

עו"ד ספיר זילבר

מאמרים, עדכוני חקיקה
וחידושי פסיקה בנושאים:
• תכנון ובניה
• נדל"ן
• התחדשות עירונית

- צבי שוב משרד עורכי דין
- רונית אלפר משרד עורכי דין



גרסת הדפסה 

ביטול תכנית פוגעת ושינוי מצב לרעה

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד רונית אלפר

עדכוני חקיקה/ חקיקת משנה/ חוזרים מקצועיים

- רמת גן - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 506-1325265 – מגדלי טהרלב המתמיד.
- רמלה - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 415-1180819 – מטרו ויצמן.
- ראשון לציון - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 413-0972935 – התחדשות בניינית.
- חדרה - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 302-1276534 – שער העיר מרכז.
- בני ברק - הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת מס' 501-1593607 – מתחם ראט נורוק.

• דיירות מוגנת

ת"א 42380-06-21 שמואל עטייה נ' רשות מקרקעי ישראל ואח' –

פיצוי בגין אובדן זכות הדיירות המוגנת.

• פירוק שיתוף

ת"א 28801-04-24 אברהם איגל ואח' נ' ישעיהו חלמיש ז"ל ואח' -

אין לעכב פירוק שיתוף בשל תכנית שמתקדמת.

• תכנון ובניה

בל"מ 1004/0626 מ.ו. השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק -

הנחיות מרחביות חריגות.

• היטל השבחה

ערר 8045/0924 משאת פז ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון -

קבוצת רכישה אינה זכאית לפטור.

מאמר

ביטול תכנית פוגעת ושינוי מצב לרעה

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד רונית אלפר

ההכרה בזכות הקניין כזכות יסוד מחד, והצורך לשמר גמישות תכנונית ותקציבית של הרשויות מאידך, יוצרים מתח מתמיד בדיני הפיצויים. מתח זה מגיע לנקודת רתיחה כאשר רשות מאשרת תוכנית פוגעת וכעבור זמן (חודשים או שנים) מאשרת תכנית אחרת המבטלת או משנה אותה כך שהפגיעה שהיא גרמה למקרקעין מתאימת או קטנה.

במצב כזה עולה השאלה, האם בעל הקרקע זכאי לפיצוי בגין הפגיעה שגרמה לו התכנית הראשונה, או שביטול התכנית והשבת המצב לקדמותו מאיינים את הזכות לפיצוי או לכל הפחות מחייבים להתחשב בתכנית המתקנת בקביעתו?

שתי החלטות של ועדות הערר שניתנו לאחרונה - ערר דה/9005/0925 ורדה דרורי נ' הוועדה המקומית דרום השרון, בראשות עו"ד מאיה אשכנזי, וערר חה/6502/0321 בית חנניה נ' הוועדה המקומית חוף הכרמל, בראשות היו"ר עו"ד ברק שוורץ, מתמודדות עם קושי זה ומשרטטות קו גבול בשאלה מתי ובאילו תנאים יזכה בעל קרקע לפיצוי בגין פגיעה זמנית שבוטלה.

ערר דרורי

הערר עסק בתביעת פיצויים בגין תוכנית ששינתה ייעוד של חלק ממקרקעין פרטיים לטובת הפקעה לברכה עירונית, אשר בחלוף כשמונה שנים בוטלה בתוכנית מתקנת.

העוררת טענה, כי התכנית הפוגעת אילצה אותה להתאים את הבניה במקרקעיה למגבלותיה ואף גרעה מזכויות בניה שהוקנו לה ערב אישורה של התכנית, וכי גם לאחר אישורה של התכנית המתקנת, אשר השיבה לה את זכויות הבניה שנגרעו ממנה, שוויין פחת, שכן מימושן כרוך באילוצי בנייה ובעלויות התאמה לבינוי הקיים.

טענות העוררת נשענו בעיקרן על הלכת קהתי (ע"א 4809/91), אשר עסק בנסיבות דומות, בהן תכנית פוגעת תוקנה כעבור 17 שנים ממועד אישורה והחזירה מצב לקדמותו.

בהלכת קהתי קבע בית המשפט העליון, כי מקום שבו תוכנית מאוחרת ביטלה את פגיעתה של תוכנית קודמת, אין עוד זכות לפיצוי אם הפגיעה נותרה "על הנייר בלבד"; בצד זאת קבע, כי אם בתקופת הביניים שינה בעל המקרקעין את מצבו לרעה בפועל, הרי שאין לראות בתוכנית המאוחרת כמאיינת את זכות התביעה והמועד הקובע ייוותר מועד אישור התוכנית הראשונה.

