוא
 12 האומדן של משב"ש כפי שמפורט בחוות הדעת.
 13 אז אני שואל שוב, האם את בדקת את מוצגים 33 עד 110 ? ש:
 14 אני בדקתי את כל המוצגים כמו שאמרתי קודם. ת:
 15 כל מה שהוגש בפניי, צוות המשרד שלי ישב עשרות שעות
 16 ובחן את כל החומר ואחר כך ישבתי איתם על עיקרי
 17 הדברים. המסקנה הייתה שהחומר הזה לא מאפשר לנו
 18 בשום צורה לעשות תחשיב אחר. " (ההדגשות שלי עמ' 729)
 19
 20 החייב ב"הוצאות הפיתוח" של כל המגרשים בכל הארץ נעשה בהתאם ל"אומדני
 21 הוצאות פיתוח". אלו נקבעים, בהתאם ל"נוהל הפעלת פיתוח כללי במשק סגור".
 22 אין דרך אחרת לאמוד זאת, בעיקר עת מדובר ב"הוצאות פיתוח" לאורך זמן, במועדים שונים,
 23 באתרים/שכונות גדולות.
 24
 25 בעדותה אומרת המומחית:
 26
 27 אני אומרת שציטטתי מתוך הנוהל רק כדי להסביר את "העדה, גב' בוגין:
 28 מהות הנוהל. מכיוון שיש אומדן שנבדק על ידי מהנדסים
 29 מומחים הרבה יותר ממני בבדיקת כתבי הכמויות
 30 אני התייחסתי בסופו של דבר לאומדנים לא היה שום
 31 צורך שאני אבדוק את כתבי הכמויות. " (עמ' 736)
 32 ...
 33
 34 כשהלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מפרסמת את מדד העדה, גב' בוגין:
 35 הדירור אני לא מבקשת מהם את כל התחשיבים וכל החומר
 36 שביסס אותם. זה מסמך רשמי שפורסם על ידי משרד
 37 ממשלתי.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42398-10-12 מדינת ישראל ואח' נ' שיכון ופיתוח לישראל בעמ' ואח'

1 ...
 2 עו"ד הרפז: ...אני מבין שאת אומדן 4, ו-19 בנו על בסיס נוהל. זה הנוהל
 3 שצורף כמוצג 3 את כותבת את זה.
 4 העדה, גב' בוגין: כן.
 5 ש: נכון. או קיי.
 6 ת: ככה, זאת הנחת העבודה שלי.
 7 ש: זאת הנחת העבודה. אומדן,
 8 ת: וכפי שנאמר, אני בוודאי לא יכולה להעיד על זה.
 9 אבל התחשיב שלי, נערך על בסיס ההנחה שהאומדן
 10 נערך על פי הנוהל הזה. כן. בהחלט. (עמ' 740).

11
 12 בהתאם ל-"אומדן מס' 4", שילמו כל בעלי המגרשים שחל עליהם "אומדן" זה,
 13 את "הוצאות הפיתוח".

14
 15 כל בעל מגרש יודע, שיהיה עליו לשלם "הוצאות פיתוח". הוכח בפני, שגם "נאש"
 16 ידעה זאת היטב, אך היא החליטה להתעלם מחיוב זה בתקווה שיקבע שאין היא חייבת
 17 בתשלום "הוצאות פיתוח" אלו (ראה עמ' 33-44 ל-פסק הדין מיום 16/8/2016).
 18 מה שמבקשת עתה "נאש", הוא לנהוג עמה בשונה מכלל בעלי המגרשים בשכונת רמות
 19 בבאר שבע ובארץ בכלל. היא מבקשת לשלם "הוצאות פיתוח" בהתאם לתנאים ולנוהל
 20 מיוחד לה. נאש אינה שונה מאחרים ולא חל עליה דין או כלל אחר.

21
 22 כבר נאמר ב-פסק הדין:

23
 24 "אין שום הצדקה לאפשר לבעל מגרש (בענייננו שו"פ ו/או רוכשי הזכויות
 25 (נאש ו/או ארזים), ליהנות מעבודות פיתוח שבוצעו ע"י משרד הבינוי והשיכון
 26 ב"אתר רמות", לרבות במגרשי שו"פ ו/או הקשורים למגרשים אלו, ל"התעשר" על
 27 חשבון הקופה הציבורית, בעוד שבעלי המגרשים הסמוכים נושאים בנטל הוצאות
 28 פיתוח אלו. אין כל הבדל לעניין זה, אם מדובר במגרשים ששווקו במכרז או
 29 במגרשים פרטיים."

30
 31 על כך אמר כב' השופט גרוסקופף ב-רע"א 2545/22:

32
 33 "כל יזם אחר משלם למנהל על פי חוזים על פי אומדן. ... בית המשפט השווה
 34 אתכם לכל יזם. זה מהדהד את מה שאמר בית המשפט."

35
 36



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42398-10-12 מדינת ישראל ואח' נ' שיכון ופיתוח לישראל בעמ ואח'

1 מן הראוי לציין לעניין זה, שבבית המשפט העידו עדים אשר התייחסו ל"אומדן"
2 "הוצאות הפיתוח" ולמוצגים/מסמכים שתמכו אותו – חוזים, חשבונות ותשלומים.

