

גיליון מס' 53

השמאון

ריכוז משפטי חודשי מטעם לשכת שמאי המקרקעין- מחודש אפריל

שמאות
חקיקה
הצעות חקיקה
פסיקה
<p>שמאי מכריע – התערבות ועדת הערר:</p> <p>בימ"ש העליון פסק כי מינוי שמאי מכריע ומתן השומה המכרעת, גם לפני תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, אינם סוף פסוק ואינם מסיימים את הדיון בפני ועדת הערר, אפילו לא הוגש ערר על השומה לפי סעיף 198(ה)(4) לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ברמ 9547/10 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מודיעין- מכבים- רעות נ' יצחק גונן</p> <p>בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בימ"ש לעניינים מנהליים שדחה ערעור שהגישה המבקשת על החלטת ועדת הערר המחוזית – מחוז המרכז (להלן: ועדת הערר) לפיה חויבה המבקשת לשלם למשיבים פיצוי בגין ירידת ערך בתייהם. בהסכמת הצדדים ניתנה רשות ערעור בשאלת היקף הדיון האמור להתקיים בוועדת הערר לאחר חוות דעת של שמאי מכריע, שלא הוגש עליה ערר לפי סעיף 198(ה)(4) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: החוק).</p> <p>בית המשפט העליון דחה את הערעור ופסק כי:</p> <p>המסגרת לדיון בתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, ובהליכי ערר וערעור עליה, קבועה בסעיף 198 לחוק. סעיף 198 תוקן בשנת 2008 בתיקון 84, אך על המקרה דנן חל הסעיף בנוסחו הקודם. אשר להיקף הדיון בוועדת הערר לפני התיקון, סעיף 198(ה)(4) לחוק מורה כי הצדדים ומי שהשמיע טענותיו בפני השמאי המכריע שמינתה ועדת הערר, יכולים לערור לוועדת הערר על החלטת השמאי. מינוי שמאי מכריע נועד לקבל מידי הכרעה בשאלות שמאיות מובהקות שאינן בתחום מומחיות ועדת הערר. מתוך תפיסה זו אף נפסק כי הגם שהשמאות המכרעת נתונה לערר לפי סעיף 198(ה)(4), היקף התערבות ועדת הערר בשיקול דעת השמאי המכריע בערר כזה מצומצם. כמו כן וככל שעסקין בהשגות על סוגיות שמאיות מובהקות לא ניתן להעלות השגות כאלה בפני ועדת הערר אלא אם כן הוגש לגביהן ערר לפי סעיף 198(ה)(4) לחוק. אלא</p>



שמכך לא נובע כי לא נדרש דיון בוועדת הערר לאחר קבלת השומה המכרעת, גם בהיעדר ערר עליה. במקרים רבים מתעוררות לצד השאלות השמאיות גם שאלות משפטיות-פרשניות שבהן אין השמאי מוסמך לדון ועליהן להתברר בפני ועדת הערר. בנוסף, כדי לסיים את ההליך נדרשת בכל מקרה הוראה אופרטיבית לתשלום הפיצוי שנקבע בשומה המכרעת, גם אם לא הוגש ערר לפי סעיף 198(ה)(4) לחוק, וגם אם לא עולות סוגיות משפטיות עקרוניות נוספות בפני ועדת הערר לאחר הינתן השומה. לאור האמור, מינוי שמאי מכריע ומתן השומה המכרעת, גם לפני תיקון 84, אינם סוף פסוק ואינם מסיימים את הדיון בפני ועדת הערר אפילו לא הוגש ערר על השומה.

אשר להיקף הדיון שיש לקיים בפני ועדת הערר, ככלל, מן הראוי שוועדת הערר תשלב בהחלטתה לעניין מינוי שמאי מכריע הוראות בדבר לוח הזמנים שבו תומצא לה השומה המכרעת ובאשר למועד שבו תורה על תשלום הפיצוי שייקבע בה, אלא אם כן יוגש ערר על השומה לפי סעיף 198(ה)(4) לחוק, או אם תוגש בקשה אחרת לקיים דיון בסוגיות שאינן עניין לערר ושהיא מוסמכת לדון בהן. ככל שבקשה כזו מוגשת על הוועדה לשמוע את טענות הצדדים ולהכריע בה. מן הראוי כי עם קבלת השומה המכרעת לידיה תורה ועדת הערר, ולו בדיעבד, כי בדעתה לאשר את השומה ולהורות על תשלום הפיצוי לפיה אלא אם כן הוגש ערר על פי סעיף 198(ה)(4) או אם תוגש בתוך זמן שתקצוב בקשה לקיים דיון בפניה בסוגיות שאינן עניין לערר ושהיא מוסמכת לדון בהן. במקרים בהם עולות השגות על השומה המכרעת הנוגעות לקביעות שמאיות מובהקות, אך בנוסף יש גם טענות משפטיות, יש להגיש את ההשגות על הקביעות השמאיות במסלול הערר - תוך 30 ימים. עם זאת, וככל שמוגשת לוועדת הערר באותו עניין בקשה שההכרעה בה עשויה לייתר את הדיון בערר, רשאית הוועדה להתלות את הדיון בו עד להכרעה באותה בקשה או לקבוע כל סדר דין אחר שייראה לה יעיל.

במקרה דנן התעורר הצורך להכריע בין שתי חלופות שמאיות לצורך הקביעה מהו המצב הקודם לעניין תביעת המשיבים. זוהי שאלה משפטית באופייה שנדרשה לגביה הכרעה של ועדת הערר. כמו כן, עניין זה אינו בא בגדר העניינים שיש להעלותם בערר על פי סעיף 198(ה)(4) לחוק. לפיכך המקרה חייב את ועדת הערר לקיים דיון בחוות הדעת השמאית ולא מדובר בעניין שיש להעלותו במסגרת ערר לפי סעיף 198(ה)(4) לחוק. אלא שהמבקשת לא פעלה כדי לקבל את הכרעת ועדת הערר באשר לשאלה איזו חלופה יש ליישם ואף לא הגישה ערר אף שהיו לה השגות לעניין חישוב הפיצוי במועדים לפי סעיף 198(ה)(4) לחוק. עם זאת, למבקשת ניתנה זכות הטיעון בוועדת הערר. בנוסף, משלא הגישה המבקשת את הערר במועד הקבוע לכך בסעיף 198(ה)(4) לחוק נטלה על עצמה סיכון כי אם תאומץ החלופה השנייה, לא יהיה בידה להעלותן עוד.

שמאי מכריע – סמכותו:

אין זה תפקידה של ועדת הערר לבחון את נכונות ההחלטה השמאית אלא את תקינות וסבירות מהלכי גיבושה. די לוועדה שתשתכנע שהשומה לא נערכה בחלל ריק וכי היא נסמכת על מגוון מקורות מידע ובסיס נתונים מספיק וראוי.

עמ"נ (ת"א) 33103-02-12 גלר דוד ואאורה ו- 261 אח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון

המעוררים הגישו ערעורים על החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב. ערעור אחד סב על דחיית ערר על שומת שמאי מכריע שמונה בידי ועדת הערר בתביעה לפיצוי בגין פגיעה מתכנית. ערעור שני סב על החלטת ועדת הערר שלא לפסוק לבעלי הדירות שהגישו את התביעה הוצאות בגדרם של הליכי הערר.



בית המשפט פסק כלהלן:

אין מקום להתערבות של בית המשפט לעניינים מנהליים בחוות דעתו של שמאי מכריע אם זו נערכה כדת ודין ואין בה פגם של פסלות מנהלית. ככלל עילות ההתערבות בחוות דעת מקצועית אותה ערך שמאי או מעריך מצומצמות למקרים חריגים בהם פעל השמאי או המעריך בניגוד לכללי הצדק הטבעי כגון תחת השפעה בלתי הוגנת או עקב תרמית או כאשר פעל בחוסר תום לב, אין מקום, להשיג על שיקול דעתו המקצועי של שמאי או מעריך.

אין כל מניעה שוועדת הערר תאמץ את מסקנות השמאי המכריע. היא מינתה אותו על מנת להסתייע בחוות דעתו. הוועדה אינה צריכה להתערב בשומה המכרעת אלא אם כן, נמצא בה פגם היורד לשורש תקופתה מבחינת דיני המנהל הציבורי. בעלי הדירות, גם ביחס להשגות של הרשות כלפי המרכיבים השונים של חוות דעתו של השמאי המכריע.

כדי לקבוע מהו ערך הפגיעה מן התוכנית נצרך השמאי המכריע ל"המתנה" עד שבחלוף שנים ניתן היה לקבוע שהפגיעה מן התוכנית "הופנמה" כך שהיא נשקפת מעסקות בדירות שנפגעו. בהסתמכות כזאת נקט השמאי המכריע גישה מקובלת. די בכך כדי שבית המשפט יימנע מהתערבות בגישתו. איש לא הראה ששיטתו של השמאי נשענת על בלי-מה ושאין היא מקובלת בין שמאים.

שיטה זו של השמאי – "שיטת שווי השוק" או "שיטת השוואה" – היא גישה מקובלת בשמאות מקרקעין ויש הסבורים שהיא השיטה העיקרית. בית המשפט, כמו גם וועדת הערר, אינו אמור להתערב בשומה מכרעת שנערכה על פי נתוני בסיס הולמים והיא מושתתת על שיטות שמאיות מקובלות.

אין זה תפקידה של הוועדה לבחון את הנכונות ההחלטה השמאית אלא את תקינות וסבירות מהלכי גיבושה. די לוועדה שתשתכנע שהשומה לא נערכה בחלל ריק וכי היא נסמכת על מגוון מקורות מידע ובסיס נתונים מספיק וראוי.

השומה אינה "מדע מדויק". ייתכנו סטיות לכאן ולכאן. אין מקום להשוואה בין העסקות שעליהן ביסס השמאי את שומתו לבין עסקות שנעשו במועדים כלשהם לאחר אישור התוכנית בנכסים מושא התביעה. פגיעה במקרקעין מכוח תכנית אינה נמדדת על פי הבעלים אלא על פי המקרקעין והיא נבחנת בהתאם לנזק שנגרם למקרקעין ללא תלות במיחות הבעלים.

ירידת הערך כתוצאה מאישור תוכנית פוגעת היא עניין אובייקטיבי. אין משמעות לכך שבעל דירה זו או אחרת הצליח למכור את דירתו קודם שהפגיעה "הופנמה" והוא לא סבל בפועל מירידת הערך. יש לחשב את הריבית וההצמדה מן המועד הקובע הוא מועד אישור התוכנית. אין בערעור הרשויות טעם להתערבות בהחלטת וועדת הערר.

הפסיקה טבעה שלושה עיקרים בשיקולי פסיקת הוצאות. (1) פסיקת הוצאות היא פררוגטיבה של הערכאה הדיונית, הרואה לנגד עיניה את מכלול נסיבותיו של התיק ואת ההתנהלות הצדדים במשפט. לפיכך ערכאת ערעור אינה מתערבת בפסיקת הוצאות אלא אם נפלה בדבר טעות או שנתגלה בה חוסר סבירות קיצונית; (2) יש לפסוק לבעל דין שזכה בדינו הוצאות ריאליות; היינו הוצאות שהוציא בפועל או התחייב להוציא; (3) לא ייפסקו הוצאות אפילו הן "ריאליות" אם אין הן "סבירות הכרחיות ומידתיות".

