



גיליון מס' 55

השמאון

ריכוז משפטי חודשי מטעם לשכת שמאי המקרקעין - מחודש יוני

שמאות
חקיקה
הצעות חקיקה
פסיקה
<p>תכנון ובנייה – שמאי מכריע – התערבות ועדת הערר:</p> <p>ועדת הערר אינה נוטה להתערב בהכרעת שמאי מכריע הדן בעניין מקצועי שבמומחיות בדומה לבורר, אלא אם נפלו פגמים חמורים בהכרעתו.</p> <p>ערר (ת"א) 95010/11 שלומית ברעלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א</p> <p>העוררים הגישו ערר על השומה המכרעת של השמאי המכריע. ועדת הערר פסקה כלהלן:</p> <p>הערר מעלה שורה של טענות שמאיות במהותן אשר אין ועדת הערר מתערבת בהן.</p> <p>אין זה תפקידה של הוועדה 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. אפילו אם נפלו טעויות בשומה מכרעת, אין להתערב בה.</p> <p>מקום בו אימצה הערכאה המבררת את מסקנות המומחה המוסכם, ובהעדר טעות היורדת לשורשו של עניין, תיטה ערכאת הערעור שלא להתערב במסקנות אלה. כך אפילו ניתן להצביע על טעויות אפשרויות בחוות הדעת או על דרכים אלטרנטיביות לגיבוש המסקנות.</p> <p>ועדת הערר אינה נוטה להתערב בהכרעת שמאי מכריע הדן בעניין מקצועי שבמומחיות בדומה לבורר, אלא אם נפלו פגמים חמורים בהכרעתו.</p> <p>אין זה ראוי להתערב בהכרעתו של שמאי מכריע אלא אם נפל פגם מהותי או טעות על פני הכרעתו שאינם בגדר חילוקי דעות שמאיים לגיטימיים. אין להתערב בשיקול דעתו של השמאי המכריע בעניינים הנוגעים לתחום מקצועיותו אלא במקרים יוצאי דופן בהם נמצא כי נפל פגם חמור בשיקול דעתו, או כאשר מתקיימות עילות ההתערבות שבסעיף 24 לחוק הבוררות.</p>



אין מקום לעלות שוב בערר על שמאי מכריע טענות שהועלו בפני השמאי המכריע, נדונו על ידו, ונדחו.

שמאי מכריע – התערבות ועדת הערר:

אין זה תפקידה של הוועדה 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.

ערר (מרכז) 9019/10 כפר הנוער יוהנה ז'בוטינסקי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

העוררת הגישה ערר על שומתו המכריעה, של השמאי המכריע במספר נושאים. העוררת טוענת, בין השאר, כי אין להחיל את הלכת חגור על עניינה ולכן יש להתחשב בפוטנציאל התכנוני השינוי יעוד המקרקעין החקלאיים, ולהחיל את התחשיב בשומה המכרעת אשר לא כלל את פסק דין חגור.

בית המשפט קבע כלהלן:

ועדת הערר תתערב בשומה מכרעת רק במקרים נדירים ויוצאי דופן. אין זה תפקידה של הוועדה לבחון את הנכונות ההחלטת 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. נקודת המוצא העקרונית הינה כי הלכה שיפוטית חדשה, פועלת הן רטרוספקטיבית והן פרוספקטיבית.

במקרה שלפנינו מדובר במקרה רגיל ושכיח של הליך המתברר לאחר מתן ההלכה – לאחר מתן פסק הדין בעניין חגור. גם אין מדובר בהליך שהסתיים טרם מתן פסק דין חגור. לכן, למעשה, במקרה שלפנינו, כלל לא מתעוררת סוגיית הרטרואקטיביות של פסק דין, כפי שטוענת לו העוררת.

לגופו של עניין, הלכת חגור מחייבת היא, ולכן לא היה גם צורך כלל בפירוט חלופה כלשהי לפ"ד חגור בשומה המכרעת. יש לדחות את טענת העוררת כי הלכת חגור איננה חלה.

שמאי מכריע – ערעור:

בימ"ש העביר בקשה למתן רשות ערעור, שעניינה אמות המידה להתערבות בשומה מכרעת, לדיון בפני הרכב. בימ"ש קיבל את בקשת המבקשים, שחויבו בפסק דין בתשלום פיצויים למשיבים בגין ירידת ערך, והורה על עיכוב ביצוע חלקי המתייחס ל-25% מגובה החוב הפסוק עד להחלטה אחרת של המותב שידון בעתירה.

ברמ 3644/13 משרד התחבורה נ' גלר דוד וארורה ואח'.

בשנת '98 אושרה תכנית ח/ד-237/ב-352א שעניינה קביעת דרך נתיבי אילון (כביש 20) בקטע שבין רח' הלוחמים (מחלף וולפסון) לרח' יוספטל בחולון ובת-ים. התוכנית הרחיבה את כביש מספר 20 ובכך קרבה את הדרך אל השטחים הבנויים שבצידיה. המשיבים נמנים עם בעלי הדירות הבנויות בסמיכות לתוואי הדרך המורחבת. הם ואחרים הגישו תביעות לפיצוי מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה לוועדות המקומיות לתכנון ובניה. ועדת הערר המחוזית דחתה מאות עררים, והעבירה מאות עררים אחרים להכרעת שמאי מכריע. השמאי המכריע פרסם את חוות דעתו. בעלי הדין הגישו עררים לוועדת הערר המחוזית שכוונו לקביעות שונות בשומה המכרעת. ועדת הערר דחתה את כולם. בעקבות החלטתה הוגש לבימ"ש לעניינים מינהלים ערעור המבקשים שעניינה השומה המכרעת. ערעור המבקשים נדחה ומכאן בקשת רשות הערעור בה נטען כי יש עילה ליתן רשות ערעור כדי להכריע בשאלת אמות המידה להתערבות



בשומה מכרעת, והועלו טענות כלפי הקביעות בשומה המכרעת. בנוסף, הוגשה בקשה לעיכוב ביצוע פסק הדין עד להכרעה בבקשת הרשות לערער.

בית המשפט העליון (השופט ע' פוגלמן) העביר את הדיון בבקשת רשות הערעור להרכב, קיבל בחלקה את הבקשה לעיכוב ביצוע ופסק כי:

בימ"ש העליון קבע כי הבקשה מעלה שאלות המצדיקות את העברתה לדיון בפני הרכב, אשר יכריע בדבר המשך הטיפול בה.

