

בית המשפט המחוזי בחיפה

18 ספטמבר 2025

ת"א 54174-09-25 איזנברג יעקב וטובי חב
לכנין ועבודות צבוריות בעמ' נ' הועדה
המקומית לתכנון ובניה קרית אתא ואח'

אישור פתיחת תיק

مصادقة على تسجيل قضية

ניתן אישור כי ביום (تُصادق بهذا بأنه في يوم) 18/09/2025 בשעה (بالساعة) 11:42 נפתח בבית משפט זה (سجلت في المحكمة قضية تحمل الرقم) ת"א 54174-09-25 איזנברג יעקב וטובי חב לכנין ועבודות צבוריות בעמ' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אתא ואח'.

שימת ליבך כי תיק זה נפתח על תנאי וככל שימצאו מחדלים שלא יתוקנו, התביעה תסגר בסיבה: "אי קבלה לרישום בשל אי מילוי הוראות הדין".

שימת לבך כי לפי הדין, מסמך שהוגש לאחר השעה 17:00 נחשב כאילו הוגש ביום החול שלאחריו.

בהתאם לכך, לגבי מסמכים שהוגשו לאחר השעה 17:00 מופיעה באישור זה השעה 7:00 ביום החול שלאחר יום ההגשה ולא מועד ההגשה המקורית.

אנשים עם מוגבלויות יכולים לפנות לבית המשפט בכתב, בבקשה לקבלת התאמות נגישות, לפי הצורך. לקבלת פרטים נוספים הנוגעים לקבלת התאמות נגישות, ניתן לפנות למרכז המידע הטלפוני שמספרו 077-3852 2703333 www.court.gov.il

ذوي اعاقة يمكنهم التوجه خطيا الى المحكمة، بطلب للحصول على ملائمة للتسهيل بحسب الحاجة. للحصول على تفاصيل اضافية يمكن التوجه الى مركز المعلومات الهاتفي 077-2703333 3852* www.court.gov.il

דע לך כי באם תינתן החלטה בתיק על הוצאת צו (מכל סוג שהוא לרבות צו עיכוב יציאה מן הארץ), ויימצא כי מספר הזהות של נשוא הצו לא צוין, או שצוין אך נמצא שהוא שגוי, או שאינו קיים במרשם האוכלוסין – לא ניתן יהיה לבצע את הצו. הנך נדרש להמציא למזכירות בית המשפט בהקדם את פרטי נשוא הצו הנכונים על מנת שתוכל לפעול ליישום ההחלטה השיפוטית. היה ומדובר בזיהוי מסוג "מספר דרכון" יש לציין את שם הגורם בתיק באותיות לועזיות.

פסקי דין והחלטות מתפרסמים באתר הרשות השופטת, למעט אם הם אסורים בפרסום לפי הדין.

בעל דין בלתי מיוצג - מערכת בתי המשפט חוסכת לך זמן !

בוא לבצע את כל הפעולות ולהתעדכן בתיק בכל עת ובתנאי שבוצע רישום במערכת ההזדהות הממשלתית.



לפרטים ומידע, יש לסרוק את הקוד:

תאריך חתימה : 17/9/2025

כתב תביעה

54174-09-25
ת.א.

בבית המשפט המחוזי

חיפה

איזנברגר יעקב וטובי חברה לבנין ועבודות ציבוריות בע"מ,

בענין שבין :

ח.פ. 510467822

מרחוב הזית 26, קריית - ביאליק 2702353.

טלפון : 053-8833100.

כתובת דוא"ל : cvrmosh@technion.ac.il

ע"י ב"כ עו"ד בר-און רענן, מ.ר. 15631

ו/או עו"ד כהן ורד, מ.ר. 15386,

ממגדל משה אביב

קומה 53

דרך ז'בוטינסקי 7

רמת-גן 5252007.

טלפון : 03-6123333.

פקס' : 03-6124444.

כתובת דוא"ל : office@bc-adv.com



התובעת

נגד

1. הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית - אתא

רחוב כיכר העיריה 7, קרית אתא 2810001.

טלפון : 04-8478478 ; 04-8478430.

דוא"ל : ziva@kiryat-ata.muni.il

2. גדי דגני, שמאי מקרקעין

מרחוב אלון התבור 2, אזור התעשיה קיסריה.

טלפון : 04-6277303.

פקס' : 04-6277306.

דוא"ל : office@gadi-degani.co.il

3. שיר בני, שמאית מקרקעין

מרחוב אלון התבור 2, אזור התעשיה קיסריה.

טלפון : 04-6277303.

פקס' : 04-6277306.

דוא"ל : office@gadi-degani.co.il

4. עיריית קרית - אתא

מרחוב המייסדים 11, קרית - אתא.

טלפון : 04-8478478.

פקס' : 04-8449383.

5. יעקב פרץ, ראש העיר קרית - אתא

מרחוב המייסדים 11, קרית - אתא.

טלפון : 04-8478478.

פקס' : 04-8449383.

הנתבעים

סוג התביעה : כספית.

הסעד המבוקש : ₪ 43,445,104.

סכום האגרה : ₪ 426,397.40,

בהתאם לתקנה 6 (א) (1) לתקנות בתי המשפט (אגרות), התש"ז – 2007,

וכן בהתאם לפרט 8 לתוספת לתקנות אלה, ובהתאם לחישוב להלן :

בהתאם לתקנות האמורות, עבור הסך של ₪ 27,889,581 - תשולם המחצית הראשונה של האגרה,

היינו אגרה בשיעור של מחצית מסכום האגרה של 2.5%, כלומר אגרה בשיעור 1.25 %,

היינו ₪ 348,619.762 ;

ועבור הסך הנותר של ₪ 15,555,523 - תשולם המחצית הראשונה של האגרה, היינו אגרה בשיעור

של מחצית מסכום האגרה של 1%, כלומר אגרה בשיעור של 0.5%, היינו ₪ 77,777.615 ;

ובסה"כ אגרה בשלב זה 426,397.377 ₪.

האם קיים הליך נוסף בבימ"ש או בבי"ד בקשר למסכת עובדתית דומה שהתובע הוא צד לו

או היה צד לו ? לא. התקיים הליך במסגרת ת.א. 23-09-23775, בביהמ"ש המחוזי הנכבד בחיפה,

ופסק הדין שניתן בו מצ"ב כנספח 23.

הזמנה לדין :

אל : הנתבעים

הואיל והתובעת הגישה כתב תביעה זה נגדכם, אתם מוזמנים להגיש כתבי הגנה בתוך 60 ימים מיום שהומצאה לכם הזמנה זו.

לתשומת ליבכם, אם לא תגישו כתבי הגנה, אזי לפי תקנה 130 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט – 2018, תהיה לתובעת הזכות לקבל פסק דין שלא בפניכם.

תמצית הטענות :

תיאור בתמצית של בעלי הדין :

1. התובעת היתה בעלת המקרקעין הידועים כחלקות 27, 28, 29, 30 ו- 31 בגוש 11023, ברחוב השופטים פינת רחוב הבעש"ט, מרכז העיר, קרית-אתא (להלן : "המקרקעין"), עד להפקעתם על ידי הנתבעת מס' 1.
2. הנתבעת מס' 1 הינה הועדה המקומית לתכנון ובניה, שבין תפקידיה אישור תוכניות בניה מפורטות מקומיות, לרבות בכל הנוגע למקרקעין נשוא כתב תביעה זה ולרבות פעולות הפקעת מקרקעין.
3. הנתבעים מס' 2 ו- 3 הינם שמאי מקרקעין, אשר פעלו בשירות הנתבעים האחרים והוציאו תחת ידיהם שומת מקרקעין מזוייפת, וכן נגועה ברשלנות פושעת, ושימשו מעין "שכירי חרב" בידי הנתבעים האחרים לצורך השגת מטרותיהם של אלה.
4. הנתבעים מס' 4 ו- 5 הינם עיריית קרית-אתא וכן ראש העיר קרית-אתא, אשר ביצעו פעולות מרמה, הונאה, הטעיה והפרת אמונים, ולמצער פעלו ברשלנות פושעת, וגזלו את קניינה ורכושה של התובעת.

תמצית הסעד המבוקש :

5. בית המשפט הנכבד מתבקש לחייב את הנתבעים, ביחד ולחוד, לשלם לתובעת את סכום הפיצוי הנתבע, בסך של 43,445,104 ₪, בהתאם לחוות דעת המומחה המצ"ב לכתב תביעה זה.
- הכל בצירוף הפרשי הצמדה וריבית חוקית מקסימלית, מיום היווצרות עילת התובענה ועד ליום התשלום המלא בפועל. בנוסף, מתבקש בית המשפט הנכבד לחייב את הנתבעים, ביחד ולחוד, בהוצאות משפט לדוגמא, בסכום ריאלי שישקף את הוצאותיה של התובעת, ובצירוף סעד כללי, לרבות לענין שכ"ט עו"ד, ומע"מ בגינו, וכל רכיבי הוצאות המשפט.

תמצית העובדות הנחוצות לעילת התביעה :

6. הנתבעים, איש איש כפועלו, גזלו את המקרקעין של התובעת – 5 חלקות (!) – בלא לשלם פיצוי, למעט סכום זעום שאינו משקף את שווי המקרקעין, פגעו ורמסו את זכות הקנין של התובעת ונהגו – כולם כאחד - בדרכי זיוף, רמיה, הונאה והטעיה כלפי התובעת.
7. הנתבעת מס' 1 הפקיעה את המקרקעין, והנתבעת מס' 4 רשמה עצמה כבעלים של המקרקעין, תוך ביצוע מעשי זיוף ומרמה כלפי התובעת, לצורך קביעת סכום פיצוי זעום במיוחד בתמורה למקרקעין.

8. הנתבעים מס' 2 ו-3 שמאי מקרקעין קיבלו הנחיה מיתר הנתבעים (כולם או חלקם) "להוציא שומה מינימליסטית", וסיפקו לנתבעת מס' 1 ולנתבעת מס' 4 שומה מזוייפת, ולמצער רשלנית, על מנת שהנתבעות מס' 1 ו-4 יסתמכו על שומה זה לצורך קביעת סכום הפיצוי הזעום בגין המקרקעין.