בגדרה של "פסקת הגבלה" זו יבואו שיקולים משיקולים שונים ובהם: נחיצותן של ההוצאות (בהיקפן למעשה), היחס שבין ההוצאות לסעד שניתן בידי בית המשפט, מורכבות ההליך, דרכי התנהלות הצדדים



להליך, חשיבות העניין המתברר בהליך המשפטי לצדדים להליך, אינטרס ציבורי המצוי ברקע ההליך, שמירתם של ערכי היסוד. בכל הנוגע לבעלי הדירות החלטת ועדת הערר לא הייתה אלא החלטת ביניים וכזו לא ניתן היה לערער עליה. זכות הערעור נשמרת עד לאחר שמתקבלת ההחלטה המסיימת את הדיון הלכה למעשה זה הליך נמשך שראשיתו בהגשת הערר וסיומו בהחלטה בעקבות השומה המכרעת. כשם שבעל דין שבקשתו לפסיקת הוצאות בהליכי ביניים בבית המשפט נדחית רשאי להשיג על כך במסגרת ערעור על פסק הדין אף בעלי הדירות שבקשתם נדחתה בשלב הביניים רשאים להשיג על כך במסגרת ערעור על ההחלטה המסיימת.

בהינתן שלדרגה הדיונית הזכות הראשה (פררוגטיבה) להחליט אם לפסוק הוצאות ומה שיעורם ובהינתן שדרגת הערעור אינה מתערבת בהחלטה כזאת אלא אם היא בלתי סבירה בעליל, שאין מקום להתערב בהחלטה. ההחלטה לבטל או לקזז את ההוצאות בעררים שהתקבלו כנגד אלה של העררים שנדחו ודאי צודקת בכל הנוגע לקבוצת עוררים שהגישו ערר מאוחד. העיקרון הבסיסי הוא שיש לשלם לצד שזכה בהליך שיפוטי את הוצאותיו הריאליות. התנהלות הצדדים בגדרו של ההליך עשויה להשפיע על שיעור ההוצאות אך אינה מאיינת את עצם הזכות להוצאות. ערעור ההוצאות מתקבל.

תקנים

תכנון ובניה

חקיקה

הצעות חקיקה

פסיקה

תכנון ובנייה – תכניות – התנגדות:

נדחה ערעור על פס"ד, בגדרו נדחתה עתירה שהגישו המערערים בשנת 2010, לביטול שתי תכניות מתאר מקומיות (שאושרו בשנת 2005 ו-2008 לאחר שלא הוגשה לגביהן התנגדות) שיש בביצוען כדי לחסום כניסת אור ואוויר לחלונות דירה שבבעלותם. לא נמצא מקום להתערב בקביעה כי המערערים פעלו בחוסר ניקיון כפיים ובשיהוי. אף אם נפלו פגמים מסוימים באופן פרסום התוכניות, אין הם מצדיקים את ביטול התכניות בשלב זה. לכך יש לצרף את העובדה כי בינתיים כבר נשלמה בנייתו של הקיר המשותף לפי תכנית וגם מעשה עשוי זה תומך בדחיית הערעור.

עמ 7186/10 חיים זילבר נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים

ערעור על פסק דינו של ביהמ"ש לעניינים מנהליים בירושלים, בו נדחתה עתירה שהגישו המערערים בשנת 2010, לביטול שתי תכניות מתאר מקומיות שיש בביצוען כדי לחסום כניסת אור ואוויר לחלונות דירה שבבעלותם. מדובר בתכנית 9494 שאושרה בשנת 2005 ותכנית 9494א' שאושרה בשנת 2008, לאחר שלא הוגשה התנגדות לגביהן. נקבע בפסה"ד, כי המערערים פעלו בחוסר ניקיון כפיים, בשיהוי וכן כי לא נפלו



פגמים בהליך אישור התכניות ובאופן פרסומן פגמים המצדיקים את ביטול התכניות בשלב זה. יצוין כי לאחר שניתן פסה"ד הושלמה בנייתו של הקיר המשותף שבין בניין המשיבים לדירת המערערים (בהתאם לתוכנית 9494) וחלונות הדירה נחסמו.

ביהמ"ש העליון דחה את הערעור, מהטעמים הבאים:

ניקיון כפיים: לא נמצא מקום להתערב בקביעתו של ביהמ"ש קמא לפיה נהגו המערערים בחוסר ניקיון כפיים בכך שהסתירו את דבר ניהולו של הליך פלילי נגד המערער בכל הנוגע לפתיחת החלונות בקיר הדירה הפונה לבניין. אף שביהמ"ש לא הרשיע את המערער בעבירות שיוחסו לו וקבע שהן התיישנו לא הייתה מחלוקת כי מדובר בפתחים שנפרצו בקיר הדירה שלא כדין ובלא היתר בניה וניתן צו מתוקף סעיף 212(5) לחוק התכנון והבניה לאטום את הפתחים. גם אם תתקבל טענת המערערים שהצו הנ"ל אכן בוטל בשלב הערעור, אין בכך כדי להועיל למערערים ולמלטם מן הקביעה כי נהגו בחוסר ניקיון כפיים. שכן, העובדה שהחלונות שאת חסימתם ביקשו למנוע, נפרצו למעשה שלא כדין וללא היתר בניה כחוק, הינה עובדה מהותית המשליכה על תוצאות העתירה המנהלית והיא עולה בבירור מן ההליך הפלילי הנ"ל. אילו פירטו המערערים את דבר קיומו של אותו הליך, הייתה עובדה מהותית זו נחשפת כבר בפתח הדיון בעתירה ומשנמנעו המערערים לגלותו נהגו בחוסר ניקיון כפיים.

המערערים טוענים מצידם כי המשיבים אף הם אינם רשאים לרוחץ בניקיון כפיהם בציינם כי התשריט שהגישו במסגרת הבקשה לאישור תכנית 9494, לא כלל סימון של הפתחים הקיימים בקיר הדירה של המערערים. אכן יש בכך לכאורה טעם לפגם אך סוגיה זו לא נתלבנה בביהמ"ש קמא ואין מקום לברר אותה לראשונה בשלב הערעור. מכל מקום פגם זה שנפל בתשריט אינו מאיין את חוסר ניקיון הכפיים בו לוקה התנהלותם של המערערים. זאת ועוד - העובדה שמדובר בפתחים אשר נפרצו ללא היתר כדין ואשר גם בדיעבד לא ניתן להכשירם, משליכה על עוצמת הפגם שנפל בתשריט בהקשר זה ועל תוצאותיו.

אי-הגשת התנגדות ושיהוי: ההליך התכנוני כולל מנגנון מובנה המאפשר לציבור ליטול בו חלק ולהביע את עמדתו בדרך של הגשת התנגדות לתכנית שהופקדה. על המבקש להתנגד לתכנית להציג את טענותיו בפני ועדות התכנון במועד שנקצב לשם כך ועל דרך הכלל ביהמ"ש לעניינים מנהליים אינו המקום לבחינה ראשונית של עניינים תכנוניים.

במקרה דנא, אין חולק כי המערערים לא הגישו התנגדות לתכניות לאחר הפקדתן, בהתאם למסלול המותווה לכך בחוק התכנון והבניה. תחת זאת הגישו לביהמ"ש קמא ביום 26.4.2010 דהיינו - בחלוף כארבע שנים וחצי מיום אישור תכנית 9494 ובחלוף שנה וחצי מיום אישור תכנית 9494א' - את העתירה בהליך דנן בה ביקשו להורות על ביטול התכניות וכן על ביטול היתר הבניה שהוצא למשיבים בינתיים ביום 7.1.2010 על-פי תכנית 9494. את התנהלותם זו הסבירו המערערים בכך שעד תחילת הבניה בעקבות היתר הבניה שהוצא לא ידעו דבר על אודות הפקדת התכניות.

אי-הידיעה, כשלעצמה, אינה מהווה טעם מספיק המאפשר מסלול עוקף של המתווה להגשת התנגדות הקבוע בחוק התכנון והבניה. זאת, משום שבהתקיים הדרישות הקבועות בדין לעניין אופן פרסום הפקדתה ואישורה של תכנית, מוחזק בעל המקרקעין כמי שידע עליה. אלא שהמערערים הוסיפו והטעימו כי אי-ידיעתם על אודות הפקדת התכניות נבעה מכך שפרסומי ההודעות על דבר הפקדת כל אחת מן התכניות לקו בפגמים מהותיים היורדים לשורש העניין והמצדיקים את ביטולן, למרות שלא הוגשו על-ידם במועד התנגדותיות כנדרש. לעמדת ביהמ"ש, הגם שנמצא כי פרסום ההודעות על דבר הפקדת התכניות



אינו חף מליקויים מסוימים דין טענה זו להידחות.

חוק התכנון והבניה אינו מסתפק באמצעי פרסום אחד על אודות ההפקדה ונקבעו בו מגוון אמצעי פרסום המיועדים להבטיח כי דבר ההפקדה יגיע לידיעתו של כל המעוניין במקרקעין נושא התכנית והרואה עצמו נפגע ממנה, על מנת שיוכל לממש את זכותו להתנגד לה. עם זאת, וכפי שכבר צוין, המבחן הקובע לעניין הידיעה על דבר הפקדת התכנית אינו מבחן סובייקטיבי הבוחן ידיעה בפועל אלא מבחן אובייקטיבי, ולפיו מוחזק כל המעוניין במקרקעין כמי שיודע על דבר ההפקדה עם ביצוע הפרסומים הנדרשים.

בענייננו, אין מדובר בהפקדת תכניות שלא פורסמה כלל, ולכל היותר ניתן לומר כי נפלו פגמים מסוימים באופן הפרסום לגבי אחד מאמצעי הפרסום (הצבת השלט בכתובת שגויה אך סמוכה), אשר אינו נוגע כלל להקמת הקיר המשותף ואילו היעדר אימות של עורך דין על גבי הצהרותיו של מר קלצקין בדבר תליית המודעות מתייחס אמנם לתכנית 9494, אך פגם זה אינו נוגע לאופן הפרסום אלא לאישור שניתן בדיעבד בדבר ביצועו. עוצמתם של פגמים אלה אינה מצדיקה בשום פנים ואופן את התוצאה מרחיקת הלכת שאליה חותרים המערערים קרי – ביטול התכניות וביטול היתר הבניה. זאת בייחוד בהינתן חוסר ניקיון הכפיים שבו לקתה התנהלותם של המערערים בהליך דן בהסתיר את העובדה כי החלונות שאת איטומם ביקשו למנוע, נפרצו שלא כדין, וכן בהינתן העובדה שגם אם היו המערערים מגישים במועד התנגדות לתכנית 9494 בטענה כי אין לאפשר את אטימת אותם החלונות בקיר הגובל, לא היה בכך כדי להועיל להם משום פריצתם שלא כדין ומשום שלא ניתן להכשירם גם בדיעבד, כמפורט לעיל. מסקנה זו יפה ביתר שאת נוכח השיהוי שבו לקתה העתירה. יתרה מכך - הטענות שמבקשים המערערים להעלות כיום, בשיהוי כה ניכר, נגד תכנית 9494 לגופה ונגד היתר הבניה שהוצא מכוחה, צפויות להיכשל ממילא והן היו משוללות סיכוי גם אילו הועלו לכתחילה במסגרת התנגדות במועדים הקבועים לכך בחוק.

