



אפיק ושות', עורכי דין ונוטריון
AFIK & CO. ATTORNEYS AND NOTARY

אפיק ושות'

גיליון 62, 11 נובמבר, 2010



הגיליון המקצועי הדו שבועי של [אפיק ושות', עורכי דין ונוטריון](#)
דניאל פריש 3 תל אביב, קומה 25, טלפון 03-609.3.609 פקס 03-609.5.609

תוכן עניינים

- 1. מאמר בנושא: זכות העיכבון על פי דין**
מאמר מאת עו"ד דורון אפיק, שותף בכיר במשרד אפיק ושות', העוסק בזכות העכבון במיטלטלין על פי דין כערובה לחיוב עד שיסולק החיוב.
- 2. מאמר בנושא: כללים לחישוב קנסות בגין עבירות בניה**
מאמר מאת עופר כהן ויוסי וידנפלד מחברת ספקטרום למקרקעין בע"מ העוסק בכללים המנחים אשר גיבש לאחרונה השמאי הממשלתי לצורך עריכת שומות לצורך קביעת קנסות בגין עבירות בניה.
- 3. עדכוני חקיקה ופסיקה מהתקופה האחרונה**
 - א. "סגירת חורף" של בית קפה על המדרכה הינה "בניה" לצורך חוק התכנון והבניה ועל כן טעונה היתר. הדבר אינו נכון לגבי הנחת שולחנות וכיסאות של בית עסק על המדרכה**
בית המשפט המחוזי תל אביב קבע כי עיריית תל אביב אינה רשאית ליתן היתר לבניה של פרגוד לבית קפה ללא הליך קבלת רישיון בניה.
 - ב. בית המשפט לא ימהר ליתן סעד זמני עת קיימת דרך חלופית שאינה מכבידה מעבר לנדרש וכאשר מבקש הסעד השתהה**
בית המשפט דחה בקשה לסעד זמני באשר מצא כי קיימת דרך פחות מכבידה ויתרה מכך, באשר מבקש הסעד השתהה בטרם הפנייה לערכאות – מה שמדגיש שוב את הצורך בפניה לעורך דין המתמחה בתחום מייד עם גילוי עילת התביעה.
 - ג. חייב בכינוס נכסים בהוצאה לפועל רשאי למכור בעצמו את הנכס ככל שזכויות הנושים לא נפגעות**
בית המשפט קבע כי יש לאפשר לחייב למכור בעצמו את הנכס על אף שמונה כונס נכסים מטעם ההוצאה לפועל וזאת כדי לאפשר קיום הן של האינטרסים של החייב והן אלה של הנושה.
 - ד. יש לפרש את חוק התכנון והבניה כמונע הפקעה או דורש פיצוי רק למקרים בהם לא ניתן לבצע ניצול סביר של יתרת הקרקע**
בית המשפט העליון קבע, כי יש רק במקרים חריגים ימנע חוק התכנון והבניה את הפקעת הקרקע או ידרוש תשלום פיצוי בגינה וזאת כאשר ביתרת הקרקע שלא הופקעה לא ניתן להשתמש שימוש סביר.
 - ה. ביטול סעיף בוררות שאינו ניתן להפרדה מיתר סעיפי ההסכם תוביל לפקיעת ההסכם כולו**
בית המשפט העליון ביטל הסכם פשרה בין הצדדים באשר קבע כי יש לבטל את סעיף הבוררות שבהסכם וכי סעיף הבוררות אינו ניתן להפרדה מכלל ההסכם.

רשימת התפוצה של משרד אפיק ושות' מופצת אחת לשבועיים לקהל של קרוב ל-1,500 איש וכוללת פרסומים מקצועיים לקהל הרחב בנושאים משפטיים המעניינים את הקהילה העסקית והינם בתחומים בהם עוסק המשרד. על מנת להצטרף לרשימת התפוצה יש לשלוח מייל לכתובת newsletter@afiklaw.com ובכותרת לכתוב "אנא צרפו אותי לרשימת התפוצה". ניתן להעביר מייל זה לכל אדם ובלבד שלא נעשה בו כל שינוי. אין האמור במייל זה מהווה ייעוץ משפטי ובכל נושא מומלץ לפנות למשרדנו על מנת שהעובדות תיבחנה היטב בטרם תתקבל החלטה כלשהי.

