

פסקי דין בענייני קרקע

הלכות והחלטות

בפני ועדת ערר לפי חוק מס שבח מקרקעין
שליד בית-המשפט המחוזי בתל-אביב—יפו

כפני היו"ר השופט (בדימוס) ש' אשר והחברים עו"ד דן מרגליות, ורמי לזר
העוררים: 1. בנישו יעקב
2. בנישו אסתר
עמ"ש (ת"א) 654/83

נגד

המשיב: מנהל מס שבח מקרקעין נתניה

מס שבח מקרקעין — שוויה של „דירת מגורים“ שהתמורה המשתלמת בעדה הושפעה
מזכויות לבניה נוספת, לפי סעיף 149(א) לחוק (3) — הדרך הנאותה לקביעת השווי —
הצורך להיזקק למומחותם של שמאים.

הדיון נסב על השאלה כיצד לשוים „דירת מגורים“ עפ"י סעיף 149(א) לחוק מס שבח
מקרקעין, כאשר במכירתה „התמורה המשתלמת בעדה הושפעה מזכויות לבניה
נוספת“.

הוועדה פסקה:

1. א. המעריכים הם אלה שצריכים לקבוע שווי „דירת מגורים“ וזאת בהתייחס
לנתונים השייכים לענין.
ב. בקביעה זו, רצוי כי יסתמכו על ידע בתורת השמאות כדי להגיע לתוצאה
סבירה.
2. א. חישוב הפחתת הערך הכללית של מבנה אינה קלה כלל ועיקר ויש להתייחס
לכל מקרה לגופו ע"י בדיקות וחקירות.
ב. בהעדר כל נתון מסייע לבדיקת עלות מבנה שנהרס לפני ביקור המומחים
לדבר, ניתן להסיק הפחתת ערך בקו ישר כפי שהדבר מקובל בתקנות מס
הכנסה (פחת) 1941.
3. אין להתעלם מערך הפיתוח הקיים מסביב ל„דירת המגורים“ ויש לחשב כל גורם
שניתן להכלילו בהגדרת „פיתוח השטח“ הצמוד ל„דירת המגורים“ ולקחתו
בחשבון.

אזכורים:

פסקי-דין של בית-המשפט העליון:

- [1] ע"א 277/78 פמואל ואח' נ' מנהל מס שבח מקרקעין, פ"ד לג (2) 337.
פסקי-דין של בית-המשפט המחוזי:
[2] עמ"ש (ת"א) 483/81 בלה ראור, פד"א יב 44.
חקיקה ישראלית:
[3] חוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג—1963, ס' 149(א).
[4] תקנות מס הכנסה (פחת) 1941.

ספרות משפטית:

[5] The Appraisal of Real Estate (7th ed.) by the American Institute of Real Estate Appraisers, Chicago, Illinois, 239.

הערות העורך:

לקביעת שוויה של דירת מגורים לפי סעיף 149(א) לחוק מס שבח מקרקעין, ראה:
ד"ר י' הדרי, „ההקלות במס שבח במכירת דירת מגורים: קשיים בהפעלת החוק
הקיים והדיון הרצוי” הפרקליט לא 133.
ע"א 502/77 זהבי נ' מנהל מס שבח, פ"ד לב (1) 589.

טענות:

לעוררים: עו"ד פלוסקונוס ורמ' קרייצברג

למשיב: עו"ד גב' ב' אופיר

פסק-דין

החבר עו"ד די מרגליות:

הצדדים לדיון זה צמצמו בסיכומיהם הדיון לשאלה אחת ויחידה והיא: כיצד לפרש
הוראת סעיף 149(א) לחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג—1963, [3], היינו: כיצד לשום
„דירת מגורים” כאשר במכירתה, „התמורה המשתלמת בעדה הושפעה מזכויות לבניה
נוספת” לדעת המשיב.

1. טענות מופכמות:

(1) בתאריך 19.2.82 נחתם זכרון דברים בין העוררים לבין ה"ה רורמן מיכל
וצבי, לפיו מכרו הראשונים מלוא זכויותיהם — זכויות חכירה — ביחידת דיור המהווה
חצי בית דו-משפחתי ואשר מכיל 2 חדרים, מטבח ושירותים ושטח קרקע של כ-750
ממ"ר עליה בנוי הבית.

(2) יחידת הדיור הנ"ל הוקמה לפני כ-26 שנה (ראה ת/1 סעיף 1 ודברי מר
לפיד, העד מטעם המשיב, בעמוד 3 לפרטיכל שורה 13 מתחתית העמוד).

(3) חוזה מכר מודפס בין הצדדים נחתם ביום 1.4.83 (ראה נספח לכתב הערר).
החוזה הנ"ל מאזכר את זכרון הדברים שקדם לו.

(ה) המועד הקוב לצורך קביעת השווי הוא יום חתימת זכרון הדברים, היינו:
19.2.82.

(5) התמורה הכוללת ששולמה בגין מכירת זכויות העוררים כאמור שווה לסכום
של 1,120,000 שקל וכן דמי הסכמה בסכום של 200,000 שקל אשר שולמו על-ידי הקונים
כאמור בזכרון הדברים. אמנם בסעיף 9(ג) לחוזה שנחתם ביום 1.4.82 יש קביעה הפוכה,

אך העוררים לא התייחסו לכך וגם בחוות הדעת ת/1 התייחס המומחה מטעמם למועד ולתמורה על-פי זכרון הדברים. (ראה גם החלטת המנהל בהשגה מיום 16.2.83 המצורפת כנספח לכתב הערר). לפיכך, התמורה הכוללת היא 1,320,000 שקל.

(6) הבית והחלקה מצויים במושב כפר חרוצים בגוש 7735 חלק מחלקה 1, גוש 7696 חלק מחלקה 1, גוש 7692 חלקה מחלקה 18 וחלקה 40 בשלמותה. (ראה הקדמה להווה מיום 14.82).

(7) לפי תכנית בנין ערים מאושרת מותר לבנות על המגרש שטח בנוי כולל של 160 מ"ר.

(8) בהסכמת הצדדים הוצג בפנינו פסק-דין שניתן על-ידי ועדת ערר בהרכב הנוכחי בעמ"ש 225/82 שמיאן נ' מנהל מפ שבח נתניה (ניתן ביום 4.2.83 ולא פורסם עדיין). פסק-דין זה מתייחס למכירת זכויות ביחידת דיוור מס. 54 שבכפר חרוצים, שהכילה דירה בת 2 חדרים. בשטח כולל של כ-44—45 מ"ר והיא בנויה על חלק מחלקה 18. בגוש 7692 ששטחו 700 מ"ר. התמורה לפי חוזה מיום 14.8.81 בגין הנכס היתה 800,000 שקל. הוועדה קיבלה עמדת המשיב, לפיה שווי „דירת המגורים“ הוא 250,000 שקל. גם שם הניצול האפשרי על מגרש ריק היה 160 מ"ר.

(9) בהסתמך על הוראת סעיף 149(א) לחוק, פיצל המשיב את התמורה ששולמה במקרה דגן לשני חלקים:

א. חלק אחד של 600,000 שקל המהווה „כפל הסכום שיש לצפות לר ממכירתה של הדירה“, ללא זכויות לבנייה נוספת. ראה הודעת השומה המהווה נספח לכתב הערר מס. 252791.

ב. החלק האחר בסכום של 609,220 שקל המהווה „שווי הזכות האחרת“. ראה הודעת השומה המהווה נספח לכתב הערר מס. 28213. אגב, סיכום שני הסכומים הינו רק 1,209,000 שקל ולא 1,320,000 שקל והפרש זה לא הוסבר בפנינו על-ידי הצדדים.

