



גליץ מס' 50

# השמאלון

היכון משפטי-חודשי מטעם לשכת שמאי המקרקעין - מחודש אוקטובר

<b>שמאות</b>
<b>חקיקה</b>
<b>הצעות חקיקה</b>
<b>פסיקה</b>
<p><b>שמאי מכריע - סמכויותיו</b> - אין לשמאי המכריע סמכות כללית לפסוק לצדדים הוצאות, מעבר לסמכויות הספציפיות שנכללו במפורש בתקנות; השמאי המכריע מחויב להעביר לידיעת הצדדים כל מסמך שמתקיימים לגביו שני תנאים מצטברים: יש לו השפעה של ממש על ההכרעה במחלוקת, והוא איננו ידוע לצדדים. מחוקק המשנה לא נתן משקל לשאלה האם מדובר במסמך פומבי וגלוי, והאם הצדדים יכולים היו להשיגו בקלות. (אך ראו תיקון תשע"ב לתקנות- <a href="#">רעא 1796/12 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה נ' עו"ד שחר הררי, מנהל העיזבון</a>)</p> <p>מתוקף תפקידו כמנהל עיזבון מכר המשיב דירת מגורים של העיזבון. המבקשת הודיעה למשיב כי הוא מחויב בהיטל השבחה בסך 295,000 ₪. המשיב השיג על סכום ההיטל, בהתבסס על חו"ד שמאי מטעמו. הנושא הועבר לדיון בפני שמאית מכריעה. בשומה המכרעת נקבע כי היטל השבחה יעמוד על 195,000 ₪. השמאית המכריעה לא חייבה את המבקשת בתשלום הוצאות. המשיב הגיש ערר על הכרעת השמאית המכריעה. באשר לשש העסקאות עליהן הסתמכה השמאית, סברה ועדת הערר כי אין לקבוע מסמרות באופן גורף בשאלת הצגת נתונים לצדדים, הגם שטוב יעשו השמאים המכריעים אם "יבחנו לגבי כל מקרה ומקרה לגופו אם יש מקום, לפי שיקול דעתם המקצועי, להציג את הנתונים שאותרו על ידם באופן עצמאי, לידיעת הצדדים ולתגובתם, בטרם עריכת השומה המכרעת". באשר להוצאות, הודגש כי אין לשמאי המכריע סמכות לפסוק הוצאות – למעט לעניין שכר טרחתו. ערעור שהגיש המשיב לביהמ"ש המחוזי התקבל. באשר לשש העסקאות, נקבע כי השמאית צריכה הייתה להביא לידיעת הצדדים. באשר לפסיקת ההוצאות, נקבע כי לשמאית המכריעה יש סמכות לפסוק הוצאות ושכ"ט. על כן הוחזר התיק לשמאית המכריעה. מכאן בקשת רשות הערעור.</p>



ביהמ"ש העליון דן בבקשה כבערעור, וקיבל את הערעור בחלקו בקובעו:  
תקנה 17(א) תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ) מעניקה לשמאי המכריע מעין סמכות שיורית: "כל עניין הנוגע לסדרי דין שלגביו לא נקבעה הוראה מפורשת בחוק או בתקנות אלה, רשאי השמאי המכריע לתת הוראות לגביו". "אף אם נקבל את עמדת המשיב כי פסיקת הוצאות היא "עניין הנוגע לסדרי דין", "עדיין לא ניתן לפסוק הוצאות מכוח אותה סמכות שיורית. זאת משום שלא מתקיים התנאי השני, לפיו "לא נקבעה הוראה מפורשת בחוק או בתקנות אלה". מחוקק המשנה קבע הסדרים ספציפיים מפורטים בסוגית ההוצאות. בנוסף, ס 5' לתקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ) (הוראת שעה) מסדיר את הליך תשלום שכר השמאי המכריע. מאותה סיבה, אין לקבל את טענת המשיב כי השמאי המכריע מוסמך לפסוק הוצאות מכוח סמכות טבועה של ערכאה שיפוטית, או מכוח מעמדו כבורר. מחוקק המשנה הסדיר באופן מפורש ומפורט את נושא ההוצאות בתקנות. בכך גילה המחוקק דעתו מה יהיו סמכויות השמאי המכריע בכל הנוגע לפסיקת הוצאות. עמדת המחוקק בעניין זה היא ברורה, ואין מקום לשאוב השלמות ותוספות ממקומות אחרים. זאת ועוד, בשל הרגישות המלווה את הסמכות להטיל הוצאות על בעל דין – מוטב שההוראה המסמיכה תהיה מפורשת ולא אגבית, תוך הסתמכות על ניתוח משפטי שאיננו הכרחי. באשר לשש העסקאות, דעת ביהמ"ש היא כדעת המשיב. מלשון תקנה 17(ג) עולה שהשמאי המכריע מחויב להעביר לידיעת הצדדים כל מסמך שמתקיימים לגביו שני תנאים מצטברים: יש לו השפעה של ממש על ההכרעה במחלוקת, והוא איננו ידוע לצדדים. אם התקיימו שני התנאים קמה לשמאי "חובת מסירה". במקרה דנן, הצדדים לא ידעו על אותן שש עסקאות. מחוקק המשנה לא נתן משקל לשאלה האם מדובר במסמך פומבי וגלוי, והאם הצדדים יכולים היו להשיגו בקלות. נוכח זאת אין לקבל את טענת המבקשת, שמכיוון שששת העסקאות הן מידע קל להשגה, אין צורך ליידע את הצדדים מראש. יוער כי לאחר הגשת הבקשה תיקן שר המשפטים את נוסח התקנות (תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה בפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ) (תיקון), תשע"ב-2012). ע"פ הנוסח החדש (אשר אינו חל על המקרה הנדון), (השמאי המכריע לא יחייב את אחד הצדדים בתשלום הוצאות הדיון לטובת צד אחר. "כמו כן, הנוסח החדש מבהיר כי, לעניין חובת היידוע הקבועה בסעיף 17(ג) לתקנות", לא יראו מסמך, נתון או החלטה הפתוחים לעיון הציבור כידיעה או מסמך שלא היו ידועים לצדדים, ושחלה לגביהם החובה להעבירם לידיעת הצדדים. "הנוסח החדש נותן, אפוא, מענה מפורש לשתי השאלות שעומדות בבסיס הבקשה דנן. ההתפתחות החקיקתית תואמת את המדיניות הרצויה. **הערעור התקבל בחלקו.**

**שמאי מכריע - סמכותו - יש לבטל את השומה המכרעת המתוקנת כפי שהוגשה. כל שנעשה ע"י השמאית המכריעה הוא מתן כינוי או כותרת שונה ושימוש במונח שונה בקביעת השווי, לא נעשה שינוי ותיקון במהות כנדרש. מה שנעשה בשומה המתוקנת הוא, במקום לכוון את הרכיב שהוסף לשווי החקלאי "פוטנציאל תכנוני" ובוטל ע"י הוועדה, כונה רכיב זה בשומה המתוקנת בשם "מרכיב המיקום" - ערר (מרכז) 9016/11 חברת רכבת ישראל בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה נס ציונה**

בשומה המכרעת קבעה השמאית המכריעה שווי של 18, \$000 לדונם (כולל רכיב של פוטנציאל תכנוני) בשווי של 15, \$400 ושווי חקלאי של 2, \$600 בלבד. כמפורט בהחלטת ועדת הערר מיום 3.2.11, הוחזרה השומה המכרעת לשמאית המכריעה על מנת שתתקן את השומה ותקבע את שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם ללא רכיב של פוטנציאל תכנוני. השמאית הגישה שומה מתוקנת ובה קבעה ערך של 16, \$000 לדונם.



ערך הנמוך ב-\$2000 בלבד מהערך שבוטל ע"י הוועדה. על השומה המתוקנת הוגש הערר דנא, בטענה כי השמאית המכריעה שוב לא ישמה את הנחיות הוועדה.

ועדת הערר המחוזית קבעה:

כל שנעשה ע"י השמאית המכריעה הוא מתן כינוי או כותרת שונה ושימוש במונח שונה בקביעת השווי, לא נעשה שינוי ותיקון במהות כנדרש. מה שנעשה בשומה המתוקנת הוא, במקום לכנות את הרכיב שהוסף לשווי החקלאי "פוטנציאל תכנוני" ובוטל ע"י הוועדה, כונה רכיב זה בשומה המתוקנת בשם "מרכיב המיקום" או "גורם המיקום". אף נטען כי בשומה הראשונה ניתן פירוש מוטעה "לגורם המיקום" אשר למעשה כונה, בטעות, "פוטנציאל תכנוני". על חובתו של שמאי מכריע לפעול ע"פ הנחיות ועדת הערר ועל כך ש"ערכי השוק אינם חזות הכל" וכי לא די בהבאת עסקאות כשלעצמן כדי לקבוע שווי קודם ושווי חדש לעניין סעיף 197 לחוק הת"ב, עמדה הוועדה בהרחבה בהחלטתה בערר המקורי.

בהחלטה פורטו 5 עקרונות לקביעת שווי מקרקעין: הבאת עסקאות השוואה מהסביבה הקרובה במקרקעין בעלי תכונות דומות, אינן הגורם היחיד שיש לבחון; לא כל קרקע חקלאית מיועדת להפשרה לבניה ויש לקחת בחשבון כי גם תישאר ביעודה החקלאי; יש משקל למיקום מקרקעין גם אם הם ביעוד חקלאי. ערך בסיסי של מקרקעין המצויים במרכז הארץ וסמוכים לעיר, גבוה מערך של קרקע חקלאית "רגילה"; "להוכחת פוטנציאל תכנוני וציפייה סבירה לשינוי ייעוד, שיש בו כדי להשפיע על שווי מקרקעין (בנוסף לרכיב השווי הנובע מעצם מיקום המקרקעין), יש להביא נתונים ולהוכיח כי ישנן תכניות צפויות וקונקרטיות על המקרקעין וכי יש להן סיכוי סביר להתגבש ולהתממש. הוכחת ציפייה סבירה משמעותה הוכחת ציפייה ממשית לשינוי יעוד בטווח הנראה לעין. צריך להביא הוכחות לתכנון אמיתי ובר קיימא. לא די בציפיות בשוק וביוזמות ומסמכים ראשוניים; לצורך בחינת שווי במצב קודם במסגרת תביעה לפי סעיף 197, ערכי השוק אינם חזות הכל.

יודגש גם כי הבחינה האם נגרמה הפגיעה לתכונות המקרקעין, להבדיל מירידת שווי בשל ספקולציות שונות שהיו לגבי אותם מקרקעין, הינה מאושיות שומת מקרקעין הנערכת לעניין ס' 197' ולכן אין הבדל לעניין המהות אם הרכיב הספקולטיבי יכונה בשם "מיקום" או בשם "פוטנציאל תכנוני". לכן נקבע בהחלטה שם לבסוף, כי יש לדחות את טענות המשיבים כי משהובאו נתוני עסקאות אין משמעות לשאלת הפוטנציאל התכנוני שכן השווי נגזר מהם. בכך שגו המשיבים ברותמם את העגלה לפני הסוסים. ממושכלות היסוד הם, כי מדובר למעשה בנטל הוכחה דו-שלבי, המוטל על התובע בתביעה לפי סעיף 197. קביעת הפגיעה במקרקעין לחוד וקביעת ירידת הערך לחוד. קודם יש להוכיח פגיעה במקרקעין. רק לאחר מכן יש להעריך את שווי הפגיעה. אין בעובדה כשלעצמה כי ירד שווי מקרקעין, כדי להוכיח כי נגרמה פגיעה בהם ובתכונותיהם עקב אישורה של תכנית לעניין סעיף 197. טענה כזו גם עלתה בערר רומאן ברג ונדחתה שם ע"י ועדת הערר.

בכל אלו כבר עסקה הוועדה בהרחבה בהחלטתה המקורית ולפיכך רק תדגיש שוב, כי "מיקום" לעניין קביעת שווי מקרקעין איננו כולל צפייה סבירה לשינוי יעוד המקרקעין בשל מיקומם. אשר על כן, יש לבטל את השומה המכרעת המתוקנת כפי שהוגשה. בנסיבות העניין החליטה הוועדה לעשות שימוש בסמכותה לפסוק על דרך האומדנא. בהתחשב בנתוני המקרקעין כפי שהוצגו בפני הוועדה, הוחלט להעמיד את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם בשווי של \$9000 למ"ר. גם שווי זה הינו על הצד הגבוה, אולם בנסיבות העניין הספציפיות ומטעמי יעילות וסופיות הוחלט לבסוף, אם כי לאחר התלבטות, לקבוע שווי זה של \$9000 לדונם. **השומה המכרעת בוטלה והוועדה פסקה על דרך האומדנא.**

### תקנים



## תכנון ובניה

### חקיקה

תקנות כלליות ;

צו התכנון והבנייה (חבל אשר), התשע"ג-2012 – 34  
צו התכנון והבנייה (עכו), התשע"ג-2012 – 35

### הצעות חקיקה

### פסיקה

**עבירות - בנייה בסטייה מהיתר הבנייה -** בית המשפט הרשיע את הנאשם בעבירה של שימוש בסטייה מהיתר לפי סעיף 204 (ב') לחוק התכנון והבניה. נפסק, כי ההסתמכות לא תוכל לפטור את הנאשם מאחריות. היסוד היחיד הקובע לעניין שימוש מותר הוא האמור במסמכי הרישוי, אשר הונפקו בידיהם של גורמי התכנון והבנייה. מקורות אחרים, אפילו מצטברים הם יחד לכלל תמונה עקבית, אינם תחליף לאותה הרשאה - תפ"ת"א (א) 2517/10 מדינת ישראל נ' ארז משה פדלון

כנגד הנאשם הוגש כתב אישום המייחס לו עבירה של שימוש בסטייה מהיתר לפי סעיף 204 (ב') לחוק התכנון והבניה. בית המשפט נדרש לשתי שאלות: האחת היא כלום מקימה הסתמכותו הנזכרת של הנאשם הגנה מפניו של אישום בשימוש חורג, לפי תנאיו של סעיף 208(ב) לחוק התכנון והבנייה. השאלה האחרת היא אם יסוד מצוי לטענתו כי יש לזכותו, מחמת ספק לקיומו של היתר בנייה חדש יותר, שהיה ואבד, ובו הורשה שימוש למגורים.

הוכח כי הנאשם הסתמך על שורה של מרכיבים אשר נטעו בו, בשגגה, יסוד לסבור כי שימוש למגורים הוא מותר. יש להניח לזכותו של הנאשם את אלו השתיים: כי בעת רכישתו של הנכס לא היה השימוש בו בפועל – זה שנקוב ברישיון הבניין משנת 1937; וכי בהסכם המכר לא צוין השימוש המותר לפי רישיון זה. דא עקא, כי ההסתמכות לא תוכל לפטור את הנאשם מאחריות. בפסיקתנו נקבע חזר ושנה, כי היסוד היחיד הקובע לעניין שימוש מותר הוא האמור במסמכי הרישוי, אשר הונפקו בידיהם של גורמי התכנון והבנייה. מקורות אחרים, אפילו מצטברים הם יחד לכלל תמונה עקבית, אינם תחליף לאותה הרשאה. מאדם הרוכש נכס יש לצפות, כי כשם שבודק הוא את מצב הדברים מול גורמים שונים כרשם המקרקעין וכנציגיה של הרשות המקומית, יקפיד עוד בבדיקתו של המצב התכנוני המותר. הימנעותו מלעשות כן עלולה להעמידו במצב קנייני לא פשוט. במה שנוגע לענייננו, ללא בדיקה שכזו, ואין היא מורכבת יתר על המידה, לא ניתן יהיה לקבוע כי אותו רוכש "נקט בכל האמצעים הנאותים לקיום הוראת חוק [התכנון והבנייה – ]לשונו של סעיף 208(ב) לחוק. תנאי זה – יסוד מוסד הוא בהוכחתה של הגנה מפני אישום בהפרתם של דיני התכנון והבנייה, וביסודם אחריות קפידה. משלא התקיים, נשמטת הקרקע מתחת למסקנה המשפטית, אשר מבקשים לחלץ מסוגיית ההסתמכות. זו, גם אם הוכחה מוצקה יש לדבר קיומה, לא תוכל לפטור מאחריות. משקל עשוי להיות לה, אמנם, בשלב מתקדם יותר של ההליך, אך לא בהידרש להכרעה בסוגיית האשמה או החפות.



צו לרישום בית בפנקס הבתים המשותפים, על גלגוליו, לא רק שאינו מכוון היתר לשימוש למגורים, אלא שאין הוא מעיד על קיומו של היתר כזה. ראשית, דבר לא חייב את המפקח על הרישום להידרש להיתר בנייה או להיתר בדבר שימוש בטרם יורה כאמור בצו. רישום בפנקס הבתים המשותפים איננו יוצר זכות לשימוש שאינו מותר לפי הדין המהותי. **הנאשם הורשע.**

**בניה בלתי - חוקית - הריסה - נדחו עתירות שעניינן בצווים להפסקת עבודה ולהריסה ביחס למבנים שנבנו שלא כדין במתחם ח'אן אל-אחמר בסמוך ליישוב כפר אדומים, שבהם פועל בית ספר לילדים בדואים משבט הג'אהלין. המשיבים הצהירו על כוונתם להסדיר את הסוגיה בהסכמה ובדרכי שלום, וכבר במסגרת פסק הדין הקודם הודיעו כי נושא שיכונם של בני הג'אהלין "יילקח בחשבון לעניין סדרי העדיפויות למימוש צווי ההריסה שהוצאו למבנים". כפי שצוין גם בעניין המאחז מגרון, שיקול זה איננו פסול כשלעצמו. הקביעה האופרטיבית בעניין מגרון שלפיה "יש להתיר את הקשר שנכרך בין פינוי המאחז ובין הקמת השכונה החדשה" מעוגנת בנסיבות המקרה שם ואין לגזור ממנו גזירה שווה לענייננו- **בג"ץ 5665/11 כפר אדומים כפר שיתופי להתיישבות קהילתית בע"מ נ' שר הביטחון****

מדובר בעתירות שעניינן בצווים להפסקת עבודה ולהריסה ביחס למבנים שנבנו שלא כדין במתחם ח'אן אל-אחמר בסמוך ליישוב כפר אדומים, שבהם פועל בית ספר לילדים בדואים משבט הג'אהלין (להלן: המבנים או בית הספר). העותרות בבג"ץ 5665/11 הן אגודות שיתופיות המאגדות את תושבי כפר אדומים ויישובים נוספים (להלן בהתאמה: העותרות ועתירת כפר אדומים) הדורשות את מימוש צווי ההריסה. על רקע חלוף הזמן, טוענות העותרות כי אי הוצאתם לפועל של צווי ההריסה עולה כדי מחדל בלתי סביר של המשיבים; העותרים בבג"ץ 8615/11 מייצגים לטענתם כ-100 משפחות בדואים בני שבט הג'אהלין המתגוררים באזור ח'אן אל-אחמר, בצד כביש מעלה אדומים-יריחו (להלן בהתאמה: העותרים ועתירת הג'אהלין) והם עותרים להימנע מהריסת מבני בית הספר, ולהשהות את ביצוע צווי ההריסה עד להשלמת תכנית מתאר ליישוב כפרי עבור בני שבט הג'אהלין, או עד להקצאת שטח סמוך שבו יוכלו לבנות כדין את מבני בית הספר; המשיבים לעתירות הם הרשויות המוסמכות באזור (להלן: המשיבים). עתירות אלה הינן המשך ישיר לעתירות קודמות שהוגשו על-ידי הצדדים, ונדחו בבג"ץ 6288/09 עראעה נ' ראש המינהל האזרחי באיו"ש (2.3.2010) (להלן: פסק הדין הקודם).

בג"ץ קבע כדלהלן;

יש להבחין בין קיומם של הליכי אכיפה, לבין עיתוי מימוש צווי ההריסה, שבקביעתו יינתן משקל –כפי שמצהירים המשיבים – לנושא שיכונם של בני הג'אהלין; הן העותרים, הן המשיבים מכירים בצורך בעיגון תכנוני סטטוטורי לשיכון שבט הג'אהלין, לרבות פתרון חלופי למבנה בית הספר. כפי שעולה מהודעות המשיבים, מתנהל בנקודת הזמן הנוכחית תהליך –ביוזמת המשיבים ובשיתוף נציגי האוכלוסייה הבדואית במקום – למציאת פתרון תכנוני כולל לבעיותיהם של התושבים הבדואים בשטח C. במקביל, הודיעו המשיבים כי כל תכנית פרטנית שתוגש על-ידי העותרים תיבחן בכובד ראש. יש לראות בחיוב הצהרות אלו. נוכח קידום המהלך התכנוני הכולל ביוזמת המשיבים, הצהרתם כי כל תכנית חלופית שתוגש על-ידי העותרים תיבחן לגופה והעובדה כי בשלב הנוכחי עד למיצוי הבחינה בלוח הזמנים אותו התוו המשיבים, אין כוונה לממש את צווי ההריסה, לא נמצא כי קיימת עילה להתערבות בג"ץ בנקודת הזמן הנוכחית.

ככלל, נוטה ביהמ"ש שלא להתערב בקביעת המדיניות בעניין זה ובעיצוב סדרי העדיפויות לאכיפת החוק –



לרבות בכל הנוגע לאכיפת דיני התכנון והבנייה באזור – אלא אם כן הרשות המוסמכת מתנערת לחלוטין או באופן בלתי סביר מאכיפת החוק, או כאשר בסדרי העדיפויות שהתוותה הרשות נפל פגם של אי סבירות קיצונית או פגם מהותי אחר הפוגם בחוקיותם. המשיבים הצהירו על כוונתם להסדיר את הסוגיה בהסכמה ובדרכי שלום, וכבר במסגרת פסק הדין הקודם הודיעו כי נושא שיכונם של בני הג' האלין "יילקח בחשבון לעניין סדרי העדיפויות למימוש צווי ההריסה שהוצאו למבנים". כפי שצוין גם בעניין מגרון, שיקול זה איננו פסול כשלעצמו. כל מקרה – ונסיבותיו, ו"הפעלת סמכויות אכיפה ראוי לה שתיעשה באופן שייתן משקל מתאים לכלל הנסיבות הקשורות למבנים". בין היתר, נתנו המשיבים את דעתם על כך שהמבנים נושא העתירה אינם פוגעים בזכויות קניין פרטי אלא נמצאים על אדמות מדינה, וכן כי המבנים שמנעו מבחינה פיסית את הרחבת כביש 1 – נהרסו בהסכמה, והכביש הורחב כמתוכנן. בנסיבות אלה, לא נמצא כי במדיניות האכיפה של המשיבים ובסדרי העדיפויות שהוצגו נפל פגם המצדיק התערבות בג"ץ. העתירות נדחו.

**דמי שימוש - זכאות - בין חברת הירקון 244 בע"מ ובין המינהל נחתמה במהלך השנים מערכת הסכמים למכירת חלקות קרקע הממוקמות צפונית לירקון ומערבה לכביש חיפה. חלק מהמקרקעין תפוסים ע"י שדה דב. יש לחייב את המדינה לשלם לחברת הירקון דמי שימוש ראויים בגין השטח שהמדינה עושה בו שימוש בלעדי (שדה התעופה הצבאי), תוך הפחתת דמי השימוש לגבי התקופה שמשנת 1990 ועד יום הגשת התביעה לדמי שימוש בשנת 1997. חברת ירקון זכאית לחלק היחסי בכספים שיתקבלו בעתיד כפועל יוצא מהתביעה שהגישה המדינה נגד צדדים שלישיים (המחזיקים בחלק האזרחי של שדה דב - עא 7156/10 חברת הירקון בע"מ נ' מדינת ישראל מינהל מקרקעי ישראל)**

בשנת 1966 נחתם בין חברת הירקון 244 בע"מ ובין המינהל הסכם למכירת חלקות קרקע הממוקמות צפונית לירקון ומערבה לכביש חיפה. כמחצית מהמקרקעין היו תפוסים ע"י שדה דב (ונראה כי ברקע ההסכם עמדה תוכנית לפנות את שדה דב ולהקים שדה תעופה חלופי במקום אחר, אלא שתוכנית זו לא יצאה אל הפועל). בשנים 1979 ו-1990 נחתמו בין הצדדים הסכמים נוספים, שנועדו להסדיר מחלוקות שהתעוררו בין הצדדים. על השטחים נושא המחלוקת 12.439 – דונם משתרע שדה דב, בין היתר. בשנת 1996 הועברו שטחים אלה על שם החברה. כשנה לאחר מכן הגישה חברת הירקון תביעה נגד מדינת ישראל לתשלום דמי שימוש ראויים. המדינה מצידה הגישה בשנת 1999 תביעה לביטול רישום השטחים נושא המחלוקת על שם חברת הירקון. תביעת הבעלות נדחתה בביהמ"ש המחוזי, אולם המדינה ערעה לביהמ"ש העליון, וזה קבע, על דרך הפשרה, כי חברת הירקון זכאית ל-6.220 דונם מתוך השטחים והמדינה ל-6.219 דונם מתוכם. לאחר סיום הליכי הערעור בשאלת הבעלות, התחדשו ההליכים בתביעה לדמי שימוש. בימ"ש קמא קיבל את התביעה, אך תוך שקבע כי האינטרס הלאומי בקיומו של שדה התעופה שדה דב מהווה נתון שיש בו כדי להוביל להפחתת סכום דמי השימוש הראויים. המדינה מזה וחברת הירקון מזה ממאנות להשלים עם פסק הדין ומכאן הערעורים.