אשר לבקשה לעיכוב ביצוע, ציין בימ"ש העליון כי ככלל, זכאי הזוכה בפסק דין ליהנות מפרי זכייתו, ואין די בהגשת ערעור (או בקשת רשות ערעור) כדי להצדיק עיכוב ביצוע של פסק הדין. בבחינת בקשה לעיכוב ביצוע על מבקש הסעד להראות כי סיכויי ההליך הערעורי הם טובים וכי מאזן הנוחות נוטה בבירור לטובתו. בין שיקולים אלה קיימים יחסי גומלין, במובן זה שכלל שסיכויי הערעור הינם גבוהים, כך ניתן יהיה למעט בשיקולי מאזן הנוחות, ולהיפך.

בימ"ש העליון ציין כי נוכח ההחלטה להעביר את הבקשה לרשות ערעור לדיון לפני הרכב, אין צורך לקבוע מסמרות בשאלת סיכויי ההליך, ולפיכך התמקד בשאלת מאזן הנוחות. בימ"ש ציין כי כאשר מדובר בפסק דין כספי, ככלל לא יעוכב ביצועו, שכן הוא אינו שולל אפשרות החזרת המצב לקדמותו. ואולם, במקרים מתאימים הכירה הפסיקה בצורך לעכב ביצוע פסק-דין כספי, מקום שבנסיבות העניין צפוי להתעורר קושי ממשי בהשבת סכומים בהם חויב בעל דין אם יזכה בערעורו. בענייננו, אין לשלול את עמדת המבקשים כי אם בסופו של יום תתקבלנה טענותיהם ויופחת סכום הפיצויים, עשוי להתעורר קושי בגביית הסכומים שישולמו למשיבים. עם זאת, גם בבחינת יכולת השבה, נשקל טיב עניינו של הזוכה ומידת הזדקקותו לכספי פסק-הדין, ונעשה שקלול אינטרסים בין בעלי הדין. בימ"ש ציין כי השאלה המרכזית בענייננו אינה נסבה על זכאותם של המשיבים לפיצויים אלא על שיעורם, ולכן אפילו תתקבלנה טענות המבקשים או חלקן בסופו של יום, ספק אם האחרונים יהיו פטורים כליל מתשלום פיצויים למשיבים. לאחר שקילת כלל השיקולים הצריכים לעניין, הורה בימ"ש כי יעוכב ביצוע חלקי המתייחס ל-25% מגובה החוב הפסוק, וזאת עד להחלטה אחרת של המותב שידון בעתירה.

היטל השבחה – שמאי מכריע:

ביהמ"ש קיבל באופן חלקי ערעור על החלטת השמאי המכריע בעניין היטל השבחה, בקובעו כי נפלה טעות שבדין בפרשנות הוראות החוק לעניין השבחה הנובעת מהרחבת זכויות הבנייה. נפסק כי היה על השמאי המכריע לכמת את עליית ערכם של המקרקעין בגין הרחבת זכויות הבנייה ובהתאם לשום את היטל השבחה.

עשא (י-ם) 2/08 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' פלפון סנטר בע"מ

ערעור וערעור שכנגד על החלטת השמאי המכריע בעניין היטל השבחה, שהוגשו לפי סעיף 14(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. המערערת הטילה את עיקר יתבה על שאלת הפרשנות המשפטית והתכנונית שהעניק השמאי המכריע לשימושים המותרים של המקרקעין לפי תוכנית 1170 וכן לזכויות הבנייה לפי התוכנית המשביחה.

בית המשפט קיבל באופן חלקי את הערעור ודחה את הערעור שכנגד, בקובעו כדלקמן:

הכרעת השמאי המכריע היא הניצבת על המדוכה בפסק דין זה. סמכותו של בית המשפט להתערב בהכרעת



השמאי המכריע הוסדרה בסעיף 14(ג) לתוספת השלישית לחוק. המחוקק הגביל את הערעור על הכרעת השמאי ל"נקודה משפטית בלבד או בעילה שלא ניתנה לוועדה המקומית או לבעל המקרקעין או לשמאים מטעם הזדמנות נאותה לטעון טענותיהם או להביא ראיות בפני השמאי המכריע". הפסיקה קובעת כי בית המשפט יבחן את השומה המכרעת בעיניים משפטיות ויודא כי ממצאה העובדתיים מעוגנים כדבעי בתשתית העובדתית וכי מסקנותיה המקצועיות – משפטיות סבירות ולא נפלה בהן טעות שבחוק.

תוכנית 1170 תכליתה להורות על איחוד שטחם של 10 מגרשים שבתכנית בניין ערים מס' 974 וחלוקת השטח המאוחד ל- 6 מגרשים בגושים 30128 ו- 30140. התכנית המשביחה תכליתה לשנות במערך יעודי הקרקע וכן לקבוע אזור והוראות לאיחוד וחלוקה מחדש, הוראות בינוי ופיתוח, שימושים מותרים, תנאים למתן היתר בניה והוראות בגין בניינים להריסה. בעניין המקרקעין מושא המחלוקת נקבע בסעיף 6(א)(1) לתכנית, כי יעוד השטח שונה מאזור תעשייה לאזור מגורים 2 מיוחד, לאזור לשימושים מעורבים, לשטח לתחנת תדלוק להשלמה, לשטח פתוח ציבורי, לשטח לבניני ציבור ושטח פתוח ציבורי מעל שטח מסחרי ולדרך.

לטענת המערערת היה בתכנית המשביחה כדי להתיר שימוש למסחר וכן שימוש גורף לתעשייה ולא רק לסוג תעשייה המאופיינת לשיטתה כתעשייה זעירה ומלכלכת. אין לקבל טענה זו. לא היה בתכנית 1170 כדי לגרוע משימושי הקרקע שעוגנו בתכנית 62. אין בתוכנית כל החרגה של מגרש 1א מהוראות התוכנית וכל שכן מהכפפתה לתוכנית 62. תימוכין לכך נמצא בשמאות המכריעה של השמאי שלמה תענד, אשר הכריעה בשאלת פרשנותה של תוכנית 62 לעניין יעוד הקרקע.