(10) העוררים סוברים כי מגיע להם פטור מלא ממס שבח בגין מכירת הנכס וזאת כיון שלדעתם „כפל השווי“ עולה על שווי המכירה.

2. סיכום חילוקי הדעות בין הצדדים:

(1) שטח הבית הקיים על המגרש לטענת העוררים הוא כ-55 מ"ר ברוטו (ראה ת/1), ואילו לטענת המשיב הוא כ-50 מ"ר (ראה עמ' 3 לפרטיכל). העד מטעם המשיב לא ביקר בתוך הבית ואילו המומחה מטעם העוררים ביקר בתוכו. אני מציע לסמוך על עדות המומחה מטעם העוררים בנקודה זו ולקבוע את שטח הבית לפי 55 מ"ר בקירוב.

(2) שני הצדדים מסכימים כי יש לחשב הבנין הקיים לפי ערך כחדש בניכוי פחת, אלא שהמשיב העריך שווי למ"ר חדש כ-280\$ לפי השער היציג ביום ההסכם ומסכום זה ניכה פחת של 2% לשנת או כ-52% בקירוב והגיע לעלות אחרי הפחתה של 111,600 שקל (ראה עמ' 5 לפרטיכל), לסכום זה הוסיף ערך קרקע יחסי מתוך שווי של 600,000 שקל, המהווה 160/50 = 31% או כ-200,000 שקל. ובסך הכל הגיע במעוגל לסכום כולל של כ-300,000 שקל. (ראה עמ' 5 לפרטיכל).

מאידך גיסא, המומחה מטעם העוררים קבע עלות למ"ר כחדש לפי כ-400\$ ואחרז הפחתה של 40% בקירוב הגיע לעלות של כ-275,000 שקל. לסכום זה הוסיף הוצאות

פיתוח המגרש (חיבור לחשמל, מים, גיבון וגדר) בסכום של 50,000 שקל ובסך הכל העריך שווי הבית ופיתוח בסכום של 325,000 שקל. כדי להגיע לשווי הקרקע של היחידה ניכה את שווי הבית והפיתוח כאמור מן התמורה הכוללת של 1,320,000 שקל. והגיע ליתרה של כ-1,000,000 שקל. מסכום זה ייחס ל"דירת המגורים" חלק יחסי/בשיעור של 160/55, או כ-34% או כ-344,000 שקל. לפי גישתו יוצא ששווי "דירת המגורים" הוא 344,000 שקל + 325,000 שקל = 669,000 שקל. (ראה ת/1 עמ' 3 ועמ' 1 ו-2 לפרטיכל). העד מטעם המשיב מצדיק שומתו ל"דירת המגורים" בכך שהתמורה שישלמו במקרה דנן מופרות ושווי העיסקה לא היה צריך לעלות על 600,000 שקל. (ראה עמ' 5 לפרטיכל). המומחה מטעם העוררים סובר כי יש לקחת התמורה--ששולמה בעיסקה כבסיס לחישובים.

(ד) מצב הבית מבחינת אתיקה שנוי במחלוקת בין עדי הצדדים. המומחה מטעם העוררים ביקר בנכס תקופה ניכרת לאחר תאריך ההסכם ומצא יחידה משופצת ישנה. העד מטעם המשיב--ביקר במקום מספר חודשים לאחר תאריך ההסכם, אך לא נכנס פנימה, כיון שהבית היה סגור. התרשמותו היתה ממצב חיצוני "לא מלבב", כאמור בדבריו לפרטיכל בעמ' 3 שורה 11 ממעל. בענין זה מוכן אני לסמוך על עדות בן העורר בנישו שמואל שאכן נערכו שיפוצים בבית כחצי שנה לפני העיסקה (עמ' 2 לפרטיכל). זהו העד היחיד שראה את הבית סמוך לתאריך העיסקה.

3. עלי לציין כי העד מטעם המשיב והמומחה מטעם העוררים לא הביאו כל דוגמה של עיסקה דומה. שניהם הסתמכו על נסיונם בתחום מקצועם ועל ידע הנובע משמועות. גם ביחס לעלויות בנייה לא הובאה בפנינו כל ראיה, אלא שהתייחסו לפרסומים כלליים ללא שם ומקור הניתן לבדיקה. בענין הפחת ניכה העד מטעם המשיב 2% לשנה. המומחה מטעם העורר ניכה פחות מזה. הסיוע העיקרי שניתן לנו על-ידי הצדדים היה בהצגת פסק-הדין בענין עמ"ש 225/82 שמיאן הנ"ל, שניתן על-ידינו במקרה דומה, והמתייחס למכר זכויות מיום 14.8.81. שני הצדדים הסתמכו על הצמדת מחיר העיסקה ומחירי הבניה לדולר, כך שגם אנו רשאים להיוקק להצמדה זו בבואנו להכריע בערר זה. מן הבחינה של גושא השמאות, שני הצדדים בערר הנדון לא היו מוכנים והצגת הדברים נעשתה ללא מחשבה מעמיקה ובלו פירוט מספיק העשוי לסייע לנו בקבלת הכרעה. בסיכומיהם מסתמכים שני הצדדים על פסק-הדין ע"א 277/78 שמואל ואח"י מנהל מס שבח מקרקעין, [1] ופסק-הדין עמ"ש (ת"א) 483/81 בלה רואך [2].

4. לפני התייחסות לניתוח העובדות והמסקנות שיש להוציא מן החומר שהוצג בפנינו בכתב ובעל-פה, יש צורך בליבון הסוגייה של הערכת, "דירת מגורים" לפי החוק. פסק הדין בענין שמואל ואח"י הנ"ל [1] דן במושג "דירת יחיד" כמשמעותו בחוק מס שבח מקרקעין, לפני תיקון מס' 8. לדעתי, נוסח הסעיף בחוק דאו אינו שונה במהותו מן הנוסח של סעיף 149(א) שלאחר תיקון מס' 8. במקרה של שמואל וקוואט, מכרו יחידת מגורים קיימת בשטח של 184 מ"ר + חדר כביסה בשטח של 12,50 מ"ר ושטח קרקע של 2,777 מ"ר לקבלן למטרת בניית בית דירות בשטח רצפות כולל המהווה 42% משטח החלקה כולה.

גם שם היוותה התמורה הכוללת בסיס לחישוב "שווי דירת היחיד" ושוי, הזכות האחרת". השוני במקרה הנ"ל לעומת המקרה הנדון מתבטא, בין השאר, בכך שבמקרה הנ"ל, לא נקנתה החלקה בגדר נכס נגרר לדירה, אשר לא ניתן לנצלה מעבר לניצול

הקיים, אלא נהפוך הוא – המקום נקנה בעיקרו של דבר בשל הקרקע והבית שנרכש כבר נהרס כדי לפנות מקום לבניה של בית משותף, אשר בו תהיינה מספר דירות” (ראה עמ’ 173 דברי כב’ השופט שמגר). במקרה שלנו היחידה הקיימת לא נהסרה ועתידה ככל הנראה לשמש בסיס לתוספת בניה.

במקרה של סמואל ואח’ קבע השופט שמגר: „אולם בהיעדר אמת-מידה מנחה בחוק שבפנינו מסורה קביעת השווי כל כולה להערכת המוסמכים לכך, אשר עליהם להישען על מערכת הנתונים העובדתית הקשורה לדירת היחיד המסוימת שבה מדובר” (עמ’ 175): דברים אלה יפים גם לאחר תיקון מס’ 8 לחוק. הפירוש שיש לתת לדברים אלה הוא כי המעריכים הם אלה שצריכים לקבוע שווי „דירת מגורים” וזאת בהתייחס לנתונים השייכים לענין. יהיה זה רצוי כי יסתמכו על ידע בתורת השמאות כדי להגיע לתוצאה סברה. יש לציין, כי מפסק-הדין הנ”ל לא ברור האם נוצר קשר בין שווי „דירת היחיד” לבין שווי ה„תמורה הכוללת” אשר שולמה בגין הנכס לצורך קבלת סיוע בחישוב שווייה של „דירת היחיד” על סמך העיסקה הכוללת.