מעשה עשוי: לקביעה לפיה המערערים פעלו בחוסר ניקיון כפיים ובשיהוי בהגשת העתירה נושא ההליך דן, יש לצרף את העובדה כי בינתיים כבר נשלמה בנייתו של הקיר המשותף לפי תכנית 9494 ולפי היתר הבניה שהוצא מכוחה. עובדה זו בהצטברה אל יתר הטעמים המפורטים לעיל, נושאת אף היא משקל לחובת המערערים ותומכת בדחיית הערעור.

כן נדחתה עתירתם החלופית, להשבת העניין לביהמ"ש לעניינים מנהליים על מנת שתתאפשר חקירה נגדית של המצהירים מטעם המשיבים בטענה כי הדיירים הגרים בשכנות לבניין הגישו תצהירים סותרים לעניין ידיעתם על אודות התכניות. ככלל, סדרי הדיון והראיות בפני ביהמ"ש לעניינים מנהליים דומים לאלה הנהוגים בבג"ץ. בהתאם לכך, בין היתר, מתנהל הדיון בביהמ"ש לעניינים מנהליים על בסיס כתבי הטענות והראיות המובאות בתצהירים על צרופותיהם, אלא אם כן סבר ביהמ"ש כי לשם הכרעה בעתירה יש מקום להתיר חקירתו של מצהיר וככל שבעל הדין שכנגד ביקש זאת. כמו כן רשאי ביהמ"ש להרשות השמעת עד שאינו מצהיר מטעמים מיוחדים שיירשמו, אם סבר שהדבר דרוש לשם הכרעה בעתירה. במקרה דן לא עתר איש מן הצדדים לאפשר חקירה נגדית של מי מן המצהירים של בעל הדין שכנגד וכמו כן לא נתבקשה השמעתו של עד שלא הגיש תצהיר. בנסיבות אלה לא היה מקום להעלות כלל את הטענה החלופית. למעלה מן הדרוש יצוין כי ביהמ"ש קמא לא התעלם מתצהירי השכנים אך נראה כי הוא הטיל ספק רב באמור בהם.

תכנון ובנייה – תכניות – תכנית בהכנה:

רשות התכנון אינה רשאית לדחות בקשה להיתר בנייה, התואמת תכניות קיימות, בהסתמכה על תכנית



חדשה שטרם הגיעה לשלבים שבהם מאפשר החוק התחשבות בה.

ערר (צפון) 252/12 סלקום ישראל בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה חיפה

העוררת – חברת סלקום הגישה ערר על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שלא להתיר לה מתקן תקשורת הכולל אנטנה על גבי עמוד קיים של חח"י. החלטה זו ניתנה לאחר שהעוררת הגישה את בקשתה עוד בשנת 2011 ומשזו לא נענתה פנתה לוועדת הערר על פי סעיף 157 לחוק. בין לבין, הודיעה הוועדה המקומית כי בדעתה לדון בבקשה ולפיקך הסכימה העוררת לדחות את הדיון בערר ולאפשר דיון בוועדה המקומית תחילה.

ועדת הערר **קיבלה** את הערר ופסקה כלהלן:

ככלל יש לאשר בניה תואמת תב"ע. קיימת סמכות לסרב למתן היתר גם כשהבקשה תואמת תב"ע אולם השאלה אינה של הסמכות אלא של שיקול הדעת בשימוש בסמכות – אם בנסיבות המקרה יהיה זה שימוש לגיטימי בסמכות הנתונה לה להתלות את התכנית.

השימוש בסמכות זו יכול להתבטא בהתניית מתן היתר בקיום תנאים הכרחיים וחיוניים שבשלב התכנון קשה היה לעמוד על חיוניותם ראוי שיעשה בצמצום ובזהירות ואינו יכול להוות תחליף נאות לפעולה נאותה בתחום התכנון.

ההחלטה האם לאסור על מתן היתרי בנייה נתונה לשיקול דעתו של מוסד התכנון המוסמך. באם מוסד התכנון מעוניין להגביל את מתן היתרי הבניה כבר בשלב מקדמי זה, עליו לקבוע תנאים מוגדרים לכך בהתאם לאמור בסעיף 78. כל עוד לא עשה כן, אזי אין כל מגבלה על השימוש בקרקע.

אם הוועדה לא השתמשה בסמכותה לפי סעיף 78, טרם הגענו לשלב שבו מוטלת הגבלה כלשהי על מתן היתרים, אפילו נוגד ההיתר תכנית או שינוי לתכנית הנמצאים בשלב של הכנה. זאת, להבדיל מהשלב שלאחר הפקדת התוכנית, אז האיסור על מתן היתר בניגוד לתוכנית, הופך לאיסור מכוח החוק עצמו.

רשות התכנון אינה רשאית לדחות בקשה להיתר בנייה, התואמת תכניות קיימות, בהסתמכה על תכנית חדשה שטרם הגיעה לשלבים שבהם מאפשר החוק התחשבות בה. היא רשאית אמנם להתלות תכנית, ומשנתקבלה החלטה כזו ופורסמה, אין להוציא היתרים על-פיה, אך כל עוד ההתליה היא רק בגדר אפשרות הנשקלת על-ידי הרשות, אין הרשות רשאית לסרב מתן היתר, התואמת את התכנית הקיימת.

לא רק שחובה ליתן היתר בנייה בהתאם למצב הסטטוטורי הקיים בהווה, אלא שלא ניתן למנוע מתן היתר התואמת תכניות מאושרות בטרם קבלת החלטות של מוסד התכנון המוסמך לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה.

תכנון ובנייה – תכניות – חלוקה:

הועדה המחוזית לתכנון ובנייה קיבלה ערר על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לאשר תכנית ולדחות את התנגדות העוררת לאותה תכנית. נקבע, כי נכון לדרוש כתנאי לאישור התצ"ר מהלך תכנוני של טבלאות איזון והקצאה על פי דין, בין אם במסגרת התצ"ר, ובין אם במסגרת אחרת בסמכות הוועדה המקומית.

ערר (מרכז) 197/12 נשר מפעלי בטון בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה רמלה



העוררת הגישה ערר על החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה לאשר את תכנית שהגישה המשיבה 2 ולדחות את התנגדות העוררת לאותה תכנית. העוררת טוענת, כי התכנית אינה מבצעת איחוד וחלוקה ו/או עריכת טבלאות הקצאה ואיזון בניגוד לכותרתה. לפי הכותרת מדובר בתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, התשריט לרבות מקרא אינו כולל שטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה.

ועדת הערר המחוזית **קיבלה** את הערר וקבעה כלהלן:

על פניו העוררת הינה בעלים במקרקעין בהם היא טוענת וזאת על פי נסחי רישום שהוצגו בפנינו. מוסדות התכנון אינם מכריעים בנוגע לזכויות קנייניות, אלא בודקים זכויות לכאוריות בלבד. במידה ומתגלית מחלוקת של ממש, רשאים מוסדות התכנון להשהות את הדיון התכנוני עד פתרון המחלוקת הקניינית, ואולם במקרה דנן נוכח נסחי הרישום שהוצגו לנו אין צורך לעשות זאת.

בשום מקרה לא תכרענה הועדות בשאלות הקנייניות לגופו של העניין, הואיל והפונקציה המוטלת עליהן היא תכנונית בלבד.

אכן, כל אדם המעוניין בתכנית רשאי להגיש התנגדות לכל פרט בתכנית. אך עליו להגיש את ההתנגדות בדרך ובמועד שנקבעו בחוק. אין הוא רשאי לשבת בחיבוק ידיים, וזמן רב לאחר שהתכנית פורסמה ברשומות לבוא אל בית המשפט ולטעון כי התכנית פגומה, ולפיכך אין לה תוקף. על יסוד תכנית כזאת נקבעות עובדות מוצקות בשטח. ומה יהא על מי שסמך על התכנית, לאחר שפורסמה כדיון, ועשה עסקאות ובנה בתים על פי תכנית זאת.

העובדה כי אותה תכנית לא כללה חרף הקבוע בה המנגנון החוקי הנדרש לצורך ביצוע איחוד וחלוקה בפועל אינה מייטרת אותו ואינה יכולה ליצור דרך עוקפת לעקרונותיו, אולם אין בכך כדי לבטל את התכנית מניה וביה, היפוכם של דברים עקרונות פרשנות מקובלים מחייבים "תיקונה" בדיעבד.

נכון לדרוש כתנאי לאישור התצ"ר מהלך תכנוני של טבלאות איזון והקצאה על פי דין, בין אם במסגרת התצ"ר, ובין אם במסגרת אחרת בסמכות הועדה המקומית.

ברי, כי הליכים תכנוניים ורישויים שננקטו עד כה בהסתמך על התכנית עומדים בתוקפם, ואולם טבלת איזון והקצאה כאמור בין אם תכלול תשלומי איזון ובין אם לאו, תסדיר זאת חרף אותם הליכים והיתרים שניתנו עד כה במקרקעין.

תכנון ובנייה – עבירות – אי-קיום צו בית-המשפט:

נדחתה בקשת רשות ערעור שעניינה העונש שהושת על המבקשים בגין הרשעתם בעבירה של אי-קיום צו בית משפט לפי סעיף 210 לחוק התכנון והבניה. בין היתר נקבע, כי אף שעל-פי-רוב לא מושטים עונשי מאסר בפועל בגין הרשעה ראשונה בעבירה הנ"ל עניין זה אינו בגדר הלכה פסוקה, וכי אין בעונש המאסר שהוטל משום סטייה קיצונית ממדיניות הענישה בעבירות דומות.

רע"פ 2197/13 סלימאן נימר ג'מאל נ' מדינת ישראל

המבקשים הורשעו בבימ"ש השלום בעבירה של אי-קיום צו בית משפט, לפי סעיף 210 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: חוק התכנון והבניה). בימ"ש השלום השית על כל אחד



מהמבקשים מאסר בפועל לתקופה של 45 ימים; קנס בסך 7,500 ₪ או 37 ימי מאסר תמורתו; מאסר על-תנאי של 3 חודשים למשך 3 שנים; התחייבות כספית בסך 10,000 ₪ להימנע מלעבור כל עבירה על חוק התכנון והבניה או 50 ימי מאסר תמורתה. ערעור על גזר הדין נדחה בבימ"ש המחוזי ומכאן בקשת רשות הערעור.

בית המשפט העליון דחה את הבקשה ופסק כי:

כלל הוא כי רשות ערעור "בגלגול שלישי", שמורה למקרים מיוחדים, המעוררים שאלה משפטית נכבדה או סוגיה ציבורית כבדת משקל, החורגת מעניינם של הצדדים לבקשה, וכן במקרים, חריגים ביותר, אשר מתגלה בהם אי-צדק ניכר או חשש ממשי מפני עיוות דין. במקרה דנן, עסקינן בבקשת רשות ערעור על חומרת העונש בלבד. חומרת העונש, כשלעצמה, אינה מהווה, ככלל, טעם מספיק, למתן רשות ערעור "בגלגול שלישי", זולת במקרים יוצאי דופן, בהם קיימת סטייה קיצונית ממדיניות הענישה, בעבירות דומות.