ביהמ"ש העליון קבע ברוב דעות כי יש לחייב את המדינה לשלם לחברת הירקון דמי שימוש ראויים בגין השטח שהמדינה עושה בו שימוש בלעדי (שדה התעופה הצבאי) – (מחצית מדמי השימוש לגבי התקופה שמיום 5.5.1990 ועד יום 5.5.1997; ודמי שימוש מלאים מיום 6.5.1997 ואילך. השופטת חיות –





במקרקעין, להשתמש בהם ולעשות בהם כל דבר וכל עסקה בכפוף להגבלות לפי דין או לפי הסכם) "סעיף 2 לחוק המקרקעין). לפיכך, כשהבעלות במקרקעין היא משותפת, חייב שותף שהשתמש במקרקעין לשלם שכר ראוי בעד השימוש ליתר השותפים לפי חלקיהם במקרקעין. לעניין זה אין הבדל בין שותף המשתמש בעצמו במקרקעין באופן המונע משותפו שימוש או הפקת "פירות" מחלקו שלו באותם מקרקעין (ולענייננו - החלק הצבאי של שדה דב), לשותף העושה שימוש במקרקעין על דרך של מתן היתר לאחרים לעשות שימוש כזה בהם (החלק האזרחי של שדה דב). דמי השימוש הראויים בגין שימוש במקרקעין עשויים לייצג את נזקי השותף שאינו משתמש במקרקעין מהסגת גבולו - אז מצוי מקור החיוב בדין הנוזקי - או את רווחי השותף מן החיסכון בדמי שכירות - ובמקרה כזה מקורו של החיוב מצוי בדיני עשיית עושר ולא במשפט.

מקורו של החיוב בדמי שימוש מצוי בעיקרון הכללי של דיני עשיית עושר ולא במשפט. אלא שחברת הירקון אינה זכאית לקבל דמי שימוש מהמדינה עבור שטחים שנמכרו לה מלכתחילה כתפוסים. דא עקא, משנתברר כי המדינה, כשותף במקרקעין, דורשת דמי שימוש מחברות התעופה המחזיקות במקרקעין, הרי שחברת הירקון תהיה זכאית לקבל את החלק היחסי ממה שתקבל המדינה, אם תקבל, בתביעתה לדמי שימוש כנגד חברות התעופה התלויה ועומדת. חברת הירקון והמדינה שותפות במקרקעין, וברי כי אין שותף אחד יכול לגבות דמי שימוש ממחזיק ולשלשל את כל התמורה לכיסו, בבחינת "עושה סחורה בפרתו של חברו". ודוק: החיוב של המדינה אינו נובע מסעיף 33 לחוק המקרקעין, אלא מסעיף 35.. **הערעור התקבל.**

**ייעוד הקרקע - שינוי - בית המשפט דחה את עתירת העותרות אשר נסובה סביב בקשת העותרות לשינוי יעוד נכס המיועד חקלאי ליעוד מסחרי. נפסק, כי רכישת זכויות במקרקעין אינה עילה לשינוי יעוד הקרקע הנרכשת, ועל רשויות התכנון לשקול שיקולים תכנוניים ולא קנייניים. משבחרו העותרות לרכוש את הזכויות במקרקעין לקחו על עצמן את "הסיכון", וודאי שהייתה להן ידיעה שקיימת אפשרות שלא יהיה שינוי בייעוד הקרקע והם יאלצו להפסיק את השימוש שעשו במבנה מתוקף היתר לשימוש חורג שקיבלו - **עתמ (מרכז) 11-05-43824 צומת ספרים 2002 - שותפות מוגבלת נ' המועצה הארצית לתכנון ולבניה ועדת המשנה לעררים****

העותרות הגישו עתירה במסגרתה נתבקש בית המשפט לבטל את החלטת ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ולבניה, לא לאשר את תכנית חש/18/8, בכל הנוגע לנכס המצוי במתחם הידוע כמתחם "צומת ספרים", שמופעלת בו חנות ספרים, ולאשר את בקשת העותרות לשינוי יעוד הנכס המיועד חקלאי ליעוד למסחר.

נקבע כי בית המשפט יתערב בהחלטת רשות מנהלית רק בעילות כגון הפליה, חוסר מדתיות וחוסר סבירות קיצונית וכיוצא באלה. בית המשפט הבהיר את ההחלטה המנהלית אינו מחליט מה ההחלטה הראויה והטובה ביותר בעיניו, אלא האם החלטתה של הרשות המנהלית התקבלה תוך שקילת השיקולים הרלוונטיים בתום לב, ללא שקילת שיקולים זרים, והאם היא מצויה בגדר מתחם הסבירות.

בית המשפט לא ישים שיקול דעתו תחת שיקול דעתן של מוסדות התכנון ובמיוחד כאשר העניין נידון בפני המועצה הארצית שהוא מוסד התכנון הרם ביותר והן לגופו של עניין. אין ממש בטענת ההפליה של העותרות. הפליה פסולה משמעותה יחס שונה אל שווים, ויחס בלתי שווה ובלתי הוגן למי שראויים לאותו יחס. על הטוען את הטענה להראות, כי שיקולים חוץ תכנוניים הם שהובילו להתייחסות שונה. טענת העותרות היא כללית ואינה מצביעה על שיקולים חוץ תכנוניים. התייחסות המחוקק להקמתן היא



כללית ואינה מצביעה על שיקולים חוץ תכנוניים . במקרה דנן, אי אפשרות לראות בחנות ספרים המופעלת במבנה ובתחנת התדלוק שווים לצורך קבלת החלטה. השיקולים שנסקלו על ידי מוסדות התכנון הם שיקולים תכנוניים ראויים שבסמכות מוסדות התכנון לשקול. לא נפל כל פגם בהחלטתן של הוועדה המחוזית והמועצה הארצית לאחריה, שיצדיק את התערבות בית המשפט.

ההפרדה בין שלב המתכננים למקבלי החלטה חשובה לקיומו של תהליך סדור שבמסגרתו נבחנת תכנית בכפוף למדיניות מוכתבת מתכניות המתאר הארצית ועל בסיס שיקולים מקצועיים. תהליך כזה מצמצם את מרחב האפשרויות לקבלת החלטה מקצועית שגויה ולחריגה ממתחם הסבירות.

רכישת זכויות במקרקעין אינה עילה לשינוי יעוד הקרקע הנרכשת, ועל רשויות התכנון לשקול שיקולים תכנוניים ולא קנייניים. משבחרו העותרות לרכוש את הזכויות במקרקעין בנתונים אלה לקחו על עצמן את "הסיכון", וודאי שהייתה להן ידיעה שקיימת אפשרות שלא יהיה שינוי ביעוד הקרקע והם יאלצו להפסיק את השימוש שעשו במבנה מתוקף היתר לשימוש חורג שקיבלו. הבטחה מנהלית היא הבטחה חד צדדית. כאשר מדובר ברשות מנהלית יש חשיבות מרובה למקור הסמכות הנותן את ההחלטה היוצרת ציפייה אצל האזרח.

במקרה דנן, אי אפשר לראות בסיור בו נכחה גם מתכנתת מחוז מרכז או בפרוטוקול הסיור, פעולות שהיו צריכות לעורר אצל העותרת ציפייה כי חברי הוועדה המחוזית יאשרו את תכנית געש כמו שהיא.

העותרות לא עמדו בנטל ההוכחה המוטל עליהן להראות כי מי ממשותפני הסיור הבטיח את אשר הן טוענות וגם היה מוסמך לעשות כן. **העתירה נדחתה.**

**תכניות - פרסומן - בית המשפט קיבל את עתירת העותרות כנגד החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה אשר על פיה נדחתה התנגדות העותרים לתכנית נשוא ההליך דנן. נפסק, בין השאר, כי התנהלות המשיבות, מנעה מהעותרים את זכותם על פי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה ואשר מתייחסים למצב טרם הכנת תכנית בו מוסד תכנון מוסר הודעה על כוונתו להכין תכנית, ונקטה בדרך שאינה קבועה בחוק - עתמ (מרכז) 9155-06-11 שלמה לוסטינגר נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז**

העותרים הגישו עתירה כנגד החלטת המשיבה 1, ועדת המשנה להתנגדות של הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה אשר דחתה את התנגדות העותרים לתכנית נשוא ההליך זה וכנגד החלטת המשיב 2 – יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה למחוז מרכז שדחה את בקשת העותרים להעניק להם רשות לערער, על החלטת הוועדה המחוזית, למועצה ארצית לתכנון ולבניה.

בית המשפט קבע כי דינה של טענת חוסר הסמכות להידחות. העובדה שחלקות העותרים אינן מצויות בתחום הקו הכחול אינה שוללת את סמכות בית המשפט לעניינים מנהליים לדון בשאלת הכללתן בתחום הקו הכחול. הוועדה המחוזית לא הצביעה על כל מקור חוקי השולל את סמכות בית המשפט לדון בעתירה של מי שאינו נמצא בתחום התכנית.

השאלה הנשאלת בעתירה זו היא, האם אי הכללת חלקות העותרים במסגרת התוכנית היא החלטה תכנונית שאל לו לבית המשפט לעניינים מנהליים להתערב בה, או שמא היא החלטה החורגת ממתחם הסבירות שרירותית הפוגעת בקניינים של העותרים באופן המחייב את התערבות בית המשפט לעניינים מנהליים.

חוק התכנון והבניה בסעיפים 77 ו-78 דן במצב טרם הכנת תכנית בו מוסד תכנון מוסר הודעה כל כוונתו





להכין תכנית. פרסום הודעה על פי סעיף 77 מאפשר פרסום תנאים למתן היתרים בתקופת התכנית ומאפשר למי שרואה עצמו נפגע מהחלטת מוסד התכנון להגיש התנגדות, על פי סעיף 78 (ב) ולזכות בפטור מתשלומי חובה. במקרה דנן, התנהלות המשיבות, מנעה מהעותרים את זכותם על פי סעיפים 77 ו-78 ונקטה בדרך שאינה קבועה בחוק. בנסיבות העניין, אין לקבל את התוצאה אליה הגיעה הועדה המחוזית. **העתירה התקבלה.**

**תכניות - פירושן - בימ"ש דחה עתירות לביטול שני תנאים שנכללו בהיתר להרחבת מרתף שניתן לעותרת בשנת 2008 והנוגעים להתאמת המרתף להוראות תכנית מתאר מקומית המאפשרת ניצול זכויות בנייה במרתף בבניין מגורים, זאת מאחר שהתנאים מתיישבים עם לשון התכנית ועם הדין - עתמ (ת"א) 1832/09 נכסי וין דור (1980) בע"מ נ' עיריית תל אביב**

עסקינן בעתירות שעניינן פרשנות הוראה בתכנית מתאר מקומית ע1 (להלן: התכנית) המאפשרת ניצול זכויות בנייה במרתף של בניין מגורים ומגבילה את האפשרות להצמיד את היחידה הנבנית ליחידה מסוימת בבניין ומשייכת אותה לרכוש המשותף. העותרת היא הבעלים של בניין מגורים בן 4 קומות ומרתף. בקומת הקרקע של הבניין יש שתי יחידות: קדמית בה אושר משרד לצמיחתו, ואחורית בה אושר בשנת 1998 שימוש למשרד למשך 15 שנים. היחידות מושכרות יחד עם המרתף למשרד עורכי דין ד"ר משה ויינברג ושות' (ד"ר ויינברג הוא בעל המניות היחיד של העותרת). מרתף הבניין הוקם בשלושה שלבים: הקמת הבניין, הרחבה בשנת 1996 שהוצמדה ליחידה האחורית והרחבה נוספת בשנת 2008 (להלן: מרתף 2008). כל שלב של הבנייה הצריך היתר בנייה מהנתבעת 2 (להלן: הועדה המקומית). הועדה המקומית התנתה את ההיתר לבניית מרתף 2008 בין היתר בתנאים הבאים: התאמת המרתף להוראות התכנית מבחינת שטח המחסנים או רישומם כרכוש משותף; מתן התחייבות לרישום בעת רישום בית משותף של המרתף, חדר המדרגות והגג העליון כרכוש משותף ורישום הערה על כך (להלן: הערת הייעוד). העתירות מכוונות לביטול התנאים הנ"ל וביטול הפעולות שנקטו ליישומם. בימ"ש קבע כי ניתן לסלק את העתירות על הסף מטעמים של שיהוי ואי מיצוי הליכים. עם זאת בימ"ש דן בשאלה שבמוקד המחלוקת היא ההגדרה המתאימה של יחידות קומת הקרקע בבניין ובהתאם לה קביעת תכליתו של מרתף 2008. בימ"ש דחה את הצעותיה הפרשניות של העותרת לפיהן ניתן לראות את יחידות הקרקע כיחידות מגורים שלהן ניתן להצמיד את מרתף 2008; או לראות את יחידת הקרקע הקדמית כ"חזית מסחרית" בבניין ששימושו העיקרי מגורים, וגם לפי הגדרה זו ניתן להצמיד ליחידה הקדמית את מרתף 2008, מאחר שאינן מתיישבות עם לשון התכנית. בימ"ש נדרש ללשון התכנית וקבע כי התכנית מתירה הקמת מרתף בבניין שיש בו יחידות צמודות קרקע לשם שימוש כ"שטחים נלווים למגורים", היינו חדרי שירות משותפים לדיירי הבית, כל אלה בתנאי שיסומנו בבקשה להיתר כרכוש משותף ויירשמו בהתאם בלשכת רישום המקרקעין. בימ"ש ציין כי התנאי כי מרתף 2008 ייחשב כרכוש משותף ושאינו מקום להצמידו ליחידה הקדמית נובע מהוראות התכנית. בכך קיבל בימ"ש אתעמדת הועדה המקומית לפיה היחידות שבקומת הקרקע של הבניין הן משרדים ולכן לא ניתן להצמיד להן את מרתף 2008. המרתף נחשב עם כל השטחים הנלווים המשותפים. עמדה זו מצאה ביטוי בהיתר הבנייה שניתן בגין מרתף 2008 ומכוחה נרשמה הערת הייעוד בלשכת רישום המקרקעין. לגבי הטענה לפגיעה מעשית בזכויות קנייניות פסק בימ"ש כי מדובר בסוגיה מקצועית יתר על פני שאלת משפט, ולכן נמנע בימ"ש מהתערבות בהשקפתה המקצועית-תכנונית של הועדה; טענת העותרת כנגד



רישום הערת הייעוד נדחתה. נפסק כי הדין מאפשר את רישום הערת הייעוד וכי מאחר שהחלטת הוועדה המקומית מעוגנת בהוראות התכנית, מותר היה ליו"ר הוועדה לבקש את רישומה..**העתירות נדחו.**

**מוסדות תכנון - סמכויות - רשות התכנון אינה רשאית לדחות בקשה להיתר בניה התואמת תכניות קיימות, בהסתמכות על תכנית חדשה שטרם הגיעה לשלבים בהם 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, התואם את התכנית הקיימת - עתמ (מרכז) 10727-10-11 נאות מזרחי בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית-מחוז מרכז**

העותרת הגישה עתירה המופנית כנגד החלטתה של ועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה, שעניינה טיפול בבקשה להוצאת היתר בנייה להקמת מרכז מסחרי. המחלוקת בעתירה זו מתמקדת למעשה בזכותה של העותרת לקבל היתר לבניית מרכז מסחרי על קרקע שבבעלותה, בהתאם לתכניות בנין עיר החלות על המקום מול סירובן של רשויות התכנון ליתן לה היתר בשל הצורך הציבורי לפתור את מצוקת החניה הקיימת באזור .

בית המשפט קבע כי אין מחלוקת כי הבקשה להיתר שהגישה העותרת תואמת את תוכנית בנין עיר החלה על המקרקעין, ובעבר כבר אישרה הוועדה המקומית בקשות להיתר שהוגשו על ידי העותרת. לא רק שהבקשה תואמת תכנית בנין עיר אלא שהיא נבדקה על ידי מהנדס הוועדה המקומית, לאור החלטת הביניים הראשונה, ולא נמצא בה פגם ולא הוצג כל שקול שבגינה אין לאשר את ההיתר התואם את תכניות בנין עיר .

לוועדה המקומית יש עדיין תפקיד לשקול שיקולים שונים, כגון תקני חניה, מקלטים, תנאי שינוי הסביבה, דרישות התחבורה וכדומה. כל אלה הם בתחום החוק, ואין בהם התערבות אסורה בזכותו של האזרח. שיקול הדעת אם להעדיף את אינטרס הציבור על פני אינטרס הפרט צריך להיעשות במסגרת החוק .

רשות התכנון אינה רשאית לדחות בקשה להיתר בניה התואמת תכניות קיימות, בהסתמכות על תכנית חדשה שטרם הגיעה לשלבים בהם 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, התואם את התכנית הקיימת . בענייננו לא שקלה ועדת הערר את כל האינטרסים ביניהם יש לאזן. במיוחד לא נתנה דעתה כי אל מול האינטרס הציבורי עומדת זכות הקניין של האזרח, זכות המוגנת בחוק יסוד .

ועדת הערר בהחלטתה למעשה לא עשתה כלל שימוש בשיקול הדעת המסור לה, אלא השאירה את מלאכת האיזון לוועדה המקומית ורק אפשרה לה "חלון זמן", במהלכו תוכל הוועדה המקומית להפעיל את שיקול דעתה. החלטה זו חורגת ממתחם הסבירות, ופוגעת פגיעה בלתי מידתית בעותרת שבמשך שנים מנסה לקבל היתר התואם תכנית בנין עיר ונדחתה על ידי הוועדה המקומית באמתלות שונות מבלי שהוועדה המקומית ניסתה במשך שנים לקדם פתרון תכנוני .

משלא עלה בידי ועדת הערר להביא את הצדדים להסכמות ומשהוגשה בקשה להיתר התואמת את תכנית בנין עיר ולא היו לוועדה המקומית או לוועדת הערר השגות לגבי הבקשה להיתר במתחם שיקול הדעת המסור לה, לא יכלה ועדת הערר לדחות את מועד קבלת ההחלטה ולהשהות את מתן ההיתר כדי לאפשר לוועדה המקומית חלון הזדמנויות ו"לייצר" עבודה שהות שלאחריה תוכל לסרב לבקשת העותרת.**העתירה התקבלה.**



**ועדת ערר - מינוי שמאי מייעץ - השומה שצירף התובע לתביעתו לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה לא עומדת בנטל ההוכחה הנדרש לקיומה של פגיעה ושיעורה. עם זאת, נוכח פגיעה תכנונית לכאורה באחד המבנים על המקרקעין, ימונה שמאי מייעץ שיעריך רק את הפגיעה באותו מבנה, בכפוף להגשת שומה מתוקנת על ידי העורר - ערר (חי') 9010/12 אלקובי יונתן נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה חדרה**

ערר על החלטת המשיבה לדחות תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: החוק) אליה צורפה שומת מקרקעין הקובעת פגיעה בשיעור של 20% באורח כללי. מדובר על ערר הנוגע למקרקעין ברחוב אהרונסון בחדרה עליהם בנויים בית מגורים צמוד קרקע (להלן: הבית הפרטי) ושני בתים דו משפחתיים. הבתים גובלים בשטח המיועד לשב"צ (שטח לבנייני ציבור) שלאחריו רחוב אהרונסון, רחוב מרכזי המתבר כיום את העיר חדרה עם כביש מס 2. הבית הפרטי גובל גם עם רחוב גרינבוים. על המקרקעין הגובלים עם המקרקעין נשוא הערר אושרה בשנת 2007 תכנית חד/1276, אשר לגביה נטען כי מדובר בתכנית פוגעת. יצוין כי לאחר אישור תכנית חד/1276 אושרה תכנית חד/1300. ועדת הערר המחוזית קבעה כי כאשר מתעוררת שאלה שמאית יש להפנות את הדיון לשמאי מייעץ, בכפוף לכך שהתובע/עורר עמד בנטל ההוכחה הראשוני. לפיכך, מינוי שמאי מייעץ יעשה כל אימת שקיימות שאלות שמאיות להכרעה, בין אם ועדת הערר סבורה כי שאלות אלו סביר שיוכרעו לטובת העורר ובין שהיא סבורה שאין בהן ממש. אולם, כלל זה כפוף לכך שהתובע/עורר עמד בנטל ההוכחה. על תובע לפי סעיף 197 לחוק הנטל להוכיח את תביעתו. על מנת לעמוד בנטל ההוכחה על התובע להציג חוות דעת שמאית המלמדת, לפחות לכאורה, על פגיעה ועל שיעורה. יש צורך בחוות דעת שמאית רצינית, מנומקת ואשר נסמכת על נתונים וראיות מהימנים. לפיכך בחינת העמידה בנטל ההוכחה נעשית על ידי בחינת השומה מטעם העורר, כך שועדת הערר תבחן האם מדובר בשומה אשר לפחות לכאורה מבססת ומראה פגיעה ומושתת על נתונים מהימנים ואדנים משפטים תקפים.

השומה שצורפה לתביעה בענייננו לא עומדת בנטל ההוכחה הנדרש לקיומה של פגיעה, קל וחומר של שיעור הפגיעה, וזאת בסטנדרטים שנקבעו בפסיקה. לפיכך, ניתן היה לדחות את הערר ואת התביעה. עם זאת, נוכח פגיעה תכנונית, הקיימת לכאורה בבית הפרטי שגבל במצב הקודם בשטח ציבורי פתוח, ואילו לאחר תכנית חד/1276 שונה ייעוד השטח הפתוח לכביש, יש ליתן לעורר אפשרות לתקן את שומתו. לגבי הבתים הדו-משפחתיים, העורר לא עמד בנטל ההוכחה לגבי הפגיעה הנובעת מתכנית חד/1276. לפיכך, הורתה הועדה על מינוי שמאי מייעץ שיעריך רק את הפגיעה מכוח תכנית חד/1276 בבית הפרטי בלבד, כאשר תנאי למינוי שמאי מייעץ יהיה הגשת שומה מתוקנת על ידי העורר. **מונה שמאי מייעץ.**

**עבירות -אי-קיום צו בית-המשפט - תקיפה עקיפה של פסק דין פוגעת בעקרון הסופיות של פסק דין ובעקרון הודאות המשפטית, ויש לה חסרונות נוספים. לכן לא ניתן ללכת בדרך של תקיפה עקיפה אלא במקרים מיוחדים ונדירים: בדרך כלל היא פתוחה רק בפני טענה כי פסק הדין, אותו תוקפים, בטל מעיקרו בשל חריגה מסמכות או בשל פגם חמור אחר - תפ (ת"א) 8305/08 מדינת ישראל נ' יהודה קרשני**

כנגד הנאשם הוגש כתב אישום שמייחס לו עבירה של אי-קיום צו שיפוטי, לפי סעיף 210 לחוק התכנון והבנייה. בכתב האישום נאמר, כי בגזר-דינו של בית-המשפט לעניינים מקומיים מיום 25.2.2004 – ת"פ (מקומיים תל אביב) 2756/99 נצטווה הנאשם לעמוד בתנאיו של היתר בנייה שניתן לו, ולשפץ את בנין המגורים אשר בו לנאשם דירה בקומת הגג. הוא לא עשה כן ומשכך הוגש נגדו, כבר בשנת 2008, כתב-האישום בפרשה שבפני.