5. בענין בלה ראוך הנ”ל [2], התייחסתי לנושא שומת „דירת המגורים” לאור פסק-הדין סמואל וקוואט הנ”ל, ותורת השמאות, כדי להביע עמדה ביחס לשאלה כיצד יש להעריך „דירת מגורים” לפי החוק לאחר תיקון מס’ 8.

בענין בלה ראוך [2] לא נזקקתי לנושא בכל פרטי, מכיוון ששם היה מדובר במגרש שמותר לבנות עליו בית קומות והיתה קיימת עליו יחידת מגורים קטנה. במקרה הנ”ל לא היה ניתן להקיש מן העיסקה גופה כדי להוציא מסקנה באשר לשווי „דירת המגורים” וזאת כיוון שהיה מדובר בשני מישורים שונים: המישור האחד, שווי קרקע בדירות בבית קומות והמישור השני, שווי קרקע בבית פרטי. זהו שוני עקרוני. הקשר בין שני המישורים אלה טעון הוכחה ובדיקה. בעקרון, פסלתי כל שיטה שרירותית לפיה מוסיפים אחוז מסויים לשווי דירה דומה בבית משותף, כיוון שהשוואה זו לא הוכחה באופן ממצה.

6. אף נציבות מס הכנסה ומס רכוש התלבטה בנושא זה של הערכת „דירת המגורים”. התוצאה של התלבטות זו הינה הוראת ביצוע מ”ש 83/14 מיום 9 לספטמבר 1983. הוראת ביצוע זו משקפת את דעתי ביחס לצורך לחלק השווי של „דירת המגורים” לשני מרכיבי יסוד: (א) המבנה ו- (ב) הקרקע, וזאת בניגוד מסויים להוראות ביצוע קודמות. ביחס לשווי המבנה, קובעת ההוראה כי זה ייקבע על-פי ההוצאות הדרושות לבנייתו כחדש בעת תאריך ביצוע העיסקה ובניכוי פחת מתואם של עד 2½% לשנה ועד לתיקרה של 60% מערך הנכס כחדש. שם גם נאמר, כי הפחת המגוכה צריך לבטא הסכום הדרוש לשיפוץ המבנה הקיים עד להבאתו למצב כחדש.

ביחס להערכת שווי הקרקע, נקבע הסדר שרירותי לפיו יהיה שווי הקרקע ל„דירת המגורים” חלק יחסי משווי המכירה כחס שטח הדיירה הנ”ל לשטח הכללי המותר לבניה, ולתוצאה זו יש להוסיף אחוזים מחמת פרטיות והיעדר צפיפות. הוראת הביצוע מוסיפה וקובעת, כי ביחס לשווי הקרקע מותר למעריך לשום גם על-פי שיטת ההשוואה, אם יש דוגמאות של עיסקות בהם נמכרו נכסים מסוג בניה גמורה.

7. השיטה ביחס להערכת המבנה נכונה עקרונית, אלא שקיים בה ליקוי מסויים. אין לקחת באופן אוטומטי פחת קבוע, כפי שהדבר משתקף בתקנות מס הכנסה (פחת), 1941 [4]. פחת זה הינו פחת חשבונאי בקו ישר, שנועד לנוחיות המשתמשים בו והוא משתנה בהתאם לסוג וטיב הנכס. אם ה„פחת בקו ישר” ישים בפקודת מס הכנסה כאמת-

מידה נוחה לשימוש, אין הדבר בהכרח נכון ביחס לחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג—1863 [3].

נציבות מס הכנסה היתה ערה לקושי זה ולכן נקבע בהוראת הביצוע שיש תיקרה לגיכוי הפחת הקצוב. קביעה זו עומדת בסתירה ל"פחת בקו ישר" ועובדה זו טענה בירור קצר של הסוגיה.

בתורת השמאות קיים המושג של "פחת נצבר" — Accrued Depreciation (ראה בספר: **The Appraisal of Real Estate** [5]). מבחינים בשלושה סוגי פחת עיקריים:

(א) פחת פיסי Physical, המתחלק לשני סוגים:

(1) שניתן לתיקון ע"י שיפוץ Curable ;

(2) שאינו ניתן לתיקון ע"י שיפוץ Incurable.

(ב) פחת פונקציונלי Functional המתחלק לשני סוגים:

(1) שניתן לתיקון ע"י שיפוץ.

(2) שאינו ניתן לתיקון ע"י שיפוץ.

(ג) פחת כלכלי-סביבתי Economic (Environmental) שאינו ניתן לתיקון.

בד"כ.

בספרות מקובל שהפחת שווה לסכום בו ניתן לשפץ (אם ניתן) הנכס הקיים כדי להביאו למצב כחדש, היינו: שיפוץ ליקויים פיסיים (מבניים) ושיפוץ ליקויים בתיפקוד (פונקציונליים). ברור כי הפחת אינו שווה לכל חלקי המבנה. בד"כ הפחת על שלד נמוך מאד בעוד שהוא גבוה יותר ביחס למעטפת השלד (עבודות הגמר).

השיטות להערכת הפחת שנצבר מתחלקות לשני סוגים: (א) שיטה ישירה ו-(ב) שיטה עקיפה (שם, בע' 239 [5]). הפחת ב"קו ישר" מסווג כאמצעי להערכה ישירה של פחת כאשר קיימת הבחנה יסודית בין חיים פיסיים של מבנה לחיים מועילים מבחינה כלכלית. תיקרה לגיכוי פחת כפי שעשתה הנציבות בהוראת הביצוע מסווגת למישור החיים המועילים של מבנה, בעוד שאילו היתה תורת ה"קו הישר" מיושמת בעקביות, היה מבנה מופחת שמאית תוך 50 שנה לפי 2% פחת לשנה. המסקנה היא, כי למבנה תתכן יתרת חיים מועילים בניגוד לשיטה זו.

בספרות מקובל הדיבור העממי, "יותר בניינים נהרסים מאשר כורעים תחתיהם" שם, בעמ' 243 [5]. דיבור "More buildings are torn down than fall down" זה מצביע על העובדה שהערכת פחת פיסי אינה מספקת למדידת הפחתת ערך מכל הסיבות.

בישראל, כמעט בכל מקום שהבניה אסורה או מוקפאת, משפצים המבנים הקיימים ומביאים אותה למצב כחדש. כך למשל, ניתן לראות מבנים משופצים רבים באזור יפו ליד הנמל, באזור נווה צדק בתל-אביב וכיוצא באלה. לעומת מצב דברים זה, בעולם המערבי מקובלת יותר השיטה של הריסת מבנה ובנית מבנים חדשים. דוגמאות רבות לכך ניתן לראות בארצות הברית ובקנדה. באירופה היו חלקים עירוניים רבים שנהרסו במלחמת העולם השנייה. לאחר המלחמה שופצו המבנים באותו סגנון שהיה קיים קודם לכן. בשיטה העקיפה ניתן למדוד פחת על-פי שיטת ההשוואה לנכס דומה חדש שנמכר או שידועה והכנסה המתקבלת ממנו.