ועדת הערר עמדה על כך שמעמדה של הלכת קהתי אינו נקי מספקות, וזאת לאור פס"ד מאוחר יותר שניתן על ידי בית המשפט העליון בעניין בית הכרם. באותו מקרה אמנם דן בית המשפט בסוגיית החיוב בהיטל השבחה, אולם נקבע בו כי בנסיבות בהן בין שתי תכניות משביחות חלה תכנית פוגעת, אין להתעלם מהתכנית הפוגעת ויש להביאה בחשבון במסגרת המצב התכנוני הקודם, וזאת ללא קשר לשאלה אם בעל הקרקע קיבל פיצוי, אם לאו.

יחד עם זאת, ועדת הערר לא נדרשה להכריע באופן עקרוני במתח שבין ההלכות, שכן לשיטתה, גם לפי הכלל שנקבע בהלכת קהתי, המאפשר לתבוע פיצוי ירידת ערך בגין תקופת הביניים, העוררת לא הוכיחה שינוי מצב לרעה בתקופה שבה התוכנית הפוגעת עמדה בתוקף.

בהקשר זה קבעה ועדת הערר, כי טענת העוררת מבוססת למעשה על כך שכבר בשלב ההפקדה היא נאלצה להתאים את הליכי הרישוי והבנייה למגבלות התוכנית, וזאת מכוח סעיף 97 לחוק (הקובע כי בתקופת הפקדתה של תכנית לא יוצא היתר בניה המנוגד לה). במצב דברים זה, קבעה ועדת הערר, הפגיעה נובעת מתקופת ההפקדה ואינה מקימה כשלעצמה זכות לפיצוי לפי סעיף 197 לחוק, שכן הזכות הסטטוטורית מתגבשת עם אישור התוכנית ולא קודם לכן.

משכך, מאחר שהיתר הבנייה המקורי ניתן עוד לפני אישור התוכנית הפוגעת, ומאחר שההתאמות הנטענות בוצעו על רקע התוכנית המופקדת, קבעה ועדת הערר כי לא הוכח נזק בר-פיצוי שנגרם דווקא בתקופת תוקפה של התוכנית הפוגעת, ובפרט לא הוכח כי העוררת זכאית לפיצוי מכוחה של הלכת קהתי.

לצד זאת בחנה ועדת הערר גם את טענת הנזק לגופה. לשיטתה, אף במישור העובדתי לא הוכח כי התוכנית הפוגעת מנעה ניצול סביר של המקרקעין או יצרה פגיעה בלתי הפיכה. המגרש נותר גדול בהיקפו גם לאחר הגריעה הייעודית; העוררת ניצלה בפועל רק חלק מזכויות הבנייה האפשריות; ולא הוכח כי אותם עשרות מטרים רבועים שלטענתה "נגרעו" הם שמנעו ממנה תכנון מיטבי או שחייבו עלויות התאמה חריגות.

ועדת הערר הדגישה, כי השאלה בדבר אופן חישוב תוספת הזכויות היא במידה רבה תיאורטית בנסיבות העניין, במיוחד נוכח העובדה שהעוררת מימשה באופן חלקי בלבד את זכויות הבנייה שהוקנו לה מטעמים כלכליים.

למעלה מן הצורך הוסיפה ועדת הערר וקבעה, כי גם אילו הייתה קמה זכות עקרונית לפיצוי לפי סעיף 197, היה מקום לדחות את הערר, וזאת מכוח סעיף 200 לחוק.

בהקשר זה הודגש כי לפי חישוב העוררת עצמה, שיעור הפגיעה עומד על כ-1.9% בלבד משווי המקרקעין - שיעור שנחשב נמוך במיוחד. לכך צורף קיומו של אינטרס ציבורי מובהק בהרחבת הבריכה, וכן מכלול נסיבות היחסים ההיסטוריים בין הצדדים, לרבות טענות בדבר הסכמות עבר והטבות תכנוניות שניתנו במסגרת התוכנית המשביחה שאושרה במקרקעיה ערב התכנית הפוגעת.

מכאן הסיקה ועדת הערר, כי הפגיעה, ככל שהייתה, מצויה בתחום הסביר, וכי בנסיבות העניין "אין זה מן הצדק" לחייב את הוועדה המקומית בפיצוי.

מבחינה משפטית נקיה, אין חולק כי סעיף 197 לחוק מקנה זכות לפיצוי בגין פגיעה שנגרמה עקב אישורה של תכנית, כך שפגיעות שנגרמו למקרקעין בשלב הפקדתה של התכנית אינן חוסות תחת הוראת הסעיף.

ואולם נדמה, כי אחד הקשיים המרכזיים בהחלטה הוא שבנסיבות העניין, שאלת הזכאות לפיצוי הוכרעה למעשה על פי מבחן התזמון בלבד. לפי התשתית העובדתית שנקבעה, אילו העוררת הייתה מגישה את בקשת ההיתר לאחר אישורה של התוכנית הפוגעת, התוצאה התכנונית המעשית הייתה זהה או קרובה מאוד - אותה התאמה של הבנייה למגבלות התוכנית, אותה פגיעה נטענת בגמישות התכנונית ואותן עלויות התאמה.