בית המשפט קבע כי הנאשם לא זנח את טענתו כי אין להתנות את ההיתר שקיבל בדרישה לשיפוץ כלשהו. עיקר בטענותיו היה קעקועה, הן מבחינה עקרונית והן מבחינת ההיקף, של הדרישה אשר הופנתה לו. במלוא כובד הראש, ומבלי לקבוע כל עמדה לגופם של דברים, בגדרו של הליך זה אין ביכולת בית משפט זה להידרש, כל עיקר, לשאלת היקפו של השיפוץ, לסבירות שבהעמדתו כתנאי או לחוקיותה. אילו עושים כך, בית המשפט שם את עצמו כערכאה של ערעור על פסק-דינו החלוט של בית-משפט זה. שאלת חוקיותו וסבירותו של התנאי נדונה כבר והוכרעה. אין לשוב ולהידרש לה בגדרו של הליך זה, לא מטעמי השתק, כי אם בשל מניעה "מוסדית" השואבת מכיבודן של ערכאות – זו את תחומי רעותה ואת הסמכויות שבדין. אין הדין מכיר בדרך התקיפה העקיפה אלא במקרים של פגם כה חמור, עד כי נוטל הוא מפסק-דין שניתן את תוקפו.

תקיפה עקיפה של פסק דין פוגעת בעקרון הסופיות של פסק דין ובעקרון הוודאות המשפטית, ויש לה חסרונות נוספים. לכן לא ניתן ללכת בדרך של תקיפה עקיפה אלא במקרים מיוחדים ונדירים: בדרך כלל היא פתוחה רק בפני טענה כי פסק הדין, אותו תוקפים, בטל מעיקרו בשל חריגה מסמכות או בשל פגם חמור אחר.

על קביעות שבפסק-הדין חלוט בפלילים, שלא נפל בו פגם הנוטל מתוקפו, ניתן להשיג בפני הערכאות אך באמצעות בקשה למשפט חוזר. ישיבה על הגדר, בהמתנה ליום שבו יתגלה כי צו שיפוטי אשר ניתן בגדרו איננו, להשקפת הטוען, סביר, אינה הדרך ההולמת. אין להתירה. אפילו היה מקום להרשיעו, בעת שהועמד לדין בעבר, בסטייה מהיתר ובאי-קיומו של צו בית-המשפט, הרי העמדתו לדין פעם נוספת בגין אי-קיומו של הצו, תחת שיאומץ פתרון אחר, עלולה להיחשב בלתי הולמת. התנהלות בלתי הולמת של רשויות התביעה, הפוגעת באורח ממשי בתחושות הצדק וההגינות, עשויה כידוע להקים בסיס לביטולו של כתב-אישום או לזיכויו של נאשם מן המיוחס לו.

העמדה נוספת לדין היא נסיבה חדשה. היא ממחישה, כי המאשימה דבקה בדרך זו כ"פתרוננו המעשי". היא מוסיפה כתב-אישום נוסף לשרשרת, בפרשה ההולכת ונמשכת זה שנים ארוכות. כידוע, הוכחתה של טענה להגנה מן הצדק רובצת לפתחו של המעלה אותה. זהו נטל שבו נדרש לשאת הנאשם. עליו להראות בסיס מספק, בנסיבותיו של המקרה הנדון, להכרה בהתנהלות נפסדת של המאשימה, אשר די בה להצדיק את איונו של כתב-האישום.

לא די בכך שהנאשם סבור כי אין הוא אשם וכי על בית-המשפט לזכותו. בעותרו להגנה מן הצדק עליו להראות, כי רשות-תביעה סבירה לא הייתה מגישה את כתב-האישום הזה. **הנאשם הורשע.**

**ענישה - מכח סעיף 63 לחוק העונשין- לפי הרישא לסעיף 218 לחוק התכנון והבנייה, חייב בית-המשפט להשית את היטל ההשבחה על נאשם שהורשע בביצוע עבירות תכנון ובנייה. אין הוא רשאי לגורעו, אף לא למעט הימנו. פני הדברים הם שונים בכל הנוגע לסמכותו של בית-המשפט לפי סעיף 63(א) לחוק העונשין. סמכות שברשות היא, ובשיקול-דעת. העיקרון שבה –נטילת הרווח מן העבריין –הוא עקרון יסודי, אך איננו יחיד. יש להביאו בחשבון בצוותא-חדא עם יתר שיקולי הענישה, כנגזר מנסיבותיו הפרטניות של המקרה- **תפ (ת"א) 9121/11 מדינת ישראל נ' יניב שחר****

הנאשם הורשע, לפי הודייתו, בכך שחילק דירת מגורים שבעלותו לשתי יחידות מגורים נפרדות. באחת התגוררו הוא ורעייתו ובאחרת שוכן אביו, אלמן שאינו בקו הבריאות. הנאשם טען מנגד, כי לא הפיק כל טובת הנאה, אף לא שבח מן המצב, שהוביל לכך כי הוא ואשתו התגוררו ביחידה ששטחה כ-30 מטרים רבועים בלבד. הנאשם ורעייתו הוסיפו, כי מעת שנודע להם כי נהגו שלא כדין הם פעלו להחזרת הדירה



למצבה המותר ומלאכה זו הושלמה כבר בחודש דצמבר של שנת 2011. בית המשפט קבע כי במקום שבו מדברים מהנדסי הפיקוח במספר קולות – והמאשימה לא הביאה כל ראיה לסתור – יתקשה נאשם להבין לאשורו מה עליו לעשות על מנת להפיס את דעתה של העירייה ולעצור, בראייתה ובכל הנוגע לנטען לעונש, את מרוץ העבירה. הוסף לכך קשיים בתזמונה של ביקורת למועד סמוך לזה שבו הודע על קיום הדרישות, והימנעותו של השמאי מלעמוד לאשורה על שאלת השימוש במועד ביקורו בחודש ינואר 2012, ונמצאת מתקשה לקבוע כי השימוש הופסק דווקא במועד שבו מדברת המאשימה.

הנאשם אמנם לא הביא ראיה לתמוך את גרסתו לעניין מועד השלמתן של הדרישות, אך היות שבטיעונים לעונש עסקינן, מוסיף הנטל ורובץ לפתחה של המאשימה. יש לקבל את גרסת הנאשם ולקובע, כי השימוש החורג נמשך עשרה חודשים בלבד.

השמאי לא פירט דבר באשר למקורות שמהם שאב את הצעות המחיר שהביא, ולא הסביר אם הללו מיצו את ההיצע ובהתייחס לאיזו תקופה. הוסף לכך את העובדה כי כל שאלה לא הופנתה אליו בחקירה הראשית או בזו החוזרת למען יבאר את האמור בחוות דעתו, ונמצאת עומד בפני עמדה לוקה בחסר, אשר קשה לבחון את מידת הלימתה את מצבו של השוק לאשורו.

הנאשם אמנם לא הציג שומה חלופית, שיש בה לזרות אור על אותו מצב, ואולם אפילו נעשו הדברים מטעמי חיסכון, יש להתחשב בכך שהוא לא יוצג בידי יודע-משפט וממילא התמצאותו שלו בתחום, כעולה באורח ברור מהדברים שהשמיע בבית-המשפט, אינה רבה.

בכל הנוגע לציווי שלפי הרישא לסעיף 218 לחוק התכנון והבנייה, ובו מקצת ענייננו כאן, חייב בית-המשפט להשית את היטל ההשבחה על נאשם שהורשע. אין הוא רשאי לגורעו, אף לא למעט הימנו. שהלא, אילו התבקש והותר שימוש חורג, היה הנאשם חייב בהיטל שסכומו אינו גמיש, אלא נגזר מנתונים מוגדרים היטב. פני הדברים הם שונים בכל הנוגע לסמכותו של בית-המשפט לפי סעיף 63(א) לחוק העונשין. סמכות שברשות היא, ובשיקול-דעת. העיקרון שבה – נטילת הרווח מן העבריין – הוא עקרון יסודי, אך איננו יחיד. יש להביאו בחשבון בצוותא-חדא עם יתר שיקולי הענישה, כנגזר מנסיבותיו הפרטניות של המקרה. **הנאשם הורשע, אך עונשו הומתק בשל הנסיבות המקלות.**

**מקרקעין-הפקעה -פיצויים- תכלית פיצויי ההפקעה היא להעמיד את הנפקע במצב בו היה אילו לא ההפקעה, כך שיתאפשר לו לרכוש נכס חלופי בכספי הפיצויים. כל עוד לא שולם הפיצוי לבעל המקרקעין נשללת ממנו האפשרות לרכוש קרקע חלופית או להקטין את נזקו. באספקלריה זו, הפיצוי צריך לשקף את האפשרות שאם הפיצוי בגין ההפקעה – פיצוי המשקף את שווי הנכס ביום ההפקעה ממוכר מרצון לקונה מרצון ולרצון וכולל את הפוטנציאל הבלתי ממומש של הנכס – היה משולם לבעל הקרקע לאלתר, הוא היה רוכש נכס חלופי בשווי דומה לנכס הנפקע ומפיק דמי שכירות שברגיל היו שווי ערך לתשואה באחוז מסוים מהנכס החלופי הנרכש- הפ (חי') 13677-08-10 נאיף אבו אל היג'א המנוח**

**נ' מדינת ישראל / מנהל מקרקעי ישראל**

המבקשים הגישו כנגד מנהל מקרקעי ישראל תובענה שעניינה בקביעת סכום הפיצויים לו זכאים המבקשים בגין הפקעתם של מקרקעין שירשו מאביהם המנוח. טענתם העיקרית של המבקשים היא, כי יש לערוך את שומת הפיצויים על פי הערכת השמאי מטעמם, וזאת לפי סעיף 13 לפקודת הקרקעות ובהתאם לדמי חכירה משתנים מידי שנה בשנה בתור קרקע חקלאית.

בית המשפט קבע כי סעיף 12 לפקודה דן בעקרונות לעניין הערכת הפיצויים שיש לפסוק בעד הפקעת קרקע



או זכות או טובת הנאה בקרקע. סעיף 13 לפקודה דן בפיצויים על אבדן דמי חכירה. אלה הם אפוא עיקרי העקרונות לתשלום פיצויים: ראשית לכול, הערכת שווייה של קרקע תיעשה על-פי התמורה המשתלמת עבור קרקע הנמכרת בידי מוכר מרצון לקונה מרצון. שנית, הערכת שווייה של הקרקע תיעשה כשווייה ביום פרסום ההודעה ברשומות על כוונת שר האוצר לרוכשה. מכיוון שעם היות כוונה זו ידועה בקהל המעוניינים, יוצאת הקרקע מן השוק ושוב אינה עוברת לסוחר. מן הרגע הזה דין הוא שיתגבש שוויה ולא תהיה עוד כפופה לתנודות ההיצע והביקוש הקיימות לגבי מקרקעין אחרים. לא עליית המחירים ולא ירידתם אין להם השפעה על קרקע העומדת להפקעה, ואילו ירידת ערך הכסף שבין אותו תאריך ובין תשלום הפיצוי אינה מן השיקולים שחוק זה מביא בחשבון, ואף אנו אין אנו רשאים להתחשב בה. סעיף 12 לפקודה קובע כי פיצויי ההפקעה משקפים רק את ה"שווי ההוני" של הנכס ואינם כוללים התייחסות לתשואה שהנכס היה עשוי לתת במרוצת הזמן. עם ביטול סעיף 13 לפקודה, נותר הפיצוי בעבור דחיית תשלום הפיצויים באחת משתי הדרכים הבאות: קבלת פיצוי קרן המשוערכת לפי החוק לתיקון דיני הרכישה או קבלת פיצויי קרן המשוערכים לפי 6% לשנה מיום תפיסת החזקה על ידי הרשות ועד ליום מתן הפיצויים. חוק הרכישה יצר מסלול שלישי על פיו ניתנים לנפקע ריבית בשיעור מסוים והפרשי הצמדה, כאשר הליכה במסלול זה, שוללת את הפנייה למסלולי פיצוי אחרים. הן מסלול דמי החכירה והן מסלול הריבית, נועדו לשקף את שוויים של המקרקעין במנהרת הזמן. המבחן הקובע להערכת שווי הדונם הוא עסקאות ההשוואה. יחד עם זאת ולאור הסתירה המהותית והקוטבית שבין הערכות השמאים מטעם הצדדים, נדרש בית המשפט, כפי שמחייבת הפסיקה, לשום את שווי הדונם ערב יום ההפקעה. מלאכה שלכל הדעות אינה קלה ופשוטה. מלאכה קשה זו, תעשה על רקע בחינת מכלול הנתונים שהובאו על ידי הצדדים בחוות הדעת ובעדות השמאים בפני, תוך מציאת הדרך הנכונה וההולמת לשומת שווי הדונם. **הבקשה התקבלה.**

## מיסים

### חקיקה

הצעות חוק הממשלה: הצעת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס בשל עיכוב בבנייה למגורים) (תיקון מסי 75), התשע"ג-2012-126

### הצעות חקיקה

### פסיקה

**היטל השבחה - פטור** - סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, לפיו לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בשל השבחה במקרקעין למגורים המצויים בשוב שהוכרז כשכונת שיקום (כל עוד ההכרזה בתוקף), חל כאשר מדובר בהרחבת דירת מגורים קיימת ואינו חל כאשר מדובר בבנייה חדשה - רעא 8565/10 נאסר עמאש ואח' נ' הוועדה לתכנון ובניה שומרון





המבקשים ברע"א 8565/10 (להלן: המבקשים) הם בעלי מקרקעין ביישוב ג'סר-א-זרקא. ערך המקרקעין עלה בעקבות אישור מספר תוכניות מתאר מקומיות החל משנת 1993. מכוח אישור התכניות האמורות קיבלו המבקשים מהמשיבה ברע"א 8565/10 היתרי בנייה במקרקעין ושילמו היטל השבחה (מדובר בדרישות תשלום מהשנים 2000-2005). ביום 19.6.94 הוכרז הישוב כ"שכונת שיקום" במסגרת פרויקט שיקום שכונות. להכרזה זו יש נפקות לצורך סעיף 19(ב1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: סעיף הפטור) הקובע כי לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בשל השבחה במקרקעין למגורים המצויים ביישוב שהוכרז כשכונת שיקום (כל עוד ההכרזה בתוקף). למבקשים נודע על ההכרזה רק בשנת 2006. הדיון נסב אודות השאלה האם סעיף הפטור חל כאשר מדובר בבנייה חדשה למגורים, להבדיל מהרחבת דירה בבניינים קיימים ועל סוגיית עיתוי ההשבחה. בית המשפט העליון קבע כי מקום שקיימת "השבחה" במקרקעין, המוגדרת בסעיף 1 לתוספת לחוק התכנון והבנייה כ"עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג – מוטלת על הבעלים או על חוכר המקרקעין חובה לשלם היטל השבחה. אירוע המס, המקים את החבות בהיטל השבחה, מתרחש עם אישורו של אירוע המשביח את המקרקעין, אשר כתוצאה ממנו עלה שוויים של המקרקעין. הייחוד של היטל ההשבחה נעוץ בעובדה שמועד תשלומו אינו מתקיים בו זמנית עם היווצרות אירוע המס, והוא חל רק בעת מימוש הזכות במקרקעין המושבחים. עם זאת, גם להיטל ההשבחה ישנם חריגים אחדים, שביסוד חלקם התחשבות במצבו הכלכלי של הנישום. אחד מהפטורים הללו מצוי בסעיף הפטור. אין מחלוקת שסעיף הפטור חל כאשר מדובר בהרחבת דירת מגורים קיימת, והדיון נסב אודות השאלה היא אם הפטור חל כאשר מדובר בבנייה חדשה. בימ"ש העליון עמד על פרשנותו התכליתית של סעיף הפטור ופסק כי היא מחייבת להחריג מתחולתו בנייה חדשה. נפסק כי באופן זה תוגשם תכליתו של פרויקט שיקום השכונות, וכפועל יוצא מכך, גם תכליתו של סעיף הפטור, וזאת מבלי לפגוע יתר על המידה בקופת הקהילה. אשר לענייננו, המבקשים ביקשו פטור מהיטל השבחה בהתייחס לבנייה חדשה של דירות מגורים. משכך, סעיף הפטור אינו חל בעניינם. נוכח מסקנה זו, סוגיית עיתוי ההשבחה שנגעה לשאלה האם הפטור חל מקום שבו הנישום מימש אירוע משביח שאושר עובר למועד ההכרזה על שכונת מגוריו כשכונת שיקום התייתרה, והערעורים נדחו.

**היטל השבחה - חובת תשלום - בחינת חוזה הפיתוח שבנדון מעלה כי לא הוקנה לעורר מעמד של חוכר המקרקעין אלא מעמד של בר-רשות בלבד. מעמדו ישתנה למעמד של חוכר רק אם וכאשר יעמוד בכל ההתחייבויות שבחוזה הפיתוח. הלכת קנית חלה בנסיבות העניין. מכיוון שבמועד הקובע להשבחה העורר לא היה החייב בהיטל השבחה ע"פ חוק, שכן במועד זה לא היה הוא בעלים או חוכר לדורות, יש לבטל את דרישת תשלום היטל ההשבחה שנשלחה אליו - ערר (מרכז) 8164/10 אלון שני נ' ועדה מקומית לתו"ב עמק חפר**

ערר על דרישת היטל השבחה בגין אישור הקלות במקרקעין. העורר טוען כי איננו החייב בהיטל השבחה היות ואיננו בעלים או חוכר לדורות של המקרקעין. לטענתו, הוא בר רשות בלבד במקרקעין בהיותו צד לחוזה פיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל וכי חלה בענייניו הלכת קנית וגרוסברד. ועדת הערר קבעה כי מדובר בחוזה פיתוח שנחתם ביום 31.10.07 והוארך עד ליום 1.8.11. טרם נחתם חוזה חכירה. בחינת חוזה הפיתוח מעלה כי לא הוקנה לעורר מעמד של חוכר המקרקעין אלא מעמד של בר-רשות בלבד. מעמדו ישתנה למעמד של חוכר רק אם יעמוד בכל ההתחייבויות שבחוזה הפיתוח. זוהי המתכונת הדו-שלבית אליה התייחסו הנשיא ברק בפ"ד קנית ופסקי הדין שבאו לאחוריו. המקרה הנדון



איננו שונה בנסיבותיו מפסק דין קניתי. גם אין מדובר במקרה הנדון בצד לחוזה פיתוח במשך עשרות שנים ואין מדובר בחוזה פיתוח שהארך פעמים רבות. מדובר בתקופת פיתוח של שנים ספורות בלבד. הגדרת תקופת החכירה בסעיף 2 לתוספת לחוזה הפיתוח איננה רלבנטית ואין בה כדי ללמד על מהות הזכות שהוקנתה בחוזה הפיתוח. אין בה משום ראייה כי מדובר על "חוכר". ישנה הגדרה של "תקופת הפיתוח 63 - חודשים", החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 01.08.2011. "על מהות הזכות אנו למדים גם מיתר סעיפי התוספת, ולא נמצא בסיס לטענה כי במסגרת התוספת לחוזה הפיתוח הוענקו לעורר זכויות חכירה במקרקעין וכי מדובר בזכות חכירה. להיפך. הגדרת תקופת החכירה שבתוספת לחוזה הפיתוח רלבנטית רק לו היה נחתם חוזה חכירה ע"י שני הצדדים. חוזה חכירה עדיין לא נחתם. יוזכר, כי בעניין קניתי נקבע במפורש, כי חוזה חכירה שנחתם לאחר מכן עם תחולה רטרואקטיבית אין בו כדי להשליך על מהות הזכויות של העורר בעת הטלת היטל ההשבחה ואין בו כדי להטיל חבות רטרואקטיבית בהיטל השבחה. וראו גם עניין רסקו. לפיכך, אין מקום לשקול שיקולי "צדק" במסגרת הבחינה האם הוטל היטל ההשבחה כדין אם לאו, והטלת החיוב חייבת להיעשות ע"פ חוק. עוד יוזכר כי בעניין גרוסברד נוצרה ההשבחה לאחר תום תקופת חוזה הפיתוח, וביהמ"ש קבע כי מדובר בבר-רשות. ק. וחומר במקרה הנדון, כשתקופת הפיתוח טרם הסתיימה עת נוצרה ההשבחה. המשיבה טוענת כי יש לאבחן את הלכת קניתי וגרוסברד וכי שם מדובר היה באישור תכנית. לטענתה, כשמדובר באישור הקלות, החייב הוא גם מי שנהנה מההקלות אף אם איננו בעלים או חוכר לדורות. להבחנה זו לא נמצא בסיס בחוק. ע"פ החוק, ישנם שלושה אירועים בלבד שהם מחוללי השבחה כמשמעותה בחוק – אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. בכל אחד מהאירועים, החייב בהיטל השבחה למועד הקובע הינו או הבעלים או החוכר לדורות. מכיוון שבמקרה הנדון המועד הקובע להשבחה הינו מועד אישור ההקלות, ומכיוון שבמועד זה העורר לא היה החייב בהיטל השבחה ע"פ חוק, שכן במועד זה היה הוא צד לחוזה פיתוח ולא היה בעלים או חוכר לדורות, יש לבטל את דרישת תשלום היטל ההשבחה שנשלחה אליו. **הערה התקבל.**

**היטל השבחה - השבתו - בית המשפט קיבל את תביעתה של התובעת כנגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, להשבת היטל השבחה שנגבה ביתר, באופן חלקי. נפסק, כי במקרה זה אין בסיס לחייב את הוועדה המקומית ב"תשלומי פיגורים" בהעדר איחור בביצוע ההחזר. לעומת זאת, היה על הוועדה להשיב לתובעת את סכום ההחזר בתוספת הצמדה וריבית כדין, הנהוגת לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה - **תאק (ראשל"צ) 11-12-53264 מינודרכת יעקב זאדה נ' עיריית רחובות****

התובעת הגישה כנגד הנתבעות תביעה שעניינה השבת חלק מהיטל השבחה שנגבה ביתר. השאלה המתעוררת היא, מהי הריבית אשר יש להשית על סכום ההשבה, ומהו המועד אשר ממנו יש להוסיף את הריבית. התובעת טוענת כי היה על הנתבעת להשיב לה את סכום ההחזר בתוספת "תשלומי פיגורים" וזאת לפי סעיף 17 בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה. בית המשפט קבע כי סעיף 17 בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה קובע, כלהלן: הוחלט בהליכים לפי תוספת זו על הפחתת החיוב בהיטל או על ביטולו, יוחזרו הסכומים ששולמו מעבר למגיע, בתוספת תשלומי פיגורים כמשמעותם בחוק ההצמדה, וסעיף 6 לחוק ההצמדה לא יחול. חוק ההצמדה המאוזכר בסעיף 17 הנ"ל הוא חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה). ההצמדה נועדה לגשר על חלוף הזמן ותנודות האינפלציה, ולהעמיד את הסכום על ערך הקניה שלו במועד ההשבה. אשר לריבית זו מהווה את "דמי השימוש" בכסף. הוספת ריבית נועדה, ברגיל, ליתן בידי הנישב את הפירות שיכול היה להפיק מן הכסף, לו היה בידו בזמן אמת. שני רכיבים אלה הצמדה וריבית אינם



מהווים מהלך עונשי. מטרתם היא למנוע התעשרות שלא כדין של מי שהחזיק בכסף על חשבון הצד הניטל.

חוק פסיקת ריבית והצמדה מסדיר את הסמכות הכללית של הרשות השופטת לפסוק הפרשי הצמדה וריבית על סכום כסף שנפסק לבעל דין. לצד הריבית ה"רגילה" הדין מכיר גם ב"ריבית פיגורים". ריבית פיגורים היא ריבית בשיעור מיוחד גבוה מהשיעור הרגיל המתווסף לסכום שנפסק מן המועד שנקבע לפירעון ואילך.

חוק פסיקת ריבית והצמדה מבחין באופן מפורש בין שני סוגי הריביות. ריבית "רגילה" נפסקת, בד"כ, ממועד היווצרות עילת התביעה. ריבית פיגורים, לעומת זאת, נפסקת ממועד שנקבע בפסק הדין לביצוע הפירעון.

מהלך של "ריבית פיגורים" חורג מעבר להיבט הכלכלי שבהשבה ריאלית. הוא נועד "לקנוס" פלוני על אי ביצוע תשלום במועד שנקבע לכך. הוא נועד להמריץ את החייב לבצע את התשלום במועד הפירעון. שיעור ריבית הפיגורים הוא גבוה משיעור הריבית ה"רגילה" וזאת על מנת שהחזקת הכסף מעבר למועד הפירעון לא תשתלם. היטל השבחה מוטל מכוח חוק התכנון והבנייה במטרה לשתף בעלי מקרקעין בהוצאות לפיתוח המקרקעין.

לפי סעיף 2(א) לחוק ההצמדה, מקום בו אזרח חב בתשלום לרשות מקומית, ולא שילמו תוך 30 ימים מהמועד שנקבע לתשלום, יחויב בתשלום ריבית מיוחדת 0.75% לחודש. שיעור זה גבוה משיעור הריבית ה"רגילה" המוכרת מחוק פסיקת ריבית והצמדה.