שמאי המקרקעין, הנתבעים מס' 2 ו-3, תיפקדו ככלי שרת בידה של הנתבעת מס' 1 והוציאו תחת ידם שומה כפי שרצו הנתבעות מס' 1 ו-4, אשר אינה עולה בקנה אחד עם שוויים האמיתי של המקרקעין שבבעלות התובעת.

השומה שערכו וקבעו הנתבעים מס' 2 ו-3, שמאי המקרקעין גד דגני ושיר בני, הינה מרושלת וחסרת מקצועיות. ברם מעבר לכך – השמאים האמורים כללו בשומה שערכו קביעות המנוגדות לכללי המקצוע, לא כללו את שווי המחוברים ופעלו ברשלנות פושעת ממש. זאת עשו השמאים גד דגני ושיר בני מתוך אינטרסים זרים שלהם כעורכי השומה, ועל מנת לשמש "שכירי חרב" של הועדה, הנתבעת מס' 1.

9. הנתבעת מס' 1 מצידה אימצה את חוות הדעת השמאית הפסולה מבלי לשעות לטענות ותלונות התובעת, סמכה ידיה על שומה פסולה, מוטה ושגויה, אשר כל תכליתה היתה למזער ככל הניתן את שווי המקרקעין המופקעים.

10. כל הנתבעים פעלו לגזילת המקרקעין של התובעת, ופעלו בצוותא חדא על מנת לשלם תמורתם נזיד עדשים, סכום הנמוך עשרות מונים משוויים האמיתי.

זאת, במקביל לשורת מעשי רמייה, הונאה והטעייה שביצעו הנתבעים 1, 4 ו-5 בכל הנוגע לחלקות הצמודות למקרקעין של התובעת, כדי להגדיל באופן מלאכותי, פי כמה וכמה, את שוויים ו"להרוויח" עוד על גבה של התובעת.

הנתבעים 1, 4 ו-5 ידעו היטב מה שוויים האמיתי של המקרקעין, ופעלו עבור החלקות הצמודות למחיקת "חוב" בן עשרות מיליוני ₪,

בעוד שאת המקרקעין הצמודים - של התובעת - "העריכו" בנזיד עדשים ולא בשוויים האמיתי, למרות ששוויים של מקרקעי התובעת – לאור נתוניהם - עולה בהרבה על שווי החלקות הצמודות.

11. מעשיהם ו/או מחדליהם של הנתבעים, ביחד ולחוד, גרמו לפגיעה עצומה בקניינה של התובעת, ולכך כי התובעת קיבלה את הסך של 982,715.33 בלבד, כאשר סכום זה כולל מע"מ ששולם כמובן על ידי התובעת לרשויות מע"מ, היינו התובעת קיבלה לכיסה רק 839,927.63 ₪ במקום את הסך של 43,445,104 ₪.

העובדות המקנות סמכות לבית המשפט הנכבד :

12. לבית משפט נכבד זה הסמכות העניינית לדון בתובענה, לאור הסעד המבוקש – פיצויים בסכום סמכותו העניינית של בית המשפט המחוזי הנכבד.

בנוסף, לבית משפט נכבד זה הסמכות המקומית לדון בתובענה, נוכח מקום הימצאם של המקרקעין, ונוכח כתובותיהם של הנתבעים.

פירוט העובדות :

13. התובעת היתה בעלת המקרקעין הרשומים כחלקות 27, 28, 29, 30 ו- 31 בגוש 11023, ברחוב השופטים פינת רחוב הבעש"ט, מרכז העיר, קרית-אתא (להלן : "המקרקעין"). הצבר שטחי 5 החלקות האמורות (חלקות 27 עד 31) הינו כ- 5,656 מ"ר.
14. 4 מבין 5 החלקות האמורות – היו ריקות מבניה, ואילו חלקה מס' 27 כוללת מבנה בשטח של כ- 800 מ"ר ברוטו, המשתרע על 3 קומות. המבנה האמור הינו שלד בנין בן 3 קומות, ובנוסף מקלט בקומת הקרקע, והוא בנוי מכוח היתר בניה כדין שהוצא ביום 16/11/1975.
15. תחילה חלה על המקרקעין תוכנית כ/150 י"פ 2595 מתאריך אישור למתן תוקף 10/1/1980, לפיה היה ייעוד הקרקע למבני ציבור. לאחר מכן בוטלה תוכנית זו. במקום תב"ע כ/150 הוכנה והוחלה על המקרקעין תב"ע חדשה – כ/150 ח, י"פ 5511, מתאריך אישור למתן תוקף 27/3/2006. במסגרת תב"ע זו נותר הייעוד למבני ציבור, ברם הוגדלו אחוזי הבניה ל- 100% ועוד 40% שטחי שירות. בנוסף, התוכנית איפשרה לועדה המקומית להגדיל עבור חלקות פינתיות את הזכויות ב- 10%, ואיפשרה לאחד את כל 5 החלקות. כך, זכויות הבניה של התובעת במקרקעין נשוא התביעה, בהתאם לתב"ע החדשה כ/150 ח החלה על המקרקעין, היו 154%.
16. המקרקעין שהיו בבעלות התובעת כללו חמש חלקות יקרות ערך במיקום מרכזי ומבוקש מאוד, אשר כאמור שטחן הינו כ- 5,656 מ"ר, ועל אחת החלקות גם ניצב בנין בשטח של 585.64 מ"ר נטו, וכ- 800 מ"ר ברוטו, הבנוי מכוח היתר בניה כדין.
17. ביום 22/7/2019 פרסמה הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית-אתא הודעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943, י.פ. 8315. בהתאם להודעה זו החלקות דעסקינן - כמו גם 4 חלקות צמודות, אשר הינן חלקות 33, 34, 35 ו- 36 בגוש 11023 (להלן : "החלקות הצמודות") - דרושות לצורך ציבורי כמשמעותו בסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, למבני ציבור והרחבת דרך. כך, ההפקעה למטרת מבני ציבור חלה על כל 9 החלקות – הן 5 החלקות של התובעת (המקרקעין נשוא התביעה), והן 4 החלקות הצמודות.

18. בניגוד גמור להוראות הדין, לרבות בניגוד לסעיף 5 (ג) לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, לא טרחה הועדה המקומית לשגר לתובעת, הבעלים של 5 חלקות מהמקרקעין המופקעים, הודעה בדואר רשום על ההפקעה. בכלל כך, מעולם לא טרחה הועדה לפרט מהו הצורך הציבורי הספציפי שעבורו מבקשת הועדה המקומית להפקיע את המקרקעין נשוא התביעה. בנוסף, נוסח הפרסום איננו לפי התוספת לפקודת הקרקעות.

19. כל פניותיה של התובעת, בכתב ובעל-פה, אל הועדה המקומית בענין דעסקינן, עלו בתוהו.

20. מכתב ב"כ דאז של התובעת (עו"ד בצר) אל הועדה המקומית, מיום 22/8/2019, במסגרתו ביקש ב"כ דאז של התובעת כי הועדה המקומית וראש העיר יעמדו בדרישות החוק ויודיעו מיידית לתובעת מהו סכום הפיצוי בגין ההפקעה, כמו גם יצרפו שומת מקרקעין מתאימה - מצ"ב כנספח 1. הועדה המקומית לא טרחה להשיב לפנייתו האמורה של ב"כ דאז של התובעת.

21. מכתב נוסף של ב"כ דאז של התובעת אל הועדה המקומית, מיום 27/11/2019, מצ"ב כנספח 2. גם מפניה זו הוסיפה הועדה המקומית להתעלם התעלמות גמורה.

22. לא זו בלבד שהועדה המקומית התעלמה מפניותיה של התובעת, אלא אף הועדה המקומית לא טרחה להעביר לתובעת את השומה ואת סכום הפיצוי שאינו שנוי במחלוקת.

23. ביום 11/1/2022 הגישה התובעת תלונה למשרד מבקר המדינה ונציב תלונות הציבור. מצ"ב כנספח 3.
תלונת התובעת התקבלה כמוצדקת.
מצ"ב כנספח 4 תשובת משרד מבקר המדינה ונציב תלונות הציבור מיום 3/10/2022.

24. בעקבות התערבות משרד מבקר המדינה ונציב תלונות הציבור העבירה לבסוף הועדה המקומית רק ביום 13/9/2022 עותק משומת הפיצויים (שומה מזוייפת – כפי שיבואר להלן) שעמדה על 916,272 ₪, ללא ריבית וללא הפרשי הצמדה, וכולל מע"מ שכמובן שולם על ידי התובעת לרשויות המס, ומאוחר יותר שיגרה שומה "מתוקנת", הכל כפי שיבואר להלן.

25. בתשובה לפניית משרד מבקר המדינה ונציב תלונות הציבור הודיעה הועדה המקומית כי נפלה טעות בשומת פיצויי ההפקעה שנערכה מטעמה.

26. הועדה המקומית הפקיעה את כל חמש חלקות המקרקעין של התובעת ואת החלקות הצמודות כהגדרתן לעיל.

27. תחילה נרשמו על המקרקעין נשוא התביעה בין היתר הערות על הפקעות, כדלהלן :

א. הערה על הפקעת חלק מחלקה – לפי סעיף 19 לטובת עיריית קרית-אתא, י.פ. 4150 מיום 14/10/1993.

ב. הערה על הפקעה - לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית-אתא, י.פ. 8315 מיום 22/7/2019, לפיה החלקות דעסקין דרושות לצורך ציבורי כמשמעותו בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, **למבני ציבור והרחבת דרך**.

ג. הערה על הפקעה – לפי סעיף 19 לטובת עיריית קרית-אתא, י.פ. 9174, מיום 29/10/2020.

28. ביום 19/10/2020 פורסמה בילקוט הפרסומים הודעה בדבר רכישת קרקעות לצורכי ציבור, לענין החלקות נשוא כתב תביעה זה, בה נקבע "כי זכות הבעלות בקרקע המתוארת... תהיה לקניינה הגמור והמוחלט של עיריית קרית-אתא מיום פרסום הודעה זו ברשומות".
מצ"ב כנספח 5 - עותק מהפרסום מיום 19/10/2020.