1. מאמר בנושא: זכות העיכובן על פי דין

מצ"ב מאמר אשר פורסם אמנם לפני מספר שנים, אולם עדיין רלוונטי ועוסק בזכותו של נושה לעכב תחת ידיו נכסים של החייב לשם הבטחת תשלום החוב. המאמר פורסם במגזין "מכרזים" ובאתר האינטרנט של יפעת מכרזים, בו ניתן לראות גם מאמרים אחרים של משרדנו:

<http://www.iprojects.co.il/Tenders/new/expert.asp?Expertid=12>

את המאמר כתב עו"ד דורון אפיק, שותף בכיר במשרד אפיק ושות', אשר הינו חבר בלשכות עורכי הדין של ישראל וניו-יורק ומתמחה בליווי חברות, עסקאות בינלאומיות ופיננסיות, לרבות עסקאות מיזוג ורכישה, ומימון ואף מרצה בתחום במסגרת התואר האקדמי במשפטים. עו"ד אפיק הינו גם בוגר הכשרה של האיחוד האירופי ביישוב סכסוכים בינלאומיים מחוץ לכותלי בית המשפט (גישור ובוררות).

2. מאמר בנושא: כללים לחישוב קנסות בגין עבירות בניה

המאמר עוסק בכללים המנחים אשר גיבש לאחרונה השמאי הממשלתי לצורך עריכת שומות לצורך קביעת קנסות בגין עבירות בניה בהתאם לסעיף 219 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965. המאמר נכתב על ידי שמאי המקרקעין עופר כהן ויוסי וידנפלד מחברת ספקטרום למקרקעין בע"מ, עימה משרדנו מצוי בקשרי שיתוף פעולה. חברה זו הינה חברת שמאות מקרקעין העוסקת בשמאות מקרקעין, לרבות לצורכי דיווחי IFRS ועסקאות מיזוג ורכישה.

אחד התחומים המרכזיים בהם מתמחה משרדנו הינו ליווי חברות ועסקים בחיי היומיום ובעסקאות רכישות ומיזוגים ועו"ד דורון אפיק, שותף בכיר במשרדנו, אף מלמד קורס אקדמי בנושא רכישות ומיזוגים במרכז למשפט ועסקים ברמת גן במסגרת התואר הראשון במשפטים. באופן פרטני, משרדנו עוסק גם בתחום המנהלי, בו עוסק מאמר זה, לרבות תכנון ובניה ורישוי עסקים.

3. עדכוני פסיקה מהתקופה האחרונה

א. "סגירת חורף" של בית קפה על המדרכה הינה "בניה" לצורך חוק התכנון והבניה ועל כן טעונה היתר. הדבר אינו נכון לגבי הנחת שולחנות וכיסאות של בית עסק על המדרכה. [עת"מ 1712-08 פרידה נמיר ואח' נ' ראש עיריית תל אביב ואח', 21.10.2010, בית המשפט המחוזי בתל אביב בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, כבוד השופטת שרה ברוש]

בעלת חנות בכיכר המדינה עתרה כנגד עיריית תל אביב על שנתנה היתר להתקנת פרגוד והנחת שולחנות וכסאות על המדרכה אשר בחזית בית עסק שכן, היתרים שניתנו מכוח חוק העזר לתל אביב יפו (שמירת הסדר והניקיון), תש"מ - 1980. טענת החנות הייתה כי הבניה גרמה לפגיעה בעיסקה.

בית המשפט קבע, כי הצבת הפרגוד טעונה היתר בניה והדבר נובע מטיב הבניה, אופיה והחומרים ממנה עשויה, ועל כן אין לאשרה ללא שניתן לה היתר בניה כדן. עוד קבע בית המשפט, כי המדרכה הינה ברשות הרבים ואין העיריה רשאית להקצות חלק מרשות הרבים לשימוש פרטי בלעדי של יחידים. לא כך הדבר לגבי הנחת שולחנות וכסאות, ובית המשפט קבע כי שימוש פרטי בשטחים הצמודים לעסק אינן פסולים פסולים בהכרח ובלבד שעמדו בתנאים שנקבעו לכך, קרי אין בהם בכדי לפגוע בזכותו של הציבור לשימוש חופשי ברשות הרבים.