3
4 - הגב' צביה אפרתי – מנהלת אגף פרוגרמות בכירה במשרד הבינוי והשיכון – אשר בין השאר,
5 הסבירה על העבודות שבוצעו ועל העבודות שיש עדיין לבצע.

6
7 - הגב' שלומית שפיגל – סגנית מנהלת החטיבה הטכנית לביצוע במחוז הדרום –
8 אשר הסבירה את החיוב ב"הוצאות הפיתוח" והתייחסה ל"אומדן מס' 4" על בסיסו נשלחו
9 לנתבעות דרישות התשלום, תוך התייחסות לחוזים עם מבצעי העבודות אשר צורפו כנספחים.
10 (הוצג גם אומדן מאוחר יותר "אומדן מס' 19"

11
12 - מר אלון שלזינגר – חשב משרד הבינוי והשיכון – אשר העיד על התשלומים בפועל המיוחסים
13 ל-שכונת רמות אשר שולמו על ידי משרד הבינוי והשיכון.

14
15 - מר מרדכי קלרמן – מנהל מחוז הדרום במשרד הבינוי והשיכון, אשר העיד בין השאר,
16 על עבודות הפיתוח שנעשו ע"י המשרד ב-שכונת רמות.

17
18
19 עדויות אלו לא נסתרו.

20
21 לטענת ב"כ "נאש" ב"אומדן מס' 4" נרשם: "המידע הכספי בדו"ח אינו מחייב את משרד
22 השיכון ו/או כל גורם אחר, זאת טיוטה בלבד".

23
24 אין לרישום זה כל משמעות, ייתכן והדבר נובע מכך שאין המדובר ב"אומדן" סופי.

25
26 ה"אומדנים" מתעדכנים עם הזמן. בבית המשפט – הוצג "אומדן מס' 19" ובפני המומחית הוצג
27 כבר "אומדן מס' 30" שלהצגתו התנגד ב"כ "נאש". כל אומדן גבוה מקודמו.

28
29 בעדותה נשאלה על כך הגב' צביה אפרתי:

30
31 ... באומדנים הללו שהמציאו על מרבית העמודים למטה יש "עו"ד באום:

32 כתובת כזאת שתקראי אותה. ואני, כשאני רואה שעל נייר כתוב
33 טיוטה ואין את החתימה שלך, אז אני לוקח וזורק את זה לפח.

34
35 ת: ההערכה שלי שמכיוון שזו לא הגרסה שבתוקף באותו מועד,

36 כי זאת גרסה היסטורית, אבל אני צריכה לבדוק את ה-,
37 (עמ' 104).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42398-10-12 מדינת ישראל ואח' נ' שיכון ופיתוח לישראל בעמ ואח'

1 בחוות הדעת כותבת המומחית:

2
3 "עפ"י הנוהל, התחשיב מתעדכן עם השנים, בהתייחס, בין היתר, לעלויות שבוצעו
4 בפועל, ושינוי בכמות יח"ד/שטח קרקע/זכויות הבניה. בעת עדכון גרסת התחשיב,
5 ככל שישנו שינוי בעלויות ביחס לתחשיב גרסה קודמת, העלויות הנ"ל מתחלקות
6 למגרשים אשר שווקו."

7
8 "אומדן מספר 19" שהוצג למומחית ולבית המשפט נערך בשנת 2013.

9
10 "אומדן גרסה מס' 19 נערך בשנת 2013, ומתייחס לתב"עות נוספות אשר לא נכללו
11 באומדן מספר 4, וככל הנראה, כן היו צריכות להיכלל בשנת 2009.
12 אולם, ומכיוון שלא הוצג בפנינו אומדן לשנת 2009, לרבות היקף המגרשים ששווקו
13 לאותו מועד, בחוות הדעת, מצאתי לנכון, על הצד הזהיר, להביא בחשבון את תחשיב
14 גרסה מס' 4 שנערך בשנת 2000 אשר היה ידוע במועד הקובע – 19/09/2009."

15
16
17 "יצוין, כי ככל וחוות דעתי היתה נערכת לפי אומדן מספר 19, עלות הפיתוח היתה
18 גבוהה בשיעור של למעלה מ-25% מכפי שנקבע בחוות דעתי".

19
20 בחוות הדעת בחנה המומחית בחינה שמאית את "אומדן מס' 4" הקרוב ביותר ליום הקובע
21 למקרה הנדון - 17/9/2009.

22
23 בחוות דעתה נכתב:

24
25 "כפי שצוין לעיל, אומדן עלויות הפיתוח בהתייחס לאומדנים השונים
26 שנערכו ע"י משרד הבינוי והשיכון בעת תקופת הפיתוח עצמה,
27 הינה סבירה ולהבנתי תואמת את כתב המינוי. כמו כן, וכפי שיפורט
28 בחוות הדעת, בנוסף, בחנתי את סבירותן של אומדנים אלו, גם בהתייחס
29 לעלויות הפיתוח במתחם שבנדון ובמתחמים נוספים ברחבי העיר
30 באר שבע, נכון למועד הקובע."

31 ...



