

**בתי-המשפט**

בשא 177679/06		בית משפט השלום תל אביב-יפו	
14/02/2007	תאריך:	כב' השופט דן מור	בפני:

בעניין: 1. יעקב קוטליצקי

2. אס.אס.די. טכנולוגיות מתקדמות בע"מ

שניהם ע"י ב"כ רותם חיימוביץ-כהן המבקשים

נגד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בתל-אביב-יפו

ע"י ב"כ עו"ד פזית שלמון-ברז' המשיבה

להחלטה בשלום (14-07-2009): [בשא 177679/06 יעקב קוטליצקי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה בתל-אביב-יפו](#) שופטים: דן מור, עו"ד: אנגלסמן שלמון מלכה וחיימוביץ' רותם, שלמון ברץ פזית

לפסק-דין בשלום (22-12-2010): [עשא 06--177679 יעקב קוטליצקי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת"א-יפו](#) שופטים: עינת רביד, עו"ד: מלכה אנגלסמן, רותם חיימוביץ-כהן, אושרת שפי

**פסק דין****מבוא**

1. בפניי ערעור על חיוב המערערים בהיטל השבחה, בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "התוספת והחוק"). לטענת המערערים, אין הם אלה החייבים בהיטל השבחה, שכן במועד בו התקיים אירוע המס, קרי – פרסום התוכנית המשביחה בענייננו, לא היו המערערים הבעלים ואף לא החוכרים לדורות במקרקעין נשוא השומה. לחילופין טוענים המערערים כי בניגוד להחלטת השמאי המכריע בשומת השבחה, על אף התוכנית המשביחה לכאורה, בפועל לא חלה כל השבחה בנכס. מנגד, לטענת ב"כ המשיבה, ראשית, מן הדין לראות דווקא במערערים את החוכרים לדורות של הנכס הנדון, ושנית, שטענתם החילופית איננה בגדר "נקודה משפטית" שרק בגינה לבית משפט זה הסמכות לדון בערעור על השומה המכרעת, כאמור בסעיף 14(ג) לתוספת.

העובדות

2. המקרקעין או הנכס נשוא הערעור הם חלקה 82 בגוש 6639, בשטח של כ- 4 דונם, ועליו מבנה בן 5 קומות מעל לקומת מרתף, ומבנה שני, בנין תעשייתי ישן בן קומה אחת. הבעלות במקרקעין הינה לרשות הפיתוח ועל פי החוק ניהול הקרקע הינו בידי מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל"). על פי הרישום במרשם המקרקעין, המערערים הינם החוכרים לדורות בנכס, בחלקים שווים. חוזה החכירה (נספח ב' לכתב הערעור) מיום 22.7.82 דובר בתקופת חכירה של 49 שנה, מיום 1.3.52 ועד 1.3.2001 (להלן: "החוזה הראשון").

התוכניות המשביחות הינן תוכניות 1043/א' ו-ע'1. תוכנית מתאר מקומית 1043/א' המשנה את התוכנית הקודמת, היא תא/1043, ופורסמה למתן תוקף בתאריך 16.4.01. תוכנית ע'1, שעניינה מרתפים, פורסמה למתן תוקף בתאריך 18.3.03. עיקר ההשבחה הינה בגין התוכנית 1043/א' הנ"ל, המאפשרת שימוש למשרדים, תעשייה עתירת ידע ומסחר (באופן חלקי), כאשר התוכנית הקודמת, תא/1043, מסווגת את הנכס לאזור תעשייה וללא הרשאה לבתי משרדים.

בתאריך 23.7.03 נחתם חוזה חכירה חדש בין המערערים למינהל לגבי הנכס, כשתקופת החכירה הינה מיום 6.7.2003 ועד 5.7.2052 (להלן: "החוזה השני").

בסעיף 2(א) לתוספת נקבע כדלקמן:

"חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם בעלם את היטל השבחה לפי האמור בתוספת זו (להלן – ההיטל); היו המקרקעין מוכרים לדורות, ישלם החוכר את ההיטל...".  
(ההדגשה כאן ובהמשך, שלא במקור).