ב. בית המשפט לא ימחר ליתן סעד זמני עת קיימת דרך חלופית שאינה מכבידה מעבר לנדרש וכאשר מבקש הסעד השתהה
[הפ 48242-08-10 שבתאי רפאל בע"מ נ' אשר ליסטר, 10.10.10, בית משפט השלום תל אביב, כבוד השופט דן מור]

פסק-דין שניתן לאחרונה חוזר על ההלכה, כי סעד זמני הינו סעד אשר ניתן תוך הפעלת שיקול דעת ולאור דוחק הנסיבות. עת מוגשת בקשה למתן סעד זמני, הערכאה השיפוטית תבחן האם הסעד המבוקש הינו הסעד הראוי בנסיבות העניין וכן האם מתן הסעד אינו פוגע יתר על המידה. בנסיבות פסק הדין, למבקשת היתה סלולה דרך חלופית כגון הגשת בקשה להטלת עיקולים, ומשכך ברי כי מתן צו מניעה כוללני יכביד ויפגע מעבר לנדרש. בית המשפט המשיך וקבע כי שיהוי בהיעדר נימוקים מהותיים הינו גורם העשוי להביא לדחיית בקשה לסעד זמני. בענייננו, המבקשת לא עשתה

שימוש בזכות שהומחיתה לה תקופה ממושכת, ואף לא הביאה נימוק כבד משקל להשתתות ומשכך אין מקום לטענה בדבר דוחק הנסיבות ולמתן סעד זמני.
פסק דין זה חוזר על הצורך לפנות ליעוץ משפטי אצל מומחה בתחום מייד עם גילוי עילת תביעה כדי למנוע מצב בו סעדים זמניים יידחו בשל שיהוי.

ג. חייב בכינוס נכסים בהוצאה לפועל רשאי למכור בעצמו את הנכס ככל שזכויות הנושים לא נפגעות

[רעא 14468-06-10 יניב שטרית נ' בנק לאומי למשכנתאות בע"מ, 05.10.2010, בית משפט מחוזי חיפה, בפני כב' השופט אלכסנדר קיסרי]

בעקבות פיגור בתשלומי המשכנתא החל בנק לאומי בהליך גביה כאשר בסופו קיבל ב"כ הבנק מינוי של כונס נכסים לשם מכירת הנכס הממושכן. החייבים ביקשו למכור הנכס בעצמם, אך רשם ההוצאה לפועל סירב. למרות זאת, החייבים חתמו עם קונה הסכם מכר אשר היה אמור לסגור את מלוא החוב ואף להשאירם עם מעט כסף. החייבים חזרו לרשם ההוצאה לפועל לאישור הסכם המכר, אך רשם ההוצאה לפועל דחה הבקשה. בית משפט השלום אישר את החלטת רשם ההוצאה לפועל, אך בית המשפט המחוזי הפך את החלטת בית משפט השלום.
בית המשפט קבע, כי מינוי כונס הנכסים איננה תכלית אשר עומדת בפני עצמה אלא כלי אשר בעזרתו הנושה יכול לגבות את חובו. ככל שהחייב יכול להיפרע על ידי מכר עצמי של הדירה יש לאפשר לו לעשות כן. זאת ועוד ראש ההוצאה לפועל מחוייב על פי סעיף 181ב(3) לחוק ההוצאה לפועל לאפשר לחייב, אשר מודיע על רצונו לבצע מכר עצמי, 90 ימי עיכוב ביצוע של כל ההליכים וזאת כדי לאפשר לחייב למכור את הנכס בשוק החופשי במחיר אולי אף גבוה יותר ועם פחות הוצאות כגון שכר טירחת כונס וכדומה. בית המשפט הגיע למסקנה כי מכר עצמי הלכה למעשה מקיים את האינטרסים הן של הנושה והן של החייב.

ד. יש לפרש את חוק התכנון והבניה כמונע הפקעה או דורש פיצוי רק במקרים בהם לא ניתן לבצע ניצול סביר של יתרת הקרקע

[עת"מ 4955/07 הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה ואח' נ' קרן תורה ועבודה, 26.10.2010, בית המשפט העליון, כבוד השופטת עדנה ארבל]

מחלקה בשטח כ-2,500 מ"ר בבעלות פרטית הופקעו 1,000 מ"ר על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה ברעננה מבלי לשלם פיצויים לבעלי הקרקע. ההפקעה הפכה כ-320 מ"ר מיתרת החלקה לשטח שלא ניתן לנצלו באופן אפקטיבי. השאלה שעלתה הייתה האם לאור לשון סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה תהיה הועדה המקומית לתכנון ובניה מנועה מלבצע את ההפקעה או לחילופין מחוייבת להפקיע את המגרש במלואו ולשלם פיצוי בעדו?