לא זו גם זו, אין המדובר אך בפרשנותו של שמאי מכריע אחד. הלכה למעשה הונפקו היתרי בנייה במקרקעין לשימוש מסחרי ולמעשה רוב הפעילות בבניין התמקדה במסחר ולא בתעשייה. כך עולה מדו"ח של הוועדה שהוקמה ע"י עיריית ירושלים לצורך בדיקת השימוש המסחרי בבניין שנבנה על ידי האחים ישראל והחברה הכלכלית תלפיות. לגרסת הוועדה בהמלצותיה, לא בוצעה כל הבחנה באותם ימים בין תעשייה למסחר, אדרבה הנורמה שהשתרשה טמנה ביסודה הנחה לפיה קיומו של היתר בניה לשימושי תעשייה מעניק מאליו היתר בניה לשימושי מסחר.

לאור האמור, לא היה בתכנית המשביחה כדי לשנות מייעודי הקרקע כפי שהותרו בתכנית 1170 המכילה את הוראות תכנית 62. בנסיבות העניין, אין מקום להתערב בהכרעת השמאי המכריע בסוגיה זו.

יחד עם זאת, ביהמ"ש הגיע לכלל מסקנה כי נפלה טעות שבדין בפרשנות הוראות החוק לעניין ההשבחה הנובעת מהרחבת זכויות הבנייה. בית המשפט העליון נדרש לפרשנותה והחלתה של תקנה 13 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992. נקבע כי בעוד שעניינה של תקנה 13(ב) הוא קביעת דרך להוספת אחוזי בנייה, עניינה של תקנות 13(א) ו-13(ג) הוא במצב שבו לא שווה זכויות הבנייה במקרקעין. מקום בו השתמשה הוועדה בסמכויותיה על פי תקנה 13(ב), והרחיבה את זכויות הבנייה, כפי שאכן נעשה בענייננו, יש לשלם היטל השבחה כדין.

התכנית המשביחה עיגנה בחובה את הוספת שטחי השרות ולמעשה במסגרתה מימשה הוועדה את סמכותה לפי תקנה 13 בה עסקינן. יוצא איפוא, כי היה על השמאי המכריע לכמת את עליית ערכם של המקרקעין בגין הרחבת זכויות הבנייה ובהתאם לשום את היטל השבחה. השמאי המכריע לא נתן הכרעתו בנקודה זו, ועל כן יש להחזיר אליו את השומה המכרעת על מנת שייקבע את היטל השבחה הנובע מהרחבת זכויות הבנייה בתכנית המשביחה, באופן שהוספו 112% זכויות בניה לשטחי שרות.



תקנים

תכנון ובניה

חקיקה

תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) (תיקון מס' 3), התשע"ג-2013
תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) (תיקון), התשע"ג-2013

הצעות חקיקה

פסיקה

תכנון ובניה – פיצויים – פגיעה במקרקעין על-ידי תכנית:

ביהמ"ש העליון הכריע כי תקופת ההתיישנות בת שלוש השנים להגשת תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה מתחילה במועד כניסת התוכנית הפוגעת לתוקף, קרי: בתום 15 ימים ממועד פרסומה.

ברם 9701/11 אברהם ודורה גולדשטיין נ' יעקב ורצהייזר ואחרים

ערעור ובקשות רשות ערעור על פס"ד מנהליים, במסגרתם עולה השאלה: מהו המועד שממנו יש להתחיל למנות את תקופת ההתיישנות בת שלוש השנים להגשת תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה (תביעה לפיצויים בגין ירידת ערך עקב פגיעת תכנית, שלא בדרך הפקעה) – האם ממועד פרסום התכנית ברשומות או שמא בתום 15 יום ממועד כניסתה לתוקף? על רקע ההחלטות הסותרות של בתי המשפט המחוזיים, הוחלט לדון בע"מ 9272/11, בבר"ם 9701/11 ובבר"ם 86/12 במאוחד, ובקשות רשות הערעור נדונו כאילו הוגש ערעור לפי רשות שניתנה.

ביהמ"ש העליון (מפי השופט ע' פוגלמן, בסכמת השופטים ע' ארבל וחי' מלצר) פסק:

בלשון החוק, שאינה בהירה כדי הצורך, ניתן למצוא עיגון לפרשנויות השונות שהוצגו ע"י הצדדים. אולם, פרשנות הביניים שעליה עמדו המבקשים בבר"ם 86/12 (פרסום ברשומות + 15 ימים) אינה מתיישבת עם תכלית ההסדר. בחינת התכליות השונות העומדות בבסיס ההסדר הספציפי, כמו גם תכליות כלליות נוספות, מושכות את המהלך הפרשני לכיוונים מנוגדים. בבחירה בין שתי הפרשנויות – וכפות המאזניים קרובות להיות מעוינות – סבור ביהמ"ש כי מן הראוי לאמץ את הפרשנות המקלה עם התובעים, הפרשנות המרחיבה שבה נקט ביהמ"ש לעניינים מינהלים לפיה, תקופת ההתיישנות בת שלוש השנים להגשת תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה מתחילה במועד כניסת התוכנית לתוקף, קרי: בתום 15 ימים ממועד פרסומה, לפי סעיף 119(א) לחוק.

אמנם, הפרשנות שמציעה המדינה, לפיה המועד יחל ממועד פרסום התכנית ברשומות (על רקע לשון סעיף 119(ב) לחוק), היא ודאית יותר, שכן מועד הפרסום ברשומות אינו יכול להיות נושא למחלוקת בין הפרט לרשות, ואילו חישוב המועד לתחילת מרוץ ההתיישנות לפי סעיף 119(א) לחוק ("בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין



ההודעות ברשומות או בעיתון" – עשוי לעורר שאלות במקרי קצה. עם זאת, השיקול המכריע את הכף הוא העובדה שההתיישנות בתביעה לפי סעיף 197 מונעת מהפרט לקבל את הסעד לפגיעה בזכותו החוקתית לקניין. מקום שבו כפות המאזניים של המהלך הפרשני מעוינות, זכותו החוקתית של הפרט לקניין – כמו גם זכות הגישה לערכאות – מטות את הכף לטובת הפרשנות המרחיבה את זכות התביעה. הדברים אמורים ביתר שאת ביחס לתביעה לפי סעיף 197 לחוק, שבה תקופת ההתיישנות היא קצרה יותר מאשר הנורמה הכללית בדین.