מכל אלה אפשר להסיק, כי חישוב הפחתת הערך הכללית של מבנה אינה קלה כלל ועיקר ויש להתייחס לכל מקרה לגופו על-ידי בדיקות וחקירות. חישוב הפחת שנצבר

בשיטה עקיפה כמו על-ידי הסכום הדרוש להביא המבנה למצב כחדש, דורש ידע מסויים בחישוב כמותיות, עלות חומרים, עבודה ורווח קבלני. לפיכך, בהיעדר כל נתון מסייע לבדיקת עלות מבנה שנהרס לפני ביקור המומחים לדבר, ניתן להסיק הפחתת ערך בקו ישר כפי שהדבר מקובל בתקנות מס הכנסה (פחת), 1941.

כדי להקל על עבודת אגף מס שבת, היה זה מן הראוי כי המחוקק יתן דעתו על הנושא ויגיע למסקנה, כי המצב הנוכחי מסובך מדי, ויש צורך בקביעת אמות-מידה שרירותיות לחישוב הפחת שנצבר כאמור.

אם המחוקק היה קובע כי יש ליישם פחת בקו ישר עם תיקרה מגבילה לצורך חישוב פחת, לא היה מתעורר כל ויכוח באשר לחישוב פחת כולל. עד לקביעה בחוק יש צורך להפעיל כיוון מחשבה שמאי בנדון.

8. המשיב מתעלם מערך הפיתוח הקיים מסביב ל"דירת המגורים" שלא כדיון. החוק קובע בסעיף 149(א) כי מדובר על "הסכום שיש לצפות לו ממכירתה של הדירה ממזכר מרצון לקונה מרצון" — זו בתמצית שיטת שווי השוק "The market data approach". אין ספק כי לפיתוח השטח יש חשיבות כערך נגרר הכרחי ליחידה הקיימת. בהקשר זה יש לציין כי פיתוח כולל לא רק הכשרת השטח לשימוש היחידה הקיימת, כגון: חצר, שבילים, גטיעות, גדרות ועוד אלא גם מבני עזר שמטרתם לסייע למבנה המגורים העיקרי כגון: חדר כביסה, מחסן וכיוצא באלה. לפיכך, יש לחשב כל גורם שניתן להכלילו בהגדרת "פיתוח השטח" הצמוד ל"דירת המגורים" ולקחתו בחשבון.

9. שאלה נכבדה היא, האם יש לקחת בחשבון את נתוני העיסקה המסויימת לצורך קביעת ערך הקרקע של "דירת המגורים". לדעתנו, התשובה לכך היא חיובית בתנאי שאנו נמצאים באותו מישור של הערכה. ניתן להשתמש בהשוואה של דברים דומים או דברים שונים לאחר שיקלול ההבדלים ביניהם.

10. במקרה שלנו, כיון שהעיסקה מתיחסת לניצול אפשרי של 160 ממ"ר ביחידת מגורים אחת, הרי ניתן להשתמש בה להשוואה לשם קביעת שווי הקרקע הדרושה לדירה הקיימת. מבחינת גוחיות גרידא, ניתן לומר כי היחס הוא כמקובל על שני הצדדים בענין הנדון והוא המנה הנוצרת על-ידי חלוקת שטח הרצפה הקיים ברוטו בשטח הרצפות המותר לביה מירבית מוכפל ב-100%, או בנוסחה הבאה:

שטח רצפה קיימת

$$\times 100\% =$$

שטח רצפות מותר

תוצאה זו ניתן להכפיל בסך הכל התמורה ששולמה בגין העיסקה לאחר הפחתת ערך תמורה מופחת של המבנה הקיים והפיתוח הצמוד לו בשטח שמסביב. לפיכך, הדרך שבה נקט המומחה מטעם העוררים נראית לי מבחינה שמאית, כאשר הניצול המותר הוא מאותו סוג של הניצול הקיים. (בניה נמוכה).

11. מסקנה זו אינה ישימה ביחס למקרה כמו בלה ראוך [2] הנ"ל, כיון שמדובר בשני מישורי הערכה: האחד, מישור בניה נמוכה והאחר, מישור בניה צפופה (רוויה). המינימום בלבד ביחס למקרה כמו בלה ראוך הוא השיטה שנקבעה בהוראת הביצוע שאוזכרה לעיל. החישוב השמאי צריך להיעשות בדרך שציינתי בענין בלה ראוך. הליקוי בשיטת היחס הישר במקרה של מישור הערכה דומה כאמור לעיל הוא, שאין בטחון שהיחס בין שטח בנוי קיים לשטח מותר הוא ישר מבחינת החלק המגיע בערך הקרקע הכולל

זכויות בניה נוספות. כאן לפחות, הטעות אינה גדולה כל כך כמו במקרה שיש שני מישורי הערכה שונים של בניה נמוכה לעומת בניה צפופה. רצוי היה אולי לבצע מחקר יסודי ולהשוות מחירי דירות בצפיפות נמוכה למחירי דירות בצפיפות גדולה, כדי ליצור יחס או קשר נוסחת כלשהו. בהיעדר מחקר כזה, אין לקבוע כל מקדמים שרירותיים שאין להם ולמציאות כל קשר הכרחי. לכן, דעתי היא, שאיך עדיין קשר מוכח בין שווי דירה בבית משותף לשווי דירה בודדת.

12. בהתייחסתי למקרה הנדון, ציינתי כבר כי הצדדים לא הקלו על הוועדה בנתונים עובדתיים אשר עשויים לסייע לנו להגיע למסקנה פשוטה. לפיכך, ניתן להיעזר לצורך הענין בחומר הידוע לנו כוועדה ממקרים אחרים שבהם עסקנו. פסק-הדין בענין שמיאן שאווכר קודם, סותר את דברי עד המשיב, כי שווי העיסקה הנדונה מופרז. אם מוסיפים למחיר העיסקה של שמיאן הצמדה לדולר, כפי שהמשיב עשה, מגיעים למסקנה כי המחיר של העיסקה דגן סביר. שם שולמו כאמור 800,000 שקל ביום 14.8.81 שהם כ-64,000\$ לפי שער ממוצע של כ-12,4 שקל לדולר ב-14.8.81. הכפלת השיעור הדולרי בשער הדולר ביום העיסקה דגן, היינו: 19.2.82 גותן שווי מתואם של כ-1,400,000 שקל. לפיכך, זה לכשעצמו, מראה לכאורה סבירות העיסקה. כמו כן, המשיב לא התערב במחיר העיסקה מכח הסמכות המוקנית לו בסעיף 1 לחוק בהגדרת „שווי” של זכות פלוגית. קביעה זו מועלית לראשונה בערר זה והיה זה מן הראוי שתועלה קודם. הבנתי מעדותו, כי במקרה של סכום נמוך מתערבים על-ידי הוצאת שומה לפי מיטב השפיטה, ואילו כאשר הסכום גבוה אין מתערבים. העד מטעם המשיב אומר בעדותו (עמ' 5) „בשמאות החווה לא מעניין אותי”. אמירה זו נוגדת ההגיון והחוק. להיפך, יש לקרוא החווה ומסמכים גלויים ולדלות מהם כל עובדה או נתון העשויים לסייע להגיע למסקנה בענין השווי.

13. ביחס לקביעת עלות המבנה במקרה הנדון, ניתן להיעזר בחישובים המצויים בפסק-הדין שמיאן הנ"ל. החישובים שם גערכו על-ידי אותו עד אשר הופיע בערר הנדון. המשיב קבע עלות בניה של דירה בשטח של 45 ממ"ר לפי 4,000 שקל לממ"ר כחדש ומזה ניכה פחת. כיון ששני הצדדים בערר זה ביססו חישוביהם לצורך שיקלול על הצמדה לדולר, ניתן ליישם הצמדה זו כדי להקיש ממקרה שמיאן למקרה הנדון.