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42398-10-12 מדינת ישראל ואח' נ' שיכון ופיתוח לישראל בעמ ואח'

15.3" סיכום

1
2
3 כפי שצוין לעיל, אומדן עלויות הפיתוח בהתייחס לאומדנים השונים
4 שנערכו ע"י משרד הבינוי והשיכון בעת תקופת הפיתוח עצמה, הינו סביר
5 ולהבנתי תואם את כתב המינוי.

6
7 אומדן מס' 4 נערך ע"פ מתודולוגיה שככל הידוע לי מקובלת גם
8 באומדני עלויות פיתוח אשר נערכים ע"י משב"ש בשכונות אחרות בארץ
9 בהן אחראית משב"ש על פיתוח התעשיות, וזאת לצורך ביצוע בפועל,
10 של עבודות הפיתוח כאשר חלק מעבודות הפיתוח הינן בהתאם לביצוע
11 בפועל וחלקן עפ"י צפי עתידי.

12
13 בעדותה בבית המשפט הסבירה המומחית:

14
15 אז אני אחזור ואסביר שוב את מה שנכתב מספר פעמים
16 בחוות הדעת ומה שאמרתי רק לפני כמה דקות. ואני מפנה
17 להחלטת בית המשפט הנכבד בעקבות שאלת ההבהרה שלי.
18 בית המשפט כותב, על המומחית לכתוב את עלות הוצאות
19 הפיתוח נכון ליום כך וכך, הוצאות הפיתוח הן הוצאות
20 שהוצאו בפועל ואומדן ההוצאות העתידיות שהיו ידועות
21 נכון ליום זה. הסברתי כבר קודם שמה שהתבקשתי
22 ובית המשפט הנכבד נמצא פה ומאשר שהבנתי הייתה
23 נכונה, כן? אני התבקשתי לאמוד את סך כלל הוצאות
24 הפיתוח שהיו צפויות במועד 2009. כלומר, לו אני רוכש
25 בשוק החופשי שרוכש את המגרשים האלה, מה הייתי צריך
26 לצפות לשלם. וזה השוק.
27 השוק הוא על פי האומדן של משב"ש וזה מה שעומד לפני
28 והסברתי גם קודם שאילו נאש היו מציגים מסמך כולל
29 ומלא שמציג את כל ההוצאות שהוצאו בפועל ומציג
30 כתב כמויות ומציג תמונת מצב תקפה ל-2009, דרך אגב גם אז
31 על פי כללי השמאות הייתי בוחנת את הסבירות כי אנחנו
32 בעולם השמאי עושים אבחנה בין מחיר מיוחד לבין
33 שווי שוק. וגם כשאני בוחנת עסקה במקרקעין אני לא
34 עובדת באופן אוטומטי על מה שאדם שילם כי לפעמים יש
35 שיקולים סובייקטיביים.

15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42398-10-12 מדינת ישראל ואח' נ' שיכון ופיתוח לישראל בעמ ואח'

- 1 לכן כאשר אני כשמאית מתבקשת לתת אומדן גם אם הייתי
 2 בוחנת את ההוצאות בפועל הייתי בוחנת את הסבירות שלהן
 3 בסופו של דבר. כאן, גם לא היו לי הוצאות בפועל אז קל
 4 וחומר לא הייתי צריכה לבדוק את זה... וממילא נדרשת
 5 בחינת סבירות...
 6 ...
 7 ת: זאת אומרת גם אם היינו עכשיו שנתיים מעסיקים 10
 8 מהנדסים בסוף הייתי בוחנת סבירות.
 9 ...
 10 "כב' הש' פרגו: ... אדוני כנראה לא שם לב לנקודה המרכזית שאומרת
 11 השמאית. אומרת גברת בוגין נקודה מאוד מאוד מרכזית.
 12 אני במסגרת שמאות בודקת גם את ההוצאות והסבירות,
 13 זאת אומרת גם אם המדינה הייתה מציגה, נניח, סתם אני
 14 נותן דוגמה, ... בוא נאמר היא הייתה מציגה 40 מיליון שקל
 15 אבל אני מבחינת השמאות הייתי סבורה שההוצאות האלה
 16 הן הוצאות לא סבירות על העניין הזה, הייתי אומרת לא זה
 17 לא סביר. ההוצאות האלה הן רק 16 מיליון שקל. הוצאות
 18 של 40 מיליון שקל גם לא מסתדרות לי עם שיוקים אחרים,
 19 עם הוצאות שהונפו על מגרשים אחרים. לא מסתדר לי.
 20 אז מבחינתי גם אם זה 30 מיליון שקל, לא. 16.
 21 העדה, גב' בוגין: בהחלט אדוני. מה שבסוף קובע הוא מבחן השוק. זה בעצם,
 22 בכל מקרה הייתי הולכת למבחן השוק.
 23 ...
 24 העדה, גב' בוגין: וזה מה שהיה עושה כל שמאי אחר. (עמ' 723-725)
 25 ...
 26 "העדה, גב' בוגין: או קיי. תראה, כמו שאמרתי קודם, קודם כל, אני לא כאן
 27 כדי להעיד על נהלי העבודה וכולי. אני לא נציגה של משב"ש
 28 אני לא מהנדסת ולא שום דבר כזה. כשמאית, אני פה כדי
 29 לפרש את מה שהשוק רואה, ואיך השוק פועל לפיו.
 30 האומדן הזה, הוא אומדן שפעלו לפיו, אני השווייתי לעשרות
 31 רבות של מכרזים ולתשלומים שאנשים שילמו בפועל
 32 על פיתוח, גם בסביבה הקרובה באותה שכונה וגם בשכונות
 33 אחרות וזה מה שמעניין אותי. ובסופו של דבר בפועל, פעלו
 34 על פי המספרים האלה. בסופו של דבר מה שמכריע הוא
 35 בדיקת הסבירות ועל פי מה ששולם בפועל, זה השיקול
 36 המכריע בעיניי". (עמ' 744).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42398-10-12 מדינת ישראל ואח' נ' שיכון ופיתוח לישראל בעמ' ואח'