ביישום לענייננו נקבע כי התביעות בעע"ם 9272/11, בבר"ם 9701/11 ובבר"ם 86/12 – הוגשו במועד.

השופט ח' מלצר מציע להשאיר בצריך עיון את השאלה מה דינה של תכנית שקבוע בה כי תחילת תוקפה לאחר זמן מעת פרסומה – לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. שכן, לכאורה אם הכלל הרגיל שנוסח בפס"ד זה – יחול גם על המצב האמור יתכן והזכות לתבוע עלולה לפקוע במקרה שכזה (שהוא לא שגרתית) אפילו טרם שהתכנית נכנסה לתוקף ולפיכך הסוגיה מורכבת.

תכנון ובנייה – מוסדות תכנון – סמכויות:

בימ"ש העליון חזר על הפסיקה לפיה, הסמכות לדון בבקשה לביטול פסק בוררות, הנעשית מכוח סעיף 122(4) לחוק התכנון והבנייה, נתונה לבימ"ש המוסמך, ולא למוסדות התכנון, שכן סעיף זה מחיל על בוררות שנעשית מכוחו את חוק הבוררות.

רעא 3564/13 עיריית תל אביב יפו נ' הורקנוס מרכז מסחרי חדש בע"מ ואח'

בקשת רשות ערעור על פסק דין של בימ"ש המחוזי בו נדחתה בקשת המבקשים לבטל פסק שמאי-בורר שמונה לפי סעיף 122(4) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: החוק), למעט לעניין שומת היטל ההשבחה בשל חריגה מסמכות. המבקשות טוענות כי מתעוררת סוגיה ייחודית בדבר סמכות בימ"ש המחוזי לדון בבקשה לביטול פסק בוררות, שנערכה מכוח סעיף 122(4) לחוק, בהטעימן כי לפי דיני התכנון והבניה הסמכות בעניין זה נתונה למוסדות התכנון. לגופו של עניין, טענו המבקשות נגד דחיית טענותיהן בבימ"ש המחוזי בדבר חריגה מסמכות השמאי-הבורר.

בית המשפט העליון (השופט דנציגר) **דחה** את הבקשה למתן רשות ערעור ופסק כי:

על בקשות רשות ערעור ב"גלגול שלישי" בהחלטות בעניין בוררות, לרבות החלטות בדבר אישור או ביטול פסק בוררות, חלות אמות המידה שהותוו בהלכת חניון חיפה. בהתאם לאמות מידה אלה רשות ערעור תינתן במקרים חריגים, כאשר הבקשה מגלה בעלת חשיבות כללית או ציבורית או כאשר התערבות בימ"ש העליון נדרשת למניעת אי צדק או עיוות דין.

הבקשה דן אינה עומדת באמות המידה הללו. השאלה עליה מצביעות המבקשות בדבר סמכותו של בימ"ש לדון בבקשה לביטול פסק בוררות הנעשית מכוח סעיף 122(4) לחוק היא שאלה מעניינת, אך היא הוכרעה בפרשת פרידמן חכשורי (ע"א 5752/97) בה נקבע כי הסמכות לדון בבקשה לביטול כאמור נתונה לבימ"ש המוסמך לכך, ולא למוסדות התכנון, וזאת לנוכח סעיף 122(4) לחוק, המחיל על בוררות שנעשית מכוח סעיף זה את חוק הבוררות. כמו כן, לא נגרם למבקשות עיוות דין ובוודאי שלא כזה המצדיק התערבות בימ"ש העליון.



לגופו של עניין פסק בימ"ש העליון כי לא נמצא ממש בטענות המבקשות בדבר חריגה מסמכות השמאי-הבורר, וקיבל את הנמקותיו של בימ"ש המחוזי.

תכנון ובנייה – ועדות התכנון והבנייה – נוהל "בעל דין במקרקעין" במזרח ירושלים:

התקבל ערעור על פסק דינו של ביהמ"ש לעניינים מנהליים בירושלים שנסב על יישומו של נוהל "בעל עניין במקרקעין" במזרח ירושלים. נפסק כי יש לראות את מכתבו של המודד המחוזי מיום 12.10.2009 כאישור הנדרש לצורך הנוהל המקל לשם הוכחת היותו "בעל עניין" בקרקע, זאת חרף העובדה שהמודד המרכזי שאיר את הקביעה בעניין זה לשיקול דעת הועדה.

עמס 3435/11 חוסין אחמד עבידת נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים

ערעור על פסק דינו של ביהמ"ש לעניינים מנהליים בירושלים שנסב על יישומו של נוהל "בעל עניין במקרקעין" במזרח ירושלים. רקע: המערער הגיש תוכנית מפורטת בנוגע למקרקעין שהוא מחזיק בהם. מאחר שהמערער אינו רשום כבעלים של המקרקעין, הוא הגיש את התוכנית לוועדה המקומית על פי הנוהל המקל שנקבע בשנת 2004 על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים, המכיר בראיות "ברמה מינהלית" במישור של דיני התכנון והבניה, להבדיל מהמישור הקנייני, להוכחת "בעל עניין במקרקעין". התוכנית לא נדונה לגופה לאחר שנקבע כי המערער לא עמד בדרישה להצגת אישור של המודד המחוזי, ולכן לא עמד בדרישות הנוהל הנ"ל. עתירה שהגיש בעניין נדחתה ומכאן ערעור זה.

ביהמ"ש העליון (מפי השופט י' עמית, בהסכמת השופטים ח' מלצר וד' ברק-ארז) קיבל את הערעור מהטעמים הבאים:

אין חולק, כי הוועדה המחוזית אינה מוסמכת ואינה צריכה להכריע בסכסוך קנייני. התוצאה של פסק הדין החלוט שניתן על ידי בימ"ש השלום בתביעת הפינוי שהוגשה כנגד המערער ובני משפחתו – ובפסקי הדין שניתנו בערעור עליו – חוסמת את דרכן של המשיבות 2-3 בכל תביעת פינוי עתידית נגד המערער, בבחינת השתק עילה. עם זאת, אין בדחיית תביעת הפינוי כנגד המערער, כדי לקבוע פוזיטיבית את בעלותו של המערער בקרקע.