לטענת ב"כ המערערים, הרי בין סיום תקופת החכירה לדורות שעל פי החוזה הראשון, ה- 01/03/01, עד לתחילת תקופת החכירה לדורות שעל פי החוזה השני, ה- 06/07/03, לא היו המערערים החוכרים לדורות בנכס, ואין הם, בתקופה זו, אלא "בני רשות", ועל כן, כאשר התוכנית המשביחה נכנסה לתוקף, ומכאן החיוב בהיטל השבחה – בתאריך 16/04/01 – הנישום הנכון הוא הבעלים, דהיינו - רשות הפיתוח או המינהל כשלוח על פי החוק.

מועד הגשת הערעור

3. בפי ב"כ המשיבה אף טענה מקדמית והיא כי הערעור הוגש באיחור, באשר בסעיף 14 (ג') הנ"ל נקבע כי "הערעור יוגש לבית המשפט השלום שבאזור שיפוטו נמצאים המקרקעין, תוך 45 ימים מהיום שבו הודעה ההחלטה שעליה מערערים", וב"כ המערערים מאשר בערעורו כי השומה המכרעת, נשוא הערעור, הובאה לידיעת המערערים כבר ביום 06/08/06. במצב זה הרי תקופת הערעור, כך לטענת המשיבה, הינה עד תאריך 20/09/06, בעוד שהערעור הוגש, כרשום בו, רק בתאריך 29/10/06. כל בקשה להארכת מועד לא הוגשה וממילא, בקשה שכזו – יש להגישה לשר הפנים ולא לבית המשפט, כאמור בסעיף 20 לתוספת:

"מועד שנקבע בתוספת זו, רשאי שר הפנים, על פי בקשה, להאריכו, אלא אם כן קיימת הוראה אחרת בעניין בחוק זה או לפיו".

תשובת ב"כ המערערים לטענה זו היא כי יש לנכות מתקופת הערעור את ימי הפגרה כאמור **בתקנות בית המשפט וההוצאה לפועל (פגרות)**, התשמ"ג – 1983, דהיינו את תקופת פגרת הקיץ ופגרת סוכות, שמיום י"ד בתשרי ועד כ"א בתשרי. אולם לטענת ב"כ המשיבה תקנות אלה כלל אינן חלות לעניין מועד הערעור על פי הוראות סעיף 14 (ג') לתוספת, וזאת לאור האמור בתקנה 8 לתקנות התכנון והבנייה (סדרי דין בערעור על שומת השבחה) התשמ"א – 1981, שם נאמר כדלקמן:

"על המצאת כתבי בי-דין, איחוד ערעורים, שמיעת ערעור, ערעור שכנגד ומתן פסק דין יחולו הוראות סדר הדין האזרחי התשכ"ג, בשינויים המחויבים לפי העניין".

כלומר, תקנות הפגרות הנ"ל אינן חלות לעניין ערעור שומת השבחה כאמור בסעיף 14 (ג') לתוספת, באשר הן חורגות ממסגרת אימוץ **תקנות סדר הדין האזרחי לתקנות סדרי הדין** בערעור שכזה, כמפורט בתקנה 8 הנ"ל.

המחלוקת בסוגיה זו הינה בפרשנות המילים "שמיעת ערעורים" שבתקנה 8 הנ"ל. האם הוראות תקנות סדר הדין לעניין הפגרה או תקנות הפגרות, שאף עניינן בסדר הדין האזרחי, כלולות במונח "שמיעת ערעורים", כאמור. בפסה"ד שבבש"א 181548 שלוש נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א – יפו (לא פורסם) שניתן על ידי בתאריך 27/03/06, קבעתי בעניין הנדון כדלקמן:

"מועד הגשת הערעור הינו, לדעתי, חלק בלתי נפרד מ'שמיעת ערעור', כאמור בתקנה 8 הנ"ל. המועדים להגשת ערעור נקבעו [בתקנות סדר הדין האזרחי](#) בפרק ל', הדן ב'סדר הדין בערעור'. לעניינינו, יש לפרש 'שמיעת ערעור' כזוהה ל'סדר הדין בערעור'. ברור לי כי המחוקק ומתקין התקנות ביקשו להחיל את כל הוראות סדר הדין האזרחי לעניין ערעורים גם לצורך ערעור שעל פי סעיף 14 (ג') **לתוספת השלישית**, אף שמועד הערעור נקבע בחוק עצמו. מה ההיגיון הפרשני בטענה כי דווקא בערעור שכזה, המתנהל בהתאם [לתקנות סדר הדין האזרחי](#), על בית המשפט להתעלם מהוראות תקנה 529 לתקנות אלה?"

