

בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

13 מרץ 2014

עמ"נ 44789-11-13 הועדה המקומית לתו"ב פ"ת נ' גולדן פוינט בע"מ ואח'
 עמ"נ 38934-12-13 גולדן פוינט בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב פ"ת

לפני כבוד השופט אברהם יעקב - סג"נ

הועדה המקומית לתו"ב פ"ת

המערערת בעמ"נ 44789-11-13
 והמשיבה בעמ"נ 38934-12-13

נגד

1. גולדן פוינט בע"מ
 2. ישראל שטרופר
 3. שלומית שטרופר

המשיבים בעמ"נ 44789-11-13
 והמערערים בעמ"נ 38934-12-13

חקיקה שאוזכרה:

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סע' 197

פסק - דין

1. מדובר בשני ערעורים שהדיון בהם אוחד. הערעורים הוגשו על החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז מרכז מיום 03/11/13 בתיק ערר 8038/11. עניינה של ההחלטה הוא בקביעת שיעור היטל השבחה שעל המשיבים לשלם למערערת.
2. המשיבים הינם הבעלים של שתי חלקות קרקע צמודות בשטח כולל של כ- 6.2 דונם ואשר ייעודן שונה מיעוד של קרקע חקלאית ליעוד של תחנת דלק. המשיבה 1 היא הבעלים הרשום של חלקה 254 בגוש 6354 ואילו המשיבים 2 ו-3 הינם הבעלים הרשומים של חלקה 255 באותו גוש. חלקות אלו נוצרו במסגרת הליכי איחוד וחלוקה מתוך חלקה 196 המקורית. על מנת לקצר את הדברים יצוין כי מונה שמאי מכריע והועדה נתנה את החלטתה וקבעה את שיעור היטל השבחה.
3. שני הצדדים ערערו על החלטה: המערערת טענה כי בשומה המכרעת המתוקנת שינה השמאי המכריע את אופן קביעת שווי "המצב החדש" של המקרקעין באופן שבו שווי זה נקבע על בסיס טיוטת הסכם משנת 2009 והתמורה הצפויה להתקבל במסגרתו. שווי זה נקבע על בסיס היוון דמי השכירות הצפויים להתקבל על פי העסקה המדוברת אך התייחסה

לחלקה 255 בלבד שכן מחלקה זו אמורים להתקבל דמי השכירות. לטענת המערערת היה צורך להעריך את השווי הכולל במצב החדש, כלומר גם את יתרת השטחים בחלקה 255 וכן את מלוא השטחים בחלקה 254.

4. המשיבים טענו בערעורם כי הועדה שגתה משפטית כשאימצה את השומה המתוקנת של השמאי המושתתת על תחשיב השבחה של "העסק" ולא השבחה של "המקרקעין".

5. אני סבור שדין ערעורה של המערערת להתקבל. על השמאי היה לשום את "המצב החדש" במקרקעין כולם ולא להסתפק בחלקה 255 בלבד. עניין זה ברור ופשוט ואינו דורש הנמקה מיוחדת. לא ניתן לשום רק חלק מן המקרקעין אלא השמאות כולה צריכה להתייחס לקרקע כולה.

6. כמו כן, אני סבור שגם ערעורם של המשיבים בדין יסודו. השמאי ערך את השמאות על בסיס השבחת "העסק" ועניין זה נוגד את הגדרת המונח "השבחה" ולפיו ההשבחה היא עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תוכנית. כלומר, רק השבחה הנובעת מהתוכנית ומהתכונות הקרקעיות הינה ברת חיוב בהיטל השבחה ולא השבחה הנובעת מהפעילות העסקית שאין בינה לבין התוכנית כל קשר. ראה לעניין זה [דנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים בפ"ד נו" 49 \(5\)](#). שם קובע כב' השופט חשין בעמ' 63 :

"יסוד זה של התעשרות עקב פעילות תכנון שלפי [חוק התכנון והבניה](#) הוא בריח התיכון בהיטל השבחה – בקומפלקס הכולל ובכל אחד ואחד ממרכיביו, זעיר ככל שיהא. ההתעשרות היא המרכיב הדומיננטי בכל אירוע של היטל השבחה, ובאין התעשרות לא יקום ולא יהא היטל השבחה. פירוש הדברים הוא שבכל אירוע שבו טוענת הרשות לזכותה להיטל היטל השבחה, שומה עלינו לתור סביבנו היטב-היטב במטרה לגלות אם הייתה התעשרות של בעל קרקע, ולא אך התעשרות על דרך הסתם, אלא התעשרות שבאה עקב אחד מאותם אירועי תכנון [שחוק התכנון והבניה](#) מדבר בהם.