לפיכך, 4,000 שקל מחולקים בשער הדולר של עיסקת שמיאן (12.5 שקל = 1\$) גותנים עלות דולרית של כ-320\$. הכפלת 320\$ בשער העיסקה במקרה הנדון (17.6 שקל = 1\$) גותן סכום של 5,600 שקל לממ"ר. לאחר קבלת עדות עד העוררים מס' 2 ביחס למצב המבנה ליום העיסקה אני מייחס למבנה פחת כולל של כ-40% כגריסת מומחה העוררים. לפיכך, שווי ממ"ר בניכוי הפחת יהיה 5,600 שקל $\times 6\% = 3,360$ שקל. שווי המבנה הכולל לאחר ניכוי הפחת יהיה איפוא: $3,360 \times 55$ ממ"ר = 184,800 שקל.

14. בענין הוצאות הפיתוח של המגרש הצמוד למבנה הקיים נוטה אני לקבל גירסת המומחה מטעם העוררים בסכום של 50,000 שקל.

שקל	1,085,200	יתרה (ערך הקרקע כולל זכויות)
שקל	184,800	לפיכך, שווי המבנה
	+	
שקל	50,000	שווי הפיתוח

שקל	234,800	סך הכל שווי מבנה + פיתוח צמוד
שקל	1,320,000	15. סכום זה של המבנה והפיתוח יש לבנות מסך התמורה ששולמה כדלקמן:
שקל	1,320,000	תמורה כוללת
שקל	234,800	שווי מבנה מופחת ופיתוח
שקל	1,085,200	

ערך הקרקע שיש לייחס למבנה הקיים יהיה החלק היחסי כדלקמן:
55 מ"ר

$$100\% \times \frac{160 \text{ מ"ר}}{55 \text{ מ"ר}} = 34\% \text{ (מעוגל)} \times 1,085,200 \text{ שקל} = 368,968 \text{ שקל.}$$

לפיכך, שווי „דירת המגורים” יהיה כדלקמן:

שקל	234,800	(א) שווי מבנה מופחת + פיתוח
שקל	368,968	(ב) שווי החלק היחסי בקרקע
שקל	603,768	סך הכל שווי
שקל	1,320,000	16. התמורה הכוללת בעיסקה היא
שקל	1,207,536	כפל שווי „דירת המגורים”
שקל	112,464	שווי ה„זכות האחרת”

17. לסיכום הסוגיה שהועלתה לפנינו בערר זה ניתן לומר, שיהא זה ראוי כי המחוקק ייתן דעתו בגדון ותימצא הדרך להקל על קביעת השווי של „דירת מגורים” כדי למנוע בזבוז משאבים במציאת פתרונות לנושא בעייתי זה.

פתרון אפשרי אחד יכול להיות קביעת כללים לשומה אפילו שרירותיים, העיקר שיהיו ברורים וקלים להפעלה.

פתרון אפשרי שני יכול להיות מתן ניכוי כפל של שטח בנוי במקום שווי ואז יתרת השטח הבנוי תחושב ללא קושי וייקבע הסכום לתשלום.

עד לשינוי החוק יש לפעול, לדעתי, בדרכים שהתוו עליהן בית-המשפט העליון בענין סמאל ואחי [1] והפרשנות שניתנה בענין בלה ראוך [2] ופסק-הדין במקרה שלפנינו המשלימים זה את זה.

לפיכך, הייתי מקבל הערר חלקית, ומורה למשיב להוציא הודעת שומה מתוקנת כאמור בפסקה 16 של פסק-דין זה.

בנסיבות הענין הייתי גמנע מפסיקת הוצאות.

אנו מצטרפים לאמור בפסק-הדין ולתוצאה אליה הגיע חברנו. על כן הוחלט לקבל הערר חלקית ולהורות למשיב להוציא הודעת שומה מתוקנת לפי פסקה 16 לפסק-דין זה. אין צו להוצאות. ניתן היום 27.1.84.

היו"ר, השופט ש' אשר, והחבר מ' לזר:

ע.א. 370/81 — מדינת ישראל נגד לבני פרינה בע"מ

(ערעור ופרעור נגדי — הערעור בוטל והערעור הנגדי נדחה). המשיבה תבעה בבית-המשפט המחוזי לחייב את מינהל מקרקעי ישראל להשיב לה את מרבית דמי ההסכמה וכן ריבית פגורים ששולמה בגין העברת זכויות חכירה שלה במקרקעין בירושלים. ביהמ"ש המחוזי נענה לתביעה, למעט התביעה להשבת ריבית, ועל פסקו ערערו המדינה והמשיבה. המדינה ביטלה את ערעורה וערעורה של המשיבה נדחה.

טרונייתו העיקרית של בא כוח המשיבה היא על הוראה בחוזה החכירה שלפיה נקבעים הערך היסודי של המגרש וכן ערכו — בזמן אישור ההעברה, שהם הבסיס לחישוב דמי ההסכמה, לפי הערכתו של השמאי הממשלתי. לטענת המשיבה ההוראה היא בגדר תנאי בלתי סביר, ומאחר ומדובר בהעברת זכויות שכירות המקרקעין, רשאי ביהמ"ש להתיר את ההעברה בניגוד לדעת המשכיר, כדבר סעיף 22 לחוק השכירות והשאלה. עפ"י סעיף זה, אם לא מסכים המשכיר להעברת זכויות שכירות מטעמים בלתי סבירים, רשאי ביהמ"ש להרשות את העיסקה בתנאים שיראו לו על אף האמור בחוזה השכירות. טוען בא כוח המשיבה, שיש לבטל את שומתו של השמאי הממשלתי ולקבוע, כי התמורה שעליה הסכימו המשיבה והרוכש את המקרקעין תשמש בסיס לחישוב דמי ההסכמה.

על הטענה לפיה עצם הפער שבין השומה לבין המחיר אות הוא לאי סבירותה של ההוראה, אין צורך לעמוד. עצם קיומו של הפער, הוא כשלעצמו, אין בו כדי להצביע על חוסר סבירות של הסעיף. אך גם הטענות לגופה של ההוראה אין להן על מה שיסמכו. המשיבה רואה אי סבירות בכך, שקביעת הערך נמסרה להערכתו של שמאי ממשלתי דווקא, אשר בתור שכזה חשוד הוא לדעתו שייטה אחרי הרשות. אין בכך ממש. עניינים שבמומחיות מקצועית, נמסרים לא אחת, על פי דין או על פי צו של ביהמ"ש, למומחים הנמנים על הרשות ורועותיה, ואין לומר שעובדה זאת פוסלת אותם או מטילה דופי במהימנות חוות הדעת שלהם.

המשיבה טוענת גם נגד האמור בחוזה שאם החוכר אינו מסכים לסכום דמי ההסכמה וְאוּרְשָׁאֵי לְעֵרֹר, „בפני מי שימונה לענין זה ע"י מועצת מינהל מקרקעי ישראל. ההחלטה בדבר הערעור תהיה סופית". לדעת בא כוח המשיבה, לוקה הוראה זו באי סבירות גם בשל סופיותה של הקביעה וגם משום שמדובר במי שנתמנה מטעם הרשות. ואשר לענין האחרון, כבר ניתנה תשובה לעיל, ואשר לענין סופיות ההחלטה, יש לכך פנים לכאן ולכאן. אכן, ביקורת שיפוטית על הערכתו של השמאי יתרונותיה עמה על פני דרך הביקורת שנקבעה כאן, אך כך גם חסרונותיה, ובמאזן השיקולים הסותרים מטים שיקולים של תועלת מעשית אף הכף כנגד פסילתה של ההוראה.

