

הפיצוי על בית האופרה באילת: 1.45 מיליון ש'

 שלחו להדפסה

בעלי הנכס מכר אותו לחברת נדל"ן תמורת 7.25 מיליון ש' והתחייב ששינוי הייעוד יאפשר לה הקמת מרכז מסחרי. אבל הוא לא עמד בהתחייבות
מערכת PsakDin

נדל"ן

בית המשפט המחוזי בבאר שבע קבע לאחרונה כי בעליו לשעבר של "בית האופרה" באילת [יפצה בכ- 1.45 מיליון שקל](#) את חברת היזמות שרכשה את הנכס, מאחר שלא עמד בהתחייבותו לשנות את הייעוד שלו. בשל כך, הרוכשת לא תוכל להקים על השטח מרכז מסחרי אלא רק מועדון זמר.

 לחצו כאן להגדיל הטקסט

- פסקי דין מעניינים נוספים - [בערוץ משפט ב-ynet](#):**
- [נין של יהודי ניצח את המדינה – ויעלה לישראל](#)
 - [שופט: תיק האימוץ יישאר סגור 40 שנה אחרי](#)
 - [זוג שכב אחרי הגירושין: האם הם שוב נשואים?](#)
 - [היולדת נפלה על האחות. הפיצוי: 467 אלף ש'](#)

המוכר, תושב אילת, היה בעל זכות חכירה בקרקע שעליה היה בנוי "בית האופרה" בעיר. התב"ע (תכנית הבנייה העירונית) שחלה על המקום אמנם העניקה לו זכויות בנייה בייעוד של שירותי נופש, בידור ומסחר, אך עם זאת, הסכם החכירה עם רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) קבע כי מטרת החכירה היא מועדון זמר בלבד. במאי 2011 קנתה חברת היזמות "מ.ל. יזמות והשקעות אילת 2011" את הנכס בתמורה ל-7.25 מיליון שקל, כאשר בהסכם נקבע שהמוכר ימציא לחברה היתר לבניית נכס מסחרי בשטח של 1,100 מ"ר בתוך 60 יום.

נדל"ן

תביעה: מכר בית בת"א, הבין שהפסיד מיליונים / עו"ד ערי גץ

בעל זכויות בנכס ברחוב שלמה מכר אותן לבנות דודו תמורת 1.55 מיליון ש'. אלא שלמחרת נודע לו שהמבנה עומד בפני שינוי ייעוד. מה קבע ביהמ"ש?

[לכתבה המלאה](#)

בפועל, המוכר השיג היתר לחלק מהשטח באיחור של כחודש, ורק במרס 2012, כמעט תשעה חודשים אחרי המועד, השיג היתר נוסף ליתר השטח. במאי אותה שנה נמסר הנכס לחברה, והיא הרסה את בית האופרה והקימה מבנה חדש. אלא שכשהגישה בקשה להיתר בנייה נוסף, הסתבר לה שרמ"י דורשת כי המקום ישמש למועדון זמר בלבד כפי שנקבע בהסכם החכירה עם המוכר.

ביולי 2013 הגישה החברה תביעה באמצעות עו"ד נמרוד כנפי בטענה שהמוכר הפר את התחייבותו להמצאת היתר בנייה – גם מבחינת המועד, וגם מבחינת שינוי הייעוד. לטענתה, היא זכאית לפיצוי של ארבעה מיליון שקל עבור ההפרש בין המחיר ששילמה לבין שווי הנכס בפועל, או לכל הפחות, ל-25% משווי המכירה (כ-1.8 מיליון שקל), בהתאם לפיצוי שנקבע בהסכם.

המוכר טען באמצעות עו"ד שמואל אורן שלשני הצדדים היה ברור שהליכים טכנוניים נוטים להתארך מעבר לרצוי, ולכן תביעתה קטנונית. לטענתו ניתן היה להשתמש בנכס לכל צורך מסחרי ולא רק למועדון זמר, מאחר ששולם לרמ"י לפי עלות של שטח המיועד למסחר. גם אם לא, החברה לא יכולה לבוא בטענות אחרי שכבר הסכימה לקבל את הנכס לידיה.

ניסיון טשטוש

אבל סגנית הנשיא השופטת שרה דברת קיבלה את התביעה והסבירה שהנתבע ידע שרצונה של החברה הוא לעשות שימוש מסחרי בלתי מוגבל בנכס, והוא לא היה צריך לקחת על עצמו התחייבות להמציא אישור תוך 60 יום אם מלכתחילה שיער שאינו מסוגל לעמוד בה.

המוכר גם לא עמד בהתחייבותו להמציא היתר ללא הגבלה, קבעה השופטת. הוא ידע שמטרת החכירה היא מועדון זמר בלבד, אך ניסה לטשטש עובדה זו מהתובעת כשחשב שיקבל היתר בנייה ללא בעיות.

בפועל רמ"י התנגדה לשימוש האמור בנכס, ורק ביוני 2013, לאחר שנודע לה כי התובעת נפלה קורבן למעשה מרמה מצד הנתבע, ניתן לה היתר חלקי לשימוש מסחרי.

לפיכך נקבע כי הנתבע יפצה את התובעת. אך סכום הפיצוי לא יתבסס על הפער בין המחיר שבו נמכר הנכס לערכו בפועל, משום שחוות הדעת שהגישו הצדדים עוררו קושי להערכת שווי, אלא לפי הפיצוי המוסכם בהפחתה של חמישה אחוזים – ובסך הכוח 1.45 מיליון שקל. זאת משום שגם התובעת

PsakDin
התשובות והפסקים

**צריך ייעוץ משפטי?
מלא פרטיך
ועו"ד יחזור אליך**

שלח

הייתה יכולה לצפות את הנזק שייגרם לה במידה שלא תקבל את ההיתר. הנתבע ישלם לתובעת הוצאות ושכ"ט עו"ד בסך 100 אלף שקל.

- לקריאת פסק הדין המלא – [לחצו כאן](#)
- הכתבה באדיבות אתר המשפט הישראלי [פסקדין](#)
- ב"כ התובעת: [עו"ד נמרוד כנפי](#)
- ב"כ הנתבע: עו"ד שמואל אורן

תגיות: PsakDin.co.il | חוק ונדלן | אילת | נדל"ן
[חזרה](#)