עד כאן – היסוד הראשון והעיקרי: יסוד ההתעשרות עקב אירועי תכנון מסוימים".

מן האמור עולה כי צריך להיות קשר סיבתי ישיר בין השינוי התכנוני לבין ההשבחה ויש להדגיש כי ההשבחה צריכה לנבוע כל כולה מאישור התוכנית המשביחה. לפיכך ברור שלא יכול להיות קשר בין סוג והיקף הפעילות העסקית המתבצעת בקרקע לבין חישוב ההשבחה.

7. לעניין זה ניתן ללמוד גם על דרך ההיקש מן ההלכה הפסוקה בעניין קביעות פיצויים לפי [סעיף 197 לחוק](#).

על הקשר שבין שני אלה ניתן ללמוד ממה שנקבע בעניין בית הכרם הנ"ל בעמ" 89 :
 "בהקשר זה של השבחת מקרקעין – והיטל השבחה בעקבותיו, ופגיעה
 במקרקעין – ופיצוי בשל אותה פגיעה אומרת לנו המחברת המלומדת ד'
 לוינסון – זמיר בספרה פגיעות במקרקעין על ידי רשויות התכנון [32], בעמ'
 354: סימטריה זו בין הסמכות לגבות מס השבחה לבין החובה לפצות על
 נזקי תכנון היא הוגנת. היא מבטיחה שלא יינתן פיצוי-יתר, ובה בעת,
 שיהיו מקורות כספיים למימון הפיצוי.
 כך נאה וכך יאה.

באותה רוח – מן הכיוון ההפוך – מצאו את חברנו השופט מצא אומר בע"א
[6826/93](#) הועדה המקומית לתכנון ולבנייה כפר סבא נ' חייט [16], בעמ' 297
 דברים אלה, ובלשונו: שאלה אחרת היא, אם קיום חוב בגין היטל השבחה
 מהווה רכיב שיש להביאו בחשבון בעת עריכת שומת הפיצויים. כשלעצמי,
 נוטה הייתי להשיב לשאלה זו בחיוב".

8. לפיכך אני סבור שעל השמאי המכריע היה להעריך את "המצב החדש" במנותק מן הפעילות
 העסקית כפי שהיה עושה אילו התבקש ליתן חוות דעת לצורך [סעיף 197](#) לחוק.
 באשר להערכת שווי מקרקעין לצורך [סעיף 197](#) נפסק כי תכנית סטטוטורית המקטינה את
 נפחי התנועה בדרך הגובלת בתחנת תדלוק אינה מזכה כלל את בעל התחנה בפיצויים וזאת
 משום שאין היא פוגעת בתכונות הקרקעיות של המקרקעין עליהם ניצבת התחנה, אלא
 נוגעת לפעילות העסק ולתפעולו. ראה לעניין זה ע"א [650/83](#) הועדה המקומית לתכנון ובניה
[זבולון נ' קורן ואח', פ"ד מ\(3\) 640](#).

9. לפיכך מסקנתי היא שדין שני הערעורים להתקבל.
 לאור האמור אני מורה כי העניין מוחזר לועדה אשר תבקש מן השמאי המכריע לערוך חוות
 דעת חדשה על פי העקרונות האמורים לעיל ולאור פסיקתו של ביהמ"ש העליון.
 מובן שהשומה החדשה תתייחס לכל שטח הקרקע האמור ולא לחלקו בלבד.
 10. מאחר ושני הערעורים התקבלו, אין צו להוצאות.
 ניתן היום, י"א אדר ב תשע"ד, 13 מרץ 2014, בהעדר הצדדים.

אברהם יעקב 54678313
 נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)