סיכום בית המשפט:

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35

"כב' הש' פרגו:

... אם נחבר כרגע את שני הקצוות ביחד, שדיברנו עליהם קודם, אז היא אומרת כך, גם אם אומדן 4 היה 60 מיליון שקל, אני לא הייתי נותנת את ה-60 מיליון שקל. אני בדקתי את זה מבחינה שמאית כמה ראוי לתת עבור, מבחינה שמאית. הכללים השמאיים. ולא רק הכללים השמאיים. אני בדקתי את זה גם מול מגרשים אחרים. כיצד הועמסו עליהם הוצאות הפיתוח ולא רק בשכונה הזאת. הלכתי גם לבאר שבע."

(עמ' 738)

לטענת ב"כ "נאש", בחוות הדעת – בהתבסס על "אומדן מס' 4" – מצויות "הוצאות פיתוח" "ראש שטח" כדוגמת כבישים ומסילת רכבת.

בעדותם בבית המשפט הסבירו העדים: מרדכי קלרמן (עמ' 174, 175, 182, 183), צביה אפרתי (בעמ' 105-106) ו-שולמית שפיגל (בעמ' 18) שעבודות "ראש שטח" שכלולות ב"אומדן מס' 4" כולן משרתות את שכונת רמות ורק חלקן "הועמסו" על שכונת רמות, כפי חלקה ב"עבודות ראש שטח" אלו.

בעדותה התייחסה לכך המומחית:

"ש:

עבודות ראש שטח להבנתך כמומחית הן עבודות שמשרתות את המתחם וגם מתחמים אחרים. נכון?

ת:

לא. העבודות משרתות את המתחם וגם יחידות אחרות באותו מתחם וזאת גם הסיבה באמת שמשיטים, ואפשר לראות את זה כאן באומדן, באמת משיטים את העלויות הרלוונטיות רק לכמות היחידות באתר. אפשר לראות באותו עמוד 4 שהפנית אותי אליו קודם לכן שסך כל היחידות המשורתות הוא 10,363 אבל היחידות באתר, הן 5,057 ולכן, בהחלט אני מסכימה עם הטענה שלך שיש הוצאות שהן הוצאות סביבתיות, כמו דרכי גישה או דברים מהסוג הזה, שמשרתות עוד יחידות דיוור באיזור. לכן משיטים רק על היחידות הרלוונטיות, בתור האתר. עושים, נותנים בעצם את החלק היחסי של אותן יחידות שנמצאות באתר. במקרה הזה זה כ-50%.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42398-10-12 מדינת ישראל ואח' נ' שיכון ופיתוח לישראל בעמ ואח'

1 ש: בהתאם לנוהל שראינו אותו בעבודות ראש שטח כוללים,
2 אני מיד אגיד לך, כבישים, בסעיף 4.3 בנוהל, כבישים, מים,
3 ביוב, מכון טיהור,

4 ...
5 עו"ד הרפז: אני מבין. אני מבין. עכשיו, אני רוצה לשאול אותך האם
6 רכבת, גשרי רכבת, מסילות רכבת, זה חלק מהעבודות
7 האלה?

8 העדה, גב' בוגין: אני מנסה לראות אם זה מצוין פה. תראה, זה לא מצוין כאן
9 מפורשות. ההגיון אומר שזה צריך לחול באותה מידה כמו
10 כבישים אבל זה לא מצוין כאן מפורשות. " (עמ' 744-745)

11
12 לטענת ב"כ "נאש", בחוות דעת המומחית לא נלקחה בחשבון סובסידיה של 50% אשר ניתנה
13 בשכונה זו.

14
15 אני דוחה טיעון זה. "נאש" לא הייתה זכאית ל-סובסידיה.
16
17 בחוות הדעת כותבת המומחית:

18
19 "סבסוד:
20
21 בדיון שנערך במשרדי הועלתה טענה לעניין נושא הסבסוד. להלן פרוט החלטות
22 רלוונטיות לענין סבסוד הוצ' פיתוח תשתיות לבניה חדשה באזורי עדיפות לאומית
23 לאורך השנים:

24
25 1. החלטת ממשלה/ועדת השרים לענייני חברה וכלכלה מס' חכ/31
26 מיום 11/08/2003.

27
28 2. החלטת ממשלה מס' 2469 מיום 15/08/2004, קבעה כי החל
29 מיום 01/01/2005 יסבסד משרד הבינוי והשיכון הוצ' פיתוח לבניה רוויה
30 באזור עדיפות לאומית ב' עד שיעור של 15%.