ברם, לצורך הנוהל המקל המערער לא נדרש להוכיח את בעלותו בקרקע. מכאן, שהשאלה היחידה הצריכה לענייננו היא, האם לצורך הנוהל המקל ניתן לראות את מכתבו של המודד המחוזי מיום 10.12.2009 כאישור המודד המחוזי הנדרש במסגרת הנוהל המקל.

התשובה לשאלה זו היא לכאורה שלילית, שהרי המודד שאיר את הקביעה לשיקול דעת הועדה. אולם, מהסיפא למכתב הנ"ל עולה כי הסיבה היחידה בגינה המודד לא נתן את אישורו, הוא קביעותיו של המודד המחוזי הקודם, בצלאל אליאב ז"ל. המודד המחוזי דהיום סבר שאין בסמכותו להתעלם מקביעותיו של המודד המחוזי משנת 1981, ולכן "גלגל" את הנושא לפתחה של הועדה המחוזית. אלא שלגבי קביעותיו של המודד המחוזי דאז – באמצעות המודד אריכא – נקבע בפסק דין חלוט כי לא ניתן להסתמך על קביעות אלה וכי לא ניתן לזהות את הקרקע שרכשה חברת המזרחי (והמשיבות 2-3 שנכנסו בנעליהן) לבין הקרקע שבה מחזיקים המערער ובני משפחתו.

מכאן, שאם מאיינים קביעות אלה, הרי שיש לראות את מכתבו של המודד המחוזי מיום 12.10.2009 כאישור הנדרש לצורך הנוהל המקל, ובהתאם למכתבו הראשון מיום 29.3.2005, בו נכתב לגבי מעמד הקרקע כי הנכס "לא הופקע ולא הוסדר. לא ידוע לנו על רישום קודם כלשהו לנכס הנ"ל".



לפיכך, דין הערעור להתקבל במובן זה שיש לראות את המערער כמי שעמד בתנאי הנוהל המקל לשם הוכחת היותו "בעל עניין" בקרקע.

תכנון ובנייה – תכניות – פירושן:

בהעדר עילת התערבות של המשפט המנהלי, ביהמ"ש לא ימיר את שיקול דעת הרשות בשיקול דעתו, בייחוד בעניינים תכנוניים. שונה הגישה ככל שהחלטת מוסדות התכנון נוגעת לפרשנות תכנית מתאר, אולם ביהמ"ש יטה לאמץ את פרשנות הרשות, המתבססת על ידע וניסיון מקצועיים. במקרה זה הפרשנות סבירה ולא קמה עילת התערבות בהחלטת הוועדה.

עת"מ (ת"א) 15456-05-11 אהובה אטלס נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז תל-אביב

העתירה מופנית כנגד מתן היתר למשיבה 3 לביצוע תוספות בניה בבניין המיועד לשימור. המחלוקת המרכזית עניינה ב"קומת הביניים", שלשיטת העותרים היא בבחינת קומת גלריה אשר אינה קומה בפני עצמה, ואילו לעמדת הוועדה המקומית מדובר בקומה חלקית ועצמאית שניתן להשלימה לקומה שלמה.

בית המשפט לעניינים מנהליים דחה את העתירה ופסק:

הביקורת השיפוטית על פעולות הרשות המנהלית נתחמת לעילות ההתערבות של המשפט המנהלי, כגון העדר סמכות, הפלייה פסולה, שיקולים זרים וחריגה ממתחם הסבירות. בהעדר עילת התערבות, לא יבוא ביהמ"ש בנעלי הרשות ולא ימיר את שיקול דעתה בשיקול דעתו, בייחוד בעניינים מקצועיים תכנוניים. שונה הגישה ככל שהחלטת מוסדות התכנון נוגעת לפירוש הוראה או מונח בתכנית מתאר, שכן ביהמ"ש הוא לעולם הפרשן המוסמך של הדין. אולם, ביהמ"ש יטה לאמץ את פרשנותה של הרשות התכנונית להוראות תכנית, שכן היא מתבססת על ידע וניסיון מקצועיים.

הערכת מידת ואופי הפגיעה של הקלה תכנונית כלשהי על מבנים סמוכים והאיזון הראוי בין אותה פגיעה לבין הפגיעה במבקש ההקלה אם זו תידחה, הופקדו בידי מוסדות התכנון ולא בידי ביהמ"ש. כך הוא גם לגבי פגיעה נטענת בזרימת האוויר ובכניסת האור.

ועדת הערר רשאית לחייב עורר בהוצאות המשיב, מקום בו הערר נדחה. בנסיבות העניין, ועדת הערר לא חרגה מסמכותה ואין המדובר בהוצאות בסכום חריג.

פרשנות וועדת הערר סבירה וראויה ומבוססת על ההיסטוריה התכנונית של המונח "קומת ביניים". אותה פרשנות יושמה במשך עשרות שנים ביחס לעשרות בניינים ברחבי העיר ויש להניח כי הציבור הסתמך עליה וכי הדבר השפיע על מחירי הנכסים. בהיעדר פגם בהחלטה ועת ששיקול הדעת ומסקנות והעדה הינם בתחום הסבירות, לא קמה עילת התערבות.

תכנון ובנייה – ענישה – מדיניות ענישה:

על העונש שנגזר על מי שמורשע בעבירות נגד חוקי התכנון ובניה לשקף את חומרת המעשים והפגיעה בשלטון החוק ולשמש גורם הרתעה נגדו ונגד עבריינים פוטנציאלים, במטרה להפוך את ביצוע העבירות לבלתי כדאיות מבחינה כלכלית.

עכו) 20381/06 חעמ (עכו) 20381-06 מ.י. ו.מ. לתכנון ובניה שפלת הגליל נ' כאמל חמדוני

בית המשפט נדרש לגזור את דינו של הנאשם שהורשע על פי הודאתו בעבירה שעניינה עשיית דין עצמי בתחום הבנייה ללא היתר.



בית המשפט פסק כלהלן:

עבירות על חוקי התכנון והבניה הפכו עוד לפני שנים למכת מדינה. מדובר בעבירות בעלות תוצאות קשות, אשר אין באמצעים העונשיים, הננקטים כלפי העבריינים כדי לחסום באופן אפקטיבי את הדרך בפני התפשטותן. יש לראות בחומרה יתרה את התופעה של בניה ללא היתר. הפרת הוראות חוק התכנון והבניה גורמות לפגיעה באינטרסים ציבוריים חשובים ומובילות לזילות שלטון החוק.