במקרה זה לא מתקיים איזה מהתנאים הנ"ל לקבלת הבקשה. הטענה כי בימ"ש המחוזי שגה משהסתמך על פרשה (ע"א 2809/05) כטעם לפסיקתו, שכן הלכה היא שבעבירה ראשונה לפי סעיף 210 לחוק התכנון והבניה לא יושת על נאשמים עונש מאסר בפועל, אלא במקרים חמורים בלבד ובהתקיימותן של נסיבות מחמירות, נדחתה. נפסק כי אכן, על-פי-רוב, לא מושתים עונשי מאסר בפועל בגין הרשעה ראשונה בעבירה הנדונה, אך עניין זה אינו בגדר הלכה פסוקה, ובפרשה הנ"ל אף נקבע אחרת. באותה פרשה, חרף קיומן של נסיבות מקלות, אף נדחתה העתירה לביטול המאסר בפועל; בימ"ש העליון דחה את הטענה אף כאשר עמד בהקשר זה על חומרת העבירה בה עסקינן, ועל השלכות היותה לחזון נפרץ בארץ.

הטענה לפגיעה בעקרון אחדות הענישה, ממנו נגזרת טענת חוסר המידתיות שבהטלת עונש מאסר בעניינם של המבקשים, נדחתה אף היא. נפסק כי עקרון אחדות הענישה, הוא כלל, אשר נודעת לו חשיבות רבה, ואולם כלל זה אינו חזות הכל. בימ"ש העליון לא מצא כי יש בעונש המאסר שהוטל על המבקשים משום סטייה קיצונית ממדיניות הענישה, בעבירות דומות. לאור כל האמור, נפסק כי אין הצדקה לדון בעניינם של המבקשים במסגרת הליך שיפוטי נוסף.

מיסים

חקיקה

[חוק מיסוי מקרקעין \(שבח ורכישה\) \(תיקון מס' 75 והוראת שעה\), התשע"ג 2013](#)



הצעות חקיקה

פסיקה

מסים – מס שבח מקרקעין – עיכוב ביצוע פסק-דין של ועדת הערר:

על עיכוב ביצוע של פסק דין של ועדת ערר, כמו במקרה זה, חל סעיף 91 לחוק מס שבח. סעיף זה תוקן ביום 15.3.2011. נפסק כי יש להחיל את התיקון על בקשות לעיכוב ביצוע שהוגשו לאחר כניסתו לתוקף (כבענייננו). היינו, יש להחיל עליהן את סעיף 91 בנוסחו העדכני. כעולה מהנוסח העדכני, יש לדון בבקשות לעיכוב ביצוע תשלום מס לפי השיקולים ה"רגילים" בבקשות לעיכוב ביצוע של פסק דין: סיכויי הערעור ומאזן הנוחות. הבקשה דנא איננה עומדת במבחנים הללו, ולפיכך, דין הבקשה להדחות.

ע"א 455/13 צבי המבר נ' מנהל מיסוי מקרקעין אזור תל אביב

בקשה לעיכוב ביצוע פס"ד של ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), בגדרו אימצה הוועדה את גישת המשיב. הוועדה הורתה על עיכוב ביצוע של פסק הדין כנגד העמדת ערבות בנקאית על מלוא סכום המס (800,000 שקל). לטענת המבקש, לשם העמדת ערבות בנקאית הוא נדרש להפקיד בבנק סכום מזומן בגובה הערבות, וזוהי דרישה מכבידה ביותר בהתחשב בנסיבותיו האישיות והדבר יאלץ אותו לממש מקרקעין שברשותו בהפסד. מטעמים אלה, לשיטת המבקש, יש להורות על הטלת עיקול על שתי דירות שנמצאות בבעלותו (כתוצאה מעסקת הקומבינציה, לגביה נדרש חישוב המס שמחלוקת), ולהסתפק בכך. הצדדים חלוקים לעניין אמות המידה החלות על ההכרעה בבקשה זו לנוכח תיקון סעיף 91 לחוק מס שבח מיום 15.3.2011. המשיב סבור כי על הדיון בבקשה חל סעיף 91 בנוסחו המתוקן. לעומת זאת, המבקש תומך למעשה את בקשתו בשני הנוסחים של הסעיף.

ביהמ"ש העליון דחה את הבקשה והותיר על כנה את החלטת ועדת הערר בבקשה לעיכוב ביצוע מהטעמים הבאים:

על עיכוב ביצוע של פסק דין של ועדת ערר, כמו במקרה זה, חל סעיף 91 לחוק מס שבח. אולם, סעיף זה תוקן ביום 15.3.2011 (חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 70), התשע"א-2011 (להלן: התיקון)). בעבר, הורה סעיף זה כי "אם השיג החייב בתשלום המס על השומה, ישלם את המס שאינו שנוי במחלוקת וייתן ערבות בנקאית או ערבות אחרת שיקבע המנהל, להבטחת תשלום המס, הפרשי ההצמדה והריבית והקנס שהוא עשוי להתחייב בהם. תקפה של הערבות עד למתן פסק דין סופי" (סעיף קטן (א) כנוסחו אז). כעת, בעקבות התיקון, מורה נוסחו העדכני של הסעיף 91 כך: "ניתנה החלטה של ועדת ערר לפי סעיף 89, ישולם סכום המס המגיע לפי ההחלטה בתוך 45 ימים מיום שניתנה, זולת אם קבע ביהמ"ש העליון אחרת" (סעיף קטן (ב)).

תחולת התיקון: שאלת תחולתו בזמן של התיקון הושארה בעבר בצריך עיון. נקבע כאן, כי יש להחיל את התיקון על בקשות לעיכוב ביצוע שהוגשו לאחר כניסתו לתוקף. היינו, כי יש להחיל עליהן את סעיף 91 לחוק מס שבח בנוסחו העדכני. החלטתו של התיקון לסעיף 91 על המקרה שבפנינו לא ישפיע על פעולות שעניינן עצם החיוב במס שבח ושנעשו עובר לקבלתו, אלא רק על התדיינות בקשר להן, ועל כן החלטתו אינה לוקה ברטרואקטיביות אסורה. זוהי תחולה אקטיבית המשקפת את גישתו של ביהמ"ש בכל הנוגע למועד תחילת תוקפם של חוקים חדשים. לאותה תוצאה ניתן להגיע גם לפי ההבחנה המסורתית בין תיקונים "מהותיים" ו"דיוניים".



עיקוב ביצוע לפי סעיף 91 לחוק העדכני: סעיף 91 לחוק מס שבח מעניק לביהמ"ש שיקול דעת רחב בהחלטה על עיקוב ביצועו של תשלום מס, ואינו מורה על שיקולים נוספים שביהמ"ש צריך לשקול בהקשר זה. לפיכך, נפסק (כאן), כי יש לדון בבקשות לעיקוב ביצוע תשלום מס לפי השיקולים ה"רגילים" בבקשות לעיקוב ביצועו של פסק דין: סיכויי הערעור ומאזן הנוחות. אשר על כן, היה על המבקש להראות שסיכויי הערעור ומאזן הנוחות נוטים בעניין זה לטובתו. דא עקא, המבקש לא מסר פרטים מלאים אודות מצבו הכלכלי. יתרה מכך, מהבקשה עולה כי בבעלות המבקש שתי דירות בפרויקט. המבקש לא הראה מדוע מימוש של אחת מהדירות יגרום לו לנזק משמעותי ובלתי הפיך, וממילא אין בצורך לממש נכסים כדי להוות עילה לעיקוב ביצועו של פסק דין.

עיקול או ערבות בנקאית: בהתחשב בתוצאה הנ"ל, הדיון בשאלה זו התייתר. עם זאת, צוין, למעלה מן הצורך, כי יש ממש בטענת המשיב לפיה, לפחות במקרה רגיל, אין דינה של ערבות בנקאית כדינו של עיקול.

מסים – מס שבח מקרקעין – דירת יחיד:

לבני זוג נשואים שאין בבעלותם דירה נוספת יחושב מס הרכישה כאילו היו רוכש אחד, על כל המשתמע לעניין מדרגות המס, ואילו במצב בו לאחד מבני הזוג דירה נוספת יראו ברכישה כשתי עסקאות נפרדות, כשכל אחד ייהנה ממדרגות המס החלות על חלקו בדירה בלבד.

ו"ע (חי') 21390-08-12 אלון ברייר נ' מנהל מיסוי מקרקעין - חדרה

ערר על החלטת המנהל שדחה השגה שהגישו העוררים על שומות מס רכישה שהוצאו להם. במוקד הדיון ניצבת שאלת דרך חישוב מס הרכישה שמוטל על בני זוג בעת רכישת דירה המהווה "דירה יחידה" עבור האחד ו"דירה נוספת" עבור האחר.

בית המשפט **דחה** את הערר ופסק כלהלן:

אין להתערב בחישוב אותו ערך המשיב. כדי להבהיר את הכרעתנו נסביר תחילה בקצרה את עיקרי הוראות החוק. מס רכישה הינו מס עקיף, מס על צריכה, הוא מוטל על רוכש זכות במקרקעין. המקור החוקי להטלת מס רכישה מצוי בסעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין.

נקודת המוצא של החוק הינה כי מס הרכישה ישולם על רכישתה של כל זכות תוך קביעת השיעור שישולם מסכום התמורה. סעיף 9 כולל בחובו גם פירוט של מדרגות מס; ככל שסכום הרכישה גדול כך עולה שיעור המס המוטל על הרוכש.

המחוקק הבין שעסקת רכישת דירת מגורים אינה עסקת מקרקעין רגילה וכי יש חשיבות במתן הקלה לאזרחים הרוכשים דירות למגוריהם. על כן ועל מנת להקל על רוכשי דירות המיועדות למגורים של הרוכש ובני משפחתו נקבעו שיעורי מס מופחתים לרכישות שכאלו. סעיף 9(ג) לחוק קבע את ההוראה הכללית לערך שיעורי המס שברכישת דירה ואת מדרגות המס.

תכליתה של ההוראה המאפשרת מס מופחת למי שרוכש דירה יחידה הינה תכלית סוציאלית – להקל על מי שמבקש לרכוש דירה למגוריו שלו ושל בני משפחתו. ההטבה במס לא נועדה למי שמבקש לרכוש דירה להשקעה או למי שמחזיק כבר דירה אחרת ויש לו קורת גג ראויה.

סעיף 9(ג1א)(2)(ב) מבטא את "חזקת התא המשפחתי". תכלית ההוראה הינה "מניעת תכנוני מס בלתי



לגיטימיים, היא ביקשה למנוע מצב שבו יירכשו כמה דירות מגורים שייוחסו לבני המשפחה השונים כדי לזכות שלא בצדק בשיעור המס המופחת המוענק ל'דירה יחידה'. מקום שבו אחד מבני הזוג רכש דירת מגורים קודם לנישואים, אין בכך כדי לפגוע בזכותו של בן הזוג האחר ליהנות ממס רכישה מופחת לרוכש דירה יחידה.

למרות שרואים את בני הזוג כרוכש אחד, יחול על כל אחד מהם משטר מס אחר. על בן הזוג שהינו בעל דירה קודמת יחול המס החל על רוכש דירה נוספת ועל בן הזוג האחר יחול המס החל על רוכש דירה יחידה; כלומר, תינתן הטבת מס רק לאחד מבני הזוג.

תוקפה של תקנה 2(2)(ב) לתקנות מס רכישה נבחנה בפסיקה מספר פעמים ונקבע כי התקנה תקפה. משקבע כך בית המשפט העליון איננו חופשיים לסטות מהלכה זו. הערות בית המשפט העליון על הצורך בהסדרה מחודשת של סוגיית מס הרכישה, כווננו למחוקק ואל לה לערכאה דיונית לסטות מתקדים מחייב של המשפט.