29. **כך, הועברו חמש החלקות של התובעת לבעלותה של עיריית קרית - אתא, ללא שומת מקרקעין כלשהי וללא פיצוי כלשהו !!!**

זאת, גם בניגוד לסעיף 190 (א)(5) לחוק התכנון והבניה, הקובע כי -
"הוועדה המקומית תשלם מיד אותו חלק מהפיצויים שאינו שנוי במחלוקת".
(ההדגשה אינה במקור).

בענייננו, לא שולם דבר וחצי דבר, לרבות לא שולם "אותו חלק מהפיצויים שאינו שנוי במחלוקת" – היינו את סכום השומה שהיתה אמורה להיערך ולהימסר לתובעת כפי שכאמור לא בוצע כלל.

30. לימים הסתבר, כי הנתבעת מס' 1 טענה לשומה שנכתבה כביכול ביום 12/2/2020, כאשר גם אם היתה טענה זו נכונה (ולמרבה הצער אינה נכונה כלל) – הרי אפילו המועד לו טוענת הועדה המקומית איננו בתוך פרק הזמן החוקי לעריכת השומה – אלא נערך חודשים רבים **לאחר שכבר חלפו** 60 הימים הנקובים בדין מהפרסום (שכאמור בוצע ביום 22/7/2019).

31. ביום 11/1/2022 הגישה כאמור התובעת תלונה למשרד מבקר המדינה ונציב תלונות הציבור. במסגרת תלונתה הציגה התובעת את ההתנהלות המנוגדת לחוק, ועתרה להתערבות וסיוע מבקר המדינה ונציב תלונות הציבור כדי לקבל הן את שומת המקרקעין שאמורה היתה להיערך ולא נערכה, והן את סכום הפיצוי שאינו שנוי במחלוקת (נתון הנעלם באותה עת).
כאמור, תלונת התובעת התקבלה כמוצדקת.

32. גם לאחר קבלת תלונת התובעת לא פעלה הועדה המקומית, הנתבעת מס' 1, כמתחייב, לא העבירה את השומה שאמורה היתה לערוך וכמובן לא שילמה דבר וחצי דבר לתובעת.
ההיפך הוא הנכון : הנתבעת מס' 1 נמנעה בכוונת מכוון להעביר את התשלום הזעום עליו החליטה שרירותית, וזאת כדי למנוע מהתובעת למצות את זכויותיה בפרקי הזמן הנקובים בדין.

33. לאחר פניות ושיחות רבות עם נציבות תלונות הציבור, נכפה על הנתבעת מס' 1 להעביר את "שומה" לתובעת.

כך, רק ביום **13/9/2022** - בעקבות התערבות משרד מבקר המדינה ונציב תלונות הציבור - העבירה כאמור לבסוף הנתבעת מס' 1 עותק מ"שומה" הנוקבת בסך של 916,272 ₪, אשר התברר כי עסקינן בשומה מזוייפת.

34. מאחר שמדובר בשומה מזוייפת - לא החל עד כה, ועד בכלל, מנין הימים להגשת בקשה למינוי שמאי מכריע.

35. ביום **29/10/2020** הפקיעה הנתבעת מס' 1 את המקרקעין נשוא התביעה, ועיריית קרית-אתא נרשמה כבעלים של החלקות האמורות.

יודגש, כי לא ניתנה לתובעת הודעה על מימוש ההפקעה.
מצ"ב כנספח 6 - נסחי מקרקעין לענין כל אחת מחמש החלקות נשוא התביעה.

36. כמובן, בגין ההפקעה זכאית התובעת לקבלת פיצוי בהתאם לשווי החלקות בשוק החופשי, במכירה של מוכר מרצון לקונה מרצון, בהתאם להוראות הדין ובהתאם לכללים שנקבעו בהלכה הפסוקה. זאת, לרבות פיצוי בגין המבנה על אחת החלקות (מבנה שאינו מיועד להריסה).

37. ביום **18/10/2022** שוגרה תלונה נוספת למשרד מבקר המדינה ונציב תלונות הציבור.
מצ"ב כנספח 7.

38. ביום **17/1/2023** קיבלה התובעת מעיריית קרית-אתא את הסך של 982,715.33 כ"פיצויי הפקעה", כאשר סכום זה כולל מע"מ, אשר שולם כמובן על ידי התובעת לרשויות המס.
כך, התובעת קיבלה לכיסה רק את הסך של 839,927.63 ₪.
מצ"ב כנספח 8 - הודעת עיריית קרית-אתא מיום 17/1/2023.

זיוף השומה ואחריותם של הנתבעים 1, 2 ו- 3 :

39. כאמור, ההערה על הפקעה - לפי סעיפים 5 ו- 7 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית-אתא, י.פ. 8315, פורסמה ביום **22/7/2019**.

40. ביום **12/2/2020** נערכה שומה מפקיעה (להלן: "השומה") על ידי שמאי המקרקעין הנתבעים מס' 2 ו- 3, במסגרתה נקבע כי סכום הפיצוי לתובעת יעמוד על הסך של 916,272 ₪.

41. השומה האמורה מיום **12/2/2020** – הינה מזוייפת (להלן: "השומה המפקיעה").

42. תאריך ה"ביקור בנכס" היה - כפי שכתוב בסעיף 3 לשומה – ביום **29/1/2020**, כלומר ימים ספורים לפני כתיבת השומה ביום **12/2/2020**.
השומה לא נמסרה לתובעת "בזמן אמת", ובוודאי לא בתוך 60 ימים מהפרסום.

43. השומה הוצאה ביום 12/2/2020, עוד בטרם ניתנה הכרעת השמאים המכריעים אשר על בסיסה

אמורה היתה השומה להיקבע....

מצ"ב כנספח 9 – השומה מיום 12/2/2020.

כך, עוד בטרם קבעו השמאים המכריעים את שווי המקרקעין המופקעים – כבר נחתמה שומה מפקיעה, לפיה כביכול סכום הפיצוי ש"נקבע" בגין המקרקעין הינו 916,272 ₪.

44. בנוסף, השומה שהוצאה על ידי הנתבעים מס' 2 ו- 3 ביום 12/2/2020 מתיימרת להתייחס לעסקאות השוואה כביכול משנת 2022 !!! בהינתן שעורכי השומה לא ניחנו ברוח נבואית, לא יתכן כמובן לבסס שומה הנערכת ביום 12/2/2020 על עסקאות שעתידות להתקיים בשנת 2022.....

45. כאשר נחשפו העובדות לעיל והתובעת הלינה על התנהלות הנתבעת מס' 1 – התיימרו הנתבעים מס' 1, 2 ו- 3 להוציא תחת ידם "שומה מתוקנת".

אלא מאי ? התיקון היחיד ב"שומה המתוקנת" היה תיקון התאריך בעמוד הראשון של השומה....

46. כך, הנתבעים מס' 1, 2 ו- 3 פשוט נטלו את השומה הפגומה עליה התנוסס התאריך 12/2/2020,

שינו את התאריך בעמוד הראשון של השומה – ליום 11/9/2022,

והנתבעת מס' 1 העזה להסתמך על שומה מזויפת ולקבלה, למרות הנצחת הזיוף בה, ולמרות פניותיה של התובעת.

השומה ה"מכרעת" של הנתבעת מיום 12/2/2020 כלל אינה מבוססת על אומדן שמאים מכריעים,

כלל אינה מתייחסת לעסקאות השוואה שהיו בנמצא אך זכו להתעלמות,

היא פגומה מהותית, וה"תיקון" שכביכול בוצע בה הוא תיקון התאריך בלבד.....

47. כך, למרות פניותיה ותלונותיה של התובעת, הונפקה "שומה מתוקנת" כאשר התיקון היחיד בה היה

תיקון התאריך בעמוד הראשון של השומה – 11/9/2022,

בעוד הפגם המהותי שנפל בשומה – לא תוקן. בגוף השומה ה"מתוקנת" נותר הביקור הנקוב בשומה

המקורית כפי שהיה - יום 29/1/2020 (ראה : עמוד 3 לשומה).

כך, מועד הוצאת השומה המפקיעה הינו 11/9/2022,

כאשר מועד הביקור בנכס הינו כשנתיים וחצי קודם לכן - ביום 29/1/2020.

(ראה : עמוד 3, סעיף 3, בשומה).

זאת, בניגוד לכללי השמאות, הקובעים כי הביקור בנכס נשוא השומה צריך להתקיים

לכל היותר 3 חודשים בטרם מועד הוצאת השומה.

מצ"ב כנספח 10 - עותק מהשומה ה"מתוקנת".

48. למרות שדי בפגם מהותי זה כשלעצמו - כאשר מועד הוצאת השומה היה בחלוף כשנתיים וחצי מיום

הביקור, בניגוד גמור לכללים – כדי להביא לפסילת השומה של הנתבעת מכל וכל, הוסיפה הנתבעת מס' 1

להסתמך על שומה זו ולנהוג על פיה.

רשלנות שמאי המקרקעין הנתבעים 2 ו- 3 :

49. השומה עליה סמכה הנתבעת מס' 1 את ידה – לא רק מזוייפת ופגומה מעיקרא, אלא אף הינה תוצר עגום של רשלנות קיצונית.

50. השומה המכרעת שהוצאה בענין המקרקעין נשוא התביעה נערכה על ידי הנתבעים מס' 2 ו- 3, **שמאי המקרקעין גדי דגני ושיר בני** מטעם הנתבעת מס' 1.

51. **קביעותיהם של שמאי המקרקעין גדי דגני והשמאית שיר בני** משקפות רשלנות קיצונית בעריכת השומה.

52. שמאי המקרקעין גדי דגני ושיר בני, הנתבעים מס' 2 ו- 3, ערכו את השומה וקבעו בה את אשר קבעו - אך ורק כדי להגיע למטרה מוכתבת מראש : לקבוע שומה זעומה עבור המקרקעין נשוא התביעה.

53. הנתבעת מס' 1 הנחתה / דרשה כי השמאים מטעמה "יגיעו" לשומה זעומה לחמש חלקות המקרקעין של התובעת – ואילו השמאים גדי דגני ושיר בני תיפקדו ככלי שרת בידה של הנתבעת מס' 1 והוציאו תחת ידם שומה כפי שרצתה הנתבעת מס' 1, אשר אינה עולה בקנה אחד עם שוויים האמיתי של המקרקעין שבבעלות התובעת.