אלא שבתרחיש כזה קשה היה לטעון כי מדובר בפגיעה שנגרמה רק בשלב ההפקדה, מחוץ לשערי סעיף 197.

מכאן שהתוצאה אליה הגיעה ועדת הערר נשענת במידה רבה על סדר הזמנים הפורמלי, ולא בהכרח על מהות הפגיעה בפועל ותוצאה כזו עשויה להיתפס כמלאכותית, שכן היא מבחינה בין מקרים דומים מאוד מבחינה תכנונית וכלכלית על יסוד מועד הגשת בקשת ההיתר בלבד.

מעבר לכך, בפועל, בעל הקרקע "אנוס" תכנונית להתאים את בקשותיו להיתר למגבלות התכנית המוקדמת, שכן לפי הוראות החוק (סעיף 97) הרשות אינה מוסמכת להנפיק היתר בניגוד להן, ואם התוכנית מאושרת לבסוף, הפגיעה שהתגבשה בשלב ההפקדה הופכת למציאות מוגמרת.

בנסיבות כאלה, חסימת הפיצוי בטענה שהנזק "נולד" בשלב ההפקדה מרוקנת מתוכן את החריג של הלכת קהתי ומעניקה לרשויות תמריץ שלילי לפגוע בבעלי קרקע בשלב ההפקדה ללא חשיפה לפיצוי על נזקי הביניים.

ערר בית חנניה

הערר הוגש בגין אישורה של הת"ל 31, אשר לטענת העורר (מושב בית חנניה) שינתה ייעודם של שטחים חקלאיים לדרך ולמגבלות בניה ופיתוח, והותירה את יתרת המקרקעין כמובלעת חקלאית כלואה שנותקה מדרכי הגישה אליה. הועדה המקומית טענה מנגד, כי לא חלה כל פגיעה בשטחים ה'כלואים', וזאת לאור תוכנית כוללת שאושרה שנתיים לאחר אישורה של הת"ל ופורסמה להפקדה עוד קודם לאישור הת"ל. תכנית כוללת זו ייעדה את רובו המוחלט של השטח הכלוא למגורים ואת רצועת מגבלות הבניה לשצ"פ.

ועדת הערר התייחסה מפורשות להתנגשות בין פסקי הדין קהתי לבית הכרם, והבהירה כי המקרה שבפניה נבדל מהם בשני היבטים עובדתיים: ראשית, פער הזמנים בין הת"ל לתכנית הכוללת עמד על פחות משנתיים, לעומת עשרות שנים בפסקי הדין קהתי ובית הכרם. שנית, במועד הקובע של הת"ל, התכנית הכוללת כבר הופקדה.

על רקע זאת, קבעה ועדת הערר כי יש ליישם את הרציונל שעמד בבסיס הלכת דלי דליה, בה נקבע כי יש להביא בחשבון פוטנציאל תכנוני ודאי וקונקרטי בדמות תוכנית מוקדמת כחלק משווי השוק. לשיטתה, במועד אישור הת"ל, כבר הייתה קיימת ציפייה אובייקטיבית לאישורה של התוכנית הכוללת, שהעלתה את שווי המקרקעין, ועל כן, הפגיעה הנטענת בגין הת"ל נותרה "תיאורטית גרידא" ואויינה לחלוטין על ידי הציפיות התכנוניות של התכנית הכוללת.

בנוסף, ובהתייחס לחריג שנקבע בהלכת קהתי, אשר איפשר פסיקת פיצוי בגין נזקים בתקופת הביניים, קבעה ועדת הערר כי העורר לא הספיק לשנות את מצבו לרעה במהלך פער הזמנים הקצר בין אישור התוכניות.

חיזוק למסקנה זו מצאה ועדת הערר בעובדה כי הת"ל עצמה התירה מפורשות את המשך השימוש החקלאי הקיים בקרקע עד לנטילתה בפועל, כך שגם מסיבה זו לא נגרם למשיב נזק ממשי. בנוסף, דחתה ועדת הערר אף את יישום הלכת בית הכרם, וציינה כי ההלכה לא נועדה ליצור "כסף קל" ובלתי מוצדק עבור בעלי מקרקעין בגין פגיעה שנותרה במישור התיאורטי בלבד.

סיכומו של דבר, שתי החלטות ועדות הערר – בעניין דרורי ובעניין בית חנניה – מחדדות כי לא כל תוכנית פוגעת שבוטלה או תוקנה תקים זכות אוטומטית לפיצוי בגין "תקופת הביניים" מכח מהחריג שנקבע בהלכת קהתי, ומציבות רף גבוה להוכחת נזק ממשי שנגרם לבעלים בתקופת הביניים ולא רק פגיעה מושגית, שבסופו של דבר לא התממשה.