על העונש שנגזר על מי שמורשע בעבירות נגד חוקי התכנון ובניה לשקף את חומרת המעשים והפגיעה בשלטון החוק ולשמש גורם הרתעה נגדו ונגד עבריינים פוטנציאליים, במטרה להפוך את ביצוע העבירות לבלתי כדאיות מבחינה כלכלית.

בתי-המשפט מצווים לתת יד למאבק בעבירות החמורות בתחום התכנון והבנייה, שהפכו לחזון נפרץ בימינו.

אין מנוס ממאבק עיקש, ובכלל זה מענה שיפוטי, באשר לתופעות הבניה הבלתי חוקית, אשר הפכו, למרבה הצער, לשגרה במקומותינו.

מאידך, יש להתחשב בהודאת הנאשם בפניי בהזדמנות הראשונה, ובכך חסך זמן שיפוטי יקר, כמו כן לקחתי לתשומת ליבי את מצבו הכלכלי של הנאשם, כפי שהוצג בפניי.

עסקינן בבניה של כ-113 מ"ר במסגרת סטייה מהיתר וכן אי בניית הממ"דים במקומם המיועד עפ"י ההיתר ולפיכך מתחם הענישה ההולם הוא קנס, התחייבות, צו הריסה, צו איסור שימוש, כפל אגרה, צו התאמה.

מדובר בשני אחים אשר שניהם בנו את הבניה הנ"ל במסגרת הסטייה מהיתר, ומצבו הכלכלי והמשפחתי של הנאשם מס' 1 פורט על ידו בטיעונים לעונש. יש להשית עליו קנס התחייבות, צו הריסה, צו איסור שימוש, כפל אגרה, צו התאמה.

תכנון ובנייה – תכניות – פירושן:

נדחתה בקשת רשות ערעור שעניינה ביטול שומות היטל השבחה שהוציאה המבקשת למקרקעין שרכש המשיב בהעדר תוכנית משביחה. נפסק כי הבקשה אינה מעלה שאלה משפטית או ציבורית כללית, וכי אפילו נפלה טעות בפרשנות שניתנה לתוכנית מתאר מחוזית בנוגע לסוגיה הספציפית שנדונה, אין בכך בלבד כדי להצדיק הענקת רשות ערעור.

רעא 9044/12 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בקעת בית הכרם נ' עבדאלסלאם סרחאן

המשיב רכש בשנת 1994 ארבע חלקות מקרקעין שסווגו כקרקע בייעוד חקלאי לפי התכניות החלות עליהן. על חלקות אלה חלה תוכנית מתאר ג/6540 מיום 26.12.91. בנוסף, מצויים המקרקעין בתחומי תוכנית מנדטורית מספר RP/50/42 משנת 1946 (להלן: התוכנית המנדטורית) ותוכנית מתאר מחוזית תמ"מ/2 מיום 13.2.83 (להלן: תמ"מ/2). המקרקעין שאותם רכש המשיב סווגו בתוכנית המנדטורית כמיועדים לחקלאות. בנוסף, עובר לכניסתה לתוקף של תמ"מ/2 הוכרזו מקרקעין אלה כ"קרקע חקלאית" גם לפי חוק התכנון והבניה. בשנת 2009, כאשר המשיב ביקש להעביר את הזכויות במקרקעין על שמו, הוציאה המבקשת שומות של היטל השבחה ביחס לחלקות בהסתמך על תוכנית ג/6540. בימ"ש השלום קבע כי המשיב חייב בהיטל השבחה, אך ערעור על פסק דינו התקבל ונפסק בבימ"ש המחוזי כי אין מדובר בתוכנית משביחה המוסיפה לזכויות הבניה הקיימות במקרקעין. מכאן בקשת רשות הערעור.



בית המשפט העליון (השופטת ד' ברק-ארז) דחה את הבקשה ופסק כי :

בימ"ש לא ייעתר לבקשת רשות ערעור "בגלגול שלישי" אלא במקרים שבהם מתעוררת שאלה משפטית או ציבורית כללית, החורגת מעניינם הפרטי של הצדדים למחלוקת, והבקשה דן אינה מקיימת אמות מידה אלו.

המבקשת טענה שקביעת בימ"ש קמא מפיתה חיים בתוכנית מנדטורית אשר זה שנים רבות נהוג להניח שהיא בוטלה, אלא שהמבקשת לא הניחה תשתית עובדתית מספקת לטענה לפיה "נהוג להניח" שהתוכנית המנדטורית נעדרת תוקף, טענה שהמשיב התנגד לה במישור העובדתי. שנית, המבקשת לא הצביעה על כך שפסק דינו של בימ"ש קמא כולל קביעה עקרונית של "החייאת" התוכנית המנדטורית, לכל דבר ועניין. לכאורה, כל שעולה מפסק הדין הוא שתמ"מ/2 לא ביטלה את התוכנית המנדטורית במפורש, אלא התנתה את בטלות הוראותיה בהתקיים תנאים מסוימים, אשר לשיטת בימ"ש קמא לא התקיימו בעניינו של המשיב. המבקשת לא הצביעה על היבט ציבורי ביישום תנאים אלה בנסיבות העניין. לכן, אפילו נפלה טעות בפרשנות שנתן בימ"ש לתקנון תמ"מ/2 בנוגע לסוגיה הספציפית שעמדה בפניו, אין בכך בלבד כדי להצדיק הענקת רשות ערעור.

תכנון ובנייה – ועדות התכנון והבנייה – סמכויותיהן :

אף שסעיף 205 לחוק התכנון והבניה מתייחס מפורשות לביצוע צו הריסה ע"י הועדה המקומית, יש לפרש זאת באופן שהדבר יהיה נתון גם לסמכות הועדה המחוזית.

עפא (חי') 53704-02-13 הועדה המחוזית לתכנון ובנייה - צפון חיפה נ' עבד אלח'אלק מחאג'נה

ערעור על גזר דין, שבמרכזו השאלה האם ניתן להסמיך את הועדה המחוזית לתכנון ובניה לבצע צווי הריסה במסגרת גזרי דין, בעבירות על חוק התכנון והבניה, במידה והמשיב לא יבצע את הצו בעצמו.