54. השומה שערכו וקבעו הנתבעים מס' 2 ו- 3, שמאי המקרקעין גדי דגני ושיר בני, הינה מרושלת וחסרת מקצועיות. ברם מעבר לכך – השמאים האמורים כללו בשומה שערכו קביעות המנוגדות לכללי המקצוע. זאת עשו השמאים גדי דגני ושיר בני מתוך אינטרסים זרים שלהם כעורכי השומה, ועל מנת לשמש "שכיר חרב" של הועדה, הנתבעת מס' 1.

55. כך למשל :

א. השומה מניחה, כי על המקרקעין יש "מבנים להריסה" (עמוד 3 סעיף 4 לשומה). זאת, למרות שכלל אין על החלקות מבנים להריסה.

המבנה היחיד המצוי על אחת החלקות במקרקעין נשוא התביעה – כלל אינו מיועד להריסה.

כמובן, אין בידי עורך השומה לקבוע אם מבנה מסוים מיועד להריסה, ובענייננו לא ניתנה מעולם חוות דעת הנדסית כלשהי הקובעת כאילו מצב המבנה מחייב הריסה, ואף לא מצויין כך ב- תב"ע.

מעבר לכך שהקביעה בשומה הפוכה לעובדות, הרי גם לשמאי מקרקעין אין סמכות לקבוע ייעוד להריסה, וסמכות זו קנויה למהנדס העיר בלבד, אשר חייב להתבסס על חוות דעת של מהנדס מבנים. בענייננו לא ניתנה כזו מעולם.

- ב. בסתירה לסעיף 4 לשומה, הרי בסעיף 5 לשומה מפורטות 5 החלקות ולא מצויין לגבי אף אחת מהן כאילו קיים מבנה כלשהו, קל וחומר לא נכתב כאילו קיים על איזו מהן מבנה כלשהו להריסה.
- ואולם בסיפא של סעיף 5 לשומה כתוב : "במתחם נשוא השומה ממוקמים מבנים נטושים מבניה ותיקה, אשר שימשו בעבר לבית מדרש ופנימיה לתלמידים." גם תיאור זה אינו משקף את העובדות.
- כאמור, על אחת החלקות בלבד (חלקה 27) קיים מבנה במצב שלד, ולכן לא שימש לכולם. עסקינן במבנה במצב של שלד אשר נועד לשמש פנימיה, ולא בית מדרש, ברם לא שימש מעולם לכולם וממילא לא "שימש בעבר לבית מדרש ופנימיה לתלמידים".
- עורך השומה כלל לא ערך ביקור בנכס, ואין פלא כי לא צירף תמונות כמתחייב, אלא צילום לוויין שנלקח מאתר המפות הממשלתי !
- ג. בניגוד להנחיות מפורשות, אין בשומה צילומים של החלקות המוכיחים את מצבן ביום הביקור. יש בנמצא אך ורק קטע של צילום אווירי בו נראה בבירור מבנה אחד בלבד, בחלקה מס' 27, ואין בשומה מידע כלשהו על מצבו הפיזי, ובוודאי מידע שיצדיק את הקביעה התלושה כאילו הוא מחוייב בהריסה עקב מצבו....
- ד. בסעיפים 7.1 ו- 7.2 לשומה נזכרות שתי התוכניות החלות על המקרקעין - כ/150 משנת 1980, והתוכנית המשנה אותה - כ/150 ח משנת 2006. זכויות הבניה הן 60% ו- 100% בהתאמה. בשתי התוכניות הקרקע היא ביעוד מבני ציבור ומיועדת להפקעה.
- ה. בסעיף 10.4.2 לשומה נטען כי תוכנית כ/150 ח הינה תוכנית משביחה, ונטען שהתוכנית המשביחה לא תילקח בחשבון ההשבחה שיצרה התוכנית המפקיעה. ואולם הייעוד לא השתנה כלל, וגם לא השתנה הייעוד להפקעה. לכן סעיף 12 (ב) המצוטט בשומה אינו רלבנטי במקרה זה.
- ו. יודגש, כי גם כאשר נכנסה לתוקף תוכנית כ/150 גבתה הועדה המקומית היטל השבחה, למרות שהחלקה היתה מיועדת להפקעה !
- חזקה על הועדה המקומית ששומה זו עמדה לנגד עיניה בעת עריכת השומה החדשה, אשר כאמור הינה מזוייפת....
- חישוב היטל ההשבחה שנעשה באותה עת על ידי השמאי רבינשטיין מטעם הועדה המקומית והצמדת סכום השומה למדד בלבד, בלי להתחשב בעליית מחירי הקרקע במשך קרוב ל- 40 שנה - הביא לתוצאה גבוהה ב- 50% מסכום השומה הנוכחית (המזוייפת), וכמובן הדבר אינו סביר בעליל.
- מכאן ברור, כי שווי חלקה בהפקעה "חושב" באופן מוטע, קיצוני, כדי להביא לתוצאה לפיה סכום הפיצוי שייקבע יהא נמוך !
- ואילו כאשר נערכת שומה לגביית היטל השבחה - השווי נוסק באופן קיצוני ובלתי מוסבר....
- ז. השומה נסמכת על מקדמי הפחתה שגויים מעיקרם (עמוד 16 לשומה), כאשר מקדמי הפחתה שגויים אלה מביאים את השווי לפחות משווי לדרך !!!
- הרי לא יתכן ששווי ל- מ"ר ביעוד לצורכי ציבור יהא נמוך אפילו משווי ל- מ"ר ביעוד לדרך..... כמובן הדבר "הושג" באמצעות שימוש במקדמים מכווני מטרה - הפחתה ויהי מה !

- ח. בסעיף 9 לשומה – בטבלת העסקאות להשוואה – שבעת המקרים הראשונים בטבלה היו ממועדים המאוחרים (!!!) ליום השומה..... בהינתן כי כותב השומה לא ניתנו ברוח נבואית – ברור כי השומה זוייפה.
- ט. עורכי השומה קבעו (בעמוד 18 לשומה) כאילו יש לחשב את פיצויי ההפקעה לפי תוכנית קודמת שבוטלה (כ/150) במקום לפי הזכויות המוגדלות שהוענקו למקרקעין בהתאם לתוכנית החלה בפועל (כ/150 ח'). זאת, כאשר בפועל זכויות התובעת הינן לפי הזכויות בתוכנית האחרונה שהיתה תקפה במועד ההפקעה, היינו תוכנית כ/150 ח', ולא לפי התוכנית הקודמת, שבוטלה.
- י. עורכי השומה נמנעו מלבצע השוואה ישירה לעסקאות בחלקות הצמודות למקרקעין.
- יא. עורכי השומה קבעו פיצוי לפני שהוגדלו זכויות הבניה, למרות שהיה עליו לקבוע פיצוי בהתאם לזכויות ביום ההפקעה.
- יב. עורכי השומה לא ערכו את התחשיבים הנכונים, ולא נטלו בחשבון את המקדמים הנכונים.
- יג. השומה משופעת בטעויות עובדתיות למכביר.
- כך למשל, לא נכון שהמקרקעין נרכשו בשנת 2003 (כאמור בעמוד 18 לשומה). המקרקעין נרכשו כבר בשנת 1994. כך למשל, בניגוד לקביעה בסעיף 12 (ב) (עמוד 18 לשומה), היטל השבחה צריך להיות משולם רק בעת מכירת המקרקעין או לצורך הנפקת היתר בניה. אי תשלום היטל השבחה בשעה שלא היה צריך להיות משולם כלל – אינו מאפשר לועדה המקומית להתעלם מהתוכנית המשביחה בעת קביעת פיצויי הפקעה. כך למשל, לענין סעיף 10.4.4 – המצב הסטטוטורי הרלבנטי הוא בהתאם לתב"ע כ/150 ח', בניגוד לקביעת שמאי הועדה המקומית.
- כך למשל, לענין סעיף 10.5 – לא הובאו בחשבון עסקאות ההשוואה של מקרקעין דומים בסביבה. עסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון אינן רלבנטיות (מתייחסות למגורים ותוספות, ולא לרכישת מגרש שלם). כך למשל, קבעו השמאים שווי של 916,272 ₪ בלבד, כאשר הקרקע הצמודה, והקטנה מהחלקות דעסקינן, דווחה כאילו נמכרה בכ- 6 מיליון (וכפי שיבואר להלן – נמכרה בשווי גבוה עשרות מונים).
56. עורכי השומה, הנתבעים מס' 2 ו-3, שמאי המקרקעין גדי דגני ושיר בני, הוציאו תחת ידם שומת מקרקעין "מוזמנת" מאת הנתבעת מס' 1, כאשר השומה איננה עומדת במבחן שמאי כלשהו, והינה פסולה מכל וכל.
57. הנתבעת מס' 1 מצידה אימצה את חוות הדעת השמאית הפסולה, מבלי לשעות לטענות ותלונות התובעת, סמכה ידיה על שומה פסולה, מוטה ושגויה, אשר כל תכליתה היתה למזער ככל הניתן את שווי המקרקעין המופקעים.
58. לאחר קבלת ה"שומה" פנתה התובעת, ביום 18/10/2022, פעם נוספת בתלונה למשרד מבקר המדינה ונציב תלונות הציבור, וטענה כי ה"שומה" הינה מזוייפת !