31
32 3. החלטת ממשלה מס' 399 מיום 24/08/2006, ביטלה את סבסוד הפיתוח
33 לבניה חדשה באזור עדיפות לאומית ב'.

34
35
36



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42398-10-12 מדינת ישראל ואח' נ' שיכון ופיתוח לישראל בעמ ואח'

1 סיכום – מהאמור לעיל ומניתוח המכרזים עולה, כי ככל הנראה ע"פ החלטה
2 מס' חכ/31 משנת 08/2003, ניתנה סובסידיה להוצ' הפיתוח באזור עדיפות
3 לאומית ב'.

4
5 בהתאם להחלטה מס' 2469 החל משנת 01/2005 עודכנה הסובסידיה עד שיעור של
6 15%, ובשנת 08/2006 בוטלה הסובסידיה בהתאם להחלטה מס' 399.

7
8 העדים מר שלזינגר חשב המשרד, הגב' שולמית שפיגל והגב' צביה אפרתי העידו,
9 שעת היה נהוג לתת סובסידיה, היא ניתנה בעת שבוצע התשלום. רק אז, ניתן היה להתקזז
10 עם האוצר בשיעור ה-סובסידיה שהייתה תקפה בעת התשלום.

11
12 בתצהיר אותו הגישה הגב' צביה אפרתי היא כותבת:

13
14
15 "11.8 לאחר שנסיונות להגיע להסכמה ברוח האמור בישיבה האמורה כשלו,
16 שלחתי, בשם המשרד, אל שו"פ ביום 18.1.04, או בסמוך לכך, הודעת חיוב
17 נוספת בגין הוצאות הפיתוח בגין המגרשים.
18
19 במכתב זה הודעתי כי מאחר ונתקבלה החלטת ממשלה ליתן הנחה של 30%
20 על עבודות הפיתוח הכלליות המבוצעות באתרים על ידי המדינה, באפשרות
21 שו"פ ליהנות מהחלטה זו, ולשלם סך של 11,388,969 ₪ (לאחר 30% הנחה)
22 בגין עבודות הפיתוח הכלליות, בתוספת 2,848,675 ₪ בגין עבודות פיתוח
23 במגרשים עצמם. דהיינו, סה"כ החיוב נכון למדד 11/03 עמד על סך של
24 14,237,644 ₪.
25
26 מכתב זה לא נענה.
27

28 העתק מכתבי מיום 18.1.04 מצ"ב כמוצג 10 לתיק המוצגים."



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42398-10-12 מדינת ישראל ואח' נ' שיכון ופיתוח לישראל בעמ ואח'

1 במכתב מיום 18/1/2004 כותבת צביה אפרתי למר א. סורוקה מנכ"ל חב' אזורים:

2 "הודעת תשלום להחזר הוצאות פיתוח"

3
4
5 הנדון: 202 יח"ד שכ' רמות באר שבע מגרשים מס' 22,24,25,26,57,58

6
7 שטח קרקע: 28,331 מ"ר

8 זכויות: 32,244 מ"ר

9
10 בהמשך למכתבנו מיום 14/1/01 ולשיחתנו בנדון הריני להודיעך כי חיוב הפתוח נכון

11 ל-11/03 עומד על: ₪ 16,269,955 - פיתוח כללי

12 ₪ 2,848,675 - עבודות עפר במגרשים

13
14 בהתאם להחלטת ממשלה בדבר סבסוד פיתוח באזורי עדיפות לאומית ב' ניתנת

15 הנחה של 30% על עבודות פיתוח כללי. לאור זאת עליכם לשלם סך של 11,388.969

16 ₪ (לאחר 30% הנחה) עבור פיתוח כללי בתוספת 2,848,675 ₪ סה"כ חיוב נכון למדד

17 11/03 14,237,644 ₪.

18
19 למען הסר ספק, לא יתווסף מע"מ על הסכום הנ"ל ולפיכך לא תנתן חשבונית מס

20 מהמשרד ולא תהיו זכאים להתקזזות בגין סכום זה עם שלטונות המע"מ.

21
22 לתשומת לבך, חיוב זה בתוקף כל עוד החלטת הממשלה בתוקף.

23
24 כאמור עם שינוי החלטת הממשלה החיוב יהיה מלא כפי שנמסר לך במכתבינו

25 הקודמים.

26
27 הסדר התשלומים ניתן לבצע עם חשבות משרדנו.

28
29 בכבוד רב,

30 צביה אפרתי

31 מנהלת אגף פרוגרמות"

32
33 דא עקא – שעד היום – לא בוצע תשלום כלשהו עבור "הוצאות הפיתוח".

34
35 ה-סובסידיה שניתן היה לקבל אז, לא ניתן עוד לקבלה. היא בוטלה בחודש אוגוסט 2006.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42398-10-12 מדינת ישראל ואח' נ' שיכון ופיתוח לישראל בעמ ואח'

1 בפסק הדין של בית המשפט העליון – ע"א 3179/19 – נאמר ע"י כב' השופט שטיין:

2
3 "51. כמו כן סבורני כי נאש אינה זכאית להנחה בת 30% שהמדינה הציעה,
4 בשעתו, לשו"פ כדי לתמרץ אותה לשלם לה את דמי הפיתוח מראש.
5 המדינה מעולם לא הציעה הנחה זו לנאש ועל כן היא אינה חייבת לתתה.
6 גדולה מזו: בדומה לשו"פ, נאש התכחשה לחובתה לשלם למדינה
7 דמי פיתוח כלשהם ואנו לא נחייב את המדינה לחלק פרסים למפרי חוזה."