בית המשפט המחוזי קיבל את הערעור ופסק :

סעיף 28 לחוק התכנון והבניה מסמיך את הועדה המחוזית להיכנס לנעלי הועדה המקומית, נוכח תכליתו של הסעיף – אכיפת דיני התכנון והבניה, זאת במסגרת סמכויות הועדה המחוזית לפקח על הועדה המקומית. הואיל וההליכים הפליליים הקשורים בבניה בלתי חוקית מתנהלים במקביל, הן ע"י הועדה המקומית והן ע"י המדינה באמצעות הועדה המחוזית, והואיל שהוראה בדבר הריסה מהווה חלק מההליכים, וצווי הריסה ניתנים במסגרת ההליך הפלילי לבקשת הועדה המקומית או היועמ"ש, אין מקום לעשות הבחנה מלאכותית לעניין ביצוע צו ההריסה וליצור הפרדה מהותית בין סמכויות הועדה המקומית לבין סמכויות הועדה המחוזית לתכנון ובניה באופן שלוועדה המחוזית לא תהיה אותה סמכות של הועדה המקומית, הגם שהאחרונה כפופה לראשונה. לפיכך, אף שסעיף 205 לחוק התכנון והבניה מתייחס מפורשות לביצוע צו הריסה ע"י הועדה המקומית, יש לפרש זאת באופן שהדבר יהיה נתון גם לסמכות הועדה המחוזית שחובשת במצב דברים זה את כובע היועמ"ש – המדינה.



מיסים

חקיקה

הצעות חקיקה

פסיקה

מיסוי מקרקעין- פטור מתשלום מס שבח:

בית מגורים בן שתי קומות בנווה צדק, אשר חלק מבעליו ביקשו למכור את זכויותיהם בנכס בפטור מלא ממס שבח. שלטונות מיסוי מקרקעין סרבו להעניק להם פטור מלא, בטענה שהתמורה עבור הנכס משקפת זכויות בניה נוספות הניתנות לניצול. ועדת הערר קיבלה את עמדת שלטונות המס וקבעה כי העסקה משקפת גם תשלום עבור זכויות נוספות, בוודאי כאשר הרוכשת היא גורם עסקי מומחה, שלבטח ידע על קיומן של זכויות נוספות שצפויות לנכס.

וע' 1357/09 ג'ורג' מייבסקו ז"ל, ליכטנשטיין נגד מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

בעלים משותפים של כ-40% מנכס המצוי בשכונת נווה צדק בתל-אביב מכרו את זכויותיהם תמורת כחמישה מיליון שקל, לחברת יזמות ונדל"ן שהינה בעלת יתרת הזכויות בנכס. המוכרים דיווחו לשלטונות מס שבח אודות העסקה וביקשו לקבל פטור מלא ממס שבח.

שלטונות מס שבח סירבו לבקשה, משום שלדעתם התמורה הגבוהה ששולמה עבור הנכס מקפלת בתוכה את זכויות הבניה הנוספות על הנכס - וחייבת במס על פי חוק. משכך, פנו המוכרים לוועדת הערר לביטול החיוב.

לטענת המוכרים, שלטונות מס שבח לא הוכיחו כי לנכס ישנן זכויות בניה נוספות. לדבריהם התמורה שנקבעה לנכס משקפת את שווי הבנוי בהתחשב במיקומו בשכונה יוקרתית ובהיותו בית צמוד קרקע. מנגד, טען מנהל מס שבח כי בזמן מכירת הנכס, תכנית הבניה אשר לפיה מוענקות זכויות בניה נוספות לנכס, כבר הייתה בשלבי תכנון ואף ניתנה לה פומביות בפרוטוקולים של ישיבת ועדת התכנון. לדבריו המונח "זכויות בניה" מתייחס גם לאפשרות לצפות בניה נוספת. לסיום ציין כי הרוכשת באותה עסקה הינה חברת העוסקת בתחום הנדל"ן ואף מחזיקה בחלקות הצמודות לנכס. משכך היא לקחה בחשבון במחיר רכישה הגבוה כי פרט לנכס היא רוכשת גם זכויות בניה. ועדת הערר קבעה כדלקמן:

בעת חתימת עסקת המכר, תוכנית הבנייה באזור הייתה בשלבי תכנון מתקדמים, משכך יש לצפות לקבלת הזכויות הנוספות מכוחה. התמורה הכספית, לדעת הוועדה, הושפעה מזכויות בנייה נוספות והצפי להתקיימותן. עוד הוסיפו כי המונח "זכויות בנייה" חל גם על זכויות הצפויות להתקבל בעתיד, ומשכך אפילו סיכויי בנייה עתידיים וגם עצם הידיעה על אפשרות כזו, נכללים בהגדרה. הוועדה ציינה כי המוכרים כלל לא הוכיחו שהתמורה ששולמה עבור הנכס לא הושפעה מקיומן של זכויות



בנייה נוספות. לפיכך, יש לקבל את עמדת שלטונות מס שבח כי היא משקפת גם תשלום עבור זכויות נוספות, בוודאי כאשר הרוכשת היא גורם עסקי מומחה - ולבטח ידעה על קיומן של זכויות נוספות שצפויות לנכס. הוועדה קבעה כי יש לבצע הפרדה בין חלק התמורה ששולם בגין הנכס הבנוי, לבין יתרת התמורה אותה יש לזקוף לזכויות הבנייה הנוספות.

הוראות מקצועיות

[הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין 3/2013 מקרים שיחשבו לרכישת דירת מגורים יחידה לעניין מס רכישה](#)

מקרקעין ומינהל

חקיקה

הצעות חקיקה

פסיקה

מקרקעין – עסקה במקרקעין – הפקעה:

במקרים מתאימים, שבהם קיים שיהוי מהותי ובלתי סביר של הרשויות במימוש ההפקעה או כאשר זנחות הרשות את מטרת ההפקעה אכן יש מקום להשיב את הקרקע לבעליה. במישור העקרוני, אין מניעה להחיל הלכה זו גם בנסיבות שבהן בפועל העברת הזכויות לרשות נעשתה במתכונת של "מכר ללא תמורה". אולם, פני הדברים הם שונים בנסיבות שבהן הסכמתם של הבעלים ניתנה למעשה כנגד תמורה, כמו במקרה דנא, כאשר המערערים זכו להטבה כלכלית משמעותית כתוצאה מאישור התוכנית, בהתחשב בכך שאלמלא זו אושרה הם לא היו יכולים לבנות על המקרקעין שבבעלותם.