59. או אז נאלצו הנתבעים מס' 1 עד 3 להוציא תחת ידם "שומה מתוקנת".
אלא מאי ? התיקון **היחיד** ב"שומה המתוקנת" היה תיקון התאריך בעמוד הראשון של השומה....
הנתבעים מס' 1 עד 3 פשיטא נטלו את השומה הפגומה, עליה התנוסס התאריך 12/2/2020,
ושינו את התאריך בעמוד הראשון של השומה – ליום 11/9/2022. זאת בלבד, ואף לא תו אחד יותר....
כך, התיקון היחיד ב"שומה" ה"מתוקנת" היה תיקון התאריך בעמוד הראשון של השומה – 11/9/2022,
והנתבעים מס' 1 עד 3 לא טרחו לתקן את הפגם המהותי שנפל בשומה.
60. בגוף השומה ה"מתוקנת" נותר הביקור הנקוב בשומה המקורית כפי שהיה - יום 29/1/2020 (ראה :
עמוד 3 לשומה).
כך, מועד הוצאת השומה המפקיעה הינו 11/9/2022,
כאשר מועד ה"ביקור" בנכס הינו כשנתיים וחצי קודם לכן - ביום 29/1/2020.
(ראה : עמוד 3, סעיף 3, בשומה). זאת, בניגוד לכללי השמאות, הקובעים כי הביקור בנכס נשוא
השומה צריך להתקיים לכל היותר 3 חודשים בטרם מועד הוצאת השומה.
61. די בפגם מהותי זה כשלעצמו - כאשר מועד הוצאת השומה היה בחלוף כשנתיים וחצי מיום ה"ביקור",
בניגוד גמור לכללים – כדי להביא לפסילת ה"שומה" מכל וכל.
62. מאחר שגם השומה "המתוקנת" הינה שומה מזויפת - לא החל עד כה ועד בכלל, מנין הימים
להגשת בקשה למינוי שמאי מכריע, וזכויותיה של התובעת נפגעו באופן אנוש.
63. מעבר לכך – גם אם השומה לא היתה מזויפת (דבר המוכחש), הרי הואיל ונפלו בה פגמים מהותיים
(לרבות "הוצאת" השומה בחלוף כשנתיים וחצי מיום ה"ביקור") – הרי השומה פסולה מכל וכל.
כמו כן, מועד "עריכת" ה"שומה" הינו הרבה לאחר שחלף המועד הקבוע בחוק לעשות כן.
64. גם לאחר מסירת "שומה" בחודש ספטמבר 2022 - לא בוצע התשלום לתובעת, למרות דרישות
חוזרות ונשנות הן מהועדה המקומית והן מהנציבות, ולמרות הקביעות בדו"ח מבקר המדינה
על התנהלות הועדה המקומית.
65. רק ביום 17/1/2023 קיבלה התובעת מעיריית קרית-אתא, הנתבעת מס' 4,
את הסך של 982,715.33 כ"פיצויי הפקעה", כאשר סכום זה כולל מע"מ.
כך, גם התשלום הזניח ששולם במחצית ינואר 2023 – בוצע זמן רב לאחר שחלף המועד הנקוב בדיון לענין
השגה על השמאות.
- מעולם (!) לא קיבלה התובעת הצעת פיצויים כלשהי.
תחילה קיבלה התובעת את השומה הראשונה, או אז את השומה ה"מתוקנת", ולאחר זמן רב קיבלה
התובעת סכום שהועדה המקומית החליטה עליו שרירותית, וללא פירוט כלשהו של דרך החישוב.
כמו כן, מעולם לא קיבלה התובעת את סכום הריבית, ומעולם לא קיבלה את סכום המע"מ,
בניגוד להוראות הדין.

הנתבעת מס' 1 לא פעלה בהתאם למתחם הזמנים הקבוע בחוק, ובכלל כך מועד "עריכת" ה"שומה" הינו הרבה לאחר שחלף המועד הקבוע בחוק לעשות זאת. השומה אף אינה מתבססת על שיטת ההשוואה, ולמעשה כלל אינה מבוססת על הנתונים הרלבנטיים. גם דו"ח הביקורת על הועדה המקומית מפנה לפגמים הבולטים שבעריכת השומות. גם לאחר מסירת "שומה" בחודש ספטמבר 2022 - לא בוצע התשלום לתובעת, למרות דרישות חוזרות ונשנות של התובעת.

66. הרשלנות הקיצונית של שמאי המקרקעין, הנתבעים מס' 2 ו-3, בעריכת וקביעת השומה המזוייפת, אותה "הזמינה" ועליה הסתמכה הנתבעת מס' 1, התבטאה בין היתר –

- א. בכך שהעיסקה בחלקות הצמודות, כהגדרתן לעיל, אפילו לא אוזכרה בשומה שנערכה בענין המקרקעין נשוא התביעה,
- וכמובן לא נלקחו בחשבון שוויים של הנכסים הצמודים למקרקעין נשוא התביעה ;
- ב. בכך שלא ניטלו בחשבון הגורמים הרלבנטיים לביצוע השומה ולקביעת שווי קרקע למ"ר ;
- ג. בכך שלא ניטלו בחשבון נתוני אמת של עסקאות במקרקעין הדומים לאלה שהופקעו ;
- ד. בכך שלא ניטלו בחשבון העובדות הרלבנטיות לקרקע המופקעת וסביבותיה ;
- ה. בכך שלא יושמו כראוי עקרונות השומה לפיהם נדרש היה לערוך את השומה.

67. הנתבעת מס' 1 העזה לקבל ולהסתמך כ"כזה ראה וקדש" על השומה, אשר כאמור הינה שומה "מוזמנת" שהוכתבה ונרקמה על ידי הנתבעת מס' 1.

68. יתירה מזו : אף אם הנתבעת מס' 1 לא היתה "מזמינה" את השומה האמורה משני השמאים מטעמה, הרי הנתבעת מס' 1 ידעה, ולכל הפחות צריכה היתה לדעת, כי לשמאי גדי דגני יש "היסטוריה" של עריכת שומות בלתי ראויות. למרבה הצער אין זו הפעם הראשונה בה נסמכת הנתבעת מס' 1 על שומות בלתי ראויות שבוצעו על ידי השמאי גדי דגני מטעמה. בשורה ארוכה של פסקי דין, במקרים בהם הגישה הנתבעת מס' 1 שומות שערך השמאי דגני בענין פיצויי הפקעה, נמתחה ביקורת נוקבת על ידי מותבים שונים בבתי המשפט הנכבדים על השמאי דגני ועל התחשיבים שערך, ונקבע בין היתר כי עקרונות השומה "עוקמו" כדי להגיע לתוצאה אפסית. פעם אחר פעם דחו בתי המשפט הנכבדים את השומות שערך השמאי גדי דגני מטעם הנתבעת מס' 1, ועדיין הנתבעת מס' 1 הוסיפה לסמוך ידיה על השומות המוטות והפסולות שעורך עבורה השמאי דגני.] ראה למשל : ת"א 33837-07-10 פורת יוסף ירושלים נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית-אתא ואח' ; ת"א 36987-03-16 קהילת ציון אמריקאית (בפירוק) נ' ועדה מקומית לתכנון קרית-אתא ; ת"א 12641-11-19 אמונה – תנועת האגודה הדתית לאומית נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית-אתא ; פורסמו בהוצאת "נבו" ועוד ועוד].

כך למשל נקבע ב- ת"א 12641-11-19 האמור לעיל, בין השאר כהאי ליסנא :

"אני דוחה את טענת הנתבעת כי קרקע ללא ייעוד תכנוני הפכה לקרקע המיועדת למבנה ציבור ולהפקעה, יעוד שהשביח את המקרקעין, ולכן יש לשום את המקרקעין כמקרקעין נעדרי כל ייעוד תכנוני (סעיף 44 לסיכומי הנתבעת). "השבחה" מוגדרת בסעיף 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". עלייה בשווי המקרקעין עשויה לנבוע מאחד משני הגורמים: א. שיפורים שהוכנסו במקרקעין על ידי הרשות המפקיעה או על ידי בעל הזכויות; ב. גורמים חיצוניים, המשפיעים על שווי השוק החופשי. לעניין שיפורים שהוכנסו במקרקעין על ידי הרשות המפקיעה, קובע סעיף 12(ב) לפקודת הקרקעות שיש להתעלם מעלייה זו - "בתנאי שבבוא בית המשפט להעריך פיצויים אלה, יעריכם לפי השווי שימצאנו כשוויה של הקרקע, הזכות או טובת ההנאה על אותו בסיס בזמן ששר האוצר פרסם ברשומות את ההודעה על כוונתו לרכוש אותה, ובלי להביא בחשבון כל השבחה או עבודות שנעשו או תיעשנה או תיבנה על אותה קרקע".

.... בעניין איסמעייל קבע השופט שטיין, כיצד יש לקבוע את שווי המקרקעין:

"הרווח שהמדינה הפיקה ממקרקעי הנפקע איננו עניין עובדתי כפשוטו. הוא עניין תלוי-נסיבות אשר משתנה ממקרה למקרה. קביעתו בהליך משפטי תתבסס בעיקרה על חוות דעת ועדויות של עדים מומחים: שמאי מקרקעין מוסמכים, דוגמת אלו שמסרו את עדותם בפני בית משפט קמא. שמאי מקרקעין שמוסר את חוות דעתו כראיה בהליך משפטי חייב להיצמד לנתוני-אמת של עסקאות במקרקעין הדומים לאלה שהופקעו. נתוני אמת אלו יכול שיושפעו במידה זו או אחרת מהפוטנציאל העתידי אשר גלום במקרקעין... פוטנציאל לרווח עתידי שגלום במקרקעין גם הוא עניין שבעובדה אשר נגזר מהמציאות בשוק הנדל"ן. מציאות זו מכילה בתוכה עסקאות בין מוכרים וקונים ובין מחכירים וחוכרים; ועל שמאי מקרקעין שמעיד או מוסר חוות דעת בהליך משפטי מוטלת חובה מקצועית, משפטית ואתית להציג נתוני אמת על עסקאות אלו (ראו תקנה 134א לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, והדברים שנאמרו בפרשת הייטנר בפסקאות 31-33 לפסק הדין). על בסיס נתונים כאמור, רשאי השמאי – ולעתים, אף חייב – לעשות את חישובי המחירים הנדרשים; אולם הנתונים עצמם לעולם חייבים לשקף את העובדות כהווייתן. אני שב ומדגיש כי באומרי "עובדות" הנני מתכוון לעסקאות שבפועל נקשרו בשוק הנדל"ן – זאת, להבדיל מדעות, היפותזות או מודלים נורמטיביים ותאורטיים למיניהם". (ההדגשות שלי- מ' ר').

....