חוק ההצמדה מייחד את המוסד של "תשלומי פיגורים" למקרה של איחור בתשלום. ההנחה היא כי החייב שולט במועד בו יבצע את התשלום. כאשר קיימת שליטה מצד החייב, ניתן לכוון את התנהגותו על דרך של הטלת "קנס" הממריץ אותו להימנע מאיחור. הוא הדין בכיוון ההפוך: גם מקום בו הרשות המקומית מחויבת בהשבת כסף לאזרח, יש להבחין בין ריבית רגילה לעונשית.

הוראת חוק ההצמדה מבחינה בין שערורך גרידא לבין ריבית בעלת אופי עונשי. לפי הוראה זו, ניתנת לרשות שהות להחזיר תשלום שגבתה ביתר, ללא הצמדה. ההצמדה תחול בחלוף 30 ימים ואילך. גם כאן, ניתן לרשות זמן התארגנות בן 30 ימים. בחלוף זמן זה ונוכח העובדה שהודע לה באופן מפורש על גבית היתר תשלם ריבית בשיעור גבוה מהריבית הרגילה.

שיעור הריבית המוטל על הרשות, אם תאחר בהשבה, נועד להמריצה שלא להשתהות. ההנחה היא כי הרשות שולטת במועד ביצוע ההשבה. ראוי ל"קנוס" אותה בריבית עונשית, רק אם היא מעכבת את החזר. בדרך זו נוצרת הקבלה בין אזרח סרבן לרשות סרבנית. סעיף 6 לחוק ההצמדה אינו חל על השבת היטל השבחה.

החרגת סעיף 6 מחוק מסעיף 17 לתוספת שלישית אין פירושה כי בכל מקרה של השבת היטל השבחה, יש באופן אוטומטי לשלם "תשלומי פיגורים". הביטוי פיגורים מלמד על צורך לאתר תחילה פיגור בהשבה. במקרה זה אין בסיס לחייב את הוועדה המקומית ב"תשלומי פיגורים" בהעדר איחור בביצוע החזר. לעומת זאת, היה על הוועדה להשיב לתובעת את סכום החזר בתוספת הצמדה וריבית כדין, הנוהגת לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה. **התביעה התקבלה.**

#### **הוראות מקצועיות**



## מקרקעין ומינהל

### חקיקה

#### הצעות חקיקה

הצעת חוק איסור הפליה בדיוור, התשע"ג-2012

הצעות חוק הממשלה : הצעת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורבישה) (מס בשל עיבוב בבנייה למגורים) (תיקון מסי 75), התשע"ג-2012 – 126

### פסיקה

**מקרקעין - שיתוף במקרקעין - פירוק השיתוף - חזון נפוץ הוא שבקשות רשות ערעור "נעטפות" ב"עטיפה" עקרונית בעלת השלכות ציבוריות, אף שאין בהן כל שאלה חדשנית או עקרונית, מלבד רצון הצדדים לקבל הזדמנות נוספת (ושלישית) שאינה מוקנית להם, כעניין שבזכות, בדיון. כזו היא הבקשה דנן. מדובר בסכסוך פרטני ונקודתי שאין לו שום חשיבות כללית או ציבורית. אין לקבל את טענת המבקשים לפיה פסק דינו של בימ"ש קמא קובע קביעות עקרוניות בדבר היחס שבין זכויות הבניה בגג לבין רישום הבעלות בגג - רעא 2406/12 יסמן דניאל נ' כהן שור אמנון**

הבקשה דנן הינה שלב נוסף בסכסוך ארוך שנים בין הצדדים, דיירים בבית משותף. בימ"ש השלום נדונה תביעתם של המבקשים ושל שלושה דיירים נוספים כנגד המשיב, לסילוק ידו של המשיב מגג הבניין. בימ"ש השלום קבע כי עמדת המשיב מסלפת את ההסדרים שהושגו בין הצדדים והופכת אותם לבעל זכויות קנייניות שמעולם לא הוקנו לו בגג הבניין. מבחינה אופרטיבית נקבע כי על המשיב לסלק את ידו מהגג באופן מידי. ערעור שהגיש המשיב לביהמ"ש המחוזי, התקבל. מכאן בקשת רשות הערעור. בין היתר נטען כי פסק דינו של ביהמ"ש המחוזי מבוסס על תובנה משפטית מופרכת, לפיה הגג עצמו וזכויות הבניה בו הינם "יחידה קניינית" בלתי ניתנת להפרדה, וכי מדובר "בתקלה משפטית" בעלת השלכה רחבת היקף על הליכי פירוק ושיתוף במקרקעין. עוד נטען כי פסק הדין של ביהמ"ש המחוזי "שגוי על פני הפסק", מאחר שהוא מתבסס על פסק דין שבוטל מאוחר יותר בהסכמת הצדדים במסגרת הסכם הפשרה שקיבל תוקף של פסק דין.

ביהמ"ש העליון פסק כי כבר נקבע פעמים רבות כי רשות ערעור "בגלגול שלישי" תינתן רק כאשר מתעוררת שאלה בעלת חשיבות כללית או ציבורית החורגת מעניינם הפרטני של בעלי הדין או כאשר נדרשת התערבותו של ביהמ"ש לשם מניעת עיוות דין. כפועל יוצא, חזון נפוץ הוא שבקשות רשות ערעור "נעטפות" ב"עטיפה" עקרונית בעלת השלכות ציבוריות, אף שאין בהן כל שאלה חדשנית או עקרונית, מלבד רצון הצדדים לקבל הזדמנות נוספת (ושלישית) שאינה מוקנית להם, כעניין שבזכות, בדיון. כזו היא הבקשה דנן. מדובר בסכסוך פרטני ונקודתי שאין לו שום חשיבות כללית או ציבורית. ענייננו במחלוקת פרשנית שהתעוררה בחלוף שנים ובתום הליכים משפטיים ארוכים המתפרשים על פני שני עשורים, בנוגע להסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין במסגרתו נקבע מנגנון לפירוק השיתוף במקרקעין ולרישום הבניין כבית משותף. שורשי המחלוקת נטועים עמוק ב"אדמת" הסכסוך הנקודתי, כאשר כל צד טוען לפרשנות שונה של הסכם הפשרה לעניין הגג. משנדונו והוכרעו טענות הצדדים בשתי ערכאות, אין מקום לדיון ב"גלגול שלישי" בעניינם. לא למותר לציין כי עצם העובדה שבימ"ש השלום וביהמ"ש המחוזי הגיעו לתוצאות



שונות, אינה מצדיקה כשלעצמה מתן רשות ערעור בגלגול שלישי. אף לגופו של עניין פרשנותו של ביהמ"ש המחוזי מקובלת על ביהמ"ש העליון, על רקע הוראות הסכם הפשרה וההליכים הקודמים. יתרה מכך, אין לקבל את טענת המבקשים לפיה פסק דינו של ביהמ"ש המחוזי קובע קביעות עקרוניות בדבר היחס שבין זכויות הבניה לבין רישום הבעלות בגג. לטענה זו אין בסיס של ממש. הן בימ"ש השלום והן ביהמ"ש המחוזי התמקדו בפתרון הסכסוך הספציפי שהתעורר. כמו כן, אין מדובר במקרה חריג שבו יש מקום לדיון ב"גלגול שלישי" על מנת למנוע עיוות דין. אכן, במסגרת הסכם הפשרה נקבע כי פסק דינו הקודם של ביהמ"ש מבוטל. לכאורה, יש בכך כדי לבסס את טענת המבקשים כי ביהמ"ש המחוזי התבסס בעיקר על פסק דין שבוטל, במקום לבסס קביעותיו על הסכם הפשרה. יחד עם זאת, מבחינת מלוא התמונה הדיונית בעניינם של הצדדים עולה, כי בכל הנוגע לזכויות המשיב ביחידות ששויכו אליו בבניין, ובאופן ספציפי ביחידה שעניינה הגג וזכויות הבניה בו, אין כל שוני בין פסק הדין שבוטל לכאורה לבין הסכם הפשרה שקיבל תוקף של פסק דין, ובוודאי שאין ביניהם הבדל המשליך על התוצאה במחלוקת דנן. לפיכך, לא היה בסיס לטענת המבקשים לפיה פסק דינו של ביהמ"ש המחוזי שגוי בהיותו מבוסס על פסק הדין שבוטל ו"שאינו קיים במציאות". **הבקשה נדחתה.**

**מקרקעין - חכירה - חוזה החכירה נתפס כחוזה רשות. ולצד המשפט הפרטי, חלים על המינהל גם כללי המשפט הציבורי. זאת מכוח מיהותו הציבורית של המינהל ובהיותו רשות שלטונית המהווה נאמן של הציבור למקרקעי ישראל - תא (ת"א) 1523/07 מהדרין בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל**

התובעים הגישו כנגד הנתבעים – מדינת ישראל ומינהל מקרעי ישראל, תביעה שעניינה פרשנות מערכת ההסכמים שבין הצדדים והזכויות של התובעת להארכת חוזה החכירה שלה עם המדינה, לתקופה שנייה של 49 שנים. הצדדים חלוקים, בין השאר, בשאלה איזו התחייבות גוברת, חידוש החכירה באותם התנאים או חידוש בתנאים הנהוגים בק"ל.

בית המשפט קבע כי הכללים המנחים לעניין פרשנות של הסכמים וחוזים קבועים בסעיף 25 לחוק החוזים (חלק כללי). חוזה יפורש תוך בחינה מקבילה ומשותפת של לשון החוזה ושל נסיבות העניין, בכפוף לחזקה פרשנית – ניתנת לסתירה – שלפיה פרשנות החוזה היא זו התואמת את פשט הלשון.

החזקה ניתנת לסתירה במקרים שבהם למד בית המשפט, מתוך הנסיבות, כי הלשון אינה פשוטה וברורה כפי שנחזתה להיות במבט ראשון, וכי למעשה עשויה היא להתפרש בדרכים אחרות מאלה שנראו ברורות בתחילת הדרך הפרשנית. ודוק: קיומה של החזקה מבטא את משקלה החשוב המשמעותי של לשון החוזה. לעומת זאת, היותה ניתנת לסתירה משקפת את העובדה כי משקלה של הלשון, חרף חשיבותה אינו מכריע או בלעדי.

יש ללמוד על אומד דעת הצדדים לחוזה באמצעות בחינה מקבילה של לשון החוזה ושל הנסיבות החיצוניות לו ובמקרה בו לא ניתן לאתר את הכוונה האמיתית יש לפרש את החוזה בהתאם לאמות מידה אובייקטיביות, המבטאות את הכוונה ההיפותטית של הצדדים כאנשים סבירים.

מטרתו הראשונה של בית המשפט, עת שהוא ניגש לפרש חוזה, היא לאתר את כוונתם האמיתית המשותפת של הצדדים לחוזה וזאת התכלית הסובייקטיבית של החוזה. וכי רק כאשר לא ניתן בשום אופן ובאף דרך לברר מהי הכוונה האמיתית שעומדת בבסיס החוזה, רשאי בית המשפט לפנות, תוך נקיטת משנה זהירות, לתכלית האובייקטיבית של החוזה. יחד עם זאת נותר לשון החוזה מקום מרכזי וחשוב בתהליך הפרשנות.

המחוקק ביקש לחדד ולהבהיר כי עיקרון הוודאות המשפטית מחייב לתת ללשון החוזה משקל משמעותי



בתהליך הפרשנות. חוזה יפורש לפי אומד דעתם של הצדדים לחוזה – הוא תכליתו הסובייקטיבית של החוזה. רק כאשר בלתי אפשרי לאתר את התכלית הסובייקטיבית ששל החוזה, יפורש החוזה – בלתי ברירה – בהתאם לתכליתו האובייקטיבית, המשמשת כמוצא אחרון. במקרה דנן, האירועים העובדתיים אירעו טרם תוקן חוק החוזים ולכן ברמה הפורמאלית יש להחיל את סעיף 25(א) לחוק החוזים בנוסחו לפני התיקון, ואשר לשונו: "חוזה יפורש לפי אומד דעתם של הצדדים, כפי שהיא משתמעת מתוך החוזה, ובמידה שאינה משתמעת ממנו מתוך הנסיבות." על רשות שלטונית חלה חובת תום לב מוגברת. חוזה החכירה נתפס כחוזה רשות. ולצד המשפט הפרטי, חלים על המינהל גם כללי המשפט הציבורי. זאת מכוח מיהותו הציבורית של המינהל ובהיותו רשות שלטונית המהווה נאמן של הציבור למקרקעי ישראל. בכובעו כרשות מנהלית, חלה על המינהל חובת הגינות מוגברת. חובת הרשות הציבורית לנהוג ביושר ובהגינות, הנשאבת מהמשפט הציבורי, עולה בחומרתה על זו הנדרשת מן המתקשר הפרטי. יש להימנע מפרשנות המביאה להטלת התחייבות בלתי סבירה על אחד הצדדים לחוזה. במקרה של ספק פרשני יבוא הכלל "נגד המנסח" ויטה הכף לחובתו של מנסח החוזה. כלל זה כוחו יפה במיוחד כאשר בחוזה אחיד עסקינן. לצד הכלל הפרשני נגד המנסח אנו מוצאים את כלל הפרשנות נגד הצד החזק. במקרה זה יש לקבל את עמדת התובעת לפיה יש לראות במכלול ההתחייבויות מערכת הסכמית אחת שאינה ניתנת להפרדה. מעמדו של מכתב קפולן זה למעמדו של חוזה החכירה, שבאו בעצם להשלימו ולהתאימו לפרוצדורה הנהוגה, בהתקשרויות של הנתבעת 1. בנסיבות העניין עולה, כי היות וחוזי החכירה נכרתו בתנאים מיוחדים, יש להתייחס אליהם באופן שונה מדרך התייחסות הנתבעות לחוזי החכירה האחרים בקרקע חקלאית. אופן ההתייחסות הייחודי הזה, משמעו מניעת הוספת סעיף שינוי הייעוד וזאת גם לאור הפרשנות הראויה לאומד דעתם של הצדדים להסכם בעת כריתתו, ולאור לשונו של ההסכם. משכך, יש לקבוע, כי הנתבעות אינן יכולות בחוזה החכירה החדש להוסיף את סעיף שינוי הייעוד. **התביעה התקבלה.**

**מקרקעין - פירוק שיתוף - תביעה לפירוק שיתוף בעין במקרקעין. נפסק כי עליונות המרשם והוראות סעיף 13 לחוק המקרקעין – לפיו אין תוקף לעסקת מכר בחלק מסוים במקרקעין – מכתביבות את התוצאה לפיה ייפוי הכוח לא מהווה הסכם חלוקה גם אם הצדדים חיו במשך עשרות שנים בתודעה של בעלות בלעדית על חלקים משטחי החלוקה שבהם החזיקו, ועל כן אין בהכרח מקום לחלק את שטחי המריבה לאורו. ביהמ"ש אימץ את עיקר חו"ד דעתו השנייה של המומחה מטעם ביהמ"ש לעניין אופן הפירוק - תמש (נצ') 9310-05 א' א' א' א' נ' א' א' א'**

תביעה לפירוק שיתוף בעין במקרקעין על פי סעיף 39 (א) לחוק המקרקעין. עיקר המחלוקת היא סביב טיבו של ייפוי הכוח הבלתי חוזר משנת 1960 אשר חילק את החלקה בין שני האחים (הנתבע, ובעלה המנוח של התובעת). על החלקה קיימים שני בניינים המשמשים למגורים ולמסחר, אשר השיתוף והשימוש בהם מחולקים, הלכה למעשה, בין הצדדים. כ"כ, במרוצת השנים נוצר בין הצדדים מכוח יחסי השיתוף הסכם על דרך ההתנהגות, בנוגע לדרכי מעבר בין הבניינים ומתן זכות גישה למבנים דרך שטח שנמצא בשימוש האחר. אך קיימים מספר שטחים הנמצאים בשימושם המשותף של הצדדים: השטח בגבול הצפוני של החלקה, המעבר בין שני הבניינים שעל החלקה וגגות הבניינים, לגביהם קיימת מחלוקת (להלן: "השטחים לחלוקה"). (התובעת טענה כי אין לראות בהסכמה לשימוש ייחודי בחלק מהחלקה הסכם הקובע זכויות במקרקעין אלא לכל היותר הסכמה ל"רישיון במקרקעין" ללא תמורה. ואילו הנתבע טען כי





החלוקה בייפוי הכוח – חלוקת המבנה וחלוקת החלקה לחלק מזרחי ומערבי – ומצב החזקה בפועל בחלקה הם המכריעים את אופן ביצוע החלוקה בעין. כן יש להכריע בשאלה מהי חוות דעת המודד הראויה בנסיבות העניין והאם הינה מספקת לצורך מתן הכרעה, וזאת לאור קיומן של שתי חוות דעת שונות מאת אותו מודד, שאינן מקובלות על מי מן הצדדים?

ביהמ"ש לענייני משפחה פסק כי נפקות ייפוי הכוח הבלתי חוזר: בפסיקה נקבעה האבחנה הבאה: כשרות העסקה שנעשתה לפני כניסתו של חוק המקרקעין לתוקף תיחתך לפי הדין הקודם, ואילו בחינתה של הזכות אשר עסקה זו הולידה תעשה לפי החוק החדש כמצוות סעיף 166 (ב) לחוק המקרקעין. בענייננו לא קיימת מחלוקת בנוגע לתוקף העסקה שנרשמה בלשכת רישום המקרקעין, באופן שלכל אחד משני הצדדים מחצית מהחלקה. ובאשר לתוצאתה של עסקה כזאת, קרי זכות הבעלות המוקנית לצדדים מכוח ייפוי הכוח, הרי שזו תחסה תחת כנפי חוק המקרקעין. בנוסף, כל פעולה או התייחסות לזכות הבעלות יהיו לפי חוק המקרקעין, כיוון שחוק המקרקעין דן בזכות הבעלות ומכיר בה.

השאלה הראשונה שעולה אפוא, הינה האם החלוקה של החלקה בין הצדדים בייפוי הכוח סותרת את הוראות סעיפים 13 ו-27 לחוק המקרקעין. שכן, סעיף 13 לחוק המקרקעין מונע ביצוע עסקה בחלק מסוים מן המקרקעין. קרי, לא ניתן למכור חלק מהמקרקעין ולציין כי החלק הנמכר הינו ממוקם, בחלק המערבי דרומי או הצפוני מזרחי של החלקה כפי שנעשה בייפוי הכוח. סעיף 27 לחוק המקרקעין קובע כי מקרקעין שהם של כמה בעלים, בעלותו של כל אחד מהם לפי חלקו מתפשטת בכל אתר ואתר שבמקרקעין ואין לשום שותף חלק מסוים בהם. כך למשל, אין השותף יכול להצביע כי בעלותו מתייחסת לחלק המערבי של החלקה. ברם, בפסק דין בוקבוזה (ע"א 283/74) נקבע כי הסכם שיתוף יכול לכלול הוראות לא רק בנוגע לשימוש וניהול במקרקעין, אלא גם בנוגע לחלוקת החזקה הייחודית במקרקעין. דהיינו, על פי פסק דין בוקבוזה ניתן באמצעות הסכם שיתוף לעקוף את הוראות סעיפים 13 ו-27 לחוק המקרקעין. אולם, במקרה דנן, ייפוי הכוח שחילק את החלקה בין הצדדים לא קבע מנגנון לפתרון הבעיות שנוצרו עם ניצול אחוזי הבנייה בחלקה על ידי הצדדים ויצירת מציאות תכנונית חדשה. אלא הצדדים מצאו בדרכם פתרונות לאותם שטחים אשר נמצאים בשימוש המשותף. בנסיבות אלו, עליונות המרשם והוראות סעיף 13 לחוק המקרקעין – לפיו אין תוקף לעסקת מכר בחלק מסוים במקרקעין – מכתיבות את התוצאה לפי ייפוי הכוח לא מהווה הסכם חלוקה גם אם הצדדים חיו במשך עשרות שנים בתודעה של בעלות בלעדית על חלקים משטחי החלוקה שבהם החזיקו, ועל כן אין בהכרח מקום לחלק את שטחי המריבה לאורו.

"הבלעדיות של ההחזקה החלקית האמורה בהסכם השיתוף אינה תופסת אלא בין שני השותפים לבין עצמם בלבד, ואינה גורעת מזכויותיו הקנייניות של כל אחד מהם בכלל המקרקעין המשותפים" (פ"ס ד' בוקבוזה); כ"כ, נפסק כי אין לראות בשתיקת התובעת במשך השנים שחלפו לשימוש הייחודי שעשה הנתבע לשטחים אשר נמצאים בשימוש המשותף, מעבר להסכמה לרישיון במקרקעין ללא תמורה. מכאן שהמצב המשפטי הוא שהצדדים עודם בעלים במשותף בחלקה כולה. ומכאן שכל אחד מהם רשאי לתבוע את פירוק השיתוף בכל עת.

השותפות בחלקה תפורק על ידי רישומם של המבנים כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים והדירות תחולקנה בין השותפים לפי קביעות המודד בחוות דעתו, כאשר חוות הדעת השנייה היא הקובעת, בכפוף לשני סייגים. כידוע, ביהמ"ש לא ייטה לסטות מחוות דעתו של המומחה מטעמו, בהעדר נימוקים כבדי משקל שיניעוהו לעשות כן. קל וחומר, בענייננו משחוות הדעת השנייה נעשתה לאור הערות ביהמ"ש, לאחר שביקר בחלקה והתרשם במו עיניו מהמצב הקיים בשטח. הצעת המומחה בחוות הדעת השנייה ראויה בנסיבות העניין, ומאזנת נכונה בין האינטרסים של הצדדים. המומחה התחשב ככל האפשר ברצונותיהם של השותפים, במצב החזקות בשטח, בבנוי ובנטוע במקרקעין, הצמיד שטחים כדי לאפשר זכות גישה



למבנים ועשה כמיטב יכולתו לחלק את המקרקעין באופן שהפרש בין הצדדים על פי חלקם היחסי במקרקעין כפי שמופיע בנסח הרישום יהיה מינימאלי. ברם, השטחים שהוקצו לכל צד על פי חוות הדעת השנייה לא חולקו באופן שווה בשווה אלא קיים הפרש בחישוב. בנוסף לא נבדק האם קיים הבדל בשווי הכלכלי של השטחים שהוקצו לכל צד. בנסיבות אלה, **אין מנוס ממינוי שמאי מוסמך מטעם ביהמ"ש אשר ייתן דעתו בהיבטים אלו.**

**מקרקעין-עסקאות נוגדות -תום-לב- בנסיבות המקרה הנדון, וחרף טענות המערער, חלים סעיף 9 לחוק המקרקעין ודין העסקאות הנוגדות שעל פיו; צדק בימ"ש קמא בקובעו כי המערער (הרוכש השני בזמן) והמוכר התנהלו בעסקה השנייה בחוסר תום-לב, הן בשלב עריכתה והן בשלב רישום הזכויות על שם המערער. לכן זכותם של המשיבים כרוכשים ראשונים עדיפה, חרף העובדה שלא רשמו הערת אזהרה בדבר העסקה הראשונה - עא 3099/10 ראיף אבו שקרה נ'נכלה זכריא חדאד**

ערעור על פסק דינו של ביהמ"ש המחוזי, לפיו התקבלה תביעה שהגישו המשיבים 1-3 ונקבע כי עסקה שערכו עם המנוחה שפיקה חנא אלמחשי ז"ל ובה רכשו זכויות בחלקים במקרקעין שבבעלותה, עדיפה על עסקה מאוחרת שערך בנה של המנוחה (גאזי נסרי עבדו) עם המערער לגבי אותם החלקים, וזאת למרות שלא הסתיימה ברישום.

ביהמ"ש העליון קבע כלהלן;

בשנת 1965 מכרה המנוחה למשיבים את זכויותיה במגרש 11 וכ-30 שנה לאחר מכן מכר בנה גאזי את אותו המגרש למערער. המשיבים לא השלימו את העסקה ברישום ואף לא רשמו הערת אזהרה. לעומת זאת, המערער רשם בשנת 1997 הערת אזהרה על זכויותיו של גאזי בחלקה 1 מתוקף העסקה שערך עמו ואף השלים את רישום הזכויות על שמו בלשכת רישום המקרקעין. על פני הדברים, עניין לנו בסיטואציה של עסקאות נוגדות במקרקעין, עליה חולש סעיף 9 לחוק המקרקעין.