גם ההוראה כי ערך המקרקעין בזמן אישור ההעברה נקבע לפי הערכה במקום לפי המחיר המוסכם, שעל פיו נקבע בדרך כלל מס שבח מקרקעין, אינה בלתי סבירה. (בפני השופטים: אלח, ברק, טורקל. החלטה — השופט טורקל, עו"ד גב' ע. ראובנילמערער, עו"ד רוטבוניץ למשיבה. 26.1.84).

ג. פסקי-דין עקרוניים ו/או חשובים

להלן מספר פסקי-דין עקרוניים ו/או חשובים שניתנו בשנת ה'תש"ח ע"י בית המשפט העליון בישיבתו כבימ"ש עליון לערעורים, או כבימ"ש גבוה לצדק בתיקים בהם היו

למינהל ו/או האפוטרופוס לנכסי נפקדים מעורבים כאחד מבעלי הדין. חשיבותם של פסקי דין אלה היא בכך, שבהם נקבעו הלכות או ניתנו החלטות העשויות להדריך ולהיות לעזר לעובדי המינהל להגיע להחלטה נכונה במקרה ויתקלו בשאלות דומות לאלו שבהן ניתנו פסקי הדין הנ"ל.

1. ע"א 766/79 בביהמ"ש העליון — מגני (מרני) מיכה ודוד נגד האפוטרופוס לנכסי נפקדים, מינהל מקרקעי ישראל ואחרים (פורסם בפד"י כרך ל"ה (4) עמ' 490).

המערערים תבעו בהסדר רקעות בעלות על חלקת מקרקעין בטענה שהם החזיקו במקרקעין במשך תקופה העולה על תופת ההתיישנות. תביעתם לביהמ"ש המחוזי נדחתה ומכאן הערעור. בית המשפט העליון בדחתו את הערעור, פסק:

אם הותנה פועלו של דין מהותי בקיום עובדה פלונית, הרי מי שמבקש את עורת ביהמ"ש, חייב לשכנע את ביהמ"ש בקיום אותה עובדה, ואם לא הוכיח אותה, פוסקים נגדו (המערערים לא הוכיחו כי הקרקע היתה מסוג מולק ולכן החיל ביהמ"ש על המקרה את סעיף 22 לחוק ההתיישנות, תשי"ח—1958).

מי שתובע בעלות בגלל חוקת שנים, חייב לשכנע את פקיד ההסדר, שהוא „מחזיק במקרקעין החזקה שתקופתה ותנאיה יש בהם למנוע כל תובענה לקבלתם“.

במקרה דנן, מוטל היה על המערערים להוכיח, לא רק מה היתה התקופה, שבה החזיקו בקרקע, אלא גם שלפי סוג הקרקע — החזקתם נותנת להם זכות להירשם כבעלים.

חייבת לפעול נגד המערערים העובדה, שלא הוכח סוג הקרקע, ושם הקרקע היא מסוג מירי, שזהו סוג המקרקעין של כמעט כל המקרקעין בישראל, הרי לא החזיקו המערערים במקרקעין במשך התקופה, העולה על תופת ההתיישנות. (פסק"ד ניתן ביום 21.10.81).

2. בג"צ 141/81 — ועד עקורי איקרית כפר רמה ואחרים נגד מדינת ישראל, רשות הפיתוח ואחרים (פורסם בפד"י כרך לו (1) עמ' 129).

בית המשפט הגבוה לצדק, בדחתו את הבקשה, פסק:

העותרים השוו את פנייתם לבג"צ זמן רב מאז הוצאת התעודה ע"י שר האוצר והצווים ע"י המפקד הצבאי.

אפילו נשאר פתח לבג"צ לבדוק חוקיות תעודה שניתנה על-פי סעיף 2 לחוק רכישת המקרקעים (אישור פעולות ופיצויים), תשי"ג—1953, הרי פתח זה הוא צר למדי, ואין כל אפשרות לערוך בדיקה זו זמן כה רב לאחר מתן התעודה.

אין טעם לבדוק עתה את השיקולים, שהנחו את המפקדים הצבאיים בעת שהוציאו את צווי הסגירה לפני 18 שנים ולפני 9 שנים.

לאור המצב הקיים בגבול הצפון אין לומר, שהתנאים, שבעטיים הוצאו צווי הסגירה, אינם קיימים עוד.

(פסק-הדין ניתן ביום 23.1.81).

3. ע"א 156/80 — עומר מוחמד עאצי נגד האפוטרופוס לנכסי נפקדים (פורסם בפד"י כרך ל"ו (1) עמ' 251).

קרקע שנרשמה בהליכי הסדר קרקעות ע"ש האפוטרופוס לנכסי נפקדים. המערער לא הגיש תביעה במועד ועתה ביקש להאריך לו את המועד להגשת תביעה. משנדחתה בקשתו ע"י ביהמ"ש המחוזי, הגיש ערעור זה.

- ביהמ"ש העליון, בדחתו את הערעור פסק:

- הלכה-פסוקה היא שהטוען מרמה חייב לפרט את העובדות, עליהן הוא סומך.

בדרך כלל, תנאי בל יעבור לקבלת הארכת מועד לתקופת רישום שבוצע בהסדר הוא שבבקשה תפורטנה העובדות, אשר אם תוכחנה יהא בהן כדי לבסס עילה לתיקון הרישום הקיים, שהרי דרוש לכך טעם מיוחד במוכן תקנה 488 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשכ"ג—1963.

(פסה"ד ניתן ביום 15.12.81)

4. בג"צ 666/81 — חלימה מחמד סלימאן אלריאתי ואחרים נגד מינהל מקרקעי ישראל (פורסם בפד"י, כרך ל"ו (1), עמ' 389).

נגד אבי העותרים קיים פס"ד של ביהמ"ש המחוזי לטובת מינהל מקרקעי ישראל לסילוק ידו משטחי קרקע מסויימים שלגביהם טען אבי העותרים בעלות על הקרקע. ערעורו של אבי העותרים על אותו פס"ד עודנו תלוי ועומד בביהמ"ש העליון. הבקשות שהוגשו לעיכוב ביצוע ההליכים בהוצאה לפועל גדחו ומכאן עתירתם לבג"צ לאסור על המשיבים את פינויים.

בית המשפט הגבוה לצדק, בדחתו את העתירה, פסק:

בג"צ לא יושיט סיוע לעותר שעתירתו הוגשה בתחבולה לשם התחמקות מתוצאות

פסקי הדין המחייב את פינוי המקרקעין.

(החלטה מיום 15.12.81).

5. ע"א 10/80 — משה גולדפיין נגד מינהל מקרקעי ישראל (פורסם בפד"י כרך ל"ו (3) עמ' 388).

חלקת אדמה מסוג מולק ביפו שקטע ממנה מהווה מגרש עליו עומד מבנה בשטח 120 מ"ר המושכר למערער. החלקה עברה הסדר קרקעות בשנת 1961 ונרשמה ע"ש האפוטרו- פוס לנכסי נפקדים. בשנת 1962 הועברה ע"ש רשות הפיתוח.

המערער טוען כי הוא זכאי שהמגרש הנ"ל יירשם על שמו בהסתמכו על סעיף 906 למגילה בהצית ערך המבנה עולה על ערך הקרקע.

תביעת המערער בביהמ"ש המחוזי בת"א נדחתה ומכאן הערעור לביהמ"ש העליון.

בית המשפט העליון, בדחתו את הערעור, פסק:

עיקרו של סעיף 906 למגילה, שהמדובר בו בקרקע שנלקחה שלא כדין והגוזל בנה עליה מבנה מתוך זכות משוערת מדומה על הקרקע.

במקרה דגן לא מתקיים אף אחד מעיקרים אלה, ולכן אין למערער זכות שבדין לתבוע רישום הבעלות בקרקע על שמו.