סעיף 20 לחוק יסוד: השפיטה מורה לנו כי "הלכה שנפסקה בבית המשפט העליון מחייבת כל בית משפט, זולת בית המשפט העליון". גם בית המשפט העליון עצמו נזהר לסטות מתקדימיו שלו. אם בית המשפט העליון נדרש לזהירות רבה בסטייה מתקדים, על אחת כמה וכמה צריך בית משפט מחוזי להיזהר.

סעיף 9 קובע כי יראו את בני הזוג כ"רוכש אחד". הלכת פלם סתה מעקרון זה והכירה בכך כי מקום שבו נרכשה דירה לפני הנישואים לא יהיה בכך כדי לפגוע בבן הזוג האחר. אלמלא הלכה זו, הרי שלאור חזקת התא המשפחתי היו שני בני הזוג נישומים כרוכש אחד שהוא בעל דירה נוספת.

כאשר עוסקים בהטבות ובהנחות יש להיזהר שלא להרחיבן מעבר למתחייב על פי דין. אין להרחיב בדרך פרשנות הטבות והנחות מס, שהרי משמעות הנחה לאחד הינה הכבדה על האחר.

לבני זוג נשואים שאין בבעלותם דירה נוספת יחושב מס הרכישה כאילו היו רוכש אחד, על כל המשתמע לעניין מדרגות המס, ואילו במצב בו לאחד מבני הזוג דירה נוספת יראו ברכישה כשתי עסקאות נפרדות, כשכל אחד ייחנה ממדרגות המס החלות על חלקו בדירה בלבד.

ארנונה – הטלתה – פטור הנכס שאינו ראוי לשימוש:

ההלכה שנקבעה בהלכת המגרש המוצלח (בר"ם 5711/06), שם נידונה פרשנותו של סעיף 330 לפקודת העיריות, רלבנטית גם לצורך פרשנותו של המונח "בניין" בסעיף 269 לפקודת העיריות. הדרך לבחון האם בנייתו של הבניין הושלמה הינה אך ורק באמצעות המבחן האובייקטיבי, קרי בשאלה האם במצבו הנוכחי ראוי הנכס לשימוש אם לאו. לשאלה האם יכול המחזיק בנכס להשמישו בעלות סבירה – אין אפוא משמעות מבחינת דיני הארנונה הכללית. לפיכך, יכול המחזיק לבחור להמשיך ולהותיר את הנכס במצב שהוא איננו ראוי לשימוש, וכל עוד יעשה כן – לא יחוב בארנונה בגין החזקתו את הנכס. דברים אלה, כך נקבע בהלכת המגרש המוצלח, נכונים גם כאשר מדובר בנכס שהיה שמיש אך ניזוק, וגם כאשר מדובר בנכס שבנייתו טרם הושלמה.

ברמ 42/12 עיריית הרצליה נ' חברת גב ים לקרקעות בע"מ

בר"ע על פסק דינו של ביהמ"ש לעניינים מינהליים בת"א, בגדרו התקבל ערעורה של המשיבה על החלטת ועדת הערר לענייני ארנונה. רקע: המשיבה הקימה בניין בהרצליה. בקומת הקרקע של הבניין הנ"ל נותר שטח בגודל של 883 מ"ר (להלן: הנכס), אשר לגביו טענה המשיבה כי הוא נמצא בשלב של "מעטפת"



(דהיינו ללא תשתיות חשמל, ריצוף, חלוקת חדרים, מיזוג, אינסטלציה וכו'), וכי הוא טרם הושכר לצד שלישי כלשהו. המחלוקת: האם כטענת המבקשת יש לחייב את המשיבה בארנונה בגין הבניין כולו מהמועד בו הפכה המשיבה למחזיקה בבניין ובנכס (אפריל 2008), או שמא, כטענת המשיבה, לא ניתן לחייב בארנונה בגין הנכס עד להשלמת העבודות בנכס (מרץ 2010) (התקופה שבמחלוקת: אפריל 2008-מרץ). ביהמ"ש המחוזי, סבר כי ניתן להקיש מההלכה שנקבעה בהלכת המגרש המוצלח (בר"ם 5711/06), שם נידונה פרשנותו של סעיף 330 לפקודת העיריות, לצורך פרשנותו של המונח "בניין" בסעיף 269 לפקודת העיריות ומהיקש זה הגיע ביהמ"ש למסקנה, כי "כל עוד עמד הנכס במצב של מעטפת... לא הייתה רשאת המשיבה [המבקשת כאן – ח"מ] לחייב בארנונה, שכן אין מדובר ב'בניין', כהגדרתו בסעיף 269 לפקודת העיריות".

ביהמ"ש העליון (מפי השופט ח' מלצר) דחה את הבקשה מהטעמים הבאים:

בענייננו, הערכאה הראשונה מבין השלוש הייתה ועדת ערר – שאיננה בימ"ש, אלא טריבונל מנהלי. במצב דברים זה, לא חלה כאן במישרין הלכת חניון חיפה. יחד עם זאת, מהחלטותיו של בימ"ש זה עולה כי הן כאשר הערכאה הראשונה היא בימ"ש, והן כאשר היא טריבונל מנהלי – העיקרון הוא דומה, ולפיו רשות ערעור תינתן "כאשר מתעוררת שאלה משפטית החורגת מעניינם הישיר של הצדדים למחלוקת".

האם ההלכה שנקבעה בהלכת המגרש המוצלח, שם נידונה פרשנותו של סעיף 330 לפקודת העיריות, רלבנטית גם לצורך פרשנותו של המונח "בניין" בסעיף 269 לפקודת העיריות? בהלכת המגרש המוצלח נדרש בימ"ש זה לשאלה מתי יהיה המחזיק בנכס פטור מתשלום ארנונה, כאשר הנכס שברשותו ניזוק "במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו", במשמעות סעיף 330 לפקודת העיריות. בסופו של הדיון, נקבע כי המבחן הקובע הוא מבחן אובייקטיבי, בגדרו: "די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו שהבניין לא ראוי לשימוש ואין יושבים בו". עוד נפסק, כי אין לעשות שימוש במבחן "הכדאיות הכלכלית", הבוחן האם ניתן לשקם את הנכס בעלות סבירה. במילים אחרות, אם על פי מצבו האובייקטיבי של הנכס הוא בלתי ראוי לשימוש – די בכך כדי להכניסנו לסעיף 330 הנ"ל, ואין להידרש לשאלה האם המחזיק בנכס יכול לשוב ולהשמישו בעלות סבירה.

כפי שסבר ביהמ"ש המחוזי, ניתן לעשות היקש בין האמור בהלכת המגרש המוצלח, לבין ענייננו. היקש זה מתבקש ואף נובע מהלכת המגרש המוצלח עצמה. בימ"ש זה קבע בהלכת המגרש המוצלח כי מבחן הכדאיות הכלכלית איננו יכול לחול גם כאשר עסקינן בשאלה מתי בניין הנמצא בשלבי הקמה הופך להיות ראוי לשימוש (ולא רק כאשר מדובר בבניין שלם שניזוק). נאמר כי הדרך לבחון האם בנייתו של הבניין הושלמה הינה אך ורק באמצעות המבחן האובייקטיבי, קרי בשאלה האם במצבו הנוכחי ראוי הנכס לשימוש אם לאו. לשאלה האם יכול המחזיק בנכס להשמישו בעלות סבירה – אין אפוא משמעות מבחינת דיני הארנונה הכללית. לפיכך, יכול המחזיק לבחור להמשיך ולהותיר את הנכס במצב שהוא איננו ראוי לשימוש, וכל עוד יעשה כן – לא יחוב בארנונה בגין החזקתו את הנכס. דברים אלה, כך נקבע בהלכת המגרש המוצלח, נכונים גם כאשר מדובר בנכס שהיה שמיש אך ניזוק, וגם כאשר מדובר בנכס שבנייתו טרם הושלמה. בהתאם, בשורה ארוכה של פסקי דין, יישמו בתי המשפט המחוזיים את הלכת המגרש המוצלח גם כאשר התעוררה מחלוקת האם הושלמה בנייתו של נכס, בהתאם להגדרה הקבועה בסעיף 269 לפקודת העיריות.

מכאן השאלה: האם במהלך התקופה שבמחלוקת היה הנכס ראוי לשימוש, או שלא היה ראוי לשימוש? בסוגיה זו, קבע ביהמ"ש המחוזי כי: "מתוך תצלומים שהוגשו לביהמ"ש, ניתן להתרשם כי מדובר בשטח



המצוי במצב של מעטפת בלבד, מבלי שנעשו בו פעולות כלשהן, על מנת להכשירו למצב של שימוש". כלומר, ביהמ"ש המחוזי קבע כי במהלך התקופה הרלבנטית הנכס, מושא המחלוקת, לא היה ראוי לשימוש, ומכאן – ועל פי הלכת המגרש המוצלח – גם לא היה חייב בארנונה.

הכרעתו של ביהמ"ש המחוזי באשר למצבו של הנכס (קרי, ביחס לשאלה האם הנכס ראוי לשימוש) – הינה הכרעה קונקרטית, המותאמת לנסיבות העובדתיות של הנכס הספציפי. ניתן להניח כי בעתיד – הערכאות הדיוניות תידרשנה לבחון כל נכס וכל מקרה לגופו בהתאם לאמת המידה הכללית הנ"ל, ולכן יש לדחות את ניסיונה של המבקשת לטעון כנגד ההשלכות הרוחביות, כביכול, של הותרת פסק הדין, מושא הבקשה, על כנו.

בשאלת נטל ההוכחה צוין, בבחינת למעלה מן הצורך, ומבלי לקבוע מסמרות, כי כאשר מדובר בחיוב ראשון בארנונה, לגבי נכס הנמצא בהקמה, הרי שהנטל להוכיח כי בניית הנכס הושלמה מוטל על העירייה, ולא על הנישום המחזיק בנכס.

ארנונה – הטלתה – קרקע תפוסה:

שטח הים אינו בר חיוב בארנונה.

עת"מ 11-08-16369 חברת החשמל לישראל בע"מ נ' עיריית חדרה

חברת החשמל מבקשת בעתירה להורות על ביטול שומות הארנונה שהוטלו עליה על ידי עיריית חדרה בגין שטח הים בנמל חדרה. בית המשפט נדרש לשאלה: האם ניתן להטיל דמי ארנונה על שטח הים – זו השאלה המרכזית העומדת לדיון בעתירה שלפנינו.

בית המשפט **קיבל** את העתירה ופסק כי שטח הים אינו בר חיוב בארנונה.

הים התיכון אינו מהווה "מאגר מים" או "בריקה פתוחה". להבדיל מים שמימיו המלוחים זורמים מחלקו האחד לשני, הוא יציר הטבע ואינו תחום, מאגר מים ובריקה הינם דרך כלל מעשה ידי אדם, מתוחמים בגבולות ומשמשים למקום אגירת מים מתוקים.

על פי הגיונם של הדברים ומבחן השכל הישר – כשם ש"ים" אינו "יבשה", כך "ים" אינו "קרקע תפוסה".