כאשר התוכנית הפוגעת אינה מונעת בפועל את המשך השימוש הקיים, או כאשר הפגיעה עצמה נוצרה והתגבשה למעשה כבר בשלב ההפקדה, ועדות הערר נוטות להתייחס אליה כאל פגיעה תיאורטית שאינה בר-פיצוי.

עם זאת, נזכיר כי בית המשפט העליון בעניין שועלי בר"ם 4281/06 בו נקבע על ידי בית המשפט כי אם מימש בעל הזכויות את הקרקע בעוד התכנית הפוגעת עודה בתוקף כך שהפגיעה כבר נקלטה כלפיו בקרקע המציאות וגם אם מחר מבוטלת התכנית, הוא למעשה כבר נפגע, אזי יהא צורך לפצותו פיצוי מלא.

לדעתנו קיימת חשיבות כי הרשות תהא זהירה ותבחן היטב צעדיה לפני אישור תכניות פוגעות שגורמות נזק לפרט, ויהא מחיר לפגיעה, לצד העובדה שמדובר בפגיעה שבה הפרט משלם מחיר לטובת ציבור כללי או ספציפי, ולכן רצוי כי לא בנקל תהא היא פטורה מתשלום פיצוי לאחר תכנית פוגעת.

אמנם אם חלה טעות והיא תוקנה ללא כל נזק לפרט, אין סיבה שהפרט ייהנה מהטעות, אולם אם אושרה תכנית פוגעת שגרמה נזק, וגם שכירת אנשי מקצוע והגשת תביעות בגין פגיעה זו, אף אם בוטלה לבסוף בעקבות ההליכים שננקטו, הינן עלות ונזק, יש מקום לחייב את הרשות לשאת בנזקים אלו.

כמו כן, אנו סבורים כי הגיעה העת לבחון פיצוי גם בשל פגיעת שלב הכנת התכנית, אם זו הגיעה אל קו הגמר ואושרה למתן תוקף, שכן אם הכנת התכנית שפגעה יצרה גם היא נזקים, כמו שבמקרה שהוזכר לעיל, מדוע הפרט נדרש לשאת בנזקים אלו ולא הציבור?

עדכוני חקיקה/חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים

רמת גן - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 506-1325265 – מגדלי טהרלב המתמיד

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה תכנית מס' 506-1325265 ברמת גן, למתחם מגורים בין דרך ז'בוטינסקי מצפון, רחוב המתמיד ממזרח ורחוב ארלוזורוב מדרום.

מטרת התכנית הינה בין היתר, תכנית פינוי בינוי להתחדשות עירונית הכוללת פינוי והריסה של 8 מבנים הכוללים 86 יחידות דיור והקמת מתחם מגורים הכולל מגדל עד 49 קומות הכוללות 320 יחידות דיור, בנוסף קומת קרקע עם חזית מסחרית לכיוון רחוב ז'בוטינסקי, ובנוסף שטח ציבורי בהיקף של 3.4 ד'.

התכנית קובעת בין היתר, שינוי במערך ייעודי הקרקע, קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה, הוראות למגרש תלת מימדי,

רמלה - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 415-1180819 – מטרו ויצמן

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה תכנית מס' 415-1180819 ברמלה בשכונת ויצמן, בסמיכות לעיר העתיקה והמגדל הלבן.

מטרת התכנית הינה בין היתר, התחדשות עירונית בהליך של פינוי בינוי של 583 יחידות דיור, ובניית 1,853 יחידות דיור חדשות ליצירת שכונה עירונית משולבת עם מגורים, תעסוקה, מסחר, שטחי ציבור ומרחב להולכי רגל ואופניים.

התכנית קובעת בין היתר, שינוי במערך ייעודי הקרקע ורשת הדרכים, קביעת זכויות בנייה לשימושים השונים, הוראות לרישום תלת מימדי, הוראות ותנאים להליך הרישוי והריסת מבנים, הוראות לאיחוד וחלוקה כולל טבלאות הקצאה ואיזון ועוד.

ראשון לציון - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 413-0972935 – התחדשות בניינית

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה הופקדה תכנית מתאר מקומית מס' 413-0972935 בראשון לציון.

מטרת התכנית, הינה בין היתר קביעת מסגרת תכנונית שתאפשר חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ו/או מיגונם במסגרת התחדשות בניינית, תוך שמירה על מאפייני המרקם והמבנה העירוני הקיים.