(פסה"ד ניתן ביום 15.7.82).

6. ע"א 738/79 בביהמ"ש העליון — יחיאל מאיר רוזנברג (ורדימון) נגד קרן קיימת לישראל ומניהל מקרקעי ישראל (טרם פורסם)

ערעור על פסק דינו של ביהמ"ש המחוזי בת"א שלפיו נדחתה תביעתו של המערער לקבוע כי דמי החכירה בתקופת החכירה הנוספת יחושבו על יסוד הערכת שווי הקרקע לפי החווה הקיים, היינו לפי המגבלות שבסעיף 9 לחווה הקיים. ביהמ"ש העליון בדחתו את הערעור, פסק:

סעיף 15 לחווה החכירה הקיים דן בזכות העומדת לחוכר עם תום, תקופת החכירה בהתאם לחווה. אין המדובר בזכות להארכת תוקף של החווה הקיים אלא בזכות לחידוש החכירה.

אין ללמוד מנוסח הדברים אלא על זכות מוקנית להמשיך בחכירה ל-49 שנים נוספות. אין ללמוד מנוסחו של סעיף 15 כי הצדדים נתכוונו ליצירת רצף של קביעת ערך האדמה באופן שהערכה, בה דן סעיף 15, תהיה כבולה ע"י הסיגים בקצב העלאת ההערכה כפי שנכלל בסעיף 9 לחווה החכירה המקורי מיום 31.3.1930. לו היו הצדדים מבקשים לקיים התייחסות כלשהי לדרכי ההערכה ולשלביה כפי שפורטו בסעיפים 8 ל-9 לא היה דבר פשוט יותר מן ההפנייה אל הסעיפים הללו. (ניתן ביום 10.9.81).

7. ע"א 125/81 בביהמ"ש העליון — עדה אלמגור נגד קק"ל ע"י מינהל מקרקעי ישראל (טרם פורסם).

המערערת שהגנה הוכרת לדורות, לפי חוזה חכירה משנת 1955 של חלקת אדמה שעליה בית מגורים, פנתה למינהל בשנת 1979 בבקשה לאשר לה תוספת בנייה בחלקה הנ"ל ומשגדרשה לשלם דמי היתר, טענה כי אין למינהל כל זכות לדרוש תשלום בעד מתן הסכמה כנ"ל וכי הזכות היחידה שיש לקרן עקב מתן הסכמה לתוספת בנייה היא הערכת החלקה מחדש וקביעת המן חכירה שנתיים בהתאם להערכה זו. טענה זו נדחתה ע"י המינהל, המערערת פנתה לביהמ"ש המחוזי בת"א ומשדחה בימ"ש זה את בקשתה (תביעתה) הגישה ערעור לביהמ"ש העליון.

בית המשפט העליון, בדחתו את הערעור, פסק:

בע"א 585/68 (פד"י כ"ג (1), 491) נפסק לגבי חוזה חכירה שבו נקבע שאין להעביר את החכירה בלי הסכמת המחכיר, שהמחכיר רשאי לדרוש תשלום עבור מתן הסכמתו. אין ללמוד מהעובדה שבחווה נקבעו הוראות מפורשות על תשלום דמי הסכמה במקרה של העברת החכירה ועל דרך קביעת דמי הסכמה אלה, שהקרן אינה זכאית לקבל תשלום בעד הסכמתה בגין הענינים האחרים הנזכרים בחוזה, שלשמם נחוצה הסכמה שלה. אין זה מתקבל על הדעת שהקרן לא תוכל לדרוש תשלום כספי, למשל בעד הסכמתה לשינוי מטרת החכירה ממגורים למטרה עסקית, או בעד הסכמתה לפי סעיף 10 (1) של החווה, שהחוכר יחפור באר מים על החלקה.

לפי סעיף 8 של חוזה החכירה הבנין שאותו היתה צריכה להקים המערערת היה בן שלוש חדרים ודמי החכירה נקבעו בהתאם לכך. ניצול החלקה לתוספת בנייה של כ-170 מ"ר מגדיל במידה משמעותית את טובת ההנאה הכלכלית שמפיקה החוכרת בעצם החכרת החלקה ואין כל סיבה שטובת הנאה זו תשאר כולה בידי החוכר והקרן לא תוכל בעד

הסכמתה לקבל כל תשלום. פירוש כזה של הוראות החוזה איננו מוצדק על פי לשונו של החוזה.

אין לקבל את הטענה שמהוראות סעיף 9 (1) (ו) של החוזה בדבר הערכה מחדש של דמי החכירה עקב בנייה נוספת, יש להסיק שאין הקרן רשאית לדרוש דמי הסכמה, הגדלת דמי החכירה עקב בנייה נוספת איננה תמורה בעד מתן ההסכמה לתוספת בנייה, אלא היא תוצאה של הקמת בנין נוסף או הגדלת הבנין הקיים אחרי שיתנה ההסכמה. אין כל אי־סבירות בכך שהקרן מקבלת תשלום בעד הסכמתה לבנייה נוספת אשר מגדילה את התועלת החומרית שיש לחוכר מזכות החכירה, ושלאחר מכן, כתוצאה מהבנייה הנוספת, משתמשת הקרן בזכותה להגדיל את דמי החכירה בדרך שנקבעה בחוזה. (ניתן ביום 13.4.83).

8. בג"צ 712/82 — דעואל נגד שר האוצר (לא פורסם)

ניתן ביום 23.3.83.

העובדות היו, שפורסמה הודעה על הפקעת מקרקעין, כאשר בהודעה לא צוינו במפורש הגושים והחלקות שהופקעו אלא רק נאמר שזה בצפת. היתה הפניה אל תשריט מסויים, שבו מסומנים המקרקעין שהופקעו וצויין היכן אפשר לעיין בתשריט הנ"ל. העותר, שהיה בעל רשום של 2 חלקות שבתשריט תקף את ההפקעה וטען, שהיתה חובה לפרסם בדיוק את הגושים והחלקות שהופקעו ולא להטריח את אלפי תושבי צפת, שיש להם ענין במקרקעין, ללכת ולבדוק את התשריט. טענה זו נדחתה ע"י בימ"ש שקבע, שלמרות שעדיף היה לתת פירוט רב יותר בהודעת הפרסום, הרי פגם זה בהודעה אינו מביא לביטול ההפקעה. כמו־כן נקבע בפסה"ד, שהעותר הגיש את העתירה לביטול ההפקעה כעבור שנתיים מיום שנודע לו עליה ובכך יש משום השהייה ע"י העותר, ויש בכך נימוק מספיק לדחיית העתירה.

9. בג"צ 307/82 — לוביאניקר ואחרים נגד שר האוצר והמינהל (לא פורסם)

העותרים היו הבעלים של 70 דונם בצפון ירושלים, שהופקעו במסגרת הפקעה בת 4400 דונם. העותרים תקפו את חוקיות ההפקעה, שהיתה לטענתם שלא בתום לב ודרשו שיתנו להם לבנות על אדמתם במסגרת הבנייה המתוכננת בשטח. נפסק, שהפקעת מקרקעין צריכה להיות עקב מסקנה המתגבשת בדעתו של מי שהוסמך לכך על פי החוק (היינו שר האוצר), לפיה קיים צורך ציבורי המצדיק את הפעלת סמכותו לקחת את הבעלות במקרקעין מידי מי שהיה בעליו כחוק. על שר האוצר לשוות לנגד עיניו את מהותו של הצורך הציבורי ואת זיקתו של הצורך הציבורי למקרקעין הרלבנטיים מצד אחד, ואת השאלה האם יש הצדקה בהפקעת המקרקעין הנ"ל כדי לממש את הצורך הציבורי מצד שני.