באשר למר דגני, שמאי הנתבעת, שכלל לא ערך את חוות הדעת, הוא אישר שחוות הדעת הסתמכה על פסיקות שמאים מכריעים, שלא עקב עיסקת מכר, בלי בחינת הפסיקה והתאמתה. זאת, משום שכעולה מחקירתו, הנתון הבסיסי ממנו יצא ואליז כיוון להגיע הוא שערכם של המקרקעין אפסי משום שלפי התוכנית היה צריך לרשום אותם על שם הרשות המקומית ללא תמורה. זו הנחה שגויה שהביאה להגשת חוות דעת שבה עוקמו עקרונות השומה כדי להגיע לתוצאה האפסית. אבהיר, כי מסקנת השומה היתה שהמקרקעין היו אמורים להירשם על שם העיריה ללא תמורה ועל כן אין התובעת זכאית לפיצויים כלשהם (סעיף 13.1 לשומה). למרות זאת, גם האפשרות החילופית שבה קבעה השומה את הפיצוי "אם היו מגיעים פיצויים" מושפעת לאורך ולרוחב מההנחה שלא מגיעים פיצויים, ואין לה ביסוס אחר". (ההדגשות אינן במקור).

69. למרות הביקורת הנוקבת על שמאי המקרקעין גדי דגני, הנתבע מס' 2, אשר חזרה כחוט השני בשלל פסקי דין, לרבות בגין סטייתו מהנחיות, וחרף העובדה שהשמאי דגני לא שינה את דרכו – ולטענת התובעת משום כך ! - הוסיפה ומוסיפה הנתבעת מס' 1 להזמין ממנו שומות, ולסמוך ידיה על התוצרים המוזמנים על ידה - חוות הדעת הניתנות על ידי השמאי גדי דגני לבקשתה ובהזמנתה של הנתבעת מס' 1.

70. עד כמה קיצונית השומה שנערכה על ידי שמאי המקרקעין גדי דגני ושיר בני, הנתבעים מס' 2 ו- 3 – ניתן ללמוד מחוות הדעת השמאית שנערכה על ידי שמאי המקרקעין מטעם התובעת, מר חיים אטקין. מצ"ב כנספח 11 - חוות דעת שמאי המקרקעין מר חיים אטקין מטעם התובעת.

71. בחוות דעתו של שמאי המקרקעין חיים אטקין מחושב אומדן הפיצויים הראויים אותם שומה היה על התובעת לקבל בגין הפקעת המקרקעין נשוא כתב התביעה, לרבות אך לא רק בהתאם לסקירת עסקאות השוואה הרלבנטיות למקרקעין נשוא כתב התביעה וכלי אומדן נוספים להערכת שוויים של קרקעות בעלי נתונים דומים.

72. המומחה שמאי המקרקעין מטעם התובעת ערך תחשיבים לשווי הפיצוי לו זכאית התובעת, וזאת בהתאם לשלוש חלופות :

- א. בהתאם לחלופה א' – גישת ההשוואה הישירה –
אומדן הפיצוי הוא 35,301,987 ₪, בצירוף מע"מ. (עמוד 29 לחווה"ד).
- ב. בהתאם לחלופה ב' – גישת ההשוואה העקיפה –
אומדן הפיצוי הוא 31,394,520 ₪, בצירוף מע"מ. (עמוד 30 לחווה"ד).
- ג. בהתאם לחלופה ג' – גישת היוון הכנסות – בתי אבות –
אומדן הפיצוי הוא 32,633,855 ₪, בצירוף מע"מ. (עמוד 31 לחווה"ד).

73. בנובמבר 2024 ערך המומחה שמאי המקרקעין מטעם התובעת תוספת לשומה לעיל.

בהתאם לתוספת לשומה שנערכה בנובמבר 2024 – קבע המומחה שמאי המקרקעין חיים אטקין מטעם התובעת, לאור העובדות החדשות שהתגלו במועד זה, כי -
"סה"כ לחלופה ג' לפי המפורט בשומה המקורית מתקבל כולל פיצוי על הפקעת דרך,
תחשיב המחברים ועלויות נילוות : 44,285,032 ₪". (ההדגשה אינה במקור).

74. כאמור לעיל, מעולם לא שילמה הנתבעת לתובעת את סכום הפיצוי לו זכאית התובעת. כל ששילמה הנתבעת הוא את הסך של 982,715.33 ₪ בלבד (הסכום ללא ריבית וללא מע"מ הנקוב בשומה שערכו השמאים גדי דגני ושיר בני מטעם הנתבעת), וזאת רק בחודש ינואר 2023, רק לאחר התערבות נציבות תלונות הציבור. כאמור, גם הסכום הזעום יחסית ששולם לתובעת כאמור שולם ללא ריבית והצמדה וללא מע"מ.

75. יודגש, כי עלות רכישת החלקות שהופקעו מאת התובעת (בצירוף הצמדה בלבד עד למועד ההפקעה) הינו סך של 3,390,196.14 ₪.

זאת, בעוד הסכום הזעום ששילמה הנתבעת מס' 1 לתובעת הינו רק הסך של 839,927.63 ₪, בצירוף מע"מ בלבד.
מצ"ב כנספח 24 - עלות רכישת החלקות על ידי התובעת (בצירוף הצמדה בלבד עד למועד ההפקעה).

המרמה וההונאה שביצעו הנתבעים 1, 4 ו- 5 :

76. לאחר חשיפת העובדות לענין החלקות הצמודות למקרקעין נשוא כתב התביעה - התגלו לתובעת פרטי המרמה וההונאה שביצעו הנתבעים 1, 4 ו- 5.

77. כאמור לעיל, החלקות הצמודות למקרקעין נשוא כתב התביעה הינן חלקות 33, 34, 35 ו- 36 בגוש 11023, בשטח כולל של 4,292 מ"ר. (לעיל ולהלן : "החלקות הצמודות").

78. החלקות הצמודות היו, עד שנת 2018, בבעלות עמותת "פורת יוסף".
מצ"ב כנספח 12 - נסחי רישום מקרקעין לענין החלקות הצמודות.

79. כאמור, בשלהי שנת 2019 הופקעו כל 9 החלקות (5 חלקות המקרקעין של התובעת וכן 4 החלקות הצמודות) בגוש 11023 בייעוד מבני ציבור.

ואולם כשנה קודם לכן, בשנת 2018, נמכרו 4 החלקות הצמודות, כהגדרתן לעיל, כאשר על 3 מהן ניצבים מבנים נטושים ושבורים המיועדים להריסה, מעמותת "פורת יוסף" לחברת נופר יואב חברה לבנין בע"מ, כאשר ייעוד החלקות הינו למבני ציבור.

80. לכאורה נמכרו החלקות הצמודות בתמורה לסך של 5,985,000 ₪.
מצ"ב כנספח 13 - מידע מאתר רשות המיסים.

ואולם למעשה נמכרו החלקות הצמודות בסך של 26,000,000 ₪.
 שכן, בתמורה לחלקות אלה בוצעו שתי פעולות -
 האחת - ניתן לבעלי החלקות הצמודות הסך של 5,985,000 ₪ ;
 השנייה - נמחקו חובות בהיקף של למעלה מ- 20,000,000 ₪.

81. מכאן, שתמורת החלקות הצמודות ניתנה הלכה למעשה תמורה בסך של לכל הפחות 26,000,000 ₪,

ומכאן שמחיר לדונם קרקע הוא 6,057,000 ₪ !

82. יתירה מזו : התמורה האמורה של החלקות הצמודות חושבה כאשר על החלקות הצמודות היו בניינים שנועדו להריסה. בבניינים אלה גגות אזבסט, עובדה המייקרת משמעותית של עלויות ההריסה ופינוי האזבסט.
- לעומת זאת, במקרקעין של התובעת היה מבנה על אחת החלקות, והוא מבנה שאינו מיועד להריסה כלל.
- כך, שוויים של המקרקעין של התובעת (מחיר לדונם קרקע) אף עולה על שוויים של החלקות הצמודות, באשר אין על המקרקעין נשוא התביעה בניינים שנועדו להריסה (עובדה המפחיתה שוויים של מקרקעין), אלא אף על אחת החלקות במקרקעין של התובעת ניצב מבנה אשר כלל אינו מיועד להריסה.
83. כך, בכל הנוגע למקרקעין של התובעת – גזלו הנתבעים את המקרקעין של התובעת ופעלו בצוותא חדא על מנת לשלם תמורתם בנזיד עדשים, סכום הנמוך עשרות מונים משוויים האמיתיים.
- ואילו בכל הנוגע למקרקעין הצמודים – רימו והונו הנתבעים 1, 4 ו- 5 – כדי להגדיל באופן מלאכותי, פי כמה וכמה, את שוויים.
84. בעלת החלקות הצמודות היתה עמותת פורת יוסף (עמותה מס' 580026359), והיא הפעילה על המקרקעין שבבעלותה ישיבה של תלמוד תורה.
85. המקרקעין והמבנה של העמותה בעלת החלקות הצמודות צברו חובות כבדים לעיריית קרית-אתא, והעמותה כרעה תחת עומס החובות לעירייה.
- כל נסיונותיה של העמותה לצמצם את החובות / לבטל חלק מהם – עלו בתוהו.
86. לענין חלקה 33 וחלקה 34 :
- החלקה נרשמה בשנת 1961 על שם עמותת תו"מ (תורה ומקצוע).
- בשנת 2018 – שונה שמה של העמותה מעמותת תו"מ לעמותה אחרת, ריקה מנכסים, ולאחר מכן (ב- 12/2018) לשמה של אגודת ישיבת מדרש פורת יוסף ירושלים – עמותה של ש"ס.
- בשנת 1991 – כאשר השר דרעי שימש כשר הפנים, נרשמה הערת אזהרה על הבעלות של שתי עמותות תו"מ.
- בשנת 1991 רכשה עמותת פורת יוסף של ש"ס מ- תו"מ את 4 החלקות, והיה עליה לשלם היטל השבחה.
- על חלקה מס' 33 נרשמה הערת אזהרה לטובת עיריית קרית-אתא, על סך של כ- 5 מיליון ₪.
- [יצויין, כי משום מה יד נעלמה ציינה את מספר ה- ח.פ. של התובעת, למרות שאין היא כלל בעלים של חלקה זו].
- לענין חלקה 35 : גם כאן חלה ההשתלשלות לעיל.
- לענין חלקה 36 : גם כאן חלה ההשתלשלות לעיל, ברם החוב הידוע בשנת 2006 הינו כ- 580,000 ₪.
87. כך, על החלקות הצמודות – חלקות 33 עד 36 כאמור לעיל - רבץ חוב של עמותת "פורת יוסף" לנתבעת בסך של מעל 20 מיליון ₪.