לטענת המערער, חוק המקרקעין אינו חל כלל על העסקה הראשונה כיוון שזו נערכה לפני חקיקת החוק. לעניין זה קובע סעיף 166(ב) לחוק כי "זכות במקרקעין שחוק זה דן בה יחול עליה חוק זה אף אם נוצרה לפני תחילתו". בניגוד לטענת המערער, זכותם של המשיבים במגרש אשר נוצרה טרם חקיקת חוק המקרקעין, אינה זכות חוזית אובליגטורית רגילה אלא "זכות קניין שביושר", שהוקנתה להם מכוח העסקה הראשונה. במסגרת עסקה זו התחייבה המנוחה בייפוי הכוח שעליו חתמה להעביר לבעלות המשיבים את המגרשים שרכשו והזכות שרכשו המשיבים מתוקף התחייבות זו הוכרה בפסיקה כזכות 'מעין קניינית' הקמה לרוכש להירשם כבעלים בנכס. חוק המקרקעין אף הוא מצמיח זכות קניין שביושר "נוסח ישראל" מכוח דיני העסקאות הנוגדות. משכך עסקינן בזכות שחוק המקרקעין דן בה ועל כן חלות עליה הוראות החוק לרבות הוראת סעיף 9. העובדה כי אין בענייננו זהות בין המוכר בעסקה הראשונה (המנוחה) לבין המוכר בעסקה השנייה (גאזי), אף היא אינה מכשילה את תחולתו של סעיף 9 במקרה דנן. זאת משום גאזי הינו יורש של המנוחה הבא בנעליה.

הטענה השנייה שהעלה המערער לעניין אי-תחולתו של סעיף 9 היא כי נוכח הוראת סעיף 13 לחוק וכל עוד לא בוצע הליך של איחוד וחלוקה לגבי חלקה 1, אין תוקף במישור הקנייני לעסקה שנערכה בין המשיבים למנוחה, ככל שזו התיימרה להקנות להם באופן קונקרטי זכויות במגרש 11, להבדיל מחלקים בלתי מסוימים בחלקה 1. משאין לגישת המערער תוקף לעסקה ככזו במישור הקנייני, ומשיש בידי גאזי די חלקים באותה חלקה על מנת לקיים את שתי העסקאות זו לצד זו, סבור המערער כי למעשה אין מדובר בעסקאות נוגדות. טענה זו אף היא דינה להידחות. המשיבים לא השלימו את העסקה הראשונה ברישום



ולכן בידם התחייבות בלבד לעשות עסקה במקרקעין והלכה היא כי סעיף 13 אינו חל על התחייבות והוא שולל רק את תוקפה של עסקה המקנה זכויות קניין בחלק מסוים במקרקעין. סעיף 9 לעומת זאת עוסק באופן מפורש בהתחייבויות לעשות עסקה במקרקעין. על כן, חלות הוראותיו גם בנסיבות בהן ניתן להצביע על קיומן של התחייבויות לעשות עסקאות נוגדות, דהיינו כאשר התחייב המוכר למכור את אותם חלקים מסוימים במקרקעין לשני רוכשים שונים.

המערער טוען כי הימנעות המשיבים מלרשום הערת אזהרה במשך השנים הרבות שעברו מאז נערכה העסקה הראשונה, מהווה התנהלות בחוסר תום-לב מצדם וכי יש בכך כדי להטות את הכף לטובתו. אכן, הרוכש הראשון בזמן חייב אף הוא לפעול בתום-לב ועליו לעשות את כל הדרוש על מנת שלא תארע "תאונה משפטית". הפעולה המתבקשת בהקשר זה היא רישום הערת אזהרה. יחד עם זאת, במישור היחסים שבין הרוכש הראשון למוכר, אין מוטלת על הרוכש במצב הדברים הרגיל החובה לרשום הערת אזהרה. אולם ייתכנו מצבים למשל כאשר הלך המוכר לעולמו, בהם מוטלת על הרוכש הראשון החובה לידע את היורש על התחייבות המנוח כלפיו, על מנת למנוע מצב בו יתחייב היורש בהתחייבות נוגדת כלפי רוכש אחר. גם במישור היחסים שבין הרוכש הראשון והרוכש השני יתכנו מצבים בהם לא ישלל אי-רישום הערת אזהרה ע"י הרוכש הראשון את העדיפות שתוקנה לו. כך למשל אם פעל הרוכש השני בחוסר תום-לב, כי אז אין נפקות לאי-רישום הערת האזהרה ע"י הרוכש הראשון ואין לראותו כמי שגרם באשמו לקיום העסקאות הנוגדות. על כן אנו נדרשים לשאלת תום-לבו של הרוכש הראשון כלפי הרוכש השני רק כשהיה הרוכש השני תם-לב לאורך כל שלבי העסקה.

התנהגות המערער כמו גם התנהגותו של גאזי מלמדת אם לא על ידיעה ממש לפחות על עצימת עיניים, שדי בה לצורך המסקנה כי פעלו בחוסר תום-לב כבר בשלב עריכת העסקה. נוכח מסקנה זו, אין המערער יכול להיבנות מהעדיפות הלכאורית שמקנה לו רישום המגרש על שמו, מה גם שרישום הזכויות על שם המערער נגוע בעצמו בחוסר תום-לב מצדו. סעיף 9 מורה כי על מנת שהרוכש השני יקנה עדיפות על פני הרוכש הראשון חייב תום-לבו להישמר לאורך כל שלבי העסקה. במקרה דנן, הרישום בוצע כשלושה שבועות לאחר הגשת תביעת המשיבים וכשבועיים לאחר שצו המניעה שהוצא במסגרתה נמסר לבני משפחת המערער. קרובי משפחתו של המערער מנעו מהמשיב 1 למסור את צו המניעה, ולבסוף נשלח הצו למערער בדואר רשום. הנה כי כן, במועד הגשת התביעה היו העסקאות בבחינת התחייבויות נוגדות, משום שאף אחת מהן לא הושלמה ברישום באותו שלב. המערער ביקש להשיג לעצמו יתרון ברישום הזכויות על שמו ופעל לביצוע הרישום חרף צו המניעה האמור. התנהלותו זו אינה מתיישבת עם תום-הלב הנדרש ממנו ע"פ סעיף 9 סיפא. **הערעור נדחה.**

**מקרקעין - זכויות במקרקעין - תוקפן - לתובע יש זכויות חוזיות בנכס נשוא ההליך, כאמור בהסכם פשרה שהושג בין הצדדים. התובע רשאי היה לעתור לאכיפת ההסכם בבימ"ש השלום, אך לא עשה כן ולפיכך הוענק לו אך הסעד לו עתר – צו האוסר על נתבעות 2 ו-3 לבצע כל פעולות בניה בנכס אשר יהא בהן כדי להפריע לביצוע הסכם הפשרה - תא (נצ') 47090-05-10 מרדכי דוב קפלן נ' עיריית צפת**

עסקינן בתביעה למתן צו שיאסור על עבודת במקווה טהרה ובית מרחץ המצויבעיר העתיקה בצפת, המהווה חלק מהקומפלקס של בית הכנסת ה"אר"י (הקדוש) "להלן: הנכס) עד להסדרת והגשמת פסק דין שניתן בבימ"ש העליון במסגרת ערעור שהגיש התובע על פסק דין קודם של בימ"ש המחוזי שדחה את תביעת התובע למתן סעד הצהרתי לפיו הנכס מהווה הקדש לבתי מרחץ ציבוריים וקבע כי לא הוכח שהנכס היווה או מהווה הקדש וכי לתובע אין זכות עמידה בנוגע להקדש (להלן: ההליך הקודם). הצדדים חלוקים על משמעות פסק הדין של בימ"ש העליון, שניתן במסגרת הסכם הפשרה שהושג בין הצדדים בדיון



שנערך בבימ"ש העליון, ולפיו חלל כלשהו מתוך הנכס ייסגר כחלקבלתי נפרד ממנו ויימסר לבית הכנסת האר"י האשכנזי לשם שחזור המקווה לצרכי הנצחה שיבצע התובע (להלן: הסכם הפשרה). בית המשפט המחוזי קבע כי הסכם הפשרה אליו הגיעו הצדדים בבימ"ש העליון מכונה "פסק דין בהסכמה". הסכם זה הינו משום חוזה בין בעלי הדין. בימ"ש העליון התייחס להסכם זה כאל הסדר בין בעלי הדין, אולם לא נתן להוראותיו תוקף של הוראות מחייבות על פי פסק דין. עם זאת, אין בכך כדי לפגוע בתוקפו החוזי של ההסכם. להסכם פשרה המקבל תוקף של פסק דין יש פן הסכמי ופן פסק דיני. ההסכם שהוגש לבימ"ש העליון נועד לסיים את ההליך בפני בימ"ש. ההסכם כולל את הסכמת התובע למחיקת הערעור שהגיש ומאידך זכה התובע לפי ההסכם בטובת הנאה בנכס, שלא היתה לו קודם ולא נתבעה בהליך הקודם. גם אם הזכות החוזית שקיבל התובע לא קיבלה תוקף של פסק דין, עדיין היא תקפה כזכות חוזית. התובע זכאי לאכוף את זכותו זו בבימ"ש או לחלופין להגן עליה בהליכים משפטיים. ההליכים, הן לאכיפת הזכות והן להגנה עליה, אינם מוגנים על פי פסק הדין של בימ"ש הניתן לאכיפה בהליכים לפי פקודת בזיון בית המשפט, ולכן הדרך היחידה הפתוחה בפניו היא נקיטת הליך עצמאי לשם הגנה על זכותו - תביעה לאכוף את זכותו לפי הסכם הפשרה. זכות זו נוגעת לשימוש וחזקה ומקומה היה להתברר בבימ"ש השלום.

בימ"ש פסק כי לפי נוסח הסכם הפשרה ברור כי קיים חלל כלשהו אשר ייסגר ויופרד מיתרת הנכס. בימ"ש הצליח להגדיר את החלל נוכח הראיות שהוגשו ופסק בדיוק מהו החלל שלפי הסכם הפשרה ייסגר ויופרד מיתרת הנכס ויימסר לבית הכנסת האר"י לצורך שחזור והנצחה.

בימ"ש הדגיש כי אף כי שלתובע אין זכויות קנייניות בנכס, עדיין קיימות לו זכויות חוזיות כאמור בהסכם הפשרה. גם אם ייאמר כי התובע אינו בעל דין ראוי, שכן הסכם הפשרה לא מקנה לו עצמו זכויות חזקה, הרי שלמצער, מדובר בחוזה לטובת אדם שלישי, כאשר התובע הינו צד להסכם זה והוא ראי לדרוש את קיומו; אשר לסעד, התובע לא ביקש סעד של אכיפת החוזה אלא אך סעד של ציווי שימנע את הפרתו ובימ"ש לא יושיט לתובע סעד שלט תבע, אך מן הראוי שבעלי הדין ימצאו דרך לבצע את החוזה. בימ"ש נתן צו האוסר על נתבעות 2 ו-3 לבצע כל פעולות בניה בנכס אשר יהא בהן כדי להפריע לביצוע הפרדת החלל וביצוע הוראות הסכם הפשרה בקשר אליו. **התביעה התקבלה.**

**זכויות במקרקעין - רישום - סעיף 157(א) לחוק המקרקעין קובע כי מחוברים שערב תחילתו של חוק זה היו רשומים בנפרד מן הקרקע על שם אדם אחד, יירשמו על שמו כיחידה אחת והרישום הנפרד יבוטל. הלכה למעשה ביטול הרישום נעשה אגב בקשה למתן שירות. סעיף זה חל אף כאשר הזכויות הן בבעלות מספר בני אדם, ובלבד שהינם הבעלים המשותפים הן בקרקע והן במבנים, כבמקרה דנן- [הפ \(ת"א\) 51996-10-10 יצחק אוסטרוביציקי נ' מינהל מקרקעי ישראל](#)**

תביעה למתן פסק דין המצהיר על ביטול הרישום בנפרד של המבנים והקרקע עליהם הם בנויים. המקרה דנן הוא בין המקרים הבודדים שנותרו, הרשומים ע"פ שיטת הרישום שהייתה נהוגה בימי האימפריה העותומנית, האינסאט, "לפיה ניתן היה לרשום בקרקע מסוג "מירי" את המבנה והנטיעות בנפרד מן הקרקע. הורתה ולידתה של תובענה זו בדרישת מנהל מקרקעי ישראל לביטול רישום המבנים בנפרד מהמגרש, כתנאי לרישום זכות החכירה של המבקש בלשכת רישום המקרקעין (המבקש רכש 1/5 מהמקרקעין). המשיבה 2, שהיא בעלת 4/5 מהמקרקעין, מסרבת ליתן הסכמתה לביטול - ומכאן התובענה. שתי השאלות העיקריות הצריכות הכרעה הן: א. האם המשיבה 2 הינה בעלת מלוא זכויות



החכירה במחברים, כנטען על ידה, או שמא זכויות אלה בבעלותם המשותפת של המבקש והמשיבה 2 – בהתאם לזכויותיהם במגרש; האם יש צורך בהסכמת המשיבה 2 לביטול הרישום בנפרד של המחברים, או שמא דינו בטלות אף בהיעדר הסכמה כאמור.

ביהמ"ש המחוזי מצא כי עובר לרכישת המבקש את זכויות המוכרות במקרקעין, הן היו בעלות 1/5 מזכויות החכירה במגרש ובמחברים, וזכויות אלה נרכשו על ידו בהתאם להסכם המכר מיום 3/9/07. ניתן לקבוע בלי כל צל של ספק, כי המוכרות, והמבקש תחתן, הם בעלי זכויות החכירה במשותף במקרקעין (המגרש והמחברים) יחד עם המשיבה – בהתאם לחלקיהם בזכויות החכירה. ביהמ"ש אינו מתעלם מטענת המשיבה, לפיה היא המחזיקה הבלעדית בנכס וכי אמן של המוכרות נתנה הסכמתה במפורש לחזקה זו. אולם, אין בחזקת המשיבה משך שנים במקרקעין כדי לשנות את הזכויות הקנייניות בהם ועל היות המבקש והמשיבה הבעלים המשותפים במגרש ובמבנה. למען הסר ספק, אין בפסק דין כדי להכריע בטענת המשיבה בדבר היותה בעלת החזקה הייחודית בנכס וטענותיה נשמרות לה, ככל שתוגש תביעה מטעם המבקש לפינויה מן המקרקעין או לפירוק השיתוף בהם.

כפי שהסביר המלומד א' אייזנשטיין, אחת המגמות העיקריות של חוק המקרקעין הייתה ליצור את המושג של יחידת מקרקעין הכוללת את הקרקע, את כל הבנוי והנטוע עליה וכל דבר אחר המחובר אליה חיבור של קבע. עסקה במקרקעין חלה על הקרקע עם המחברים. השינוי שהביא עמו חוק המקרקעין הצריך היערכות חדשה באשר למקרקעין שנרשמו בשיטת האינשאט ועדיין רשומים ככאלה בפנקס הזכויות. ואכן, בפרק י' לחוק, סימן א, נחקקו הוראות בדבר ביטול רישום מחברים שנרשמו בנפרד מן הקרקע. המחוקק הבחין בין שני מקרים. מקום בו הקרקע והמחברים הם בבעלות אדם אחד, אזי יש תחולה לסעיף 157(א) הקובע לפיו מחברים שערב תחילתו של חוק זה היו רשומים בנפרד מן הקרקע על שם אדם אחד, יירשמו על שמו כיחידה אחת והרישום הנפרד יבוטל. הוראה זו מחייבת את רשמי המקרקעין לבטל מיוזמתם את ביטול האינשאטים הרשומים על שם אדם אחד. ברם, הלכה למעשה ביטול הרישום נעשה אגב בקשה למתן שירות (עיון, רישום עסקה וכו'). (במקרים בהם הבעלות רשומה על שם בני אדם שונים, נקבע בסעיף 175(ב) (שבוטל בינתיים למפרע למועד תחולת החוק, ע"י תיקון 14 לחוק), כי ביטול הרישום בנפרד ייעשה רק כאשר קיימת ביניהם הסכמה לאחד את הרישומים ולהיות בעלים משותפים של יחידת מקרקעין הכוללת את הקרקע ואת המחברים.

במקרה הנדון נקבע כי המבקש והמשיבה הם בעלים משותפים של המגרש ושל המבנים, כך שהמשיבה בעל 80% מזכויות החכירה ואילו המבקש הוא בעלים של היתר. בנסיבות אלה יש תחולה לסעיף 157(א) לחוק, ושומה היה על רשם המקרקעין לבטל את הרישום בנפרד של המחברים, לנוכח בקשת המבקש לביטולו. לא נמצא ממש בטענת המשיבה כי הוראת סעיף 157(א) איננה חלה, שכן לא מדובר ב"אדם אחד" אלא בבני אדם שונים. סעיף זה חל אף כאשר הזכויות הן בבעלותם של מספר בני אדם, ובלבד שהינם הבעלים המשותפים הן בקרקע והן במבנים, כבמקרה דנן. הוכחה ניצחת לאמור היא הוראת סעיף 175(ב) טרם ביטולה, שקבעה מנגנון לביטול הרישום רק לאחר הערכת שווי הקרקע והמחברים ורישום המקרקעין בבעלותם המשותפת של שני הבעלים "בהתאם ליחס שווי הקרקע לשווי המחברים". ברי, כי מקום בו הבעלות של שני בעלים (או יותר) חלה על המקרקעין (חרף הפרדה ברישום), אין כל צורך בעריכת שומה כלשהי שכן זכויותיהם ביחידה האחת שתיווצר תהיינה בהתאם לחלקיהם במקרקעין. בצדק טען המבקש כי לנוכח הוראת סעיף 5 לחוק הפרשנות, הקובעת כי האמור בלשון יחיד – אף לשון רבים במשמע ולהיפך, הרי שהמשמעות של "אדם אחד" שבסעיף 157 (א) גם "מספר בני אדם", ובלבד שבעלותם משתרעת הן על הקרקע והן על המחברים הרשומים בנפרד. **התובענה התקבלה.**





**מקרקעי ישראל - הכירתם - זכותו של מנהל מקרקעי ישראל לקבוע את המדיניות הקרקעית שלו ולשנותה מעת לעת לפי הצורך ובהתאם לשקול דעתו ובלבד שהחלטה תעמוד במבחן הסבירות - עתמ (מרכז) 52475-06-11 רון שדות נ' רשות מקרקעי ישראל**

העותרים הגישו כנגד המשיבים עתירה המכוונת כלפי סירובו של המשיב, רשות מקרקעי ישראל, לחתום על בקשה להיתר שהגישו העותרים, לשימושי פל"ח (פעילות לא חקלאית) למטרת אחסנה ומשרדים. בית המשפט נדרש לשאלה: האם המנהל רשאי על פי דין ועל פי עקרונות המשפט המנהלי להימנע, בנסיבות העניין, מלחתום על בקשה להיתר התואמת את המצב התכנוני והחלטות מנהל קודמות מכוח החלטה מאוחרת.

בית המשפט קבע כי תוכניות בין עיר התקבלו על ידי מוסדות התכנון והן חלות על העותרים מתוקף המישור התכנוני. החלטה 1101, התקבלה על ידי המנהל, מתוקף היותו בעל הקרקע והיא חלה על העותרים מתוקף היחסים במישור החוזי – קנייני שבין המנהל לעותרים. עסקינן בשני מישורים נפרדים שיש לשאוף להרמוניה ביניהם, אך אין הכרח שיהיו זהים, כל עוד עומדות ההחלטות במתחם הסבירות. תנאי החוזה הם אלה הקובעים את גדר זכויותיו של החוכר במקרקעין והמחכיר רשאי להגביל מראש בחוזה את השימוש בהם למטרות מסוימות וכן הוא רשאי לכרסם בזכויות החכירה, בדרך של הטלת מגבלות על תוספות בניה במקרקעין.

בבוא מועצת המנהל לקבל החלטה עליה לשקול שיקולים ענייניים המשרתים את הסמכות שבה היא מחזיקה. שיקולים תכנוניים הם רק אחד מתוך קשת השיקולים שעל מועצת המנהל לשקול בבואה לקבל את החלטותיה, הגם שיש לתת לשיקול זה משקל ניכר.

לא רק שהחלטת מועצת המנהל שמספרה 1101 בכללותה נבחנה ואושרה עקרונית על ידי בית המשפט העליון אלא צמצום השטח בו ניתן יהיה להקים תעסוקה לא חקלאית, מכלל שטח חלקה א' לשטח המגורים אושר באופן ספציפי.

העובדה שהחלטה 1101 התקבלה לאחר אישורה של התכנית החלה על אותו מקום אינה מביאה למסקנה כי החלטה על העותרים אינה אפשרית וכי היא מוחלת רטרואקטיבית על העותרים שכן זכותו של המנהל לקבוע את המדיניות הקרקעית שלו ולשנותה מעת לעת לפי הצורך ובהתאם לשקול דעתו ובלבד שהחלטה תעמוד במבחן הסבירות.

השתתפות המנהל בהליכי התכנון נוגעת לפן התכנוני בלבד. החלטת המנהל נוגעת לפן החוזי – קנייני, ובעניינינו נוגעות לכל הפעילות הלא חקלאית במושבים בכל הארץ ולא רק לפעילות הלא חקלאית במושבים עליהם חלה התכנונית. **העתירה נדחתה.**

**דייר מוגן - דיירות נדחית - על מנת לקבל מעמד של "דייר נדחה" בנכס המשמש לבית עסק, על ילדם של ה"דייר המקורי" וה"דייר הנגזר" להראות שהעסק נחוץ לקיומו. במקרה הנדון, המשיבים כשלו להוכיח כי החזקה במושכר דרושה להם לקיומם. לפיכך, הם אינם רשאים עוד להחזיק בנכס כ"דיירים מוגנים נדחים." - עא (ת"א) 46274-10-10 אורלי גונן נ' פנחס איל הוניג**

ערעור על פסק דינו של בימ"ש השלום, אשר קבע כי המשיבים הינם בחזקת "דיירים מוגנים נדחים" ע"פ חוק הגנת הדייר ודחה תביעה לסילוק יד שהגישו המשיבים. הצדדים חלוקים בשאלה האם המנוח היה "דייר מוגן מקורי" במושכר, והאם המשיבים כילדי המנוח והמנוחה נדרשו לעמוד בתנאי סעיף 2)27 – (כלומר להוכיח כי העסק דרוש לקיומם כתנאי לקבלת מעמד של "דייר נדחה". כדי לענות על השאלה





השנייה נדרשת קביעה עקרונית באשר לדרישות שהחוק מציב בפני ילדם של "הדייר המקורי" ו"הדייר הנגזר" כתנאי לקבלת מעמד של "דייר נדחה" בנכס המשמש לבית עסק. ביהמ"ש המחוזי קבע כי השינויים הכלכליים והחברתיים שאירעו בעשורים האחרונים הביאו לכך כי יש רבים הנהנים מדיירות מוגנת ללא הצדקה כלכלית, כך שכיום במידה רבה לא מתקיים עוד הרציונל שעמד בבסיס הדיירות המוגנת. כאשר מדובר בסבבים מאוחרים (שלישיים ורביעיים) של דיירות, מחריף הקושי להעניק מעמד מוגן. חוסר ההתאמה בין מוסד הדיירות המוגנת לתנאים החברתיים דהיום הביא את ביהמ"ש העליון להתוות מדיניות המצמצמת את ההגנה מכוח חוק הגנת הדייר, נוכח הפגיעה החמורה שהדיירות המוגנת מסבה לזכות הקניין של בעלי הנכס, ובמטרה למנוע שרשרת מתמשכת של דיירים מוגנים. הדברים נכונים ביתר שאת בבית עסק, בו האינטרס של הטוען לדיירות מוגנת מלכתחילה חלש יותר לעומת דירת מגורים.

"דייר מקורי" הוא השוכר המקורי של הנכס ע"פ חוזה השכירות. דייר נגזר "הינו חליפו של הדייר המקורי". דייר נדחה "הינו חליפו של הדייר הנגזר. פרשנות המחייבת את ילדי "הדייר המקורי" ו"הדייר הנגזר" לעמוד בדרישות סעיף 27(2) לחוק (להראות כי "העסק דרוש לקיומו" מקיימת את תכליתו של החוק באופן הראוי ביותר).