עמ 3502/11 עליזה פריצנר נ' המועצה המקומית אבן יהודה

בעלים של קרקע הסכימו להעביר חלק ממנה, שהיה מיועד להפקעה, לידי הרשות המקומית (במתכונת של "מכר ללא תמורה"). במקביל לכך, אושרה תוכנית חדשה מכוחה הושבחה הקרקע הנותרת שבידיהם – במובן זה שפתחה בפניהם את האפשרות לבנות עליה. דא עקא, שטח הקרקע שהועבר לידי הרשות טרם נוצל לצורכי ציבור (משך כ-35 שנה). האם יש מקום, כטענת המערערים להיעתר לדרישה להשיב את הקרקע לבעליה? ביהמ"ש לעניינים מנהליים בת"א ענה על כך בשלילה ומכאן ערעור זה.

ביהמ"ש העליון (מפי השופטת ד' ברק-ארז, בהסכמת השופטים ח' מלצר ו"י עמית) דחה את הערעור מהטעמים הבאים:

אכן, כפי שציינ גם ביהמ"ש קמא, מכר ללא תמורה בנסיבות שבהן הקרקע יועדה להפקעה, ושנעשה "בצילה" של כוונת ההפקעה, שקול כנגד הפקעה. אולם, בימ"ש זה הוסיף וקבע בעבר, כי פני הדברים הם שונים בנסיבות שבהן העברת הקרקע הייתה מלווה למעשה בטובת הנאה גם לבעלים הפרטיים, כחלק מן



המהלך התכנוני הכללי. עע"מ 1370/07 בעניין קרמר לא רק הבהיר עיקרון זה, אלא אף עשה כן ביחס לחלקה סמוכה לחלקות בבעלותם של המערערים. ומכאן שהקביעה כי העברת מקרקעין בדרך של מכר ללא תמורה שקולה להפקעה אמורה להיות תולדה של בחינת כל מקרה ומקרה על-פי נסיבותיו.

בענייננו, קבע ביהמ"ש קמא כי המערערים זכו להטבה כלכלית משמעותית כתוצאה מאישור התוכנית, בהתחשב בכך שאלמלא זו אושרה הם לא היו יכולים לבנות על המקרקעין שבבעלותם. בנסיבות העניין, המערערים לא עמדו בנטל להוכיח כי השטחים שבמחלוקת עברו ללא תמורה או כי בהעברה היו מעורבים אלמנטים של כפייה. לא נמצא מקום להתערב בקביעות עובדתיות אלה. ודי בכך כדי לדחות את הערעור.

בשולי הדברים, הוער כי הדעת אינה נוחה מן המציאות החוזרת ומתגלה במסגרתה קרקע מיועדת לצורכי ציבור מבלי שהרשויות פועלות, הלכה למעשה, לפיתוח הקרקע בהתאם לייעודה החדש. במקרים מתאימים, שבהם קיים שיהוי מהותי ובלתי סביר של הרשויות במימוש ההפקעה או כאשר זנחות הרשות את מטרת ההפקעה אכן יש מקום להשיב את הקרקע לבעליה. במישור העקרוני, אין מניעה להחיל הלכה זו גם בנסיבות שבהן בפועל העברת הזכויות לרשות נעשתה במתכונת של "מכר ללא תמורה". אולם, פני הדברים הם שונים בנסיבות שבהן הסכמתם של הבעלים ניתנה למעשה כנגד תמורה, כמו במקרה שבפנינו. לא כל שכן, כאשר מתברר שבסופו של דבר המשיבות לא זנחו את הכוונה לעשות שימוש ציבורי בשטחים המיועדים, כפי שעולה מאישורה של התוכנית העדכנית.

הודעות

רשויות מקומיות

חקיקה

הצעות חקיקה

פסיקה

רשויות מקומיות – ארנונה – מחזיק בנכס:

כאשר חוב הארנונה הוא חובו של המחזיק ולא של הבעלים, אין הרשות המקומית יכולה להתנות את מתן התעודה לפי סעיף 324 לפקודת העיריות בפירעון החוב ע"י הבעלים. הפעלת הסעיף כפופה לכללים החלים על הרשות מכוח המשפט המנהלי והחובה לנהוג בהגינות ובסבירות. במקרה זה החלטת הרשות אינה סבירה ויש להתערב בה.

עתמ (חי') 912-12-12 כריס רפאלי נ' עיריית חיפה

עתירה כנגד סירוב המשיבה לתת לעותרים תעודה לפי סעיף 324 לפקודת העיריות שבאמצעותה יוכלו להעביר את זכויותיהם בדירה. עיקר טענת העותרים הוא שהחוב איננו שלהם אלא של החברה ממנה נרכשה הדירה וכי חלה התיישנות לגבי חלק הארי של חוב זה ולא ניתן לנקוט כלפיהם באמצעים לגבייתו.

בית המשפט המחוזי קיבל את העתירה ופסק:

כאשר חוב הארנונה הוא חובו של המחזיק ולא של הבעלים, אין הרשות המקומית יכולה להתנות את מתן



התעודה בפירעון חוב ע"י הבעלים. התניית מתן התעודה בפירעון החובות המגיעים לרשות, כפופה לכללים ולסייגים החלים על הרשות מכוח המשפט המנהלי והחובה לנהוג בהגינות ובסבירות. ההלכה בעניין התיישנות החוב, שנפסקה לגבי הליכי גבייה אקטיביים של חובות ארנונה, חלה גם לגבי אמצעי גבייה פסיבית. ההשתק השיפוטי מונע מבעל דין לטעון דבר והיפוכו בהליכים שונים ועל אחת כמה וכמה באותו הליך. החלטת המשיבה איננה סבירה ומצדיקה התערבות. העותרים הם בעלי הדירה ואילו החוב הוא של החברה שהייתה המחזיקה בדירה ולא בעליה. לגבי מרבית התקופה שבה הצטבר החוב, המשיבה לא נקטה בפעולה מספקת כדי לגבותו מהחברה וכתוצאה מכך חלה התיישנות, וגם לגבי יתרת החוב אין למנוע את מתן התעודה, שכן את האחריות להיווצרותו יש לייחס למשיבה ולא לעותרים.

- 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