התכנית קובעת את תחולת התכנית – מבנים, מתחמים ואזורים שהתכנית חלה עליהם, הגדרת מנגנוני התחדשות עירונית- חיזוק ותוספות בנייה והריסה ובנייה מחדש, קביעת הנחיות עבור זכויות מותנות, קביעת תמריצים תכנוניים, קביעת הוראות לעניין יחידות דיור עודפות אשר מימושן מותנה בביצוע מיזם התחדשות עירונית ועוד.

חדרה - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 302-1276534 – שער העיר מרכז

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה תכנית מספר 302-1276534 בחדרה, בצד המערבי של כביש 4 החוצה את העיר ובין רחוב קלז, מצפון לאתר קניון מול הכיכר ומדרון קניון שערי חדרה.

מטרת התכנית הינה תכנון מחדש של מתחם "שער העיר מרכז" ליצירת מתחם עירוב שימושים, הכולל מגורים, דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה המאפשר מרקם עירוני פעיל.

התכנית קובעת בין היתר, שינוי ייעוד ממסחר ומשרדים למגורים מסחר ותעסוקה, שצ"פ. התכנית קובעת בנוסף תוספת זכויות בנייה, עדכון הגובה המותר בתכנית, שינוי התכנית המותרת, תוספת הנחיות אדריכליות ועוד.

בני ברק - הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת מס' 501-1593607 – מתחם ראט נורוק

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה תכנית מתאר מקומית מס' 501-1593607 בבני ברק, ברחוב נורוק וראט.

התכנית קובעת הריסת 13 מבני מגורים והקמת מתחם מגורים משולב מסחר, שצ"פ, שבילים ומבני ציבור במתווה חלופת שקד.

כמו כן, התכנית קובעת איחוד וחלוקה, זכויות בנייה, מספר קומות, מספר יחידות דיור, קווי בניין, גובה מבנים ועוד.

עדכוני פסיקה

פיצוי בגין אובדן זכות הדיירות המוגנת

מספר ההליך: ת"א 42380-06-21 **שמואל עטייה נ' רשות מקרקעי ישראל ואח' ערכאה:** בית המשפט המחוזי מחוז מרכז, בפני כב' השופט, מוטי פירר. **פרטי המקרקעין:** גוש 6392 חלקה 31 בגבעת שמואל. **תאריך מתן פסק הדין:** 2.8.26.

בשנות החמישים ובעשור שלאחר הקמת המדינה, הוקמו ברחבי ישראל מעברות ושיכונים עולים, שנועדו לספק פתרונות דיור זמניים לגלי העלייה. משפחת התובע ברוכת הילדים, אשר עלתה לארץ מאלג'יריה, שוכנה בשנת 1955 על ידי הסוכנות היהודית לארץ ישראל במעברת פרדס רוזנבלום בגבעת שמואל, שבבעלות קרן הקיימת לישראל.

התובע נולד במקרקעין בשנת 1960, גדל בהם, חי בהם את מרבית שנות חייו, ואף ילדיו נולדו וגדלו במקום.

משפחתו של התובע שוכנה בצריף עץ היסטורי שמספרו 5, ונחתם עמם ביום 27.9.55 חוזה שכירות. ברבות השנים נקטה המדינה במדיניות עקבית של פינוי מעברות ושיכונים עולים כנגד תשלום דמי פינוי או מתן דיור חלופי, והכירה בזכויות התושבים לפיצוי. בשנת 1971, הציעה הסוכנות היהודית להורי התובע פיצוי לשם רכישת דירה מתאימה, כפי שהעמידה גם ליתר תושבי המעברה, אולם הסכמה בנושא לא הושגה והמשפחה נותרה להתגורר במקרקעין.

במהלך השנים, בנו בני משפחת התובע מבנים נוספים במתחם, לרבות יחידות דיור וסככות, ללא היתרי בנייה. רשויות התכנון נקטו כנגדם בשל כך הליכים משפטיים לרבות הגשת כתבי אישום פליליים, אשר בעקבותיהם הורשעו התובע ואביו בדין, ובמסגרת גזרי הדין הוטלו עליהם קנסות ואף ניתנו צווי הריסה.

ביום 10.12.2013, נהרסו כלל המבנים במתחם, זאת מכוח צווי הריסה שיפוטיים חלוטים. מבצע הפינוי וההריסה נעשו בשיתוף פעולה בין הוועדה המקומית לבין רשות מקרקעי ישראל.

התובע עותר להכרה בזכויותיו במקרקעין כחוכר לדורות, כדייר מוגן או כבר רשות, ולפיצוי כספי בסך 9,000,000 ₪ בגין הריסת המבנה בו התגורר ואובדן זכויותיו.