88. ביום 29/4/2018, או בסמוך לכך, מכרה עמותת "פורת יוסף" את החלקות הצמודות (חלקות 33 עד 36 בגוש 11023) לחברת נופר יואב חברה לבניה בע"מ, ח.פ. 511800682 (להלן: "חברת נופר").

89. למרות שנמכרו כל ארבע החלקות - 33, 34, 35, 36 – נרשמה העסקה בשלמותה תחת חלקה 33 בלבד (שומה מס' 118122761).

כך, לא נרשמו תשלומי מס שבח ורכישה בחלקות 34, 35 ו- 36.

90. אחד מבעליה של חברת נופר הוא מר יואב אברהם.

חברת נופר רכשה את החלקות הצמודות מעמותת פורת יוסף, לאחר שהגיעה להסדר עם עיריית קרית-אתא על תשלום כל החובות של עמותת פורת יוסף.

91. כך, בעת מכירת המקרקעין מעמותת "פורת יוסף" לחברת נופר – אמור היה להיות משולם לעיריית קרית-אתא מלוא החוב הרובץ על החלקות הצמודות.

למרות זאת, מלמד הדיווח שהוגש לרשויות המס, כי סכום המכירה עמד על פחות מ- 6 מיליון ₪, היינו נמוך לאין ערוך מסכום החוב לעירייה, שעמד בזמן המכירה על סך של כ- 20 מיליון ₪.

92. לעיריית קרית-אתא (לעיל ולהלן: "העירייה") שולם כ- 2 מיליון ₪ בלבד על חשבון החוב הרובץ על המקרקעין, והעירייה הגישה בקשה לממונה על המחוז של משרד הפנים למחיקת כל יתר החוב הרובץ על המקרקעין (כ- 18 מיליון ₪) !!!

מצ"ב כנסת 14 - בקשת העירייה לממונה על המחוז של משרד הפנים למחיקת החוב.

93. בקשת העירייה למחיקת החוב העצום הרובץ על החלקות הצמודות, ופעולות העירייה למען

חברת נופר הרוכשת של החלקות הצמודות – נגועות במרמה, ולמצער ברשלנות פושעת,

במיוחד נוכח הסכום הזעום ששולם לתובעת בגין המקרקעין שבבעלותה, הצמודים

למקרקעין שרכשה חברת נופר.

בכלל כך –

א. למרות שמכירת החלקות הצמודות נערכה ביום 28/5/2018,

חישה העירייה לפי יום ערך של 4/2017,

ואף ציינה סכום בלתי נכון בעליל בגין ערך המקרקעין (אשר לאמיתו של דבר הינו למעלה מ- 20 מיליון ₪).

ב. העירייה הגישה את בקשתה למחיקת חוב העתק כאמור לעיל – לא בהתאם לטפסים הנכונים

ולא בהתאם לנוהל החל משנת 2012 ואילך לענין מחיקת חובות לרשות המקומית. בכלל כך -

העירייה הפרה את חובותיה לפי סעיפים 2.4.2 ו- 2.4.3 לנוהל – לפיהם מחוייבת קבלת החלטה

של מועצה העיר, וכן הצהרה של ראש העיר, אשר לא בוצעו כלל בענייננו ;

העירייה הפרה את חובתה לפי סעיף 3.3 לנוהל לענין מתן תמורה כתנאי למחיקת יתרת החוב ;

העירייה הפרה את חובתה לפי סעיף 3.4 לנוהל לענין כללים לקבלת הסדר פשרה לפי הנוהל ;
העירייה הפרה את חובתה להמצאת "טופס 3" – הצהרה וחתומה של ראש הרשות לפיה
מתקיימים תנאי הנוהל החל, וכן את יתר הסעיפים הנדרשים בענין.

ג. העירייה הפרה את חובתה למיצוי הליכי הגבייה, לרבות מבעלי השליטה בחברת נופר,
ומיהרה להתפשר עם חברת נופר ו"למחול" לה על עשרות מיליוני ₪ !!!

94. ההיפך הוא הנכון -

בהתאם להסכם הפשרה שנחתם – מצ"ב **כנספת 15** -

א. התחייבה עמותת "פורת יוסף" לשלם לעירייה 2 מיליון ₪ בלבד, כאשר בתוך 10 ימים אחרי
התשלום תפנה העירייה למשרד הפנים בבקשה למחיקת יתרת החוב.
בנוסף, התחייבה עמותת "פורת יוסף" לשלם היטל השבחה, ורק אז, אחרי תשלום לפי כ/150,
תנפיק הנתבעת אישור עירייה.

ב. בסעיף 7 להסכם הפשרה – התחייבה העירייה לשלם 400,000 ₪ בצירוף ריבית והצמדה
לעו"ד של פורת יוסף.

והנה חברת נופר היא זו ששילמה 470,000 ₪ לעיריית קרית - אתא ביום 16/10/2018.
מצ"ב **כנספת 16**.

ג. יומיים לאחר מכן, ביום 18/10/2018, העבירה העירייה לעו"ד של פורת יוסף – עו"ד בני סיידה -
את הסך של 470,000 ₪. מצ"ב **כנספת 17**.

ד. לפי דו"ח העמותה הועבר סך של 309,344 ₪ על ידי עו"ד סיידה לעמותת פורת יוסף.

ה. על הסכם הפשרה (מסמך 9) חתומים מטעם העמותה ה"ה בן סעדון ושרעבי, הם המנהלים
בעמותה.

ו. הדיווח שהגישה עמותת "פורת יוסף" לרשם העמותות בדבר עסקאות במקרקעין לענין שנת
2018 – הינו **מנוגד לאמת**.

בהתאם לדיווח – לא נעשו בשנת 2018 עסקאות במקרקעין. (עמוד 16 לדיווח שהוגש על ידי בן
סעדון ושרעבי).

זאת, כאשר המסמכים מוכיחים ביצוע עסקת מקרקעין בשנת 2018,
ובעלי התפקידים בעמותה בעצמם – סעדון ושרעבי - חתמו על הסכם הפשרה ויודעים שהדיווח
הנ"ל הוא **שקר גמור**.

מצ"ב **כנספת 18** - הדוחות הכספיים של העמותה, לפיהם אין דיווח על מכירת קרקע בשנת
2018.

ובמקביל דיווח לרשות המיסים על המכירה – דיווח מיום 29/4/2018 – מכירה בתמורה לסך של
5,985,000 ₪.

גם בדוחות הפרטיים של העמותה – אין דיווח על המכירה.

ז. בנוסף -

בדיווח בשנת 2017 של פורת יוסף לרשם העמותות – המצ"ב כנספח 19 - נכתב על מכירה של עמותת פורת יוסף לחברת נופר של קרקע בסכום של 3 מיליון. והרי ההסכם הוא משנת 2018. כך, לא ברור כיצד דווח בשנת 2017 על מכירה בשנת 2018, וכיצד דיווחו בשנת 2017 על מכירה בסכום של מחצית הסכום שנמכר בפועל בשנת 2018 ??? עסקינן בדיווח כוזב. שהרי בשנת 2017 כלל לא היתה עיסקה, ואם היתה כזו – כיצד לא דווחה בפני רשויות המס ???!

ח. העירייה, הנתבעת מס' 4, הודתה, בכתב, כי סכום חובה של עמותת "פורת יוסף" בגין המקרקעין עולה על 20 מיליון ₪.

מצ"ב כנספח 20 - קבלה של העירייה, הנתבעת מס' 4, שקיבלה שיק מפורת יוסף בסך 2 מיליון ₪, ובו נכתב שיתרת החוב של פורת יוסף הוא 20,675,157 ₪.

95. מן המקובץ עולה, כדלהלן :

הנתבעת מס' 1 הפקיעה 9 חלקות – 5 של התובעת ו- 4 של העמותה. על מגרשי העמותה יש חוב של למעלה מ- 20 מיליון ₪. לעומת זאת לתובעת אין כל חוב לעירייה (אדרבא, יש בנמצא פסק דין ברור ומפורש לטובת התובעת, לפיו אין כל חוב הרובץ על החלקות של התובעת).

שומה היה על הועדה להפקיע את החלקות עליהן רובץ חוב לטובת העירייה, כדי שסכום החוב יתקזז מסכום החוב שיש לבעלי המקרקעין לטובת העירייה.

96. למרות זאת הפקיעה הועדה את המקרקעין של התובעת, חרף העובדה שאין לתובעת חובות לעירייה, ולכן יש לשלם לתובעת את מלוא הסכום בגין שווי המקרקעין המופקעים.

97. הפעולות בענין החלקות הצמודות מוכיחות גם הן כי הנתבעים 1, 4 ו- 5 ידעו היטב מה שוויים האמיתיים של המקרקעין, ופעלו עבור החלקות הצמודות למחיקת "חוב" בן עשרות מיליוני ₪, בעוד שאת המקרקעין הצמודים - של התובעת - "העריכו" בנזיד עדשים ולא בשוויים האמיתיים, למרות ששוויים של מקרקעי התובעת – לאור נתונייהם - עולה בהרבה משווי החלקות הצמודות.

98. שיא השיאים :

לאחר הדברים האלה, הודיעו הנתבעים מס' 1, 4 ו- 5 והודיעה גם חברת נופר - כי הנתבעת מס' 1 נמלכה בדעתה להפקיע את 4 החלקות הצמודות, וכי ביטלה את ההפקעה על החלקות הצמודות !!!

99. ביטול ההפקעה של החלקות הצמודות, לאחר שחברת נופר רכשה בשנת 2018 את המקרקעין מעמותת "פורת יוסף", נעשה בעקבות הבטחת ראש העיר, הנתבע מס' 5, לבעלי חברת נופר, לרבות מר יואב אברהם, כי אם זו תרכוש את החלקות הצמודות – תקבל חברת נופר היתר לבנות על החלקות בית אבות (לחברת נופר יש בתי אבות בכל רחבי הארץ). לדברי יואב אברהם – אלמלא הבטחה זו של ראש העיר לא היתה החברה מתקרבת לעסקת הרכישה. חברת נופר איימה לתבוע את ראש העיר ואת העירייה, הנתבעים מס' 4 ו-5, בגין הבטחות ראש העיר, אשר בגינן ועל סמכן רכשה את החלקות הצמודות.