מהמסכת העובדתית במקרה הנדון עולה כי המנוח, אבי המשיבים, היה "הדייר המקורי" ע"פ חוזה שכירות משנת 1961. במשך יותר מ-30 שנה הוא ניהל את עסקו במושכר, עד פטירתו בשנת 1996. אז נכנסה בנעליו אשתו – המנוחה – שקיבלה מעמד של "דיירת נגזרת" והחזיקה בנכס עד פטירתה בשנת 2005. לאחר מכן ביקשו המשיבים – ילדי המנוחים – לקבל מעמד של "דיירים נדחים" בתור חליפי המנוחה. על מנת ליהנות ממעמד זה הם נדרשו לעמוד בתנאי הסיפא של סעיף 27(2). הוטל עליהם להוכיח כי העסק דרוש להם לקיומם. לשם כך נדרשו בין היתר להביא מסמכים באשר למצבם הכלכלי והנכסים שברשותם. הם נמנעו מלהביא אסמכתאות אלו. בדין נקבע, אפוא, כי "הנתבעים לא טענו כי העסק דרוש לקיומם" וממילא המשיבים אינם חולקים על כך. משכך, אין אלא לקבוע כי המשיבים כשלו להוכיח כי ההחזקה במושכר דרושה להם לקיומם. היות ומדובר בתנאי הכרחי על מנת לקבל מעמד מוגן, הם אינם רשאים עוד להחזיק בנכס כ"דיירים מוגנים נדחים". **הערעור התקבל.**

**זכויות במקרקעין-רישיון בלתי הדייר - בית המשפט קיבל את תביעת התובעת התובע והורה על סילוקם של הנתבעים משטח הטיילת הפסטורלית באילת. העובדה שהנתבעים עסקו ברוכלות והחזיקו במקרקעין ללא תמורה במשך שנים רבות, אינה צריכה להוות שיקול המצדיק הימנעות מפינויים, או יצירת זכות או ציפייה להמשך שהותם במקרקעין דרך קבע. הנתבעים היו במעמד של ברי רשות להחזיק במקרקעין, מכוח הסכמים שנכרתו בינם לבין ראש העיר הקודם, אך מדובר בהסכמים בטלים ו/או שהסכמים שפג תוקפם - תא (ב"ש) 7139-03 מדינת ישראל - מינהל מקרקעי ישראל נ' בן גר ואח**

התובע הגיש כנגד הנתבעים – בעלי דוכנים, תביעת פינוי משטח הטיילת הפסטורלית באילת. בית המשפט נדרש לסעד הפינוי לאחר שניתן פסק דין קודם במסגרתו הצהיר בית המשפט, כי ההסכמים להפעלת הדוכנים בטיילת, נחתמו בחוסר סמכות ו/או בחריגה מסמכות על ידי ראש העיר הקודם והם אף מנוגדים לחוק התכנון והבניה, דיני רישוי עסקים והסדר הציבורי.

בית המשפט קיבל את התביעה ופסק כלהלן:

בנסיבות עולה, כי אין לנתבעים הגנה טובה מפני סעד הפינוי המבוקש. נראה, כי כל מטרותם של הנתבעים



הייתה לעשות שימוש בהליכים המשפטיים, כאמצעי להרוויח זמן ולהמשיך בניהול עסקי הרוכלות, תוך התעלמות מאמירתו המפורשת של בית המשפט העליון, לפיה מתבקש שיעזבו את המקום גם בלי צורך בצווים של בית המשפט.

בתביעה דגן עסקין בסעד של פינאי, הנדרש על ידי המדינה בכובעה השלטוני, כמופקדת על אכיפת החוק, ולא בשאלה למי הזכות לתבוע סילוק יד על פי סעיף 76 לחוק המקרקעין. ההפניה לסעיף 76 לחוק המקרקעין ולפסיקה המפרשת אותו, אינה מעלה ואינה מורידה, מאחר שהמדינה אינה תובעת במעמדה כבעלת המקרקעין או כבעלת זכות להחזיק בהם. סעד הפינאי הוסף לכתב התביעה, על פי הנחיות בית המשפט העליון.

נטל הראיה והשכנוע מוטל על כתפי הנתבעים, להוכיח את טענות הגנתם. הנתבעים כשלו בהוכחת הטענה, כי אין למדינה מעמד נגדם, ולא הרימו את הנטל המוטל עליהם להוכיח, כי אין למדינה עילת תביעה לדרוש את פינאיים. טענת בר רשות ובמיוחד רשות בלתי הדירה, מהווה טענה לזכות אישית, ואין בכוחו של רישיון או היתר אישי, כדי ללמד על הענקת זכות דומה לקבוצה.

הנתבעים אינם מהווים קבוצה אחידה. איש איש ונסיבותיו האישיות. איש איש והסיבה שבגינה הותר לו לרכוש על גבי הטיילת, במועד מסוים ולא באופן קבוצתי. גבולות ההגנה שתוענק לבר הרשות תלויים בנסיבות המיוחדות של כל מקרה ומקרה.

מתן היתר רוכלות, על פי טיבו, אינו מקנה זכות חזקה במקרקעין למקבל ההיתר. רוכלות הוגדרה בחוק רישוי עסקים כ"עיסוק בקניה, במכירה או בהצעת שירותים או מלאכה לציבור שלא מתוך מבנה קבע." במקרה דגן, גם אם יאמר כי הנתבעים הוזמנו על ידי ראש העיר הקודם, לרכוש בטיילת, מעולם לא הייתה כוונה להעניק להם רשות בלתי הדירה, שכן רישיון רוכלות, על פי טיבו וטבעו, הינו רישיון לתקופה מוגבלת מראש, הניתן לשנה בלבד.

רישיון רוכלות מקנה זכות אישית, שאינה זכות קניינית מוגנת. ההיתר שניתן לנתבעים בהסכמי ההפעלה, לעסוק ברוכלות במשך חמש שנים, לא רק שהוא נוגד את אופיו הארעי של עיסוק זה, אלא הוא נוגד גם את הוראות הדין והפסיקה. מי שקיבל רשות להשתמש במקרקעין בתמורה, ועל אחת כמה וכמה המשתמש ללא תמורה, כמו הנתבעים בענייננו, צפוי לדרישת פינאי וקבלת החזקה במקרקעין עם סיום הרישיון.

הזכות לדרוש פינאיים של המקרקעין אינה מותנית בתנאים, או במתן פיצוי קודם. זכות הפינאי העומדת לבעלי הקרקע כלפי בני הרשות עם סיום הרישיון אינה שלובה במקרה זה בזכות הפיצויים של בני הרשות. סיום הרשות מזכה את בעל המקרקעין לקבלת החזקה בחלקה מידי בני הרשות, בני הרשות מצדם זכאים להגיש תביעה נפרדת לפיצויים בשל סיום הרישיון. לרוכלים אשר השתלטו על הטיילת, מוענק יתרון בלתי מוצדק על פי ציבור המבקרים, באישורו של ראש העיר הקודם, שכבר נקבע כי ניתן בחוסר סמכות ותוקפו פג זה מכבר, אך הרוכלים מבקשים להנציח את המצב הקיים. הרוכלים מסרבים לפנות את הטיילת, חרף העובדה שבית המשפט העליון קבע כבר, כי הנתבעים עוסקים ברוכלות בטיילת שלא כדין ומתבקש כי יעזבו את המקום, גם בלי צורך בצווים של בית המשפט.

גם אם הנתבעים החזיקו במקרקעין תקופה ממושכת, בידיעת המינהל וללא מחאה מצידו מדובר במקרקעי ציבור שהנתבעים החזיקו בהם ללא תמורה וניתן לבטל את ההרשאה להחזיק בהם. העובדה שהנתבעים עסקו ברוכלות והחזיקו במקרקעין ללא תמורה במשך שנים רבות, אינה צריכה להוות שיקול המצדיק הימנעות מפינאיים, או יצירת זכות או ציפייה להמשך שהותם במקרקעין דרך קבע. הנתבעים היו במעמד של ברי רשות להחזיק במקרקעין, מכוח הסכמים שנכרתו בינם לבין ראש העיר הקודם, אך מדובר בהסכמים בטלים ו/או שהסכמים שפג תוקפם, כפי שנקבע בפסק הדין הקודם.



עם ביטול ההסכמים בטלה גם ההרשאה שהייתה לנתבעים לרכוש במקרקעין, והם אינם רשאים להמשיך להפעיל את הדוכנים בשטח הטיילת הצפונית.

עקרון חופש העיסוק אינו מוחלט, ולא נועד להתיר קיומו של עסק הפועל בניגוד לחוק. היקפו של חופש העיסוק נגזר מהצורך לשמור על ערכים שונים וחשובים אחרים, כמו הערך של שלום הציבור, השמירה על איכות הסביבה ואיכות החיים בכלל, וערכים אחרים המנויים בהוראות חוק, כדוגמת חוק רישוי עסקים. הצורך להצטייד ברישיון וכולות, כמו גם הדרישה להקפיד על חידושו, נתפסים כשלעצמם כפגיעה בחופש העיסוק, אך אין בכך כדי לומר, כי כל שינוי במצבו של בעל הרישיון אינו לגיטימי.

אי חידוש רישיון, ביטולו או כל שינוי לרעה במעמדו של בעל רישיון, מהווה פגיעה בחופש העיסוק, באותו אופן ממש שעצם הדרישה לרישיון מהווה פגיעה בחופש העיסוק. כמובן, שאין בכך כדי לקבוע כי שינוי לרעה במצבו של בעל הרישיון אינו לגיטימי; שהרי מן המפורסמות היא כי הזכות לחופש העיסוק, כמו זכויות חוקתיות אחרות, אינה מוחלטת, וכי יהיו מצבים בהם הזכות תיסוג מפני ערכים אחרים.

שימוש במקרקעין על ידי בר רשות לאורך שנים, אינו מקנה אפילו זכות לפיצויים בעקבות ביטול הרישיון, אלא לכל היותר זכות לפיצויים בגין המקרקעין שהושבחו. רישיון הניתן לביטול אינו מקנה לבעליו זכות לקבל פיצויים בעקבות ביטול הרישיון, אלא פיצויים בגין השבחת הקרקע בלבד ואף זאת מכוח שיקולי צדק. במקרה דנן, עתה של הדרישה לפיצויים טרם הגיעה.

זכותם של הנתבעים לפיצויים תיקבע, אם בכלל, בהליך נפרד ובמסגרת תובענה נפרדת. הנתבעים אינם דורשים פיצויים מהתובעת בשלב זה, ודרישתם להתנות את צו הפינוי במציאת מקום חלופי אינה מעוגנת בד"ן. **התביעה התקבלה.**

**דייר מוגן - דייר שנפטר - בית המשפט דחה את תביעת סילוק היד שהגישה התובעת כנגד הנתבע. נמצא כי ההגנה שבסעיף 20 לחוק הגנת הדייר, שמעניקה הגנה לבן זוג של דייר מוגן שנפטר, חלה על הנתבע. בית המשפט פסק, כי יש להכירה בבני זוג מאותו מין כבני זוג לצורך הגנה זו- תא (ת"א) 36890-03-11 **רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' ש.ט.****

התובעת – בעלים של מקרקעין ודירה הגישה כנגד הנתבע תביעת סילוק יד. בית המשפט נדרש לשאלה, האם זכאי הנתבע להגנת סעיף 20 לחוק הגנת הדייר שמקנה הגנה לבן זוגו של דייר מוגן לאחר פטירתו. בית המשפט קבע כי אלה הם, אפוא, התנאים להסבת זכות דיירות מוגנת של דייר שנפטר, לפי סעיף 20 לחוק: א. דייר שהחזיק בדירת מגורים כדייר מוגן נפטר; ב. הטוען לזכויות הוא בן זוגו של הדייר המוגן; ג. השניים היו בני זוג לפחות ששה חודשים סמוך לפטירת הדייר המוגן; ד. השניים התגוררו יחד בתקופה האמורה.

הנטל להוכחת התנאים הקבועים בסעיף 20 לחוק מוטל על הטוען לזכויות בדירה, דהיינו הנתבע. הנתבע הרים את הנטל המוטל עליו. הוכח כי כל התנאים הקבועים בסעיף הנ"ל התקיימו. הפסיקה הכירה בבני זוג מאותו מין כבני זוג לצורך דברי חקיקה שונים ובמיוחד לעניין חוקים שעניינם הטבה סוציאלית. הוכח, כי הנתבע היה בן זוגו של הדייר המוגן, ככל שנדרש לצורך סעיף 20 לחוק הגנת הדייר. הנתבע ורוזן היו מוכרים כבני זוג, קיימו יחסי אישות וניהלו גם משק בית משותף וחשבו משותף במינימרקט השכונתי.

בקשה למנוע פרסום פרטים מזהים שיש בהם כדי לפגוע בצנעת חייו של הנתבע. כל עוד לא הוחלט אחרת – אני מורה כמבוקש.

התיק יתנהל בדלתיים סגורות, ואני אוסר לפרסם כל פרט מזהה של מי מהמעורבים בתיק, לרבות הנתבע והמנכ"ל שהתגורר בדירה בה התגורר הנתבע, למעט התובעת. **התביעה נדחתה.**



**זכויות במקרקעין - רישיון ברוכלות - בית המשפט קיבל את תביעת התובעת התובע והורה על סילוקם של הנתבעים משטח הטיילת הפסטורלית באילת. העובדה שהנתבעים עסקו ברוכלות והחזיקו במקרקעין ללא תמורה במשך שנים רבות, אינה צריכה להוות שיקול המצדיק הימנעות מפינויים, או יצירת זכות או ציפייה להמשך שהותם במקרקעין דרך קבע. הנתבעים היו במעמד של ברי רשות להחזיק במקרקעין, מכוח הסכמים שנכרתו בינם לבין ראש העיר הקודם, אך מדובר בהסכמים בטלים ו/או שהסכמים שפג תוקפם - תא (ב"ש) 7139-03 מדינת ישראל - מינהל מקרקעי ישראל נ' בן גר ואח'**

התובע הגיש כנגד הנתבעים – בעלי דוכנים, תביעת פינוי משטח הטיילת הפסטורלית באילת. בית המשפט נדרש לסעד הפינוי לאחר שניתן פסק דין קודם במסגרתו הצהיר בית המשפט, כי ההסכמים להפעלת הדוכנים בטיילת, נחתמו בחוסר סמכות ו/או בחריגה מסמכות על ידי ראש העיר הקודם והם אף מנוגדים לחוק התכנון והבניה, דיני רישוי עסקים והסדר הציבורי.

בית המשפט קבע כי בנסיבות עולה, כי אין לנתבעים הגנה טובה מפני סעד הפינוי המבוקש. נראה, כי כל מטרתם של הנתבעים הייתה לעשות שימוש בהליכים המשפטיים, כאמצעי להרוויח זמן ולהמשיך בניהול עסקי הרוכלות, תוך התעלמות מאמירתו המפורשת של בית המשפט העליון, לפיה מתבקש שיעזבו את המקום גם בלי צורך בצווים של בית המשפט.

בתביעה דנן עסקין בסעד של פינוי, הנדרש על ידי המדינה בכובעה השלטוני, כמופקדת על אכיפת החוק, ולא בשאלה למי הזכות לתבוע סילוק יד על פי סעיף 76 לחוק המקרקעין. ההפניה לסעיף 76 לחוק המקרקעין ולפסיקה המפרשת אותו, אינה מעלה ואינה מורידה, מאחר שהמדינה אינה תובעת במעמדה כבעלת המקרקעין או כבעלת זכות להחזיק בהם. סעד הפינוי הוסף לכתב התביעה, על פי הנחיות בית המשפט העליון.

נטל הראייה והשכנוע מוטל על כתפי הנתבעים, להוכיח את טענות הגנתם. הנתבעים כשלו בהוכחת הטענה, כי אין למדינה מעמד נגדם, ולא הרימו את הנטל המוטל עליהם להוכיח, כי אין למדינה עילת תביעה לדרוש את פינויים. טענת בר רשות ובמיוחד רשות בלתי הדירה, מהווה טענה לזכות אישית, ואין בכוחו של רישיון או היתר אישי, כדי ללמד על הענקת זכות דומה לקבוצה.

הנתבעים אינם מהווים קבוצה אחידה. איש איש ונסיבותיו האישיות. איש איש והסיבה שבגינה הותר לו לרכול על גבי הטיילת, במועד מסוים ולא באופן קבוצתי. גבולות ההגנה שתוענק לבר הרשות תלויים בנסיבות המיוחדות של כל מקרה ומקרה.

מתן היתר רוכלות, על פי טיבו, אינו מקנה זכות חזקה במקרקעין למקבל ההיתר. רוכלות הוגדרה בחוק רישוי עסקים כ"עיסוק בקניה, במכירה או בהצעת שירותים או מלאכה לציבור שלא מתוך מבנה קבע." במקרה דנן, גם אם יאמר כי הנתבעים הוזמנו על ידי ראש העיר הקודם, לרכול בטיילת, מעולם לא הייתה כוונה להעניק להם רשות בלתי הדירה, שכן רישיון רוכלות, על פי טיבו וטבעו, הינו רישיון לתקופה מוגבלת מראש, הניתן לשנה בלבד.

גם אם הנתבעים החזיקו במקרקעין תקופה ממושכת, בידיעת המינהל וללא מחאה מצידו מדובר במקרקעי ציבור שהנתבעים החזיקו בהם ללא תמורה וניתן לבטל את ההרשאה להחזיק בהם. העובדה שהנתבעים עסקו ברוכלות והחזיקו במקרקעין ללא תמורה במשך שנים רבות, אינה צריכה להוות שיקול המצדיק הימנעות מפינויים, או יצירת זכות או ציפייה להמשך שהותם במקרקעין דרך קבע. הנתבעים היו במעמד של ברי רשות להחזיק במקרקעין, מכוח הסכמים שנכרתו בינם לבין ראש העיר הקודם, אך מדובר בהסכמים בטלים ו/או שהסכמים שפג תוקפם, כפי שנקבע בפסק הדין הקודם.

עם ביטול ההסכמים בטלה גם ההרשאה שהייתה לנתבעים לרכול במקרקעין, והם אינם רשאים להמשיך



להפעיל את הדוכנים בשטח הטיילת הצפונית.  
עקרון חופש העיסוק אינו מוחלט, ולא נועד להתיר קיומו של עסק הפועל בניגוד לחוק. היקפו של חופש העיסוק נגזר מהצורך לשמור על ערכים שונים וחשובים אחרים, כמו הערך של שלום הציבור, השמירה על איכות הסביבה ואיכות החיים בכלל, וערכים אחרים המנויים בהוראות חוק, כדוגמת חוק רישוי עסקים. הצורך להצטייד ברישיון רוכלות, כמו גם הדרישה להקפיד על חידושו, נתפסים כשלעצמם כפגיעה בחופש העיסוק, אך אין בכך כדי לומר, כי כל שינוי במצבו של בעל הרישיון אינו לגיטימי.  
אי חידוש רישיון, ביטולו או כל שינוי לרעה במעמדו של בעל רישיון, מהווה פגיעה בחופש העיסוק, באותו אופן ממש שעצם הדרישה לרישיון מהווה פגיעה בחופש העיסוק. כמובן, שאין בכך כדי לקבוע כי שינוי לרעה במצבו של בעל הרישיון אינו לגיטימי; שהרי מן המפורסמות היא כי הזכות לחופש העיסוק, כמו זכויות חוקתיות אחרות, אינה מוחלטת, וכי יהיו מצבים בהם הזכות תיסוג מפני ערכים אחרים.  
שימוש במקרקעין על ידי בר רשות לאורך שנים, אינו מקנה אפילו זכות לפיצויים בעקבות ביטול הרישיון, אלא לכל היותר זכות לפיצויים בגין המקרקעין שהושבחו. רישיון הניתן לביטול אינו מקנה לבעליו זכות לקבל פיצויים בעקבות ביטול הרישיון, אלא פיצויים בגין השבחת הקרקע בלבד ואף זאת מכוח שיקולי צדק. במקרה דנן, עתה של הדרישה לפיצויים טרם הגיעה.  
זכותם של הנתבעים לפיצויים תיקבע, אם בכלל, בהליך נפרד ובמסגרת תובענה נפרדת. הנתבעים אינם דורשים פיצויים מהתובעת בשלב זה, ודרישתם להתנות את צו הפינוי במציאת מקום חלופי אינה מעוגנת בדין. **התביעה התקבלה.**

**דייר מוגן - דייר שנפטר - בית המשפט דחה את תביעת סילוק היד שהגישה התובעת כנגד הנתבע. נמצא כי ההגנה שבסעיף 20 לחוק הגנת הדייר, שמעניקה הגנה לבן זוג של דייר מוגן שנפטר, חלה על הנתבע. בית המשפט פסק, כי יש להכירה בבני זוג מאותו מין כבני זוג לצורך הגנה זו - [תא \(ת"א\) 36890-03-11](http://www.landval.org.il/qa/36890-03-11) **רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' ש.ט.****

התובעת – בעלים של מקרקעין ודירה הגישה כנגד הנתבע תביעת סילוק יד. בית המשפט נדרש לשאלה, האם זכאי הנתבע להגנת סעיף 20 לחוק הגנת הדייר שמקנה הגנה לבן זוגו של דייר מוגן לאחר פטירתו. בית המשפט קבע כי אלה הם, אפוא, התנאים להסבת זכות דיירות מוגנת של דייר שנפטר, לפי סעיף 20 לחוק: א. דייר שהחזיק בדירת מגורים כדייר מוגן נפטר; ב. הטוען לזכויות הוא בן זוגו של הדייר המוגן; ג. השניים היו בני זוג לפחות ששה חודשים סמוך לפטירת הדייר המוגן; ד. השניים התגוררו יחד בתקופה האמורה.  
הנטל להוכחת התנאים הקבועים בסעיף 20 לחוק מוטל על הטוען לזכויות בדירה, דהיינו הנתבע. הנתבע הרים את הנטל המוטל עליו. הוכח כי כל התנאים הקבועים בסעיף הנ"ל התקיימו. הפסיקה הכירה בבני זוג מאותו מין כבני זוג לצורך דברי חקיקה שונים ובמיוחד לעניין חוקים שעניינם הטבה סוציאלית. הוכח, כי הנתבע היה בן זוגו של הדייר המוגן, ככל שנדרש לצורך סעיף 20 לחוק הגנת הדייר. הנתבע ורוזן היו מוכרים כבני זוג, קיימו יחסי אישות וניהלו גם משק בית משותף וחשבון משותף במינימרקט השכונתי.  
בקשה למנוע פרסום פרטים מזהים שיש בהם כדי לפגוע בצנעת חייו של הנתבע. כל עוד לא הוחלט אחרת – אני מורה כמבוקש.  
התיק יתנהל בדלתיים סגורות, ואני אוסר לפרסם כל פרט מזהה של מי מהמעורבים בתיק, לרבות הנתבע והמנוח שהתגורר בדירה בה התגורר הנתבע, למעט התובעת. **התביעה נדחתה.**





**מקרקעי ישראל - שינוי ייעוד - בנסיבות בהן שינוי ייעוד המקרקעין והשבתם למינהל נעשו ביוזמתו של היישוב, במסגרת קידום תכנית הרחבה לפי החלטה 959, היישוב איננו זכאי לפיצוי מכח סעיף 21 להסכם החכירה שבין המנהל למערער, בגין אובדן השקעותיו החקלאיות באותם מקרקעין. כ"כ, אין בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל עצמן, כדי להקנות לו זכות לפיצויים בנסיבות אלה. החלטה 1023 עליה נשען המערער, ישימה במצב שבו השבת המקרקעין נעשית ביוזמת המינהל בשל "צורך" כלשהו, תוך פגיעה בעניינו של השוכר ואין להחיל הוראותיה במסגרת הליך שאותו יוזם היישוב לפי החלטה 959 -**  
**עא 7434/10 קיבוץ מגל נ' מינהל מקרקעי ישראל מחוז חיפה**

קיבוץ מגל (להלן: המערער) יזם בשנת 2001 תכנית הרחבה למגורים בקרקעות חקלאיות שאותן הוא שוכר ממינהל מקרקעי ישראל (להלן: המינהל). במסגרת תכנית ההרחבה, שונה ייעוד חלק ממשבצת הקרקע מייעוד חקלאי לייעוד של מגורים. בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 959 נגרעו הקרקעות ממשבצת הקיבוץ והוקצו למתיישבים שהומלצו על-ידו ללא מכרז. לשם הוצעת תוכנית ההרחבה לפועל, עקר המערער מטעים שהיו נטועים על השטח שיעודו שונה. המחלוקת: האם זכאי הקיבוץ –מכוח חוזה בין הצדדים (הסכם החכירה בין המינהל לבין המערער ולהלן: ההסכם), או, מכוח החלטות מועצת מקרקעי ישראל ובפרט, החלטה 1023 –לפיצוי בגין אובדן השקעותיו החקלאיות בקרקעות האמורות (עקב עקירת המטעים)? ביהמ"ש המחוזי פסק כי סעיפי ההסכם והחלטות המועצה הרלוונטיות אינם מזכים את המערער בפיצוי בגין השקעותיו וזכויותיו במקרקעין במצב שבו שינוי ייעוד המקרקעין לצורך הרחבה והשבתו למינהל נעשו ביוזמתו הוא. מכאן ערער זה .