בית המשפט העליון קבע כי רק במקרים בהם לא תהיה אפשרות לנצל ניצול סביר את יתרת הקרקע שלא הופקעה והפגיעה בשוויה של הקרקע בשל ההפקעה לא ניתנת לפיצוי כספי, רק אז יהיה על הרשות להימנע מההפקעה או להפקיע את הקרקע במלואה תוך תשלום פיצוי מלא. תוצאה זו, לפי בית המשפט, מתבקשת אם נוקטים פרשנות תכלתית של הוראת החוק לאור מטרות דיני ההפקעה.

ה. ביטול סעיף בוררות שאינו ניתן להפרדה מיתר סעיפי ההסכם תוביל לפקיעת ההסכם כולו

[ע"א 5983/08 קטלנה מימון בע"מ נ' חיים פייגלין, 21.10.2010, בית המשפט העליון, בפני כב' השופטים: אליעזר ריבלין, איילה פרוקצ'יה, ניל הנדל]

פסק דין אשר ניתן לאחרונה בבית המשפט העליון קובע, כי תכלית הליך הבוררות הינה להביא לסיום יעיל ומהיר של סכסוך מחוץ לכותלי בית המשפט. הליך בוררות המתקיים לאורך שנים מנוגד להסכמת הצדדים ולמטרת הדין, ומשכך פקיעת ההליך הינה מוצדקת. בענייננו, המערערת טענה כי פקיעת הליכי הבוררות אינה מובילה בהכרח לפקיעת התחייבותו של המשיב לרכוש את מניות המערערת על פי הסכם פשרה אשר נחתם בין הצדדים. יחד עם זאת, בית המשפט פסק כי בנסיבות המקרה לא ניתן להפריד את סעיף הבוררות מיתר סעיפי ההסכם ולכן ביטול סעיף

הבוררות מוביל לפקיעת ההסכם כולו.

גם עסק קטן יכול לזכות במכרז כמו גדול

זכות העיכובן על פי דין

עיכובן, כפי שמגדיר אותו חוק המיסלסלין, תשל"א – 1971, הוא זכות על פי דין לעכב מיסלסלין כערוכה לחיוב עד שישולק החיוב. עם זאת, עיכובן אינו חייב להיות במיסלסלין והחוק חל גם על עיכובן במקרקעין, עיכובן זכויות וכל עיכובן הקבוע בהסכם.

חוק המיסלסלין קובע עוד, כי אם עלה שווי המיסלסלין המעוכבים על שווי החיוב במידה בלתי סבירה, זכאי החייב לשחרור מקצת המיסלסלין אם הם ניתנים להפרדה לחלקים וכי החייב זכאי לשחרר את המיסלסלין מן העיכובן במתן ערובה מספקת אחרת לסילוק החיוב.

ככל הנוגע להסכם, הוראות החוק ניתנות להתנייה על ידי צדדים להסכם ובמילים אחרות, ככל שיש הסכם בין הצדדים יגבר ההסכם על הוראות החוק (בכפוף, כמובן, לתקנת הציבור – קווים אדומים אותם לא יאפשר בית המשפט לצדדים לעבור אף אם כל הצדדים הסכימו לכך). חשוב לציין כי לנפגע מהפרת חוזה קיימת זכות עיכובן על פי דין על נכסים שקיבל עקב החוזה ועליו להחזירו וזאת להבטחת תשלום הסכומים המגיעים לנפגע מן המפר עקב הפרת ההסכם.