ותקנה 529 [לתקנות סדר הדין האזרחי](#) קובעת כי:

"תקופת הפגרה של בית המשפט לא תבוא במניין הימים שנקבעו בתקנות אלה, או שנקבעו בידי בית המשפט או הרשם, אלא אם כן הורה בית המשפט או הרשם, לפי העניין, הוראה אחרת".

אולם, כשבאה טענה זו שוב בפניי וחזרתי והרהרתי בדברים, נראה לי כי נפלה טעות בהחלטתי זו. בפסה"ד שבבש"א [178167/06](#), פנקס נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה, רמת גן (לא פורסם), שניתן על ידי בתאריך 24/01/07, קבעתי אחרת:

"...[תקנות סדר הדין האזרחי](#) אינן נוגעות לנושאים שפורטו בתקנה 8 הנ"ל, כולל התקנות שבפרק ל"ה, שכותרתו 'שונות', ובו תקנה 528 הנ"ל, וכן תקנה 529 הדנה בהארכת מועדים, חסרות כל תוקף בכל הנוגע להליכי ערעור שומת השבחה בהתאם **לתוספת**".

כמו שנושא הארכת מועדים לעניין ערעור שומת השבחה אינו חולש על האמור בסעיף 528 [לתקנות סדר הדין האזרחי](#), אלא על פי האמור בסעיף 20 **לתוספת**, כך אף נושא הפגרות אינו מושפע, לעניין הערעור על שומת השבחה, מהאמור בתקנה 529 הנ"ל. הפרק "שונות" שב[תקנות סדר הדין האזרחי](#) אינו נועד אך ורק לנושא סדר הדין בערעור, אלא לכל מועד אחר הקבוע "בתקנות אלה", כאמור שם. אין כל צורך תכליתי בהרחבת פרשנות המילים "שמיעת ערעור" שבתקנה 8 הנ"ל. ראוי הדבר כי הועדה המקומית תוכל להסדיר את פעולותיה, לעניין השימוש בכספי ההיטל או בתכנון תקציביה, ללא דחיות נוספות בגין

הפגרה, למועד הגשת הערעור, ובמיוחד שאין הנמצא **בחוק ובתוספת** כל בסיס מפורש לאורכה שכזו. מכל מקום, אין בחוק ובתקנות שעל פי החוק כל הגבלה לגבי מועד הגשת בקשה להארכת מועד להגשת ערעור לשר הפנים!

**בתקנות סדר הדין האזרחי**, בפרק הדין בסדר הדין בערעור, מצוי אף סימן א', הדין במועדים הקבועים להגשת ערעור. ברור שפרק זה אינו חל בענייננו, גם לא באמצעות תקנה 8 הנ"ל, כאשר המועד נקבע באופן מפורש בסעיף 14 (ג') **לתוספת**. גם מבחינת התוכן, אין זהות בין המילים "שמיעת ערעורים" שבתקנה 8, לפרק **בתקנות סדר הדין האזרחי** הדובר בסדרי הדין בערעור.

על כן, לדעתי, הערעור הוגש באיחור ודינו להימחק.

#### **מעמד המערערים במועד פרסום התכנית המשביחה**

4. גם לגופו של עניין, נראה לי כי טענת המערערים לעניין מיהותו של החייב הנכון בהיטל לא תוכל להישמע.

המחלוקת בין בעלי הדין אינה לעניין חלות הלכת פרשת **קנית** (רע"א 85/88) **"קנית"** ניהול השקעות ומימון בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה, רמת גן, פד"י מ"ד (2), 728) על נסיבות פרשתנו. הלכה זו שרירה וקיימת ובית המשפט שב ומאמץ את הוראתה בהחלטתו שבר.ע.א. 10074/05 הועדה המקומית לתכנון ובנייה, י-ם, נ' גרוסברד (לא פורסם), מפי כב' הש' א' רובינשטיין, אשר קבע כדלקמן:

*"באותו עניין (פס"ד קנית – ד.מ.) דן בית המשפט בשאלה דומה וקבע, ברוב דעות, כי כוחה וסמכותה השלטונית של המשיבה להטיל מס השבחה מותנית בכך שבעת הטלת המס יהיה החייב חוכר לדורות, והשאלה אם אכן החייב הוא חוכר לדורות נבחנה על פי פרשנות החוזה שהיה לנגד עיני בית המשפט".*