100. אלא שהענין נפתר בחדרי חדרים. יואב אברהם פנה לחבר שלו, הבעלים של מפעל "אלוטון", אשר הינו חברו של ראש העיר, הנתבע מס' 5, ומקושר אליו. מר יואב אברהם מסר, כי הקשר הטוב שלו עם ראש עיריית קרית-אתא נוצר באמצעות מנכ"ל חברת "אלוטון" מוצרי אלומיניום בע"מ, ח.פ. 51108490, מר אדמונד ביטון. יואב אברהם הציג את עיריית קרית-אתא כרשות שהוא "שולט" בה, והוא יכול לעשות עימה "מהלך" באופן שניתן להשיג ממנו טובות הנאה "במסלול הירוק", והתפאר כי בשל קשריו הטובים עם ראש העיר קרית-אתא, באמצעות החבר משותף האמור – ניתן לו מבוקשו. ואכן, בעקבות פניה זו הכריז ראש העיר, הנתבע מס' 5, כי ההפקעה הזו מבוטלת. כך, מאחר שיואב אברהם, מבעליה של חברת נופר, התנגד להפקעה – הוחזרה הקרקע לרשות חברת נופר, אשר מתעתדת להקים על הקרקע בית חולים סיעודי.

101. לעומת זאת, לענין 5 החלקות של התובעת – ההפקעה הינה סופית והנתבעת מס' 1 לא חזרה בה ממנה. 102. לא אותרה מעולם החלטה של הנתבעים 1, 4 או 5 - הועדה המקומית, העירייה והעומד בראשה - להפקיע את 9 החלקות ולהפריש כספים לטובת תשלום לבעלי המקרקעין המופקעים. זאת, למרות שהעירייה, הנתבעת מס' 4, אמורה להפריש סכומים בתקציב כדי לשלם לבעלי המקרקעין המופקעים. בנוסף, לא אותרה מעולם החלטה של הנתבעות מס' 1 ו-4 על ביטול ההפקעה של החלקות הצמודות.

103. למרות כל אלה, ביטלה כאמור הנתבעת מס' 1 את הפקעת החלקות הצמודות. מצ"ב כנספח 21 - ביטול הערת האזהרה בחלקות הצמודות. מצ"ב כנספח 22 - חובת הנתבעת מס' 1 להביא לאישור מועצת העיר החלטה בדבר מחיקת חובות בלשכת רישום המקרקעין.

104. יתירה מזו :

מצ"ב כנספח 25 - עותק מההחלטה של הועדה המחוזית חיפה לענין ה- תב"ע שהגישו בעלי החלקה הגובלת לבניית בית אבות סיעודי.

שם הוגדלו הזכויות באופן קיצוני – כמעט פי 3 ממה שהיה. בעוד המגרש הגובל, ששטחו 80 % משטח המגרש שבבעלות התובעת, נרכש במחיר נקוב של 6 מיליון ₪ (מחיר שאינו אמיתי, כטענת התובעת).

הנזקים והסעדים :

105. מעשיהם ו/או מחדליהם של הנתבעים, ביחד ולחוד, אשר בגינם נגרמו ונגרמים נזקי התובעת, מנוגדים לאמור בכל דין, לוקים בחוסר תום לב קיצוני, מהווים הפרות בוטות את חובותיהם של הנתבעים, ומקימים לתובעת את הזכות לדרוש מהנתבעים, ביחד ולחוד, את נזקה.

כל אחד ואחד מהנתבעים גרם לכך שהסכום שקיבלה התובעת עבור המקרקעין שהופקעו ממנה – אינו מזכיר ולו ברמז את שוויים האמיתי של המקרקעין, ועליהם לפצות את התובעת, ביחד ולחוד.

106. הנתבעים ו/או שלוחיהם ו/או עובדיהם ו/או מי מטעמם (להלן: "הנתבעים") חבים בחובת זהירות ומיומנות, ושומה היה עליהם להשתמש במידת הזהירות והמיומנות.

בכלל כך, לענין שמאי המקרקעין הנתבעים מס' 2 ו- 3 – שומה היה עליהם לבסס את פעולותיהם והחלטותיהם על שיקולים סבירים ברמה המקובלת, היינו על ידע עדכני, ניסיון קודם והנורמות המקובלות בתחום שמאות המקרקעין.

ברם, הללו הפרו את חובת הזהירות המוטלת עליהם, בין השאר בכך שלא נהגו בזהירות, באחריות ובמיומנות הנדרשים לביצוע פעולותיהם.

רשלנות שמאי המקרקעין, הנתבעים מס' 2 ו- 3, מתבטאת בין היתר באי מתן מענה מקצועי (עריכת שומת מקרקעין) העומד בדרישות עריכת השומה, אי ביצוע בדיקות יסודיות ומקצועיות, כתיבת שומה באופן רשלני ובוטה, אי הפעלת מיומנות ואי נקיטה במידת הזהירות ששמאי מקרקעין סביר ונבון וכשיר לפעול באותו משלח יד היה משתמש או נוקט, עשיית מעשים ששמאי מקרקעין סביר לא היה עושה באותן נסיבות ו/או אי עשיית מעשים ששמאי מקרקעין סביר היה עושה באותן נסיבות.

כל הנתבעים כולם נקטו באמצעי זיוף, רמייה, הונאה, הטעיה, ולכל הפחות ברשלנות פושעת וקיצונית, כמתואר בכתב תביעה זה לעיל, איש איש כפי חלקו במעל / ברשלנות.

107. גם בגין הפרת חובת הזהירות של הנתבעים נגרם נזקה העצום של התובעת. יודגש, כי הנתבעים ידעו, ואף יכולים היו לחזות מראש, כי מעשיהם ו/או מחדליהם עלולים לגרום לתוצאה המזיקה האמורה לעיל.

קל וחומר כאשר התובעת לא חדלה להתריע, לבקש, לדרוש ולהלין בפני כל אחד ואחד מהנתבעים, ואולם כל פניותיה של התובעת (ולמרות שתלונותיה בפני הנציבות התקבלו כמוצדקות!) – זכו להתעלמותם של הנתבעים.

108. זאת ועוד :

התובעת עשתה מעל ומעבר בניסיון לחסוך את ההליך השיפוטי, הן על מנת לחסוך מהוצאות העתק שהסבו ומסבים לה הנתבעים והן על מנת להביא לפתרון צודק, סביר, מהיר ויעיל.

ואולם הנתבעים "טירפדו" כל ניסיון של התובעת, וממש "הובילו" ו"דחפו" במו ידיהם את התובעת לנקוט בהליך זה, בלית ברירה, ובסרבתם להגיע לפתרון יעיל וענייני.

בהליך הקודם שהתנהל בין התובעת לבין הנתבעת מס' 1 קבע בית המשפט הנכבד, כי בשים לב לסעד שהתבקש בתביעה (הקודמת) אזי הסמכות העניינית אינה של ביהמ"ש הנכבד אלא של שמאי מכריע.
מצ"ב כנספח 23 - פסק הדין שניתן בהליך הקודם בין התובעת לבין הנתבעת מס' 1.

לאחר פסק הדין פנתה התובעת אל הנתבעים והציעה כי ימונה שמאי מכריע, אשר יחליט על שוויים של המקרקעין שהופקעו מאת התובעת, בשימת לב לעובדה כי הליך זה מעולם לא בוצע, באופן בלתי תקני, וכן הואיל וסכום הפיצוי הזעום ששולם בסופו של דבר לתובעת נגזר משומה מזוייפת – הרי ממילא לא החל כלל מנין הימים להגשת בקשה למינוי שמאי מכריע.
 התכתובת שהוחלפה בענין זה – מלמדת באופן חד משמעי, כי פניהם של הנתבעים אינם לתיקון המעשים המעורלים שביצעו כלפי התובעת, אלא להנצחת העוול לדראון עולם.
 בתעלולים שאינם נושאים את עצמם – הביאו הנתבעים לכך שהצעתה של התובעת למינוי שמאי מכריע נדחתה, בנימוקי שווא (בין היתר הואיל וכלל לא נדרשה הארכת מועד, הואיל והמועד כלל לא החל להימנות) ושמאי מכריע לא מונה.
 כך, לא נותרה בידי התובעת ברירה אלא להגיש כתב תביעה זה ולפנות לסיועו של בית המשפט הנכבד. כאשר פנתה התובעת למועצת שמאי המקרקעין בענין דעסקיין בבקשה כי ימונה שמאי מכריע, שיגרה הנתבעת מס' 1 את התנגדותה למינוי. זאת, בטענה כאילו התובעת איחרה את המועד לפניה כאמור.... לאור ההתנגדות נדחתה בקשתה של התובעת למינוי שמאי מכריע.

109. התובעת ניזוקה בעטיים של הנתבעים בסך של 44,285,032 ₪,

מסכום זה יש להפחית את הסכום הזעום ששולם לתובעת בגין המקרקעין,

בסך של 839,927.63 ₪ (ללא מע"מ) בלבד.

כך, שומה על הנתבעים לפצות, ביחד ולחוד, את התובעת בגין יתרת הסכום בסך של

43,445,104 ₪.

110. אשר על כן :

מתבקש בזאת בית המשפט הנכבד לחייב את הנתבעת לשלם לתובעת את הסך של 43,445,104 ₪, בצירוף מע"מ וכן בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מכסימליים כדין ממועד הגשת התביעה ועד למועד התשלום בפועל.

בנוסף, מתבקש בזאת בית המשפט הנכבד להשית על הנתבעת הוצאות לדוגמא, בגין התנהלותה כמתואר לעיל, וכן לחייב את הנתבעת בהוצאות משפט ושכ"ט עו"ד, בצירוף מע"מ, הכל בצירוף ריבית והפרשי הצמדה מכסימליים כדין עד למועד התשלום בפועל.

בר-און, כהן, עורכי-דין
 ב"כ התובעת