ביהמ"ש העליון קבע כי העילה החוזית –לשון החוזה (ההסכם), אינה מגלה בצורה ברורה ושאינה משתמעת לשתי פנים את התשובה לשאלות הפרשניות שבעניין חלוקים הצדדים. במצב זה יש לבחון את הנסיבות החיצוניות לחוזה, במטרה להתחקות אחר התכלית הסובייקטיבית של החוזה –כלומר, מה היה אומד דעתם האמיתי של הצדדים ביחס לסוגיה השנויה במחלוקת בעת כריתת החוזה. ובענייננו, יש לקרוא את ההסכם על רקע החלטות מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטיות ליישובים חקלאיים, שהן התשתית הנורמטיבית ליחסים החוזיים בין המינהל לבין כלל שוכרי הקרקעות ממנו, לרבות המערער. שכן ברור, כי בענייננו המינהל אינו מוסמך להעניק למתקשרים עמו זכויות חורגות מההסדרים המפורטים שנקבעו בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל. בחינה כאמור מובילה למסקנה כי הפרשנות שעולה בקנה אחד עם תכליתו הסובייקטיבית של ההסכם היא הפרשנות שבה דוגל המינהל –כלומר, שלא קמה למערער זכאות מכוח סעיף 21 להסכם לפיצוי בגין השקעות וזכויות חקלאיות במקרקעין בנסיבות שבהן שינוי ייעוד המקרקעין והשבתם למינהל נעשו ביוזמתו, במסגרת קידום תכנית הרחבה לפי החלטה 959 .

אשר לעילה המינהלית, הנשענת בפרט על החלטה 1023, שהחליפה את החלטה 343, לא נמצא כי יש בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל עצמן כדי להקנות למערער זכות לפיצויים בנסיבות אלה. החלטה 1023 קובעת אך את מנגנון הפיצוי מקום בו קיימת הזכות לפיצוי. בענייננו –כפי שכבר הובהר –הזכות לפיצוי מוקנית לפי סעיף 21 להסכם במקרה בו שטחים מושבים למינהל לפי דרישתו, ולא במקרה בו ההרחבה היא ביוזמת היישוב החקלאי ולצרכיו. היינו, החלטה 1023 ישימה במצב שבו השבת המקרקעין נעשית ביוזמת המינהל בשל "צורך" כלשהו, תוך פגיעה בעניינו של השוכר. מכאן נגזרת המסקנה שאין מקום להחיל את הוראות החלטה 1023, במסגרת הליך שאותו יוזם היישוב לפי החלטה 959. **הערעור נדחה.**

**דייר מוגן - דייר שנפטר - בית המשפט דחה את תביעת סילוק היד שהגישה התובעת כנגד הנתבע.**  
**נמצא כי ההגנה שבסעיף 20 לחוק הגנת הדייר, שמעניקה הגנה לבן זוג של דייר מוגן שנפטר, חלה על הנתבע. בית המשפט פסק, כי יש להכירה בבני זוג מאותו מין כבני זוג לצורך הגנה זו - תא (ת"א) - 36890-10**





**11-03 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' ט ש**

התובעת – בעלים של מקרקעין ודירה הגישה כנגד הנתבע תביעת סילוק יד. בית המשפט נדרש לשאלה, האם זכאי הנתבע להגנת סעיף 20 לחוק הגנת הדייר שמקנה הגנה לבן זוגו של דייר מוגן לאחר פטירתו. בית המשפט קבע כי אלה הם, אפוא, התנאים להסבת זכות דיירות מוגנת של דייר שנפטר, לפי סעיף 20 לחוק: א. דייר שהחזיק בדירת מגורים כדייר מוגן נפטר; ב. הטוען לזכויות הוא בן זוגו של הדייר המוגן; ג. השניים היו בני זוג לפחות ששה חודשים סמוך לפטירת הדייר המוגן; ד. השניים התגוררו יחד בתקופה האמורה.

הנטל להוכחת התנאים הקבועים בסעיף 20 לחוק מוטל על הטוען לזכויות בדירה, דהיינו הנתבע. הנתבע הרים את הנטל המוטל עליו. הוכח כי כל התנאים הקבועים בסעיף הנ"ל התקיימו. הפסיקה הכירה בבני זוג מאותו מין כבני זוג לצורך דברי חקיקה שונים ובמיוחד לענין חוקים שענינם הטבה סוציאלית. הוכח, כי הנתבע היה בן זוגו של הדייר המוגן, ככל שנדרש לצורך סעיף 20 לחוק הגנת הדייר. הנתבע ופלוני היו מוכרים כבני זוג, קיימו יחסי אישות וניהלו גם משק בית משותף וחשבון משותף במינימרקט השכונתי.

בקשה למנוע פרסום פרטים מזהים שיש בהם כדי לפגוע בצנעת חייו של הנתבע. כל עוד לא הוחלט אחרת – אני מורה כמבוקש.

התיק יתנהל בדלתיים סגורות, ואני אוסר לפרסם כל פרט מזהה של מי מהמעורבים בתיק, לרבות הנתבע והמנוח שהתגורר בדירה בה התגורר הנתבע, למעט התובעת. **התביעה נדחתה.**

**הקדש - הוכחת קיומו - מכלול הראיות מביא למסקנה כי לפני ואחרי רישום הזכויות בנכס נשוא ההליכים על שם המנוח א' דוידוף, שחלק מיורשיו הם המשיבים, נעשה בו שימוש לטובת עניי העדה המשהדית בישראל כהקדש לצרכי צדקה. הדיון הוחזר לבימ"ש קמא שיקבע מהם מטרות ותנאי ההקדש, מי ישמש כנאמן ההקדש ומהן סמכויותיו - עא 8168/09 ועד חברת עולי משהד (אירן) ירושלים נ' הועד המרכזי לעולי (אנוסי) משהד אירן בישראל**

הערעורים והערעורים שכנגד עניינם נכס מקרקעין המצוי ברחוב בן ציון גול 3 בירושלים, הידוע כחלקה 11 בגוש 30085 (להלן: הנכס) והרשום בלשכת רישום המקרקעין על שם אברהם דוידוף המנוח (להלן: דוידוף) כבעלים. הדיון נסב אודות השאלה האם מדובר בנכס בבעלות הפרטית של דוידוף ויורשיו אחריו, כטענת המשיבים, או שמא הרישום על שם דוידוף משקף יחסי נאמנות בינו ובין העדה המשהדית בישראל, כטענת המערערות. יצוין כי המערערות חלוקות בינן לבין עצמן באשר לטיב המוסד המשפטי המקים את אותן זכויות: המערערות בע"א 8618/09 טוענות כי הנכס הוקדש לבני העדה וכי יש להצהיר על קיומו של ההקדש, למנות אותה לנאמן ההקדש ולקבוע את מטרותיו ותנאיו. המערערות בע"א 9156/09 טוענות כי הבעלות בנכס הוקנתה באופן ישיר לעדה באמצעות נדבני סרחס ולכן יש להורות על רישום הנכס על שמה כמייצגת העדה. לטענתה רישום הנכס על שם דוידוף בשנת 1960 בוצע בשם מושאל ושיקף את היחסים בין העדה ובין דוידוף כנאמן שלה. בימ"ש קמא קבע כי חומר הראיות אין בו די לבסס את הטענות שהעלו המערערות בדבר הקדשת הנכס לעדה או בדבר בעלות העדה בנכס ולכן לא דן במחלוקת שבין המערערות. בית המשפט העליון קבע כי טענת המערערות בע"א 9156/09 בדבר רישום הנכס על שם דוידוף כשם מושאל מתוקף יחסי נאמנות שנוצרו בין דוידוף לעדה, נסמכה על טעם לפיו הייתה מניעה לרשום את הנכס על שם הגוף המאוגד המייצג את העדה אף שהנכס שייך לה. אלא שטעם זה לא הוכח. מוסד "השם המושאל" התפתח בשל מגבלות שונות שהטיל החוק העותומאני על רישום נכסים, אלא שכבר בשלהי השלטון



העותומאני ובעת ימי השלטון המנדטורי לא עלה עוד צורך לעשות שימוש בשמות מושאלים, ובוודאי שצורך כזה לא התקיים בשנת 1960, עת בוצעו הליכי הסדר והנכס נרשם לראשונה בפנקסי רישום המקרקעין.

טענת המערערת בע"א 8168/09 כי הנכס הוקדש לצרכי צדקה בהקדש שהתקיים קודם חקיקת חוק הנאמנות, אף שלא נערך בעניין זה כתב הקדש, התקבלה. מכלול הראיות והעדויות ומשקלן המצטבר מוליכים למסקנה כי הנכס הוקדש לעדה לצרכי צדקה. הזיקה הברורה בין בני העדה לנכס כנכס שהוקדש לה נשענת על מספר אדנים: האופן בו מומנה רכישת הנכס, בין היתר, מתרומות של בני העדה בעיר סרחס; הכתובות החקוקות באבן המתארות את מטרת בניית הנכס והנוקטות במונח הקדש ובטרמינולוגיה האופיינית להקדשות; ניהול ואחזקת הנכס במשך שנים על-ידי נציגי העדה; השימוש שנעשה בנכס בפועל לטובת עניי העדה ונזקקה במשך עשרות שנים - לפני ואחרי רישום הנכס על שם דוידוף וללא מחאה או הסתייגות מצד דוידוף או יורשיו; ביצוע הרישום על-ידי נציגי העדה תוך ציון העובדה כי נרכש גם על-ידי העדה, וכן תוך ציון כתובתו של דוידוף לצורך כך "ע"י חברת עולי משהד ע"י ע. לויאן"; "דבר היותו של דוידוף חבר מייסד של ועד ירושלים ועדות נכדו ונינו כי דוידוף פעל בקשר לנכס כנאמן העדה; זהותן ואופי פעילותן של המערערות כעמותות הפועלות לטובת בני העדה.

אשר להתיישנות, עצם רישומו של נכס מקרקעין על שם מאן דהוא בעקבות הליכי הסדר אין לראות כמהלך השולל את האפשרות כי בצד אותו רישום מתקיימת בפועל נאמנות מסוג הקדש ביחס לאותם המקרקעין. לכן, יש לבחון מהי נקודת הזמן שניתן לסמן כהפרת יחסי הנאמנות או ככפירה בהם ונקודה זו היא מועד היוולדה של עילת התביעה לאכיפת זכותו של הנהנה באותם מקרקעין. בענייננו נקבע כי לפני וגם אחרי רישום הזכויות בנכס על שם דוידוף נעשה בו שימוש לטובת עניי העדה כהקדש לצרכי צדקה, אין לראות ברישום הפרה של יחסי הנאמנות שהתקיימו בין דוידוף ועזבונו אחריו ובין העדה או ככפירה בהם, באותו שלב. כפירה כזו עלתה לראשונה מפי המשיבים בשנת 2001. לפיכך, רישום הנכס על שם דוידוף בשנת 1960 אין לראותו כהפרת יחסי הנאמנות או ככפירה בהם ומשכך אין לקבל את טענת המשיבים כי מניין תקופת ההתיישנות מתחיל באותה שנה; נוכח כל האמור לעיל, הדיון הוחזר לבימ"ש קמא כדי שיקבע מהם מטרות ותנאי ההקדש, מי ישמש כנאמן ההקדש ומהן סמכויותיו. **הערעור התקבל.**

**הפקעה - פיצויים - כאשר מבוצעות הפקעות נפרדות, אין הצדקה להטיל על רשות רוכשת אחת לשאת בפיצוי בגין רכישה שביצעה בעבר רשות אחרת, ובפרט כאשר מדובר בהפקעות של גורמים שונים, מכוח חוקים שונים ולתכליות ספציפיות שונות - תא (מרכז) 09-05-1443 אליהו גונן נ' מעצ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ**

התובעים הגישו תביעה לפסיקת פיצויים בגין הפקעות. הצדדים חלוקים בשאלה מהו גודל החלקה הרלוונטי לצורך חישוב פיצויי ההפקעה להם זכאים התובעים בשל כל ארבע הפקעות. עוד חלוקים הצדדים בשאלת שוויו של השטח המופקע. בין הצדדים אף נתגלעה מחלוקת לגבי תשלום הפרשי ההצמדה והריבית המתייחסים לפיצויים שכבר שולמו לתובעים על ידי החברה הלאומית בגין ההפקעה הראשונה. יודגש כי הנתבעים טוענים טענות סף כנגד התביעה הכוללות טענות בדבר קיום התיישנות ושיהוי. טענות סף אלה שנויות אף הן במחלוקת בין הצדדים.

בית המשפט קבע כי הפקעת מקרקעין פוגעת, מטבע הדברים, בזכות הקניין של הפרט. נוכח הפגיעה הקניינית הקשה, העיקרון החוקתי הכללי הינו כי בעל זכות או טובת הנאה במקרקעין אשר נפגע כתוצאה מהפקעת זכויותיו במקרקעין זכאי לקבל פיצויי הפקעה, זולת אם המחוקק שלל במפורש את זכותו לקבלת פיצוי כזה.



מטרת תשלום פיצויי ההפקעה הינה העמדת בעל הזכות או בעל טובת ההנאה במקרקעין המופקעים במצב הכספי בו היה נמצא אלמלא ההפקעה. גובה הפיצוי יקבע לפי שווי המקרקעין שהופקעו, ואין הדבר תלוי בשאלה האם המקרקעין נרכשו על ידו במחיר זול או גבוה מסכום זה.

בחוקי ההפקעה השונים נקבעו הוראות שונות המאפשרות לרשות המוסמכת להפקיע אחוזים מסוימים מהמקרקעין ללא תשלום פיצויים לנפקע. אולם, על מנת לתקן מצב אשר אפשר לרשויות להפקיע באופן חוזר ונשנה חלקים מאותו שטח ללא תשלום פיצויים מלאים, ובעקבות ביקורת שהעביר בית המשפט העליון על האפשרות לנצל לרעה מצב זה. סעיף 6 בחוק ההתיישנות, קובע כי "תקופת ההתיישנות מתחילה ביום שבו נולדה עילת התובענה."

נסיבות המקרה דגן מצדיקות את החלטה של "הלכת פולקה" במובן זה שאין הצדקה להטיל חיוב על רשות רוכשת אחת (קרי: החברה הלאומית או הרכבת) לתשלום פיצויי בגין רכישה שבוצעה בעבר על ידי רשות אחרת (קרי: זו שבוצעה על ידי עיריית הוד השרון, לשעבר המועצה המקומית מגדיאל, שכלל לא נתבעה על ידי התובעים בתביעה דגן" (ובפרט כאשר מדובר בהפקעות של גורמים שונים, מכוח חוקים שונים ולתכליות ספציפיות שונות). "אין ממש בטענת התובעים לפיה במקרה דגן כל ההפקעות נעשו למטרה ותכלית אחת, בניגוד לנסיבות בעניין פולקה.

קיימת אבחנה בין מועד הזכאות לקבלת פיצויי ההפקעה, דהיינו – בין המועד שהחל ממנו יהיה הנפקע זכאי לדרוש פיצוי מהרשות הואיל והתקיימו התנאים המקימים את זכאותו לקבלת הפיצוי, לבין מועד קביעת שומת הפיצוי, קרי, לבין המועד שבו יש להעריך את שווי הקרקע אשר לפיו יפסק גובה הפיצוי. המדובר בשני מועדים מהותיים כאשר מבוצעות הפקעות נפרדות, אין הצדקה להטיל על רשות רוכשת אחת לשאת בפיצוי בגין רכישה שביצעה בעבר רשות אחרת, ובפרט כאשר מדובר בהפקעות של גורמים שונים, מכוח חוקים שונים ולתכליות ספציפיות שונות.

אך אין לקבוע כי קיימת בהכרח חפיפה ביניהם, ולעיתים הם שונים זה מזה. בענייננו, הופקעו השטחים השונים מכוח הוראות פקודת הדרכים. בהתאם לאמור בסעיף 9(ב)(1) לפקודת הדרכים, וכפועל יוצא מכך, בבוא בית המשפט לקבוע את גובה הפיצוי הוא יעריך את הפיצוי לפי שווי המקרקעין במועד שבו יכלה הרשות לתפוס את החזקה בהם.

אין חשיבות לשאלה האם הרשות השתמשה בזכותה לתפוס מיד את החזקה בחלקה שהופקעה על ידה אם לאו, אלא השאלה הרלוונטית היא לגבי היכולת בכוח של הרשות לתפוס את החזקה במקרקעין שהופקעו. גם הסכמת בעל הזכויות או אי הסכמתו לא משנה לעניין זה.

בנסיבות העניין, המועד הרלוונטי לקביעת שוויים של המקרקעין המופקעים הוא מועד פרסום הצו המכריז על הפקעתם. יש לדחות התביעה אף לעניין שווי החלקה וגובה פיצויי ההפקעה שיש לפוסקם. סעיף 10 בחוק לתיקון דיני הרכישה קובע כי על אף האמור בסעיף 8 לאותו חוק, הרי שאם קבע בית המשפט כי בעל הזכויות שנרכשו מנע, שלא כדין, "את" מסירת החזקה במקרקעין, "לא ישולמו הפרשי הצמדה וריבית אלא בנסיבות מיוחדות שקבע בית המשפט ומנימוקים שיירשמו. **התביעה נדחתה ברובה.**

**הסגת גבול - פינוי - אדם התובע פינוי מחברו עליו הנטל להוכיח את זכותו במקרקעין שמהם הוא מבקש לפנותו - עא (מרכז) 13421-06-11 אברהם נחמיאס נ' המפדה האזרחי בע"מ**

המערער הגיש ערעור על פסק דינו של בית משפט השלום שבו קיבל בית המשפט את תביעת המשיבות לסילוק ידו של המערער ממקרקעין ברחוב השופטים בחולון הכוללים מבנה ושטח קרקע. בית המשפט התנה את הפינוי בתשלום פיצוי בגין השקעות המערער במבנה בסכום של 400,122 ₪ ודחה את תביעת המשיבות לדמי שימוש ראויים.



בית המשפט קבע כי אדם התובע פינוי מחברו עליו הנטל להוכיח את זכותו במקרקעין שמהם הוא מבקש לפנותו.

מעמידים בעל דין – בחזקתו, שלא ימנע מביהמ"ש ראייה שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראייה רלוונטית, שהיא בהישג ידו ואין לו הסבר סביר, ניתן להסיק אילו הובאה הראייה הייתה פועלת נגדו. אי הבאתו של עד רלוונטי מעוררת בדרך הטבע, את החשד כי יש דברים בגו וכי בעל הדין שנמנע מהבאתו חושש מעדותו ומחשיפתו לחקירה כנגד. **הערעור התקבל בחלקו.**

**מקרקעי ישראל - דמי חכירה - בימ"ש פסק כי המערערת-החוכרת של מגרש, רשאית להגדיל את ניצול זכויות הבנייה במגרש, תוך תשלום תוספת לדמי החכירה שהונו בהתאם לשומה עדכנית של המגרש, נוכח מנגנון החישוב של דמי החכירה בחוזה החכירה- עא 8637/10 מתתם נגה יזמות בע"מ נ'רשות הפיתוח**

ביום 15.10.58 נכרת הסכם חכירה בין המשיבה לשלושה חוכרים בנוגע למגרש לתקופה של 49 שנים, עם אפשרות להארכה ב-49 שנים. מטרת החכירה מוגדרת בו כ"חכירת קרקע", והחוכרים בנו על המגרש בית מלאכה לנפחות. דמי החכירה שיש לשלם קבועים בחוזה החכירה בקורלציה לשווי המגרש וכן נקבע כי המחיר יהיה רשאי לקבוע כל 7 שנים הערכה חדשה לגבי שווי המגרש, שממנה יגזרו דמי החכירה. חוזה החכירה לא התייחס במפורש לזכויות הבנייה בקרקע או להיקף הבנייה המותר לחוכרים. במועד החכירה חלה על הקרקע תוכנית בניין עיר (תב"ע) B (להלן: התב"ע) שאפשרה בנייה בהיקף של 195%. עם זאת, מינהל מקרקעי ישראל גבה דמי חכירה ששיקפו היקף בנייה של 120%. בשנים 2006-2007 רכשה המערערת את זכויות החכירה מהחוכרים הקודמים במגרש. לפי דרישת המינהל, נחתם חוזה להארכת תקופת החכירה עד לשנת 2055 כאשר בשאלת היקף זכויות הבניה כפף עצמו החוזה החדש לחוזה המקורי. בהמשך, היתנה המינהל את הסכמתו לניצול מלוא זכויות הבניה במגרש לפי התב"ע בתשלום דמי חכירה מהוונים על יתרת זכויות הבניה במגרש והגשת בקשה לשינוי ניצול ויעוד המגרש. המערערת הגישה תביעה לבימ"ש המחוזי בדבר זכאותה לבנות במגרש לפי זכויות הבניה בתב"ע. התביעה נדחתה ומכאן הערעור שנסב על פרשנות חוזה החכירה המקורי תוך דיון בשאלה האם המערערת רשאית להגדיל את ניצול זכויות הבניה בקרקע מבלי לחוב בתשלום תוספת לדמי חכירה.

בית המשפט העליון קבע כי אינו מסכים לקביעת בימ"ש קמא כי כוונת הצדדים במונח "חכירת קרקע" הייתה שהחוזה יעניק זכויות לשימושים הקיימים בקרקע בלבד וציון כי ניתן לסבור כי המונח האמור יכול להתפרש כחל על כל זכות הצמודה לקרקע. עם זאת, בימ"ש מצא את העוגן הפרשני במנגנון החישוב של דמי החכירה כאמור בחוזה החכירה המקורי ממנו עולה כי את דמי החכירה יש לגזור משווי הקרקע, תוך התחשבות בשווי זכויות הבניה בה. בחוזה החכירה נקבע שדמי החכירה יעמדו על 4% מערך המגרש. לכן, אם בכוונת המערערת לבנות בהיקף של 195% בנייה, בהתאם לתב"ע, הרי שדמי החכירה המהוונים צריכים להיות מחושבים על בסיס זה.

בימ"ש ציין כי חוזה החכירה כלל מנגנון המאפשר לעדכן את דמי החכירה בהתאם לתנודות בשווי המגרש. מאחר שהחוזה כולל מנגנון של עדכון השומה, המינהל יכול לבסס את חישוב דמי החכירה (וכעת, את דמי החכירה המהוונים) על השומה העדכנית המביאה בחשבון את מלוא זכויות הבניה. דמי החכירה המהוונים שולמו לפני שנחתם חוזה לחידוש החכירה. בנסיבות אלה, ממשיות לחול הוראות חוזה החכירה המקורי, הכוללות את מנגנון העדכון של דמי החכירה בהתאם לשומות עדכניות המתייחסות להערכה כי ניתן יהיה לנצל את זכויות הבניה בקרקע במלואן, בשונה מן העבר. בימ"ש הדגיש כי המחלוקת בענייננו נסבה רק על הדרישה לתשלום תוספת לדמי החכירה שהונו. על



השאלה האם המינהל רשאי לעשות כן בהתחשב בכך שדמי החכירה נגבו כל השנים בהתאם לשומה שהתחשבה בניצול חלקי של הזכויות, השיב בימ"ש בחיוב, נוכח מנגנון החישוב של דמי החכירה בחוזה. לאור האמור, פסק בימ"ש כי המערערת אינה זכאית לבנות במגרש ללא השלמת דמי חכירה בהתאם לשומה עדכנית. **הערעור נדחה.**

**הגנת הדייר - פינוי-תביעת פינוי - בית המשפט קיבל את תביעת הפינוי שהגישה התובעת כנגד הנתבעים - דיירים מוגנים, ובתוך כך נדחתה בקשתם של הנתבעים לקבלת סעד מן הצדק. נפסק, כי מקרה זה, אינו מצדיק להיעתר לבקשת הנתבעים לסעד מן הצדק, שכן מדובר בהפרות יסודיות חוזרות ונשנות של ההסכם, הן בתשלום באיחור של דמי השכירות, לאורך כל הדרך, והן בהשכרות המשנה- **תא** **(י-ם) 2396-06 אסתר כהן נ' עמרם חיינ****

התובעת הגישה כנגד הנתבעים תביעה לסילוק ידם של הנתבעים מהדירה ששכרו ממנה בהתאם לחוק הגנת הדייר כדיירים מוגנים. התובעת טוענת, כי לאחר חתימת ההסכם ומסירת החזקה בדירה לנתבעים, לא התגוררו הנתבעים בדירה, אלא השכירוהו בשכירות חודשית, תוך התעלמות מזכויות התובעת ובניגוד להסכם ולדין, ולא המשיכו לשלם את דמי השכירות כנדרש מהם חרף פניות חוזרות ונשנות מצדה. בית המשפט קבע כי הנתבעים לא הרימו את הנטל להוכחת טענותיהם, הן באשר לחובתם לשלם את דמי השכירות עבור 3 החודשים הראשונים, ולא את הסברם לסיבת איחורם בתשלום, או טענתם בדבר מועד מסירת החזקה באיחור. גם אם בינם לבין הדייר היוצא הוסכם על מסירת החזקה במועד אחר, אין הדבר יכול לחייב את התובעת לא כל שכן לחייבה לוותר על דמי השכירות.