אף אין מקום לטענת המשיבה כאילו שינה בית המשפט העליון את הלכת פרשת **"קנית"** בפסה"ד שב.ע.א. 132/02 **נוה בניין ופיתוח נ' הועדה המקומית לבנייה למגורים לתעשייה מחוז המרכז**, פד"י נ"ז (4) 119, הדובר בתכלית התוספת השלישית לצורך פרשנות סעיפי התוספת, וזאת כהגשמת צדק חברתי בחלוקת תוספת העושר שבגין תוכנית משביחה בין

הבעלים ובין הציבור בכללותו, כפי שהוסיף וקבע כב' הש' רובינשטיין  
ברע"א [10047/05](#) הנ"ל:

*"שהרי אף כדי להגשים צדק חברתי, יש צורך בזכויות מתאימות  
בקרקע ככל משפטן וחוקתן",*

ובהמשך:

*"אין מס בלא חוק".*

על כן, על בית המשפט לבחון את החוזים שנכרתו בין בעלי הדין והחלים  
בפרשתנו ואף את המצב המשפטי, תוך יישומו לעובדות ולנסיבות  
הרלוונטיות לענייננו.

5. אין חולק כי תקופת השכירות שעל פי חוזה החכירה לדורות הראשון  
הסתיימה בתאריך 01/03/01 וכי החוזה השני נכנס לתוקפו רק בתאריך  
06/07/03. אולם, על תקופת הביניים חולשות הוראות [חוק השכירות](#)  
[והשאילה](#), התשל"א – 1971, הקובע, בסעיף 19 (א'), כדלקמן:

*"לא הוסכם על תקופת השכירות, או שהצדדים המשיכו לקיימה  
לאחר תום התקופה שהוסכם עליה, בלי לקבוע תקופה חדשה, רשאי  
כל צד לסיים את השכירות על ידי מתן הודעה לצד השני".*

היחסים המשפטיים בין הצדדים, בתקופת חוזה החכירה הראשון, הינם יחסי  
שכירות. מהות השכירות, כאמור בסעיף 1 לחוק [השכירות](#) הנ"ל - "היא זכות  
שהוקנתה בתמורה... להחזיק בנכס ולהשתמש בו שלא לצמיתות".

אף אין חולק כי המערערים לא השיבו את החזקה בנכס למינהל ואף לא  
הייתה עליהם כל מניעה מלהמשיך בשימוש בבניינים שבו. הפסקת זכות  
השכירות הינה, כאמור בסעיף 2 לחוק [השכירות](#), בהחזרת המושכר כשהוא  
פנוי.

כאמור בסעיף 19, הצדדים המשיכו לקיים את השכירות. בשלב זה, כל תנאי  
השכירות הקודמים, פרט לנושא תקופת השכירות הנוספת, ממשיכים לחול בין  
הצדדים, שהרי בסעיף 3 לחוק זה נקבע כדלקמן:

*"פרטים של חוזה שכירות שלא נקבעו בהסכם בין הצדדים והיו לפי הנהוג שהצדדים להסכם ראו אותו כמקובל עליהם בעסקאות קודמות ביניהם..."*

חזקה על הצדדים לחוזה שהם רואים בכל תנאי החוזה הראשון כתנאי השכירות החלים עליהם גם לתקופת הביניים.

למעשה, כל אשר התרחש בין המועד סיום השכירות ועד לחידושה החוזי היה ניהול משא ומתן על התנאים הכספיים, דהיינו – התמורה המוסכמת, לעניין חתימות חוזה השכירות השני, כחכירה לדורות. כך היה קודם לכן וכך נקבע בחוזה החכירה השני.

המערערים, השוכרים, המשיכו את חזקתם במושכר. בהיעדר כל טענה למקור אחר לזכות החזקה בנכס, פרט לחוזה הראשון, יש לראות בהתנהגותם כהצעה מצידם להמשיך בקשר השכירות. לכך מצטרפת העובדה כי המערערים פעלו, באופן עקבי, להמשיך את זכות השכירות שהוקנתה להם בחוזה החכירה הראשון (ראה ד"ר שלום לרנר, **שכירות נכסים**, 1990, סעיף 69).