בית המשפט קבע, כי לתובע זכויות דיירות מוגנת 'נגזרת' בצריף ההיסטורי לאחר שבא בנעליה של אימו המנוחה הדיירת החוזית, על פי חוזה שכירות משנת 1955. המשכיר – הסוכנות היהודית מטעם בעלת המקרקעין, הכירה בזכויות משפחת התובע בשני חדרים מתוך הארבעה שבצריף 5, המסומן על גבי תשריט "שיכון פרדס רוזנבלום".

בית המשפט ציין, כי הריסת הצריף ההיסטורי נעשתה בחודש דצמבר 2013 על ידי הנתבעת, בעקבות פסקי דין שניתנו במסגרת הליכים פליליים שהתנהלו בין רשויות התכנון והבניה לבין התובע ואביו. נקבע, כי לא הוכח כי הצריף נהרס מבחינה פיסית קודם למועד האמור. במועד ביצוע ההריסה, ועד היום, לא היה בידי הנתבעת פסק דין לפינוי השולל את זכויות התובע מכוח דיני הגנת הדייר.

בית המשפט הדגיש, כי בהינתן שפסק דין לפינוי כאמור הוא קונסטיטוטיובי ולא דקלרטיבי, הרי שזכות הדיירות המוגנת לא פגה, אלא הומרה עקב ההריסה מזכות מגורים לזכות כספית לפיצוי. כיליון המושכר מביא אמנם בדרך

כלל לאובדן זכות הדיירות המוגנת, אולם לא כך הדבר כאשר בעל הנכס הוא זה שפועל להריסתו, בלא שיש בידו פסק דין לפינוי.

הודגש, כי לצורך הערכת שווי זכויות הדיירות המוגנת שבאו לקיצן עם ביצוע ההריסה, יש להביא בחשבון בין היתר את העובדה שצו ההריסה ניתן על ידי בית משפט בהליך פלילי בעקבות עבירות בנייה שביצע התובע עצמו במקרקעין, ומנגד, את העובדה שהנתבעת פעלה למימוש צווי ההריסה בלא שקדם לכך פסק דין לפינוי כאמור מכוח חוק הגנת הדייר, ובתוך כך לא ניתנה לתובע ההזדמנות להתגונן כנגד טענות אלו.

בית המשפט הוסיף, כי התובע החזיק בזכויות דיירות מוגנת, אשר בעבר נכונו הגופים המיישבים להעניק פיצוי כספי כנגדן, פיצוי שנועד להספיק לרכישת דירה חלף הצריף. הוריו של התובע לא השכילו לנצל זכות זו, או שמא הסכום שהוצע להם לא היה די בו. כך או כך, זכויות הדיירות המוגנת הגיעו לקיצן עם הריסת המבנים, בלא שקדם לכך פסק דין הקובע כי קמה עילת פינוי כמובנה בסעיף 131 לחוק הגנת הדייר. נקבע, כי התובע ביצע אמנם עבירות בנייה במקרקעין ועל כן ניתנו צווי ההריסה בעניינו, אולם אובדן הזכויות גם בצריף ההיסטורי (להבדיל מתוספות הבנייה) מהווה מחיר כבד, אשר יש בו כדי להותיר את התובע – המתקיים כיום מקצבת נכות מהביטוח הלאומי – בחוסר כל, זאת לאחר עשרות שנים בהם התגורר במעברת העולים מאז לידתו.

בנסיבות אלו, גם לו הייתי מגיע למסקנה כי התובע איבד את זכויותיו, נכון היה לקבוע לזכותו פיצוי מסוים על בסיס סעיף 132(א) לחוק הגנת הדייר.

אחר כל אלו ובהתחשב ב'תרומתו' של התובע לצו ההריסה שניתן, בית המשפט קבע, כי התובע זכאי לקבל מאת הנתבעת פיצוי בגין אובדן זכות הדיירות המוגנת, בשיעור התואם את חלקו בדמי המפתח על פי הוראות חוק הגנת הדייר. היות שאם התובע החלה להחזיק במושכר לפני שנת תשי"ח (14.8.58), הרי שבהתאם להוראת סעיף 77(ב)(2) לחוק, חלקו בדמי המפתח יהיה "ששים וששה ושני שלישי אחוזים". בית המשפט לא מצא בנסיבות העניין הצדקה לפסוק לתובע את מלוא דמי המפתח, ובוודאי לא "ארבעה שלישים" מדמי המפתח, כמקובל במקרים בהם הדייר מפונה בעל כורחו ומבלי שיש לו תרומה או רצון בתוצאת הפינוי.

לאור האמור, נקבע כי התובע זכאי לפיצוי מאת הנתבעת בשיעור ששים וששה ושני שלישי אחוזים מדמי המפתח, עבור מושכר המהווה שני חדרים מתוך הארבעה שבצריף העץ שמספרו 5, על פי תשריט "שיכון פרדס רוזנבלום".