הוראות מקצועיות

הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין מס' 02/2013 - מיסוי קבוצות רכישה



מקרקעין ומינהל

חקיקה

הצעות חקיקה

פסיקה

מקרקעין – הפקעה – פיצויים:

בימ"ש קיבל בחלקו את ערעור המערערים לעניין שיעור הפיצוי בעבור קרקעות שהופקעו לצורכי ציבור ובגין פגיעה ביתרת המקרקעין שלא הופקעו, ואת ערעור הרכבת לעניין שיעור הפגיעה שנגרמה כתוצאה מתחולת קו הבניין החדש; באשר לפיצוי בגין 25% הראשונים מתוך שטח ההפקעה קבע בימ"ש כי על המערערים לפנות לשר התחבורה, אולם משנקבע כי זכותם לקניין נפגעה באופן בלתי מידתי, הרי שעל שר התחבורה חובה להעניק להם פיצוי בשל כך.

ע"א 3159/09 חברת רכבת ישראל בע"מ נ' סבח בית עדה

בשנת 1951 הפקיעה חברת רכבת ישראל בע"מ (המערערת בע"מ 3159/09 והמשיבה 1 בע"א 3236/09, להלן: הרכבת), מכוח פקודת הדרכים והמסילות (הגנה ופיתוח), 1943 שטח של 2,370 מ"ר מחלקה 1 בגוש 6353 בפתח-תקוה (להלן: החלקה המקורית), ששטחה היה 25.055 דונם (להלן: ההפקעה הראשונה). חלקה 1 המקורית פוצלה וידועה היום כחלקות 25-27 בגוש 6353. חלקה 26 היא הרצועה שהופקעה. על החלקה נבנתה מסילת רכבת שנרשמה ב-1960 על שם המדינה. ייעוד חלקות 25 ו-27 (להלן: המקרקעין) נותר חקלאי ובשנות ה-90 רכשו בהן המשיבים בע"א 3159/09 והמערערים בע"א 3236/09 (להלן: המערערים) רבע מזכויות הבעלות כל אחד. בשנת 1996 הפקיעה משיבה 3 בע"א 3159/09 ומשיבה 2 בע"א 3236/09 (להלן: הועדה) שטח של 65 מ"ר לדרך ושטח ציבורי פתוח בדרום חלקה 25, לפיתוח כביש. בהמשך הפקיעה הועדה מאותה חלקה שטח נוסף של 551 מ"ר לפיתוח כביש (להלן: ההפקעה השנייה). בשנת 1998 הפקיעה הרכבת שטח של 5,563 מ"ר בצפון חלקה 25 ואת חלקה 27 (להלן: ההפקעה השלישית). ביום 9.11.00 פורסמה תכנית מיתאר מח/113 תוואי מסילת רכבת הפרברים (להלן: התכנית), שקבעה את השטח לתוואי מסילה כפולה בין פתח תקווה לרעננה, בכלל זה הקרקעות שהופקעו בהפקעה השלישית. בסך הכל הופקעו מחלקה 1 34.76% משטחה. בתביעה שהגישו המערערים לבימ"ש המחוזי נקבע שההפקעה השלישית תקפה ונפסקו לטובתם פיצויים מהרכבת ומהועדה. הדיון נסב על רכיב הפיצוי בעבור השטח שהופקע מן המקרקעין, על רכיב הפיצוי בגין פגיעה ביתרת המקרקעין כתוצאה מן ההפקעה, הנזר משיעור הפגיעה ועל שווי המקרקעין ערב ההפקעה.

בית המשפט העליון **קיבל בחלקו את הערעור בע"א 3236/09, קיבל את הערעור בע"א 3159/09 ופסק כי:**

אשר לשאלת הזכאות לפיצוי בגין מלוא השטח שהופקע נחלקים הצדדים בשאלה האם מתחייב כי הרכבת והועדה יפצו את המערערים פיצוי מלא בעבור כלל השטחים שהופקעו, שאלה עליה השיב בימ"ש קמא בשלילה. בימ"ש ציין כי הדין מכיר בסמכות שניתנה להפקיע חלק ממקרקעיו של אדם לצרכי ציבור בלא תשלום פיצוי בעבורו. הלכת רוטמן הבחינה בין שני מקרים בהם מפקיעה רשות חלקה שלא בשלמותה, ואין בצד זאת השבחה ליתרת החלקה: כאשר ההפקעה נעשית לטובת מענה לצרכים קהילתיים שאף בעל



החלקה נצרך להם; כאשר ההפקעה נעשית למטרה ציבורית רחבה או כלל-ארצית. באשר להפקעה זו נאמר כי היא לא מידתית משום שניתן להשיג את תכליתה באמצעי שפגיעתו פחותה: תשלום פיצוי מלא המטיל את נטל המימון באופן שוויוני על הכלל. בענייננו, ככל שיוכיחו המערערים כי לא הושבחה יתרת הקרקע שנתרה בידם בעקבות ההפקעה השלישית, יוכיחו בכך כי נגרם להם "סבל" כתוצאה מפגיעה בלתי מידתית בקניינם, ושר התחבורה יחויב לשלם להם פיצוי מלא.

אשר להפקעה השנייה שביצעה הועדה מכוח חוק התכנון והבניה בשיעור של 2.46% משטח החלקה המקורית, קבע בימ"ש כי פגיעה זו סבירה ואין מקום לחייב בנסיבות העניין את הועדה בפיצוי; אשר להפקעה הראשונה דחה בימ"ש את טענת המערערים לפיה זכאים הם לפיצוי בגין חלקה 26. צוין כי משנקבע כי על הרכבת לפצות את המערערים בגין כלל השטח שהפקיעה בהפקעה השלישית, אין עוד צורך להידרש לחלקה 26.

אשר לפגיעה של הרכבת ביתרת המקרקעין שלא הופקעה, כתוצאה מההפקעה השלישית השתנה מצבה הסטטוטורי של יתרת חלקה 25, שנתרה בידי בעליה. מרגע פרסום הצו בדבר ההפקעה השלישית ברי היה לכל קונה פוטנציאלי כי על הקרקע תעבור מסילת רכבת ותחול תמא/23, אשר קובעת את המרחק בין קו הבניין וציר הרצועה המתוכננת כך שבמסילת ברזל יחידה יהא 80 מטר ובמסילת ברזל כפולה יהא 120 מטר. בימ"ש צבע את השטחים שבין קווי הבניין הישנים, קווי ההפקעה השלישית, קו הפגיעה של הצו השלישי וקווי תחומו של השטח המוגדר כיתרת החלקה ונדרש לשאלת הערכת השווי והפוטנציאל הטמון במקרקעין. בימ"ש התערב בקביעת הפיצויים על-ידי בימ"ש קמא, שלא נתן דעתו לפרמטרים מסוימים וחילק את המקרקעין לשלושה סוגים לפי הפגיעות השונות שנגרמו להם: שטח שהיה נתון קודם להפקעתו תחת מגבלות קווי הבניין הישנים, הכולל את חלקה 27 בשלמותה ורצועה מחלקה 25; שטח שהופקע מתוך חלקה 25, עליו לא חלו מגבלות מיוחדות קודם לכן; שטח מתוך חלקה 25 שלא הופקע אך השימושים בו צפויים היו להיות מוגבלים כתוצאה מפרסום הצו השלישי, נוכח קו בנין בן 120 מטרים מציר המסילה החדשה שצפוי היה לחול עליו וחייב את הרכבת לפצות את המערערים בגינם בהתאם. בימ"ש פסק למערערים פיצויים בהתאם לחוות דעת שמאית שקבעה כי בגין הסוג הראשון שווי הפיצוי יהא \$23 למ"ר, בגין הסוג שני יהא \$75 למ"ר ובגין הסוג השלישי יהא \$52 למ"ר.

מקרקעין – הפקעה – פיצויים:

לעיתים כתוצאה מההפקעה עצמה עשויים להיגרם לבעל המקרקעין נזקים נוספים מעבר לירידת שווי יתרת המקרקעין. על כן, בעל המקרקעין עשוי לזכות בפיצוי גם בגין נזקים נלווים, כגון הוצאות העברה של העסק שניהל במקרקעין למקום אחר, פגיעה במוניטין, הפסדי רווחים בשל המעבר וכדומה.

ח"י 770/07 תא (ח"י) 770-07 פייג ישראל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה

בית המשפט נדרש לשאלה: מהן העילות ומהם הנזקים בגינם יכולים התובעים לתבוע פיצויים בעקבות הפקעת מקרקעין? זוהי השאלה העומדת להכרעה בהחלטה זו.

בית המשפט קבע כלהלן:

הפיצוי בגין הפקעת מקרקעין מחושב, בדרך כלל, בהתאם לשווי המקרקעין שהופקעו, נכון למועד ההפקעה. פיצוי זה ייקבע על פי שווי המקרקעין בעסקה שבין מוכר מרצון לקונה מרצון.

ישנם מקרים שבהם פיצוי בעל המקרקעין בגובה שווי החלק שהופקע הוא אפילו פיצוי על נזקים הנובעים



מתפיסת החלק המופקע אינו מאפשר לבעל המקרקעין לעמוד באותו מקום בו היה עומד אלמלא ההפקעה, שכן ההפקעה משפיעה לעיתים גם על שווי יתרת המקרקעין שבבעלות. לעיתים הפקעת חלק מהמקרקעין משביחה את יתרת המקרקעין. מנגד, יתכנו מצבים בהם הפקעת חלק מהחלקה תביא לפגיעה בשווי יתרת המקרקעין גם אם אין בהפקעה כדי למנוע שימוש סביר ביתרה.

על הפגיעה בשווי יתרת החלקה בשל השימושים הצפויים בשטח המופקע זכאי בעל המקרקעין לפיצוי בגדרה של הוראת סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, פגיעה עקב תכנית. ירידת ערך המקרקעין שלא הופקעו בשל התוכנית, תזכה לפיצוי מהוועדה המקומית, כפוף לתנאי הוראות סעיף 197 הנ"ל.

לעיתים כתוצאה מההפקעה עצמה עשויים להיגרם לבעל המקרקעין נזקים נוספים מעבר לירידת שווי יתרת המקרקעין. על כן נפסק כי בעל המקרקעין עשוי לזכות בפיצוי גם בגין נזקים נלווים, כגון הוצאות העברה של העסק שניהל במקרקעין למקום אחר, פגיעה במוניטין, הפסדי רווחים בשל המעבר וכדומה.

הפיצוי בגין הפסד רווחים ופגיעה במוניטין יינתן בדרך כלל כאשר מופקעים המקרקעין במלואם או בחלק ממשי, באופן שמחייב העברת העסק שנוהל במקרקעין למקום אחר. הזכות לפיצוי קמה לבעל מקרקעין שהופקעו רק אם הנזק הנוסף – ההשפעה המזיקה – ליתרת המקרקעין נובעת מפעולת ההפקעה עצמה.

אם הנזק, הפגיעה בשווי יתרת המקרקעין, נובע מהשימושים בקרקע שנתפסה ולא מההפקעה, לא יהיה בעל המקרקעין זכאי לפיצוי על פי הפקודה. לפגיעה ביתרת שווי המגרש חשיבות גם לשלב ההפקעה עצמה ולא רק לשלב הפיצוי.

הליך הפיצוי בגין נזקי הפקעה על פי חוק התכנון והבניה הוא הליך דו שלבי; השלב הראשון הינו שלב פרסומה של התכנית שלפיה ישונה ייעוד המקרקעין המיועדים להפקעה. בשלב זה זכאי כל נפגע לפיצוי על פי הוראת סעיף 197 לחוק. פיצוי זה כפוף למגבלות הקבועות בסעיף ובהן מועד הגשת הבקשה, הסייגים לפיצוי, דרך הגשת התביעה וכדומה.