במכתב המערערים למינהל מיום 16/09/01 (נספח ד' לכתב הערעור) כותבים המערערים בסעי' 7 כי הם "מבקשים... לחדש את חוזה החכירה לתקופה נוספת של 49 שנה...". המערערים אף מודים בכתב הערעור כי עוד ביום 19/07/06, לפני סיום תקופת השכירות החוזית הראשונה, פנו המערערים למינהל בבקשה להאריך את התקופה, אך, לטענתם, העמיד המינהל תנאי מוקדם לחתימת הסכם חכירה נוסף, והוא תשלום דמי היוון בסך של כ- 3 מיליון ₪. המערערים למעשה מבקשים כי בית המשפט יתעלם מהתנהגותם – המשך החזקה בנכס ופנייה למינהל לחידוש חוזה החכירה – אך יאמץ את עמדת המינהל, כנקוב מפורשות בתשובות המינהל לפניות המערערים, כי המינהל נותן את הסכמתו להארכת תקופת החכירה רק בתנאי כי דרישותיו תמולאנה במלואן, דהיינו – סילוק חובות דמי חכירה שנתיים ותשלום דמי היוון ודמי היתר.

ואכן, במכתב המינהל למערערים מיום 16/06/01 ובו הדרישה לתשלום דמי ההיוון, נאמר כי:

*"מכתב זה אינו מקנה כל זכויות ואינו מהווה הסכמה של מינהל מקרקעי ישראל לביצוע פעולה כלשהי שלא נועדה למסירת מידע בלבד. מינהל*

מקרקעי ישראל ידון בבקשה לביצוע פעולה כלשהי רק לאחר שיומצאו לו כל המסמכים... וימולאו כל הדרישות, על פי נוהלי המינהל...".

ובמכתב המינהל לשמאי המערערים מיום 26/06/03 נאמר כי:

"...תנאי לביצוע העסקה הוא תשלום דמי חכירה שנתיים. ממועד תחילת החכירה הנוספת, (02/03/01), ועד למועד אישור העסקה על בסיס שווי הקרקע (לתחילת החכירה הנוספת) שכעת נמצאת בשלבי השגה ואשר יישלחו עם סיומה...".

ובמכתב המינהל לנציג המערערים מיום 08/07/03 נאמר, בין היתר, כי:

"פרטי העסקה וכלליה ייקבעו בהסכם החכירה, בנוסח ובתנאים שאושרו על ידי המינהל, וכל עוד לא ייחתם הסכם על ידי כל הצדדים, ייחשבו מגעים עם המינהל בגין שינוי ניצול ואו ייעוד של הקרקע כמשא ומתן בלבד לקראת חתימת ההסכם".

אולם, לטעמי, מסקנות ב"כ המערערים מהנובע מאמירות אלה לא תוכלנה להישמע. המסקנה הנכונה אינה כי בתקופת הביניים שנוצרה אין ולא היו כל יחסי שכירות בין הצדדים, והמינהל רואה עצמו כמנהל משא ומתן לגבי כריתת חוזה עתידי, ובהעדר חוזה שכזה, המערערים אינם השוכרים במקום, אלא שכאמור בסעיף 19 (א') לחוק השכירות והשאיילה, הצדדים ממשיכים בקיום יחסי השכירות הקודמים, וראיה שהמינהל נמנע מלשלוח הודעה לצד השני על סיום השכירות לפי החוזה הראשון! המשא והמתן המתנהל בין הצדדים הוא לעניין תנאי חוזה החכירה לדורות השני. לא יעמדו המערערים בדרישות המינהל לגבי דמי היוון ודמי היתר בגין הזכויות החדשות לניצול הקרקע לאור התכניות המשביחות, לא ייכרת חוזה החכירה השני ואז ישלח המינהל את ההודעה, כאמור בסעיף 19(א) הנ"ל, על סיום השכירות, תוך תקופה סבירה, כאמור בסעיף 19 (ב').