הערת מערכת:

פסק-דין זה הינו בניגוד למגמה הקיימת מזה שנים של צמצום הפיצוי למפונים, בעיקר אלו שישבו בשטח שבבעלות רשות משך שנים רבות ללא תמורה ואף עשו שימוש מניב, בבנייה ללא היתרי בניה כחוק.

במרבית המקרים לא הוכרו למחזיק זכויות דייר מוגן, נקבע כי מדובר בברי רשות חינוס בלתי הדירה ואלה מחויבים ונדרשים לתשלום דמי שימוש מעת ביטול הרשות, נראה כי נסיבות מקרה פסק-דין זה היו קיצוניות מבחינת בית המשפט שלא חפץ להוציא את המחזיק וידיו על ראשו.

אין לעכב פירוק שיתוף בשל תכנית שמתקדמת

מספר הליך: ת"א 28801-04-24 **אברהם איגל ואח' נ' ישעיהו חלמיש ז"ל ואח' ערכאה:** בית משפט השלום בתל אביב, בפני כב' השופט, גיא פורר. **פרטי המקרקעין:** חלקה 352 בגוש 6155, גבעתיים. **תאריך מתן פסק הדין:** 28.7.26. **ב"כ התובעים:** עוה"ד גדיאל בלושטיין.

תביעה לפירוק השיתוף במקרקעין, כאשר הצדדים מחזיקים בזכויות בחלקה בחלקים לא מסוימים ("מושע"). שטחה של החלקה הוא 535 מ"ר וניצב עליה מבנה.

התובעים טענו, כי לאחרונה מקודמת תכנית 503-0636571 "תכנית מתאר להתחדשות עירונית - צפון מערב גבעתיים" אשר הוגשה ביוזמת הוועדה המקומית ועתידה לחול גם על החלקה. כמו כן, נטען כי אישור סופי של התכנית יאריך זמן רב ולכן התובעים שגילים מתקדם מבקשים לפרק את השיתוף בחלקה כבר כעת.

התובעים עתרו להורות על פירוק השיתוף בחלקה בדרך של מכירת הזכויות בה לכל המרבה במחיר ולמנות את בא-כוחם ככונס נכסים לצורך ביצוע המכירה. לטענתם, החלקה אינה ניתנת לחלוקה, לא בדרך של חלוקה בעין ולא בדרך של רישום צו בית משותף. התובעים סבורים כי מכירת החלקה למרבה במחיר היא הדרך היעילה והצודקת לפירוק השיתוף במקרקעין ודרך זו היא שתניב את התשואה המרבית לכלל הבעלים.

טענות הנתבעים מתמקדות בכך שלגבי החלקה מקודמת התכנית המופקדת שנטען כי כאשר תאושר תגדיל באופן משמעותי את זכויות הבניה המיוחסות לחלקה וממילא גם את שוויה. הנתבעים טענו, כי יש להמתין עד לאישורה של תכנית זו שאז ניתן יהיה למכור את החלקה בתמורה מרבית. הנתבעים סבורים כי בקשתם של התובעים למכור את החלקה כעת בטרם אושרה התכנית עולה כדי חוסר תום לב.

בית המשפט בחן את החוק ובפרט את סעיף 37 לחוק המקרקעין אשר קובע עקרון-על לפיו זכותו של כל שותף במקרקעין לעתור לפירוק השיתוף "בכל עת". לעקרון זה חריגים מצומצמים שיכולים להתקיים במקרים בהם נכרת בין הצדדים הסכם שיתוף המגביל את הזכות לדרוש פירוק שיתוף או כאשר הבקשה לפירוק השיתוף נגועה בחוסר תום לב או עולה כדי שימוש לרעה בזכות במקרקעין.

אין חולק כי זכויות הצדדים בחלקה מוחזקות בחלקים בלתי מסוימים וכי התובעים, שהם חלק מבעלי הזכויות בחלקה, מבקשים לפרק את השיתוף. בין הצדדים לא קיים הסכם המגביל את פירוק השיתוף. לתצהיר הנתבעים 2, 3, 6, 7 ו-8 צורף אמנם עמוד אחד מתוך הסכם שנטען כי נחתם בשנת 2016 על-ידי בעלי הזכויות בחלקה אלא שעל-פי תוכנו אין מדובר בהסכם שיתוף או בהסכם המגביל את פירוק השיתוף. המסמך האמור מעגן הסכמה של בעלי הזכויות בחלקה לבנות בה במשותף ולשם כך לערוך הסכם שיתוף. לא נטען כי בעקבות זאת נערך הסכם שיתוף או הסכם המגביל את פירוק השיתוף בחלקה.