כדי למנוע שימוש שרירותי בסמכויות הרחבות שהוקנו על פי החוק בענין הפקעת מקרקעין לשר האוצר, יש צורך לפרט את המטרה שלשמה סבור שר האוצר כי יש להפקיע את המקרקעין. ביהמ"ש העיר, שרצוי להנהיג חובה לשמוע את הצד הנפגע לפני שניתנת החלטת הפוגעת בזכות הקנין שלו. זהו צורך חיוני והוגן. ברם, מאחר שחובת השמיעה איננה קבועה כיום בחוק, הרי כל עוד לא יתוקן החוק אין היא קיימת.

בית המשפט לא יתערב בשיקולו של שר האוצר אם המטרה נראית לכאורה כראויה. לכך שיופקעו המקרקעין לצורך הגשמתה. במקרה זה, האינטרס הציבורי דרש הפקעת שטח גדול לצורך בניית 12,000 יחידות דיור, כשחלקם של העותרים בכל השטח שהופקע הוא מזערי. אי אפשר להפלות את העותרים לטובה כנגד שאר בעלי המקרקעין שבשטח ההפקעה. אי לכך העתירה נדחתה.

10. ב"גצ 538/86 — מרעי ואחרים נגד הועדה המקומית לתכנון ובלניה השומרון (לא פורסם)

ניתן ביום 19.12.82.

העובדות היו שהוגשה תוכנית על-ידי מינהל מקרקעי ישראל לגבי תכנון ופיתוח שטח שבתחום הועדה המקומית לתכנון ובלניה השומרון כשהשטח הוא 861.3 דונם שבתוכו שטח של 10,780 מ"ר השייך לעותרים. על פי התוכנית שהגיש המינהל מיועדות החלקות של העותרים להיות דרך צבורית, והעותרים ראו את עצמם נפגעים בשל כך. טענתם היתה שהמינהל הטעה את הועדות לתכנון בכך שלא הפנה את תשומת לבן שחלק מהקרקע שבתחום התוכנית שהגיש המינהל היא בבעלות פרטית, וכן שהעותרים לא ידעו על קיומה של התוכנית ולכן לא הגישו את התנגדותם לתוכנית בזמן. עתירתם נדחתה. נפסק שלא הוכח שהמינהל הטעה את ועדות התכנון ע"י כך שתכנן את השטח כך שהדרכים הציבוריות יהיו על חלקות לא שלו. כשמסתכלים על התוכנית. בראיה כוללת רואים שזה לא כך.

ע.א. 118/83 — הלל עמר ואח' נגד מינהל מקרקעי ישראל

(ערעור וערעור נגדי — הערעור הנגדי נדחה והערעור נתקבל בחלקו).

א. המערערים מכרו זכויות חכירה בנכסים וביקשו הצהרה כי אינם חייבים בתשלום דמי ההסכמה למשיב. ביהמ"ש המחוזי דחה את בקשתם, ומאידך קיבל את עמדתם בענין דרך חישובם של דמי ההסכמה. ביהמ"ש קבע כי דמי ההסכמה יחושבו לפי ההפרש בין שווי הקרקע בעת מכירתה לבין שווי הקרקע ביום הרכישה כאשר שווי הקרקע ביום הרכישה משוערך ליום המכירה. בערעור התעוררו שלוש שאלות: האם לאור נוסח ההסכמים שנכתרו בין בעלי הדין קמה למינהל הזכות לדרוש דמי הסכמה במקרה של חילופין בחכירה; אם התשובה היא שאין המינהל יכול לדרוש דמי הסכמה האם מנועים המערערים בכל מקרה מלהתכחש לחובתם לשלם דמי הסכמה; אם חלים דמי הסכמה; האם היה מקום לשערוך ערך הקרקע ליום ההעברה לצורך אישור דמי ההסכמה.

ב. לענין זכותו של המינהל לבקש דמי הסכמה, יש להתייחס להסכמים שנחתמו בין המינהל לבין החוכרים הראשונים, שכן בחוזים האחרים באו הרוכשים במקום החוכרים הראשונים כשקיבלו עליהם את כל חובותיהם וזכויותיהם של החוכרים הראשונים. בבדיקת החוזים הרלבנטיים המתייחסים למספר חלקות נשוא הערעור עולה כי באשר לחלקה אחת מנוסח החוזה כך שהמינהל אינו יכול להתנות את הסכמתו להעברה בתשלום דמי הסכמה ובחלקות האחרות יכול הוא להתנות זאת.

ג. אין המערערים מנועים מלהעלות טענה שאינם חייבים לשלם דמי הסכמה לגבי איתה חלקה אשר בחוזה הראשוני לא הורשה המינהל להתנות את הסכמתו בתשלום דמי הסכמה. טענת המגיעות של המינהל מעוגנת בכך שבחוזה שנכתר בין המערערים לבין קודמיהם

צויין כי דמי ההסכמה יחולו על הצד המעביד. ברם, אין בכך כדי ליצור מניעות. השאלה הראשונה היא אם דברים הנאמרים בחוזה שנכרת בין שניים יכולים ליצור מניעות ביחסים בין אחד משניים אלה לבין צד שלישי וכן באלו נסיבות יכולה לקום טענה מניעות המועלית על ידי הצד השלישי. המענה לשאלה הראשונה הוא חיובי, היינו יכול ויווצרו נסיבות בהן יונח הבסיס להעלאת טענה של מניעות ע"י הצד השלישי כלפי אחד משני הצדדים הראשונים בשל דברים שהוחלפו בין הצדדים הראשונים. ברם, זאת כאשר הצד השלישי פעל על יסוד הדברים שנאמרו ובעינינו לא פעל כלל המינהל על יסוד מה שנאמר בחוזה בין המערערים לבין קדמיהם, שכן החוזה של המינהל עם החוכר הראשון קדם לחוזה זה ולמה שנאמר בו.

ד. לענין שיעור דמי ההסכמה, צדק ביהמ"ש המחוזי כי לא ניתן היה להתעלם מן השינויים בערך הכסף. הערכת סכום דמי ההסכמה לפי השוואת ערך המקרקעין מיום תחילת החכירה לסיימה מבלי להביא בחשבון את השינויים שחלו בערך הכסף, היא בגדר התעלמות מנתוני אמת ובגדר קיום החוזה שלא בתום לב כנדרש בחוק החוזים, כי יש בכך ניצול הירידה הריאלית בערך המטבע כדי להתפס לנתונים מספריים פורמליים שמשמעותם השתנתה.

(כפני השופטים: הנשיא שמגר, ד. לוי, גולדברג. החלטה — הנשיא שמגר. עו"ד יובל גרין למערערים, עו"ד גבי עשויה ראובני למשיב. 5.2.85).



מפעולות המכון

החוג למדיניות קרקעית קיים בשנת תשמ"ו 1985/6 9 פגישות שבהן

דנו בנושאים הבאים:

אדמות הנגב בראי החוק.

כיוונים חדשים לעדיפויות פיתוח קרקע בישראל.

מיחזור הקרקע ומתן פיצויים.

קרקע ובטחון באספקלריה של המדיניות הקרקעית בישראל (קונפליקטים של שימושי

קרקע בין המערכת הצבאית והאזרחית, המחיר המרחבי של הבטחון).

זאת היתה השנה ה-14 של קיום החוג תוך שנה זו פורסמו החוברות

הבאות של החוג:

● מס' 23 — רישום שיכונים ציבוריים.

● מס' 24 — אדמות הנגב בראי החוק.

הופיעה חוברת 25 של החוג

הופיעה חוברת 25 של החוג למדיניות קרקעית
בנושא: כיוונים חדשים לעדיפויות פיתוח
קרקע בישראל