תמיכה בטענת המשיבה כי המינהל ראה במערערים כחייב בהיטל ההשבחה, דהיינו - כחוכרים לדורות של הנכס, נובעת מהאמור ב"מפרט הכספי" מיום 15/06/03, לדמי היתר שדורש המינהל מהמערערים בגין שינוי ייעוד או ניצול המקרקעין לאור התכנית המשביחה (נספח ד' לכתב התשובה לערעור). החישוב נעשה לפי 31% מערך הקרקע, וזאת לאור החלטת מועצת מינהל מקרקעי



ישראל מס. 933, מתאריך 02/07/02 (נספח ה' לכתב התשובה) הקובעת כי דמי ההיתר ייקבעו, לעניין שינוי ייעוד או שינוי ניצול, רק לפי 31% מהערך החדש על פי החישוב המעודכן, כשבדברי ההסבר להחלטה נאמר כדלקמן:

*"תשלום דמי היתר בשיעור של 31% מערך התוספת ללא החזר כספי בגין השתתפות בהוצאות היטל השבחה, במקום 51% מערך התוספת והחזר כספי מסכום זה בגין השתתפות בהוצאות היטל השבחה".*

המערערים קיבלו על עצמם את תשלום ההיתר המחושב לפי 31% מערך הקרקע לפי התכנית המשביחה, כשיעור נמוך זה, ולא השיעור הגבוה יותר של 51%, נקבע רק בגין היותם חוכרים לדורות המחויבים בתשלום היטל השבחה בגין התכנית המשביחה שבגינה הם מבקשים את היתר המינהל לשינוי בניצול המקרקעין, מקרקעי רשות הפיתוח. אלמלא פנייתם למינהל כחוכרים לדירות של הקרקע, לא היו זכאים לשלם דמי היתר בשיעור של 31% בלבד, ומכאן שהם מנועים מלטעון אחרת.

אף צודקת ב"כ המשיבה בטענתה כי אלמלא ראה המינהל את המערערים כחוכרים לדורות של הנכס, הרי חתימתה על החוזה השני הייתה כפופה לחובת המכרז החלה על המינהל בהשכרת מקרקעיו.

המערערים והמינהל המשיכו בקיום יחסי השכירות אף לאחר סיום התקופה החוזית הראשונה. שכירות זו הינה עדיין "חכירה לדורות", כאמור בסעיף 3 [לחוק המקרקעין](#), התשכ"ט – 1969, דהיינו – שכירות לתקופה של למעלה מ-25 שנים, כאשר המערערים מחזיקים את הקרקע, בתמורה, מאז שנת 1952.

בתשובת המערערים לתגובת המשיבה טוען ב"כ המערערים כי גובה תשלום דמי ההיתר אינו רלוונטי להכרעה באם המערערים היו חוכרים לדורות בעת התקיים אירוע המס, וכך אף היעדר המכרז. לטענתו, אין בעמדת המינהל לעניין גובה דמי ההיתר או לפטור ממכרז כדי להשפיע או לשנות ממעמד החוקי, על פי הדין, דהיינו – כי מעמד זה לא היה מעמדם של חוכרים לדורות. טענה זו, במילים אחרות, הינה, למעשה, כי על אף שהמערערים זכו בהקלות משמעותיות במגעייהם מול המינהל בגין היותם חוכרים לדורות, הם רואים עצמם פטורים מחובת תשלום היטל השבחה - על אף שהם אף הנהנים, יחד עם המינהל, מעצם ההשבחה - חובה הנובעת מעצם היותם חוכרים לדורות. טענה זו לא תישמע, הן מכח המניעות החלה עליהם מניצול זכותם לדמי היתר

נמוכים כחוכרים לדורות, והן מכח חובת תוס הלב, כאמור בסעיף 4 לחוק השכירות והשאלה ובסעיף 12 לחוק החוזים (חלק כללי). המערערים מושתקים מלטעון כי אינם חוכרים לדורות לאחר שבמגעייהם מול המינהל, לצורך זכיה בתשלום דמי היתר נמוכים ופטור ממכרז, התנהגו כשוכרי המקרקעין. המינהל הסתמך, בתוס לב ובסבירות, על מעמד המערערים במקרקעין כחוכרים לדורות, כהמשך יחסי השכירות נשוא החוזה הראשון.

### היעדר כל השבחה בפועל

6. ב"כ המערערים טוען כי השימוש בנכס למסחר ולמשרדים הותר עוד בתיקון מס. 1 לתוכנית 277 (או תוכנית 299), שבה אומצו תכניות השלד של מחוז לוד R/6 שפורסמו למתן תוקף בתאריך 26/03/1942.