השלב השני הוא שלב ההפקעה בפועל – מסירת החזקה והעברת הזכויות הקנייניות לוועדה המקומית. בשלב זה עומדת לבעל המקרקעין זכות תביעה לפיצוי בגין נזקי ההפקעה כאמור בסעיף 190 לחוק התכנון והבניה ופקודת הרכישה.

הואיל ומדובר בפיצוי דו שלבי, ברי כי הפיצוי הכולל אינו יכול לעלות על מלוא נזקי של בעל המקרקעין. יתרה מזו, בכל שלב נבחן נזק אחר. בשלב התביעה על פגיעה בתכנית, זכאי הבעלים לפיצוי רק בגין אותם נזקים הקשורים סיבתית לאישורה של התכנית הפוגעת. בשלב תביעת פיצוי ההפקעה, זכאי בעל המקרקעין רק לפיצוי בגין אותם נזקים הקשורים סיבתית להפקעה בפועל.

ככלל, ניתן להניח כי פגיעה ביתרת המגרש שלא הופקעה תבוא לידי ביטוי כבר בשלב התוכנית. עם זאת, לעיתים הנזק ליתרת המקרקעין יבוא לידי ביטוי רק בשלב ההפקעה, שלב התפיסה בפועל של המקרקעין. תפיסת מקרקעין לצרכי ציבור עשויה להותיר חלקת קרקע שאינה ניתנת לניצול בשל גודלה או צורתה, לעיתים תפיסת החזקה בשטח המופקע תגרום לניתוק דרכי הגישה ליתרת החלקה ועוד. הביטוי "השפעה מזיקה" כולל בחובו מתחם רחב של נזקים שעשויים להיגרם ליתרת החלקה.

הפגיעה הנובעת משינוי כיוון הכניסה למבנה ושינוי גודלה של החצר התפעולית, הינה פגיעה עקב התכנית ואינה נובעת מתפיסת החזקה בפועל. טענות אלו של התובעים לנזק שנגרם כתוצאה משינוי כיוון הכניסה והקטנת החצר התפעולית התבררו בפני השמאי המכריע, שדן בתביעתם לפיצוי בגין פגיעה עקב התכנית על



פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. אין לתובעים כל עילה לכוף על הנתבעת לרכוש את מלוא שטח המקרקעין.

בחוקי ההפקעה השונים נקבעו הוראות המגבילות את זכות הפיצויים, דהיינו, הוראות הפוטרות את הרשות המפקיעה מתשלום פיצויים עבור חלק מהשטח המופקע. חוק התכנון והבניה קובע בסעיף 190(א)(1) כי בהפקעת מקרקעין לצרכי ציבור כמפורט בסעיף, לא תשולם תמורה עבור שטח שאינו עולה על 40% משטח המגרש. הסמכות להפחית את הפיצוי הינה סמכות חובה וכי ככלל לא ישולם פיצוי בגין החלק הנופל משטח החלק שנקבע בחיקוק המסמך.

נוקים שנגרמו לתובעים בשל פריצות לעסק וגניבות אינם בגדר נזקי הפקעה.

מקרקעין – חכירה – זכויות בעל המקרקעין:

ביהמ"ש הורה על פינוי הנתבעת מהמקרקעין נשוא התובענה, בקובעו כי ככל שטוענת הנתבעת לזכאות לפיצויים, הרי שעליה להעלות טענותיה במסגרת תביעה נפרדת, ואין טענה כאמור מהווה טענת הגנה בהליך זה.

תאח (ב"ש) 7676-02-10 מדינת ישראל - מינהל מקרקעי ישראל נ' נטע אגודה שיתופית חקלאית בע"מ

התובעת הגישה תביעה לפינוי מושכר כנגד הנתבעת בגין מקרקעין הידועים כגוש 2775 חלקות 11, 12, 13 ו – 24 המצויים בבעלות רשות הפיתוח (להלן: "המקרקעין"). לטענת התובעת, פינוי המקרקעין דרוש בשל שינוי ייעודם מחקלאות לתעשייה.

בית משפט השלום קיבל את התביעה, בקובעו כדלקמן:

אין מחלוקת כי החוזים בהתייחס למקרקעין נשוא המחלוקת הסתיימו וכי שונה ייעוד הקרקע ובגין שינוי ייעוד זה התבקש פינוי המקרקעין. טענות ההגנה של הנתבעת מתמצות בזכותה להקצאת קרקע לאחר שינוי היעוד בפטור ממכרז ולקבלת פיצוי כספי, בהסתמך על האמור בחוזה החכירה ובהחלטות מועצת מקרקעי ישראל. השאלה העיקרית הינה האם טענות הנתבעת בדבר זכאותה להקצאת קרקע ולפיצוי מהוות טענות הגנה כנגד תביעת הפינוי שהוגשה נגדה על ידי התובעת, והאם יש לכרוך את הדיון בהן במסגרת התובענה האמורה. ביהמ"ש סבור כי יש לקבל את עמדת התובעת בעניין זה.

בפסיקה נקבע כי זכותו של בעל המקרקעין לפינוי אינה מותנית או שלובה בזכות לפיצויים של הצד שכנגד. בענייננו, הנתבעת יכולה להגיש תביעה נפרדת לפיצוי וממילא נוכח מהות התובעת ויכולתה לשאת בתשלום, אין משמעות לקיום דיון נפרד בעניין זה ואין הצדקה להחזיק את הקרקע ולעכב את הפינוי עד להכרעה בעניין הפיצוי, מה גם שתביעה כאמור לא הוגשה.

אין גם לקבל את הטענה כי זכות הפינוי שלובה בזכות הפיצוי לפי סעיף 15 לחוזה החכירה. ראשית, חוזה החכירה הסתיים עוד בטרם הגשת תביעת הפינוי ועל כן ספק אם הוראותיו חלות על הצדדים. שנית, מנוסח החוזה לא עולה כי מדובר בחיובים שלובים אלא בסיום מוקדם של תקופת החכירה ובקיומה של זכות לפיצוי עקב כך. לאור האמור, ככל שטוענת הנתבעת לזכאות לפיצויים, הרי שעליה להעלות טענותיה במסגרת תביעה נפרדת, ואין טענה כאמור מהווה טענת הגנה בהליך זה.



מקרקעין – זכויות במקרקעין – דיירות מוגנת:

ביהמ"ש קיבל תביעה למתן סעד הצהרתי הקובע כי התובע הינו דייר מוגן בדירה נשוא התובענה, וקבע כי על הנתבעים להימנע מלפנות את התובע מהדירה כל עוד לא יינתן פסק לפינוי בהתאם להוראות חוק הגנת הדייר.

תא (קריאות) 26547-07-12 אליהו עזרי נ' בנק טפחות למשכנתאות בע"מ

התובע עתר למתן סעד הצהרתי בדבר היותו בעל זכות לדיירות מוגנת בחלק מדירת מגורים (להלן: "הדירה") ובשירותים המשותפים בדירה. כמו כן, עתר התובע לפיצוי בגין נזקים שנגרמו לו כתוצאה מהליכי פינוי שהנתבעים נקטו נגדו, חרף זכותו לדיירות מוגנת.

בית המשפט **קיבל את התביעה בחלקה**, בקובעו כדלקמן:

התובע הרים את הנטל להוכיח כי הוא בעל זכות של דייר מוגן, כמשמעותו בחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב – 1972 (להלן: "החוק"). אין חולק כי התובע רכש זכות לדיירות מוגנת בשלב כלשהו לפני שנת 1996, וכי זכות זו קיבלה ביטוי בהסכם המכר שנערך ביום 24.12.96 בין מר סיון יצחק למר סרגי שכנוביץ (להלן: "הסכם סיון"). מר סיון, בעליו הקודמים של הנכס, העיד כי התובע שילם לו דמי מפתח ונכנס לדירה כדייר מוגן בחלק מהדירה. עוד העיד, כי בעת שמכר את הבית לשכנוביץ, עובדת הימצאו של דייר מוגן שוקללה במחיר הנכס, באופן ששוויו היה נמוך יותר עקב כך.

הנתבעים למעשה אינם מכחישים את קיומו ו/או את תוכנו של הסכם סיון ולא טוענים כי הסכם זה נעשה למראית עין או לא שיקף את מצב העניינים בפועל, אלא טוענים כי מעצם העובדה שזכותו של התובע לא אוזכרה בהסכם המכר, שנערך בחלוף שנה ומספר חודשים מאוחר יותר, נובעת המסקנה כי במועד החתימה על הסכם המכר, חדל התובע להיות דייר מוגן בנכס. בטענה זו נפלה מלפני הנתבעים טעות, שכן עצם העובדה שזכות התובע לא אוזכרה בהסכם המכר אין בה כדי לאיין זכות זו, מאחר שייטכן בהחלט, ואף סביר במידה רבה, כי אי אזכור זכותו זו של התובע נבעה מסיבות אחרות כגון כוונת מרמה של שכנוביץ או של החייבים.

לפי הוראות החוק, וההסדר המיוחד שנקבע ביחס לדייר מוגן, אין לפנות דייר מוגן מדירתו אלא על פי פסק פינוי ולאחר שתוכח נגדו עילת פינוי. משכך, לאור קיום זכות הדיירות המוגנת, ובהעדר תביעת פינוי שהוגשה כנגד התובע, אין מקום לקבוע שזכותו של התובע פקעה בדרך שאיננה בירור תביעת פינוי כנגדו. יחד עם זאת, מאחר והצדדים פרשו בפני טענות בדבר "פקיעת" זכות התובע ולאור הצורך להכריע גם בשאלה הנוספת הנוגעת לזכאות התובע לסעד המבוקש, בהיותו סעד מן היושר, התייחס ביהמ"ש לראיות ולטענות שהובאו בהקשר זה.

באשר לשאלה האם זכותו של התובע לדיירות מוגנת פקעה עקב אי תשלום דמי שכירות – אי תשלום דמי שכירות מהווה עילה לפינוי דייר מוגן לפי סעיף 131(1) לחוק. בפסיקה נקבע כי עילת פינוי כנגד דייר מוגן תקום רק כאשר מתקיים נתק קבוע בהמשכיות התשלומים. כמו כן, נקבע כי אם קיים ספק בדבר מקום התשלום של דמי השכירות, על הדייר לפעול בהתאם לאמור בסעיף 14(ב) לחוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971, ולשלם את דמי השכירות במקום עסקו של המשכיר ואם אין לו מקום עסק, במקום מגוריו.

התובע אינו מכחיש כי במועד כלשהו פסק מתשלום דמי השכירות, וזאת לאחר שפנה לסיון לצורך תשלום דמי השכירות, אך הלה הודיע לו כי הוא אינו הבעלים של הנכס. אמנם התובע אינו מציין את המועד



המדויק בו הפסיק לשלם לסיון את דמי השכירות, אולם ברי כי מועד זה חל לאחר החתימה על הסכם סיון, שכן לא סביר כי סיון יסרב לקבל דמי שכירות במועד מוקדם יותר. מאז עריכת הסכם סיון ועד לעריכת הסכם המכר עברה למעלה משנה, אולם בתקופה זו לא הוגשה כל תביעה לפינוי התובע בגין אי תשלום דמי השכירות. זאת ועוד, גרסת התובע, שלא נסתרה, הינה שהוא היה מעוניין להמשיך ולשלם דמי שכירות, אלא שלא ידע למי לשלם, וזהותו של הקונה לא נמסרה לו למרות פניותיו לסיון ולמתווך.