8
9 מחלוקת נוספת קיימת בין הצדדים בנושא ה-מע"מ:

10
11 לטענת ב"כ "נאש":

12
13 "25. בסוגיית המע"מ – מכיוון שעל פי החיוב החוזי (הסכם רמ"י-שו"פ),
14 נאש מחויבת ל"החזר סכומים" ששולמו על ידי המוכר, אזי אין מקום
15 לדרוש את רכיב המע"מ. אומדן 4, רובו ככולו, הוצאות צפויות,
16 ועל גבי אומדן זה, צורף רכיב של מע"מ. המע"מ, הלא, נותר בידי המדינה,
17 כך או כך. ולכן, כאשר נדרשת נאש ל"החזיר" סכומים ששולמו,
18 אלו לא אמורים לכלול רכיב מע"מ, שנותר בידיה של המדינה, וכל ניסיון
19 לטעון אחרת עולה כדי התעשרות שלא כדין. לכן, לא נכון להוסיף על סכום
20 העלויות את רכיב המע"מ. ונזכיר שמשב"ש טען בסיכומיו, כי המדינה
21 על כלל זרועותיה הן אחת ואינן מהווה ישויות משפטיות נפרדות
22 (ס' 2 לסיכומי תשובת התובעים)."

23
24 אני דוחה טיעון זה.

25
26 "הוצאות הפיתוח" ב"אומדן מס' 4" (מוצג 30) כוללות מע"מ בשיעור 17%.

27
28 בתצהירו כותב מר שלזינגר חשב המשרד:

29
30 "5. כל הסכומים לעיל הינם על פי מדד 9/13 והם כוללים את מע"מ ששולם על
31 ידי המשרד (ככל ששולם)."

32 (ראה גם עדותו ב עמ' 97,96).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42398-10-12 מדינת ישראל ואח' נ' שיכון ופיתוח לישראל בעמ ואח'

בתצהירה כותבת הגב' שפיגל שולמית:

14" כל הסכומים הכלולים באומדן בגין הזמנות עבודה, חוזים וחשבונות סופיים כוללים מע"מ ואילו הסכומים בגין אומדנים אינם כוללים מע"מ. רכיב המע"מ המחושב בעמוד הראשון של האומדן הינו אך ורק בגין האומדנים כך שאין חיוב כפול בגין המע"מ.

בחוות הדעת כותבת המומחית:

18.4" מע"מ-

לטענת נאש, לא אמור להתווסף מע"מ על הוצאות הפיתוח הנדרשות לתשלום.

לטענת המדינה, אומדן הוצ' הפיתוח מגלם בתוכו את רכיב המע"מ ובעת התשלום לא נדרש תשלום נוסף בגין רכיב זה.

התייחסות:

מעיון בתחשיב מס' 4 ו-19 עולה, כי האומדן מגלם בתוכו את רכיב המע"מ. כמו כן, וכמקובל, בגין התשלום הוצאות פיתוח לא מתקבלת חשבונית מס ולא ניתן להתקזז בגין התשלום עם שלטונות המע"מ.

אני דוחה את טענת "נאש", שאין להצמיד את "הוצאות הפיתוח" ל-מדד תשומות הבניה.

ב"אומדן מס' 4" (מוצג 30) נאמר:

"כל הסכומים לפי מדד תשומות הבניה".

בעדותם התייחסו לכך מר שלזינגר (עמ' 65-70,67) והגב' צביה אפרתי (עמ' 137).

בפסק הדין בע"א 3179/19 נאמר:

א" המדינה תגיש לבית המשפט המחוזי ותמציא לנאש חשבון עדכני המפרט את הוצאות הפיתוח אשר הוצאו על ידיה בנוגע למגרשים, כשהוצאות אלו מוצמדות למדד תשומות הבניה – זאת, לא יאוחר מיום 21.11.2021.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42398-10-12 מדינת ישראל ואח' נ' שיכון ופיתוח לישראל בעמ ואח'

1 אני דוחה את החישוב של "הוצאות הפיתוח" אותו ערכו ב"כ נאש בעיקרי הטענות בכתב
2 ובטיעונים בע"פ.

3
4 עורכי הדין אינם שמאי מקרקעין. החישוב ודרך החישוב שלהם, אינם מתיישבים עם "אומדן
5 מס' 4", מהעדויות שנשמעו ומחוות דעת המומחית.

6
7 כך, ולדוגמה, לטענתם "הוצאות הפיתוח" בפועל, הן רק הוצאות עליהם הם מצאו
8 "כתבי סילוק תביעות חתומים".

9
10 היכן נאמר/כתוב שרק אלו משקפים את ההוצאות? היכן יש בכלל דרישה למסמכים אלו?