טענה זו הועלתה בפני השמאי המכריע, יעקב פז, והוא דן בה בשומה המכרעת, מיום 25/06/06 (נספח ח' לכתב הערעור). בסעיף 9.4.3 דוחה השמאי המכריע את טענת שמאי המערערים לעניין התכנית המנדטורית R/6. לטענתו, אין להסיק מתכנית זו כי היא מתירה שימוש מסחרי בנכס הנדון.

אין בידי בית המשפט את הכלים הדרושים על מנת לבחון ולבדוק את מסקנות השמאי המכריע. לא רק שבפועל לא טרח ב"כ המערערים להציג בפני ביהמ"ש את התכניות המנדטוריות, תוך השוואת הוראותיה להוראות התכנית ת"א/1043 המאוחרת, אלא שספק אם לבית המשפט הכישורים המקצועיים ללמוד את התכניות ואת פרטיהן, כולל את תכנית הבנייה לפיה נבנו המבנים שעל הנכס. המחלוקת שבה העדיף השמאי המכריע את עמדות שמאי המשיבה הינה בתחום בחינת המצב התכנוני הקודם, לצורך קביעת שיעור ההשבחה. נושא זה הינו בתחום מומחיותו של השמאי ואין לבית המשפט להתערב בשיקוליו המקצועיים. בית המשפט, בערעור על שומת השבחה, לא ישים עצמו כשמאי על.

כך אף לעניין טענתו החילופית השנייה של ב"כ המערערים לעניין שיעור שטחי השירות שניתן היה להעניק למערערים על פי התכנית 1043 א', מעבר לאלה שהיו זכאים להן לפי התכנית הקודמת, וזאת על פי המסמך "השיטה לצורך חישוב אחוז הבנייה" משנת 1981, שנערך על ידי מי שהיה אז מהנדס העיר תל אביב-יפו, מר שמואל פן, לצורך התכנית ת"א/1043, שחלה אז על המקרקעין. היה זה ב"כ המערערים עצמו שציין בסעיף 40 לכתב הערעור כי "עסקינן

בטענה עובדתית במהותה המצויה במסגרת סמכותו של השמאי המכריע...".  
מכל מקום, גם עניין זה הובא בפני השמאי המכריע ובשומתו הנ"ל, בסעיף 9.4.3, הוא קיבל חלקית את טענות שמאי המערערים, בקבעו כי נושא המסמך הנ"ל כבר הובא בחשבון במצב הקודם, דהיינו, בהערכת המצב טרם התכנית המשביתה, וכדבריו:

"הובא בחשבון במצב הקודם מקדם התאמה לשטחי שירות פוטנציאליים,  
אשר שיקפו את שווי הנכס במצב תכנוני קודם".

אין ספק כי ערעור בעניין זה על מסקנותיו המקצועיות של השמאי המכריע, כחלק מתחשיבו למצב התכנוני הקודם להשבחה, חורג, באופן ברור וחד משמעי, מסמכות הערעור שבפני בית המשפט, כאמור בסעיף 14 (ג') לתוספת, הדובר ב"נקודה משפטית" בלבד.

#### סוף דבר

7. לאור כל האמור לעיל, הערעור נדחה. ראשית, הערעור הוגש באיחור, ללא קבלת אורכה להגשתו משר הפנים, ושנית, גם אם היה הערעור מוגש במועד, הרי אין ממש בטענת המערערים כי מעמדם לא היה של חוכרים לדורות במקרקעין במועד פרסום התכניות המשביחות. גם טענות המערערים לעניין היעדר השבחה בפועל לא תישמענה, באשר אין לבית משפט זה סמכות לדון בערעור על השומה המכרעת בנקודה שאינה משפטית בלבד.

המערערים ישלמו למשיבה את הוצאות הערעור ושכ"ט עו"ד יחדיו, בסך של 25,000 ₪ + מע"מ, כשסכום זה נושא ריבית כחוק החל מהיום ועד לתשלום בפועל.

**ניתנה היום כ"ו בשבט, תשס"ז (14 בפברואר 2007) בלשכתי.**

**העתק פסק הדין יישלח בדואר לב"כ בעלי הדין.**

דן מור 54678313-177679/06

**דן מור, שופט**

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[הודעה למנויים על עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו - הקש כאן](#)