באשר לשאלה האם עזיבתו הזמנית של התובע את הדירה לפרקים מהווה נטישת המושכר – עילת הנטישה כעילת פינוי אינה נמנית בין עילות הפינוי שבסעיף 131 לחוק, אולם היא הוכרה בפסיקת בתי המשפט כעילה המקימה לבעלי המושכר זכות לתבוע את פינויו של הדייר המוגן. היעדרותו של דייר מהמושכר אין בה כשלעצמה כדי לשלול את זכויותיו כדייר מוגן. רק דייר העוזב מושכר ללא כוונה לחזור אליו, רואים אותו כנוטש. הכוונה לחזור למושכר מורכבת משני יסודות מצטברים: רצון לחזור למושכר וסיכוי ממשי לקיום אפשרות של שיבה למושכר. בהתאם להלכה הפסוקה, נטל השכנוע להוכחת נטישה מוטל על בעל הבית.

עצם העובדה שהתובע אכן לא גר ברציפות בדירה אין בה להביא לקביעה כי הוא נטש את הדירה. המועדים בהם התובע לא שהה בדירה כתוצאה משהייתו בבית חולים, אינם בגדר נטישה, גם אם מדובר בתקופה ממושכת. וודאי שאין לראות בתקופות בהן התובע לא שהה בדירה כתוצאה מנקיטת הליכי פינוי נגדו, משום נטישה, שכן לאורך כל הדרך הביע התובע עמדתו הברורה כי פינויו נעשה שלא כדין. אמנם נכון כי התובע לא נקט בפעולה הנדרשת על מנת לעגן את זכויותיו במשך שנים ארוכות, אולם אין בכך להפוך את "הוצאתו" מהדירה בעקבות צו פינוי, לנטישה.

לבסוף, בחן ביהמ"ש את השאלה, האם ישנם טעמים המחייבים את אי מתן הסעד ההצהרתי כסעד שביושר. ביהמ"ש סבור כי חרף אי הנוחות הרבה מהתנהלות התובע במשך השנים שחלפו מאז נודע לו כי ניתן כנגדו צו פינוי, תוך התעלמות מזכותו כדייר מוגן, אין בהתנהלות זו טעם מספיק לדחיית התביעה. יחד עם זאת, יש בהתנהלות התובע כדי להביא לדחיית תביעתו הכספית כנגד הנתבעים, בהיות התנהלות התובע העצמו, אשר נמנע מנקיטת הליך משפטי במשך 11 שנים, הגורם העיקרי לנזקיו של התובע.

מקרקעין – הפקעה – פיצויים:

האינטרס של מניעת דיון מקביל יסודו באינטרס להימנע מבזבז זמן של שתי ערכאות במקביל והחשש מפני פסיקות סותרות. על בעל הקרקע המבקש פיצוי בגין ה-25% הראשונים משטח המופקע לפי פקודת הדרכים, לפנות ראשית לשר התחבורה.

[הפ \(ת"א\) 52095-11-12 טרמוסינטקס החזקות בע"מ נ' מ.ע.צ החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ](#)

המבקשת הגישה תובענה למינוי שמאי שיקבע את גובה הפיצויים המגיעים לה בגין הפקעה. לעמדת המשיבה, יש לעכב את ההליכים נוכח תביעת המבקשת לוועדות המקומיות לתכנון ובניה ונוכח אי מיצוי הליכים, בהעדר פניה לשר התחבורה.

בית המשפט המחוזי **עיכב את ההליכים** בתובענה ופסק:

האינטרס של מניעת דיון מקביל איננו נעוץ בחשש שהתובע יגבה מהנתבע יותר מסכום הנזק שנגרם לו, אלא יסודו באינטרס הציבורי להימנע מבזבז זמן של שתי ערכאות במקביל והחשש מפני פסיקות סותרות. הקובע לעניין עיכוב ההליכים היא השאלה איזה מבין ההליכים הוגש ראשון ולא מתי נוצרה



לראשונה עילת התביעה בכל אחד מהם.

בכל הפקעה לפי פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) לא ישולם פיצוי בגין ה-25% הראשונים מהשטח. ככל שבעל הקרקע מבקש פיצוי בגין ה-25% הראשונים, יהא עליו לפנות ראשית לשר התחבורה בכדי שיעשה שימוש בסמכותו לבטל את הניכוי, ורק אם בעל הקרקע מבקש להשיג על החלטת השר, הוא רשאי לפנות לביהמ"ש בתביעה לפיצויי הפקעה.

בנסיבות העניין, יש מקום לעכב את ההליכים עד להכרעה בתביעה לפי חוק התכנון והבניה ואין מקום לדון בשאלת הניכוי של 25% מסכום הפיצויים בטרם יובא הדבר להכרעתו של שר התחבורה.

הגנת הדייר – חוק הגנת הדייר – תחולתו:

ביהמ"ש קבע כי המערער הינו דייר מוגן במבנה בלבד, מכוח הסכם שאימץ את הוראות חוק הגנת הדייר ולא מכוח החוק עצמו, שכן זה אינו חל על בניין שנבנה ללא היתר או שנעשה בו שימוש בניגוד לייעודו.

עא (חי') 42959-06-12 אחמד ניג'ם נ' אילנה בלבן

ערעור וערעור נגדי על פס"ד לפיו המערער מחזיק במבנה במעמד של דייר מוגן, נדחתה תביעת המשיבות לסילוק ידו מהמבנה ומדרך הגישה אליו ומנגד, התקבלה דרישתן לסילוק ידו מיתרת השטח שהקיף או היה צמוד למבנה. לטענת המערער, הוא רכש זכויות של דייר מוגן גם בשטח הגינה והחצר שמסביב למבנה ואילו לטענת המשיבות, המערער אינו דייר מוגן במבנה ויש לסלקו מהמבנה ומהשטח שסביבו.

בית המשפט המחוזי דחה את הערעור והערעור שכנגד ופסק:

מטרת חוק הגנת הדייר הייתה בזמנו לתקן תופעה חברתית של חוסר בדירות למגורים, אך לא הייתה כוונה לפגוע בשלטון החוק. לפיכך, אין החוק יכול לחול על מבנה שנבנה שלא כדין, ללא היתר ועל פני קרקע שייעודה חקלאי, ו/או שהוסב למגורים ללא היתר על פני קרקע חקלאית. זאת לנוכח הפרשנות המצמצמת שיש לתת לחוק, בחלוף העיתים והסטת הכובד לעבר זכויות קניין. סעיף 131 (4) לחוק מתייחס לרישיון ואין ללמוד ממנו לגבי שימוש במבנה חקלאי, בקרקע שייעודה חקלאי, למגורים ואף בניה נוספת, מאסיבית, בלא היתר בניה.

צדדים רשאים להחיל על יחסיהם את הוראות חוק הגנת הדייר, כולן או מקצתן, ואז הן יחולו מכוח ההסכם ולא מכוח הוראות החוק גופו.

המערער הוא בבחינת דייר מוגן במבנה, לא לפי החוק אלא לפי הסכם שאימץ את הוראות החוק לא רק לגבי גובה שכר הדירה אלא גם באשר לזכותו שלא להיות מפונה מהדירה. עם זאת, המערער לא הוכיח כי אומד דעת הצדדים היה שהזכות להיות דייר מוגן חלה גם על כל חלק אחר של החלקה מעבר למבנה המגורים.

הודעות



רשויות מקומיות

חקיקה

הצעות חקיקה

פסיקה

רשויות מקומיות – ארנונה – סיווג נכסים:

נדחתה בקשת רשות ערעור שעניינה סיווג נכס לצרכי ארנונה. נפסק כי, רשות ערעור לא תינתן מקום בו הבקשה נוגעת ליישומם הקונקרטי של מבחנים בנושא של סיווג נכס, אף כאשר מתעורר חשש שנפלה טעות במלאכת יישומם.

ברמ 1280/13 חברת רבוע כחול ישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית אילת

המבקשת מחזיקה נכס בתחום שיפוטה של המשיבה המשמש כסופרמרקט, וכולל, בנוסף לחלל המרכזי, גם משרדים, שטחי אחסנה, מקלט, קומת גלריה וחניה לא מקורה. בשנת 2004 סווג הנכס לצורך חישוב שומת הארנונה באופן "מפוצל", כך שנגבו בגין חלקיו השונים 5 תעריפים: "סופרמרקט" (בגין החלל המרכזי), "מחסנים ומקלטים" (בגין שטחי האחסנה וקומת הגלריה), "מקלט", "משרדים" ו-"קרקע תפוסה". בשנת 2010 שונה סיווג הנכס לצרכי ארנונה כך שהשטחים שסווגו קודם לכן כ"משרדים" או "מחסנים ומקלטים" סווגו מעתה כ"סופרמרקט". המבקשת הגישה השגה על שומת הארנונה שהוצאה בהתבסס על הסיווג החדש לוועדת הערר לענייני ארנונה. ההשגה נדחתה. ערעור שהוגש לבימ"ש לעניינים מינהליים על החלטת ועדת הערר נדחה, ומכאן בקשת רשות הערעור.

בית המשפט העליון דחה את הבקשה ופסק כי:

ככלל לא תינתן רשות ערעור בשאלות הנוגעות לסיווג נכס לצרכי ארנונה, בהתחשב בכך ששאלות אלו מצריכות על פי רוב בירור נסיבתי ופרטני. המבקשת לא הצביעה על טעם לסטות מכלל זה. בקשתה לא מגלה שאלה בעלת חשיבות ציבורית-כללית החורגת מעניינם הפרטי של הצדדים ומשאלת סיווג הקונקרטי של הנכס בבעלותה.

טענתה המרכזית של המבקשת התמקדה בכך שסיווג הנכון של שטחי האחסנה והגלריה היה אמור להיות מלכתחילה "מחסנים" (ולא סיווג המשקף את השימוש העיקרי שנעשה בנכס), ומטעם זה השינוי בסיווג אינו יכול להיחשב לתיקון טעות. אלא שטענה זו נוגעת ליישום המבחנים שנקבעו בפסיקה לגבי פיצול נכס לצרכי ארנונה. רשות ערעור לא תינתן מקום בו הבקשה נוגעת ליישומם הקונקרטי של מבחנים בנושא של סיווג נכס, אף כאשר מתעורר חשש שנפלה טעות במלאכת יישומם. השאלה האם מתקיימת בין חלקיו השונים של הנכס זיקה מן הסוג המצדיק שלא לפצל את סיווגו היא שאלה שבעובדה אשר נבחנת על ידי הערכאה הדיונית על יסוד נתוניו הקונקרטיים של הנכס, ואין הצדקה לכך שערכאת הערעור תתערב בה, ולא כל שכן ב"גלגול שלישי". משעה שאין להתערב בקביעה כי נפלה טעות באופן סיווג הנכס, מתייתרת גם טענת המבקשת כי שינוי הסיווג של הנכס נוגד את דיני ההקפאה. גם בטענות שכוונו נגד סיווגם של שטחי



החניה אין עילה למתן רשות לערער, בהתחשב בכך שאף הן עסקו ביישומם של מבחני הסיווג, ללא כל היבט כללי או ציבורי.

- תמצית הפסיקה רוכזה מהמאגרים המשפטיים הזמינים לרשות הלשכה, אינה ממצה ואינה מהווה ייעוץ משפטי -

עו"ד הילה שבתאי
יועצת משפטית ללשכה

landvalueisrael@gmail.com

03-5225969