כדי לעכב נכס דורשת הפסיקה, כי בידי הנושה המעכב תהיה החזקה פיטית של הנכס ועל כן מהו נכס הניתן לעיכובן הוא סוגיה משפטית מורכבת. זאת ועוד, אם הוציא הנושה מרצונו את המיסלסלין המעוכבים משליטתו יפקע העיכובן. למשל, לקבלן זכות עיכובן על נכס שנמסר לו לביצוע מלאכתו. כך, אדם המוסר רכב לתיקון במוסך – למוסך קיימת באופן כללי הזכות שלא להשיב הרכב עד שלא שולמה לו תמורת התיקון. עם זאת, אם שוחרר הרכב ואותו אדם חזר בהזדמנות אחרת, לא יהיה רשאי המוסך לעכב הרכב עד לתשלום מכיוון שכאמור לעיל, הרכב יצא משליטת המוסך מרצונו של המוסך ועל כן פקע העיכובן.

לקיומה של זכות העיכובן על פי חוק חשיבות רבה גם במקרה של כניסת החייב לפשיטת רגל (במקרה של יחיד) או פירוק (במקרה של תאגיד). מי שבידו שעבוד או עיכובן על נכסי החייב או על חלק מהם לשם ערובה לחוב המגיע לו מהחייב נחשב במקרים מסוימים לנושה מובטח ועל כן זוכה לעדיפות על נושים אחרים.

דוגמאות נוספות לזכות עיכובן על פי דין הן זכותו של מוכר נכס לעיכובן על הממכר זכות נגדית לקונה, אם קיבל את הממכר ועליו להחזירו למוכר. לשומר קיימת זכות עיכובן על הנכס שנמסר לו למשמרת ולבעל מלון זכות עיכובן על נכסי האורח הנמצאים במלון (להבדיל ממשכיר נכס שאין לו זכות עיכובן על נכסי השוכר).

חשוב להבהיר כי זכות העיכובן אינה מקנה למעכב הנכס זכות בעלות בנכס או זכות לעשות בנכס ככל העולה על דעתו של בעל העיכובן והזכות מוגבלת לעיכוב הנכס עד לתשלום החוב. במקרה בנק לאומי לישראל נ' עו"ד עופר בר-און קבע בית המשפט העליון כי לא רק שלא ניתן למכור את הנכס המעוכב אלא שאסור אף להשתמש בו לצרכים אישיים, אלא בהסכמת החייב. באותו מקרה פסק בית המשפט כי זכות העיכובן פקעה בין היתר מכיוון שבעל העיכובן עשה שימוש בנכסים המעוכבים.

לבסוף יש להדגיש כי נושא העיכובן כרוך בסוגיות משפטיות מורכבות ולעתים עלולה להיות אף משמעות פלילית להפעלה שלא כדין של זכות עיכובן. כך, מומלץ להתייעץ עם עורך דין המתמחה בתחום הן בעת כניסה להסכם הקובע הוראות בדבר עיכובן והן בעת מימוש זכות עיכובן הסכמית או זכות עיכובן על פי דין.

*מאת: עו"ד דורון אפיק

מה בגליון?

בלעדי 5

כללית 6

תוצאות מכרזים 18

מהעולם 19

* הכותב הינו שותף בכיר במשרד אב-גנים אפיק ויינשטיין, הינו חבר בלשכות עורכי הדין של ישראל וניו-יורק ומתמחה בליווי חברות, עסקאות בינלאומיות ופיננסיות ומימון.
* אין בסקירה כללית זו משום ייעוץ משפטי כלשהו ומומלץ להיוועץ בעורך דין בטרם קבלת כל החלטה בנושאים המתוארים בסקירה זו.
* ניתן להפנות שאלות בתחום באמצעות פניה לסל' 03-5635061. השרות ניתן ללא תשלום ללקוחות יפעת מכרזים בלבד.

עורכת: אילת אלוני-כהן 03-5635069
מחלקת שירות לקוחות: סימה אסביה 03-5635073
מחלקת מכירות: 03-5635000

מען: דרך פתח תקוה 98-96 תל אביב 67138
פקס: 03-5635075

מובהר בזאת כי המערכת אינה אחראית, במישרין או בעקיפין, לתוכן הפרסום ו/או לאמיתות מצגיו, לרבות כל מצג שיש בו להעיד על תכונות המפרסם או המוצר או השרות המוצע, והאחריות הבלעדית אפוא לתוכן הפרסום ולכל עניין המשתמע ממנו היא על המפרסמים בלבד.