11
12 זאת ועוד,

13
14 הוצאות על עבודות שטרם הסתיימו ו/או טרם החלה העבודה בהם אך מתוכננות לביצוע,
15 לא יכול להיות בנמצא לגביהם "כתבי סילוק תביעות חתומים". לצורך כך בדיוק נועד
16 ה"אומדן" שנערך בהתאם ל-"נוהל הפעלת פיתוח במשק סגור של משרד הבינוי והשיכון"
17 המבוקר ומאושר בקפידה רבה. "נוהל" ו"אומדן" עליו העידו ואותו הסבירו העדים,
18 תוך התייחסות לחוזים ולמסמכים/למוצגים הרבים שהוגשו במצורף לתצהירים
19 ולתיק המוצגים. "נוהל" ו"אומדן" אותם הסבירה ואליהם התייחסה המומחית השמאית
20 הגב' נחמה בוגין בחוות הדעת ובעדותה בבית המשפט. "אומדן" אשר סבירותו נבדק על ידה
21 בחינה שמאית ונמצא מתאים. זו הדרך בה נקבעים "הוצאות הפיתוח" אותן משלמים
22 כל בעלי מגרשים. נאש אינה שונה מהם.

23
24 יש לזכור לעניין זה, שהבדיקה התבקשה לתאריך 17/9/2009 המועד בו מכרה נאש את
25 המגרשים ל-ארזים. כתב התביעה התבסס על "אומדן מס' 4" - שהיה ידוע במועד זה -
26 ולא על אומדנים מאוחרים יותר, הגם שבמהלך הדיון הוצג כבר "אומדן מס' 19".
27 לא ניתן היתר לפתוח מחדש את שלב הראיות על מנת להציג מסמכים נוספים.
28 אם היתה ניתנת האפשרות לעשות כן, יתכן והיו בנמצא "כתבי סילוק תביעות חתומים"
29 נוספים על תשלומים נוספים, אך גם היו מתווספות "הוצאות פיתוח" של אומדנים נוספים
30 מאוחרים יותר אשר בהן לא חויבה נאש. המומחית התבקשה לבדוק את
31 "הוצאות הפיתוח", רק בהתבסס על המסמכים שהיו בפני בית המשפט בעת מתן פסק הדין
32 ביום 16/8/2016 ולא על מסמכים ואומדנים מאוחרים מ"אומדן מס' 4".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42398-10-12 מדינת ישראל ואח' נ' שיכון ופיתוח לישראל בעמ ואח'

1 אין לי אלא לחזור בעניין זה על שנאמר על ידי המומחית הגב' נחמה בוגין בחוות הדעת:

2
3 "אומדן גרסה מס' 19 נערך בשנת 2013, ומתייחס לתב"עות נוספות אשר לא נכללו
4 באומדן מספר 4, וככל הנראה, כן היו צריכות להיכלל בשנת 2009. אולם, ומכיוון
5 שלא הוצג בפנינו אומדן לשנת 2009, לרבות היקף המגרשים ששווקו לאותו מועד,
6 בחוות הדעת, מצאתי לנכון, על הצד הזהיר, להביא בחשבון את תחשיב גרסה
7 מס' 4 שנערך בשנת 2000 אשר היה ידוע במועד הקובע – 19/09/2009. (עמ' 22).
8
9 "יצוין, כי ככל וחוות דעתי היתה נערכת לפי אומדן מספר 19, עלות הפיתוח
10 היתה גבוהה בשיעור של למעלה מ-25% מכפי שנקבע בחוות דעתי.
11
12 כאמור, מכיוון שלא הוצג בפנינו אומדן לשנת 2009, לרבות היקף המגרשים ששווקו
13 לאותו מועד, בחוות הדעת, מצאתי לנכון, על הצד הזהיר, להביא בחשבון את
14 התחשיב גרסה מס' 4 שנערך בשנת 2000 אשר היה ידוע במועד הקובע –
15 19/09/2009. (עמ' 27)

16
17 בטיעוניו הפנה ב"כ "נאש" ל-פסק הדין שניתן על ידי בית משפט זה, אשר אמד את
18 "הוצאות הפיתוח" כפי הדלתא בין המחיר בו רכשה "נאש" את המגרשים ללא תשלום
19 הוצאות אלו, ובין המחיר בו היא מכרה את המגרשים ל-ארזים ללא ששולמו עליהם
20 "הוצאות הפיתוח. לטענתו, עת אמד בית המשפט "הוצאות פיתוח" אלו, הוא הסתמך על
21 מכרזים של מגרשים ששווקו ב- שכונת רמות.