מכל מקום, איחור הנתבעים בתשלום שווי זכויותיהם לדייר היוצא ולתובעת, נוקף לחובת הנתבעים בלבד, ולא לחובת התובעת, שזכאית עפ"י ההסכם מהם לדמי השכירות עבור 3 החודשים שבין 1.2.04 – 25.4.04. הנתבעים הפרו את ההסכם השכירות, וסעיף 1131(1) לחוק הגנת הדייר בדבר אי תשלום דמי השכירות, מקים לתובעת סעד של סילוק יד.

התובעת הייתה זכאית לקבל מהנתבעים גם את דמי שכירות עבור השנה השנייה ביום 1.2.05 בנוסף ל-3 החודשים בין 1.2.04, 25.4.04 – ומשלא עשו כן הם הפרו פעם נוספת את ההסכם השכירות, באופן המקים לתובעת עפ"י סעיף 1131(1) לחוק הגנת הדייר סעד של סילוק יד. בנסיבות עולה, כי בהשכרת המשנה הפרו הנתבעים את התנאי בחוזה של יציאת שניהם לשליחות.

הרמת המסך מלמדת כי טענת הנתבעים (שלא הוכחה) כי נכנסו לדירה לשבוע או למספר ימים, הינה מלאכותית ומעושה, והתוצאה הברורה והמתבקשת היא שבפועל הנתבעים השכירו למימון את הדירה לתקופה שמעל שנה, ובכך הפרו שוב את ההסכם השכירות עם התובעת, באופן בוטה, תוך שימוש בדירתה לצרכי השכרת משנה, המקים לה עילת פינוי. מאחר ובניגוד להסכם השכרת הדירה נועדה להשכרת משנה ולמטרת רווחים קלים, הנתבעים הפרו את ההסכם.

אין לקבל את טענת ב"כ התובעת, כי תנאי השכרת הדירה בשכירות משנה מכיל הוראות שרק בהתקיימן, ייכנס הסעיף לתוקף, בהיותן תנאי מתלה בחוזה, שכן סעיף 27(א) לחוק החוזים (חלק כללי), מתנה בקיומו של תנאי מתלה, את תקפות החוזה, דהיינו תנאי מתלה הינו תנאי שההסכם מותנה בקיומו. תנאי מתלה הינו "תנאי חיצוני לצדדים בחוזה, אשר התקיימותו הינה עתידית ואינה וודאית."

תנאי שאינו חיצוני לחוזה ותלוי ברצון אחד הצדדים, ספק אם עולה כדי תנאי מתלה. בענייננו התנאי של יציאת הנתבעים לשליחות, בחוזה, וגם השכרת הדירה תלויים ברצון הנתבעים, ואין כל חובה עליהם להשכיר את הדירה, אלא רק ניתנה להם רשות לכך. אמנם השכרת המשנה, כפופה לתנאים מסוימים שנקבעו בהסכם, אך תקפות ההסכם אינה תלויה בקיומם, אלא הפרתם מהווה הפרה יסודית.





בבחינת אפשרות הענקת סעד מן הצדק, על ביהמ"ש לשקול את טיב המושכר, מהות ההפרה, התנהגות הדייר והתנהגות המשכיר. מקרה זה, אינו מצדיק להיעתר לבקשת הנתבעים לסעד מן הצדק, שכן מדובר בהפרות יסודיות חוזרות ונשנות של ההסכם, הן בתשלום באיחור של דמי השכירות, לאורך כל הדרך, והן בהשכרות המשנה.

לא מתקבל על הדעת כי בנסיבות אלה חרף הפרות כה יסודיות, חוזרות ונשנות, הסכם השכירות ימשיך לעמוד בתוקפו, וייתן לנתבעים סעד מן הצדק, כשהגיעה העת לעשות עתה צדק עם התובעת, לאחר שהנתבעים נהגו עמה בחוסר צדק ובמניפולטיביות, תוך ניצול נכונותה ללכת לקראתם בהסכם. בנסיבות המקרה בענייננו הוצאת הפינוי אינן עולות בחומרתן על חומרת ההפרות.

הקו המנחה את בית המשפט בבואו להעניק סעד מן הצדק בסוגיה זו של הגנת הדייר הוא אפוא שקילת חומרת התוצאה של הפינוי מחד גיסא, לעומת חומרת מצב הפרת החוק מאידך גיסא: שקילה זו נעשית על-פי כל הנסיבות, הן של תוצאת הפינוי והן של מידת ההפרה, והסעד מן הצדק יינתן, אם וכאשר בית המשפט שוכנע – ולא די בפחות מכך – שתוצאות הפינוי עולות בצורה ממשית בחומרתן על חומרת מידת ההפרה. **התביעה התקבלה.**

**הגנת הדייר - פינוי - בית המשפט קיבל את תביעת הפינוי שהגישה התובעת כנגד הנתבעים – דיירים מוגנים, ובתוך כך נדחתה בקשתם של הנתבעים לקבלת סעד מן הצדק. נפסק, כי מקרה זה, אינו מצדיק להיעתר לבקשת הנתבעים לסעד מן הצדק, שכן מדובר בהפרות יסודיות חוזרות ונשנות של ההסכם, הן בתשלום באיחור של דמי השכירות, לאורך כל הדרך, והן בהשכרות המשנה - תא (י-ם) 06-2396 אסתר כהן נ' עמרם חיין**

התובעת הגישה כנגד הנתבעים תביעה לסילוק ידם של הנתבעים מהדירה ששכרו ממנה בהתאם לחוק הגנת הדייר כדיירים מוגנים. התובעת טוענת, כי לאחר חתימת ההסכם ומסירת החזקה בדירה לנתבעים, לא התגוררו הנתבעים בדירה, אלא השכירוהו בשכירות חודשית, תוך התעלמות מזכויות התובעת ובניגוד להסכם ולדין, ולא המשיכו לשלם את דמי השכירות כנדרש מהם חרף פניות חוזרות ונשנות מצדה. בית המשפט קבע כי הנתבעים לא הרימו את הנטל להוכחת טענותיהם, הן באשר לחובתם לשלם את דמי השכירות עבור 3 החודשים הראשונים, ולא את הסברם לסיבת איחורם בתשלום, או טענתם בדבר מועד מסירת החזקה באיחור. גם אם בינם לבין הדייר היוצא הוסכם על מסירת החזקה במועד אחר, אין הדבר יכול לחייב את התובעת לא כל שכן לחייבה לוותר על דמי השכירות.

מכל מקום, איחור הנתבעים בתשלום שווי זכויותיהם לדייר היוצא ולתובעת, נוקף לחובת הנתבעים בלבד, ולא לחובת התובעת, שזכאית עפ"י ההסכם מהם לדמי השכירות עבור 3 החודשים שבין 1.2.04 – 25.4.04. הנתבעים הפרו את הסכם השכירות, וסעיף 131(1) לחוק הגנת הדייר בדבר אי תשלום דמי השכירות, מקים לתובעת סעד של סילוק יד.

התובעת הייתה זכאית לקבל מהנתבעים גם את דמי שכירות עבור השנה השנייה ביום 1.2.05 בנוסף ל-3 החודשים בין 1.2.04, 25.4.04 – ומשלא עשו כן הם הפרו פעם נוספת את הסכם השכירות, באופן המקים לתובעת עפ"י סעיף 131(1) לחוק הגנת הדייר סעד של סילוק יד. בנסיבות עולה, כי בהשכרת המשנה הפרו הנתבעים את התנאי בחוזה של יציאת שניהם לשליחות.

הרמת המסך מלמדת כי טענת הנתבעים (שלא הוכחה) כי נכנסו לדירה לשבוע או למספר ימים, הינה מלאכותית ומעושה, והתוצאה הברורה והמתבקשת היא שבפועל הנתבעים השכירו למימון את הדירה לתקופה שמעל שנה, ובכך הפרו שוב את הסכם השכירות עם התובעת, באופן בוטה, תוך שימוש בדירתה לצרכי השכרת משנה, המקים לה עילת פינוי. מאחר ובניגוד להסכם השכרת הדירה נועדה להשכרת משנה





ולמטרת רווחים קלים, הנתבעים הפרו את ההסכם. אין לקבל את טענת ב"כ התובעת, כי תנאי השכרת הדירה בשכירות משנה מכיל הוראות שרק בהתקיימן, ייכנס הסעיף לתוקף, בהיותו תנאי מתלה בחוזה, שכן סעיף 27(א) לחוק החוזים (חלק כללי), מתנה בקיומו של תנאי מתלה, את תקפות החוזה, דהיינו תנאי מתלה הינו תנאי שההסכם מותנה בקיומו. תנאי מתלה הינו "תנאי חיצוני לצדדים בחוזה, אשר התקיימותו הינה עתידית ואינה וודאית". תנאי שאינו חיצוני לחוזה ותלוי ברצון אחד הצדדים, ספק אם עולה כדי תנאי מתלה. בענייננו התנאי של יציאת הנתבעים לשליחות, בחוזה, וגם השכרת הדירה תלויים ברצון הנתבעים, ואין כל חובה עליהם להשכיר את הדירה, אלא רק ניתנה להם רשות לכך. אמנם השכרת המשנה, כפופה לתנאים מסוימים שנקבעו בהסכם, אך תקפות ההסכם אינה תלויה בקיומם, אלא הפרתם מהווה הפרה יסודית. בבחינת אפשרות הענקת סעד מן הצדק, על ביהמ"ש לשקול את טיב המושכר, מהות ההפרה, התנהגות הדייר והתנהגות המשכיר. מקרה זה, אינו מצדיק להיעתר לבקשת הנתבעים לסעד מן הצדק, שכן מדובר בהפרות יסודיות חוזרות ונשנות של ההסכם, הן בתשלום באיחור של דמי השכירות, לאורך כל הדרך, והן בהשכרות המשנה. לא מתקבל על הדעת כי בנסיבות אלה חרף הפרות כה יסודיות, חוזרות ונשנות, הסכם השכירות ימשיך לעמוד בתוקפו, וינתן לנתבעים סעד מן הצדק, כשהגיעה העת לעשות עתה צדק עם התובעת, לאחר שהנתבעים נהגו עמה בחוסר צדק ובמניפולטיביות, תוך ניצול נכונותה ללכת לקראתם בהסכם. בנסיבות המקרה בענייננו הוצאת הפינוי אינן עולות בחומרתן על חומרת ההפרות. הקו המנחה את בית המשפט בבואו להעניק סעד מן הצדק בסוגיה זו של הגנת הדייר הוא אפוא שקילת חומרת התוצאה של הפינוי מחד גיסא, לעומת חומרת מצב הפרת החוק מאידך גיסא: שקילה זו נעשית על-פי כל הנסיבות, הן של תוצאת הפינוי והן של מידת ההפרה, והסעד מן הצדק ינתן, אם וכאשר בית המשפט שוכנע – ולא די בפחות מכך – שתוצאות הפינוי עולות בצורה ממשית בחומרתן על חומרת מידת ההפרה. **התביעה התקבלה.**

**הסגת גבול - פינוי - בית המשפט קיבל את תביעתו של התובע והורה לנתבע לסלק את ידו משטח הפטיו, להסיר את רצפת העץ, לסלק את כל המתקנים שהתקין הנתבע בשטח הפטיו, ולהתאים את מצב הפטיו להיתר הבניה. נפסק, כי הנתבע משתמש במקרקעין התפוסים בידו תוך הסגת גבול ברכוש המשותף, באופן שיש בו הפרעה של ממש לשימוש סביר של התובע בדירתו או להנאה סבירה ממנה. השימוש שעושה הנתבע בשטח הפטיו פוגע פגיעה של ממש בפרטיות התובע, ובשימוש סביר שרשאי התובע לעשות בחדר השירותים והמקלחת שבדירתו - תא (ת"א) 20383-09-09 איתי שלם נ' גיא אקרמן**

התובע הגיש כנגד הנתבע תביעה לסילוק יד ולצו עשה. תביעת התובע נסובה סביב סכסוך שכנים שמקורו בשימוש שעושה הנתבע בשטח של כ-6 מ"ר אשר "כלוא" בין דירת התובע לדירת הנתבע. בית המשפט נדרש, בין השאר, לשאלות שלהלן: א. האם זכאי התובע לדרוש את סילוק ידו של הנתבע משטח הפטיו והשבת המצב בו לקדמותו? ב. במקרה שהתביעה התקבלה, האם יש לחייב את צד ג' - 'אלהר בתשלום פיצוי לנתבע, ומה סכום הפיצוי? בית המשפט פסק כלהלן:

רכוש משותף מוגדר בסעיף 52 של חוק המקרקעין, בהגדרה שיורית, לאמור: "כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים, וכן מתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסוימת". אין חולק כי שטח הפטיו לא נועד להירשם כחלק מדירה



מסוימת, וממילא הוא חלק מהרכוש המשותף. החוק אינו מכיר ברכוש המשותף לחלק מדירות הבית המשותף בלבד. חלקי הבית השונים יכולים להיות דירות או רכוש משותף, או חלקים שהוצמדו לדירה מדירות הבית המשותף. לכל היותר, והדבר צריך בדיקה, אפשר שניתן להצמיד חלק מהרכוש המשותף ליותר מדירה אחת. אפס, הוצאת חלקים מן הרכוש המשותף והצמדתם לדירה או לדירות צריכה להיעשות באופן מפורש ובדרך הקבועה בחוק. דבר זה לא נעשה במקרה זה, וגם הנתבע לא טען כי נעשה.

עבודות הבנייה בשטח הפטיו אינן תואמות את היתר הבנייה. בנסיבות עולה, כי השימוש שעושה הנתבע בפטיו מפריע לשימוש סביר של התובע בדירתו וגורם לפגיעה חמורה בפרטיותו. עבודות הבניה בפטיו, למעט התקנת רצפת העץ, נעשו כולן על ידי אלהר כחלק מההסכם שבין אלהר לנתבע, וכי מכתבי ההתראה ששלחה אלהר לנתבע נשלחו למראית עין בלבד. הנתבע לא הרס עבודות שבוצעו בפטיו עובר לקבלת החזקה בדירה ולא בצע את העבודות מחדש לאחר קבלת החזקה. גרסת אלהר בעניין זה אינה אמת. אלהר היא שביצעה את העבודות, למעט התקנת רצפת העץ. העבודות כולן, ובכללן התקנת רצפת העץ, שנעשתה בידיעת הנתבעת, נעשו עובר למסירת החזקה בדירה לנתבע והוא לא ביצע עבודות כלשהן בפטיו לאחר קבלת החזקה בדירה.

דין התביעה להתקבל וכמוה גם ההודעה לצד שלישי. על הנתבע לסלק ידו משטח הפטיו ולהפסיק את השימוש הייחודי שהוא עושה בו, לרבות בשטח שסופח לדירתו, ולהחזיר את מצב הפטיו לקדמותו כך שיהיה תואם את המצב שעל פי היתר הבניה. במקביל, על אלהר לפצות את הנתבע בגין הנזק שייגרם לו כתוצאה מגריעת שטח הפטיו שסופח לדירתו, ומהפסקת השימוש שהוא עושה כיום ביתרת שטח הפטיו, בהתאם להסכם בינו ובין אלהר.

עבודות הבניה שנעשו בשטח הפטיו נעשו בניגוד להיתר הבניה, ותוך סיפוח חלקים מהרכוש המשותף לדירתו של הנתבע, או לשימוש הבלעדי. טענת הנתבע, כאילו גם התובע יכול לעשות שימוש זהה לזה שעושה הנתבע בשטח הפטיו, אינה יכולה לעמוד.

בשטח שסופח לדירתו של הנתבע לא יכול התובע לעשות שימוש כלשהו. סיפוח שטח הפטיו לדירת הנתבע הינו בגדר הסגת גבול ברכוש המשותף. גם ביתרת שטח הפטיו לא יכול התובע לעשות שימוש כלשהו, מבלי לפתוח דלת יציאה מחדר השירותים שלו לעבר הפטיו. המשמעות בפועל היא ששטח הפטיו משמש את הנתבע בלבד, כחלק מדירתו, כפי שקבע המומחה מטעם בית המשפט, וכפי שנראה בבירור בתמונות המצורפות לתצהירי התובע ולחוו"ד גולדקלנג.

התובע כמחזיק במקרקעין זכאי לדרוש מהנתבע, אשר לפי תכנית הבית המשותף והיתר הבניה אין לו כל זכות להשתמש בשטח הפטיו כ"מרפסת שירות" או כשטח עיקרי, להימנע משימוש בשטח הפטיו באופן שגורם לתובע הפרעה לשימוש בדירתו, ולסלק משטח הפטיו את המתקנים והאביזרים אשר גורמים להפרעה זו לתובע.

בענייננו, הנתבע משתמש במקרקעין התפוסים בידו תוך הסגת גבול ברכוש המשותף, באופן שיש בו הפרעה של ממש לשימוש סביר של התובע בדירתו או להנאה סבירה ממנה. השימוש שעושה הנתבע בשטח הפטיו פוגע פגיעה של ממש בפרטיות התובע, ובשימוש סביר שרשאי התובע לעשות בחדר השירותים והמקלחת שבדירתו. **התביעה התקבלה.**

#### הודעות



## רשויות מקומיות

### חקיקה

### הצעות חקיקה

### פסיקה

**ארנונה - סיווג נכס - ההבדל בין סיווג 901 ו- 902 אינו סיווג חדש אלא אבחנה שעניינה רק גודל הנכס ואשר הינה מחויבת מכוח הוראות חוזר המנכ"ל, שאישרו העלאה שונה למחסנים שגודלם עד 150 מ"ר ולכאלה שגודלם מעל 150 מ"ר. ברור אפוא שלא נעשה שימוש בתת הסיווג החדש (902) כדי לעקוף את הוראות ההקפאה. אם כן, בפעולת הנתבעת ובחשבונות הארנונה לשנים 2006-2009 לא נפל כל פגם. לעומת זאת, בגין השנים 2003-2005 היה על הנתבעת לכבד פסקי דין קודמים ולחשבה ע"פ סיווג 901-תאק (חד') 41282-12-09 תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ נ' המועצה המקומית קריית טבעון**

התובעת היא חברה ממשלתית, המחזיקה בנכס מקרקעין המצוי בתחום הנתבעת. בגין המקרקעין משלמת התובעת לנתבעת ארנונה עירונית, וחיובי הארנונה האלה הם הבסיס להתדיינויות רבות ושונות שהתנהלו בין הצדדים בביהמ"ש המחוזי בחיפה בביהמ"ש המחוזי בנצרת, בבימ"ש לעניינים מנהליים בחיפה ובביהמ"ש העליון. לכאורה, מדובר בתביעה פשוטה, שבה מבקשת התובעת לחייב את הנתבעת להשיב לה סכומים שזו גבתה ממנה, לטענתה, שלא כדין. התביעה מתייחסת לשנים 2003 עד 2009. התובעת טוענת כי הסיווג שעל פיו חישה הנתבעת את הארנונה למיכלי הדלק של התובעת, סיווג 902, אינו חוקי ויש לחשב את הארנונה לפי סיווג 901. בפועל, מדובר במחלוקת משפטית שאינה פשוטה כלל ועיקר שכן כל אחד מהצדדים מסתמך בטעונו על פסקי דין שניתנו בהליכים שהתנהלו בין הצדדים ובהם נדונו טענות הנוגעות לטענות שמעלה התובעת עתה. כל אחד מהצדדים טוען אפוא כי פסק דין אחר מקים מעשה בית דין, החוסם את טענות הצד שכנגד.

בפעולת הנתבעת ובחשבונות הארנונה לשנים 2006-2009 לא נפל לכן כל פגם, ויש לדחות את טענות התובעת לעניין שנים אלה. אשר לשנים 2003, 2004, 2005 – בגין שנים אלה יש לקבל את התביעה, ועל הנתבעת להשיב לתובעת את הסכומים שפורטו בתביעה בנוגע לשנים אלה. יש לדחות את טענת הנתבעת, לפיה אין מקום להורות על השבה מאחר שהנתבעת לא התעשרה שלא כדין על חשבון התובעת. העלאתה טענה זו היא מקוממת, ומשמעה שהנתבעת, שהתעלמה במופגן מפסקי הדין של בימ"ש לעניינים מנהליים, תזכה להותיר בידיה את הסכומים שגבתה מהתובעת שלא כדין. **התביעה נתקבלה בחלקה.**

**סיווג נכס לצורך חיובו בארנונה - בית המשפט הביע לא אחת את מורת רוחו מנוסחו הסתום של סעיף 1.3.1 ח' לצו המסים של עיריית תל אביב שרב הנסתר בו על הגלוי. ראוי היה לפשט את האמור בסעיף ולבאר אימתי פטור הנכס מחיוב בארנונה בהיותו "שטח משותף" ומתי לא. משימה זו הינה באחריות המשיב היא שהרי בהוראות מס עסקינן ועל הוראת מס להיות ברורה וחד משמעית - עמנ (ת"א) - 21850-07-11 חברת אופקים נסיעות ותיירות (1979) בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו**

המערערת הגישה ערעור כנגד החלטת ועדת הערר שלפיה נדחו העררים שהגישה המערערת לעניין חיובה בארנונה ביחס לתקופה נשוא הליך זה. המחלוקת בין הצדדים הינה לעניין חיוב "שטחים משותפים"



בארנונה בהתאם לצו המיסים של המשיב – עיריית תל אביב.  
בית המשפט קבע כי בית משפט זה הביע לא אחת את מורת רוחו מנוסחו הסתום של סעיף 1.3.1 ח' לצו המיסים של עיריית תל אביב שרב הנסתר בו על הגלוי. לפיכך נדרש בית המשפט, חדשות לבקרים, לפרש את כוונת המחוקק ואת תחולת הסעיף על המקרים הקונקרטיים המובאים בפניו.  
ראוי היה לפשט את האמור בסעיף ולבאר אימתי פטור הנכס מחיוב בארנונה בהיותו "שטח משותף" ומתי לא. משימה זו הינה באחריות המשיב היא שהרי בהוראות מס עסקינן ועל הוראת מס להיות ברורה וחד משמעית.  
בפירושם של דיני מסים, כל מקום שבו אין מהות חובתו של האזרח או היקפה חופשיים מספק וכל מקום בו דבקה אי בהירות בהוראות החוק והנוסח מתפרש לכאן או לכאן, מפרשים את הוראות החוק באופן שיש בו כדי להקל עם האזרח ולא כדי להוסיף על חובותיו.  
הכלל על פי סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה הוא כי שטחים משותפים בבניין שאינו משמש למגורים, לא יחויב בארנונה קרי ייהנו מפטור. החריג לכלל – בניין או קומה אשר בהם 80% מהשטחים העיקריים הלא משותפים מוחזקים על ידי מחזיק אחד, לא ייהנו מהפטור וגם השטחים המשותפים יחויבו בארנונה והמחזיקים ישאו בה בהתאם לחלקם.  
הענק פטור מתשלום ארנונה, כמו זה המוענק לשטחים משותפים בסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה של המשיב, מכבידה את נטל המסים על יתר התושבים, מערערת על עיקרון השוויון ומצמצמת את מקורות התקציב של הרשות. ואולם, למרות האמור, מצא המשיב לפטור בצו הארנונה שטחים משותפים שהם נחלת הכלל המשמשים משתמשים רבים להנאתם, והם אינם ברשות מחזיק אחד מזוהה.  
בהיות הפטור החריג היוצא מן הכלל, על העירייה מוטלת החובה לבחון בקפדנות כל בקשת פטור המובאת בפניה בהתאם לדרישת סעיף הפטור שבצו הארנונה כאשר נקבע לא אחת בפסיקה כי יש לפרש סעיפי פטור בצמצום ולא ליתן להם פרשנות מרחיבה. **הערעור התקבל בחלקו.**

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

**עו"ד גלינה טלנקר**  
**יועצת משפטית ללשכה**

[landvalue@windowlive.com](mailto:landvalue@windowlive.com)

03-5225969