כללים לחישוב קנסות בגין עבירות בניה

יוסי וידנפלד

שמאי מקרקעין ומהנדס בניין

עופר כהן

שמאי מקרקעין וכלכלן

לאחרונה אנו עדים למקרים רבים בהם מתבצעות עבירות בניה הן במגזר העסקי והן במגזר הפרטי. במגזר העסקי מתבצעות עבירות אלו, בין היתר, בשימוש ספציפי בשטח מסוים בניגוד להיתר. לדוגמא, שטח בנוי אשר בו נעשה שימוש מסחרי בפועל כאשר ההיתר הינו לתעשייה. במגזר הפרטי אנו עדים לעבירות בניה כגון פיצול דירות ותוספות בניה אשר נערכו ללא היתר.

סעיף 219 לחוק התכנון והבניה (התשכ"ה, 1965) קובע, כי משהורשע אדם בביצוע עבירת בניה ללא היתר או בסטייה מהיתר קיים, רשאי בית המשפט להטיל עליו, בנוסף לקנסות הקבועים בחוק, גם קנס בגין הרווחים שהפיק מהבניה הבלתי חוקית, באופן הבא :

- א. בעבירה שעניינה בניה בלא היתר - "כפל שוויו של המבנה או של התוספת למבנה שהוקמו ללא היתר".
- ב. בעבירה שעניינה בניה בסטייה מהיתר או מתכנית או מהוראה אחרת - "כפל ההפרש בין שווי המבנה או התוספת למבנה כפי שהוקמו לבין שווים כפי שהיה אילו הוקמו בהתאם להיתר, לתכנית או להוראה האחרת."

עד כה נעשה שימוש מועט בהוראות חוק זה, בעיקר בשל העדר כללי שמאות מוסדרים לעניין חישוב שווי המבנה.

בהעדר כללים אחידים חושב שווי המבנה בצורות שונות כך שנוצרו מחלוקות ופסקי דין שונים בעניין.

לאחרונה גיבש השמאי הממשלתי קווים מנחים לעריכת שומות לצורך קביעת קנסות בגין עבירות בניה. מטרת קווים מנחים אלו הינה הגברת האכיפה של הרשויות המקומיות מול עברייני הבניה, ויצירת כללים אחידים לביצוע שומות מקרקעין למטרה זו.

להלן חלק מעקרונות השומה, כפי שנקבעו על ידי השמאי הממשלתי :

- השומה תיערך לשווי הנכס כבנוי ובהתאם לרמת הפיתוח במועד הקובע לשומה. שווי הנכס יכלול את **מרכיבי הקרקע, הבניה והרווח היזמי**.
- השומה תיערך לשווי השוק של נכס בהתעלם מהעובדה כי בוצעה בו עבירה. לא תחושב הפחתה בגין היות הנכס בנוי שלא כדין.
- השומה תכלול גם חלקים בנכס שאינם בנויים, ככל שהם משרתים את החלק הבלתי חוקי (כגון חצר, בריכה, שימוש בגג וכיוצא באלה).

מהכללים לעיל ניתן לראות כי "שווי המבנה" יכלול את כל המרכיבים (קרקע, בניה, רווח יזמי).

להלן דוגמאות לחישוב גובה הקנס :

דוגמא א'

נכס בשטח של 200 מ"ר באזור תעשייה המיועד עפ"י היתר הבניה ועפ"י התב"ע לתעשייה, אך בפועל משמש למסחר.

<u>תחשיב גובה הקנס</u>	
שווי מ"ר לתעשייה	- 4,000 ₪
שווי מ"ר למסחר	- 7,000 ₪
פער שווי למ"ר	- 3,000 ₪
	X
שטח המבנה	- 200 מ"ר
סה"כ גובה הפער	- 600,000 ₪
גובה הקנס (כפל שווי)	1,200,000 ₪

דוגמא ב'

דירה בת 4 חדרים בשטח של 100 מ"ר פוצלה ל - 2 דירות בנות 2 חדרים בשטח של 50 מ"ר כל אחת.

<u>תחשיב גובה הקנס</u>	
שווי דירה בת 4 חדרים	- 1,800,000 ₪
שווי 2 דירות בנות 2 חדרים	- 2,000,000 ₪ (2 X 1,000,000 ₪ / לדירה).
פער השווי	- 200,000 ₪
גובה הקנס (כפל שווי)	400,000 ₪

הכותבים הינם שמאי מקרקעין מחב' "ספקטרום למקרקעין בע"מ".