22
23 הערכת "הוצאות הפיתוח" כפי שאמד אותן בזמנו בית המשפט, לא התקבלה ע"י
24 ערכאת הערעור. דעתה הייתה, שאין די במכרזים אליהם הפנה בית המשפט ב-פסק הדין,
25 כדי לאמוד את "הוצאות הפיתוח". בעקבות הערעור אותו הגישה נאש, ערכאת הערעור
26 הורתה לבית המשפט למנות "מומחה מטעמו אשר יחשב או ישום את דמי הפיתוח"
27 שעל נאש לשלם ל-מדינת ישראל. כך נעשה. לצורך כך מונתה השמאית הגב' נחמה בוגין,
28 מומחית בכירה, מקצועית ומנוסה מאוד. חוות הדעת שהוגשה על ידה, מבוססת על נתונים
29 ומכרזים רבים יותר מאלו שעליהם התבסס בית המשפט עת אמד בזמנו את
30 "הוצאות הפיתוח". בחוות דעתה יש גם התייחסות לנתונים חשובים לחישוב חלוקתם של
31 "הוצאות הפיתוח" בין המגרשים ב-שכונת רמות, ביניהם: מיקום המגרשים, שטח המגרשים
32 וזכויות הבניה עליהם. המומחית גם ערכה בדיקה שמאית את "הוצאות הפיתוח" המפורטות
33 ב"אומדן מס' 4". מסקנתה הינה, שנתונים ומכרזים אלו, תואמים, מתאימים ומתכתבים
34 עם "אומדן מס' 4", ובהתאם, את חלקם היחסי בהוצאות אלו של ארבעת המגרשים אותם
35 מכרה נאש ל-ארזים, עם התחייבות שלה לשאת ב-"הוצאות הפיתוח".

36
37
38 מאמץ אני חוות דעת מקיפה, יסודית, מעמיקה ומקצועית זו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42398-10-12 מדינת ישראל ואח' נ' שיכון ופיתוח לישראל בעמ ואח'

1 נאש לקחה על עצמה – בעת רכישת המגרשים מ-שו"פ ובעת מכירתם ל-ארזים -
 2 לשלם את "הוצאות הפיתוח". נאש חויבה לעשות כן, הן ע"י בית המשפט המחוזי
 3 והן על ידי בית המשפט העליון. בביצוע עסקאות אלו, הייתה נאש מיוצגת על ידי מי שתחום
 4 הנדל"ן ועסקאות מסוג זה אינם זרים להם – עו"ד נחמן דברת ו-יעקב (קובי) שמשון.
 5 אין ל-נאש אלא להלין על עצמה, על שבעת שמכרה את המגרשים ל-ארזים, בחרה להתכחש
 6 ל-"הוצאות הפיתוח" ושיעורן, שהיה ידוע לה כבר בעת שרכשה את המגרשים מ- שו"פ,
 7 ועל כך שלא התאימה את מחיר המכירה ל- ארזים בהתאם. שיקולים כלכליים מוטעים אלו
 8 של נאש, אינם סיבה לפטור אותה מתשלום "הוצאות הפיתוח" שחלים על מגרשים אלו
 9 ואו להקטינם, וגם אם בתשלום זה, יגרם לה הפסד וחוסר כדאיות בעסקת מכר
 10 המגרשים ל-ארזים.

11
 12 על נאש לשלם ל- מדינת ישראל "הוצאות פיתוח" אלו, בדיוק באותו אופן וחשוב חשבונאי
 13 שבהם שילמו בעלי מגרשים דומים הוצאות אלו. אין שום סיבה ש-מדינת ישראל
 14 תישא בהוצאות אלו במקום נאש. על כך כתב כב' השופט שטיין ב- ע"א 3179/19 דלעיל:

15
 16 "43 ... אם מוכר מקרקעין מוצא קונה שמוכן לשלם לו עבורם מחיר מופרז על
 17 פניו –כך יהיה. וגם ההפך מכך הוא הנכון: אם קונה מקרקעין מוצא מוכר
 18 שנכון למכרם בנזיד עדשים, והשניים עושים ביניהם הסכם מרצון אשר
 19 לא נפגם בחוסר כשרות משפטית לעשות הסכמים, ולא נפל בו שום פגם
 20 מפגמי הכריתה, כדוגמת טעות או הטעיה באשר למצב העובדתי לאשורו –
 21 כך יהיה וההסכם יקויים. זאת, מאחר שידענו זה מכבר כי טעות שאינה
 22 אלא בכדאיות העסקה איננה משנה דבר מאחר שזו אינה טעות בעובדה
 23 (ראו: סעיף 14(ד) לחוק החוזים: וכן שלו וצמח בעמ' 345 ואילך) ...

24 ...
 25 "51... בדומה לשו"פ, נאש התכחשה לחובתה לשלם למדינה דמי פיתוח
 26 כלשהם ואנו לא נחייב את המדינה לחלק פרסים למפרי חוזה."
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42398-10-12 מדינת ישראל ואח' נ' שיכון ופיתוח לישראל בעמ ואח'

3. סוף דבר

אני מחייב את "נאש" לשלם ל-מדינת ישראל את הסך של 16,500,000 ₪ בתוספת הצמדה מלאה למדד תשומות הבניה מיום 17/9/2009 ועד התשלום בפועל.

בפסק הדין בע"א 3179/19 נאמר:

"ה. כמו כן יקבע בית המשפט המחוזי בפסק דינו המשלים מי מבעלי הדין יישא בהוצאות משנהו בהתחשב בהתנהלותם בהליכים שהתקיימו לפניו."

על "נאש" לשלם ל-מדינת ישראל את הוצאותיה בהליך זה.

על מנת שאוכל לקבוע שיעור הוצאות אלו, תגיש מדינת ישראל עד ליום 5.2.2023 פרטת הוצאות בצירוף מסמכים התומכים פרטה זו.

ניתן היום, א' שבט תשפ"ג, 23 ינואר 2023, בהעדר הצדדים.

יהודה פרגו, שופט עמית