בית המשפט ציין, כי ככלל טענה לפיה שווי המקרקעין עשוי לעלות בעתיד אין בה כדי למנוע או לעכב את פירוק השיתוף במקרקעין. מנגד, לצד הכלל האמור הכירה הפסיקה בכך שעיקרון תום הלב או האיסור על שימוש לרעה בזכות לפי סעיף 14 לחוק המקרקעין יכולים להקים במקרים חריגים עילה לעיכוב זמני, קצוב ומידתי של הליך פירוק השיתוף.

בית המשפט קבע, כי התכנית על הקרקע מגובשת המצויה בשלבי אישור מתקדמים ביותר שגם אם ייתכנו בה שינויים פרטיה הכלליים ידועים וכל רוכש פוטנציאלי של החלקה יכול להביאם בחשבון במחיר שיציע עבור המקרקעין. במובן זה ענייננו שונה מהמקרה שנדון בעניין מימון שם דובר בתכנית שהייתה מצויה בהליכי הכנה ראשוניים וטרם פורסמה. לכן, הדחייה במועד פירוק השיתוף עליה הורה בית המשפט באותו עניין הייתה לכל היותר למועד פרסום התכנית.

כאמור, התכנית שכאן פורסמה זה מכבר. כמו כן, חלפו למעלה משנתיים מתחילת ההליך, כאשר חלק ניכר מהזמן שחלף הוקצה על מנת לאפשר להליך התכנוני להתקדם – דבר שכבר קרה.

”במצב דברים זה וכאשר כלל היסוד קובע כי אין לבעלים של מקרקעין משותפים זכות קנויה לכך שפירוק השיתוף יתבצע רק כאשר המקרקעין מיצו את פוטנציאל עליית הערך שלהם, איני סבור כי מתקיימת עילה לעיכוב נוסף של הליך פירוק השיתוף עד לאישורה של התכנית המופקדת. כאמור, בפסיקה נקבע כי עיכוב הליך פירוק השיתוף לשם קידומה של תכנית צריך להיות זמני, קצוב ומידתי ולא ניתן לדחות את פירוק השיתוף ללא גבול.”

”עמידה על פירוק השיתוף בעת הנוכחית אף אינה מהווה לטעמי חוסר תום לב או שימוש לרעה בזכות. כאמור, פרטי התכנית המופקדת ידועים והכל יכולים לגלם את הפוטנציאל התכנוני הנובע מכך בשווי החלקה. הנתבעים לא הצביעו על שוני באינטרסים של הצדדים שיכול להעיד על קיומו של אינטרס נחבא הניצב מאחורי התביעה.”

לאור האמור, התביעה התקבלה ופירוק השיתוף יעשה בדרך של מכירת זכויות בה לכל המרבה במחיר באמצעות כונס נכסים, שיפנה לקבל חוות דעת שמאית שתקבע את התמורה הראויה.

הערת מערכת:

שוב אנו עדים להתנגשות בין רצון חלק מהבעלים להותיר את הקרקע לקידום תכנוני בידיהם לעומת רצון חלקם למכרה בשוק, במקרים אלו בוחן בית המשפט האם הרצון למכור אינו עולה מתוך כוונה להשתלטות עוינת על הקרקע ולכן מהווה שימוש בחוסר תום לב של זכות משפטית, נציין כי ככל ומדובר בבעלים של חלק הארי של הקרקע הרי שהסיכוי של המיעוט לרכוש את הקרקע הינו זניח ובעל הרוב יכול בנקל להשתלט על החלקה.

במקרים כאלו טוב יעשה בית המשפט אם טרם ביצע הפירוק יבקש חוות דעת שמאיות לגבי שווי הקרקע בשוק חופשי ולא ימהר לאשר מכר בתמורה הנופלת מהערכים שיקבעו.

הנחיות מרחביות חריגות

מספר הליך: ערר 1004-06-26 מ.ו. **השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק ערכאה:** ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב, בפני כב' היו"ר, עוד רויטל אפלבוים. **פרטי המקרקעין:** חלקה 1245 בגוש 6192, רחוב הושע 21-23, בני ברק. **תאריך מתן ההחלטה:** 15.7.26. **ב"כ העוררת:** עוה"ד חגי פלאי.

המבקשת הגישה בקשה להארכת מועד להגשת ערר על החלטת מחלקת הרישוי של עיריית בני-ברק שעניינה סירוב לאשר תשריט לצורך רישום בית משותף במקרקעין.

המבקשת היא בעלת הזכויות בשלמות במקרקעין. על פי הבקשה, מדובר בפרויקט מגורים חדש שבנייתו הושלמה, הכולל: 41 יחידות דיור, 3 גני ילדים ומרתף הכולל חניות ומחסנים. עמדת הוועדה המקומית, היא כי לא ניתן לאשר את התשריט בהיותו עומד בניגוד להנחיה מרחבית מאושרת של איסור הצמדת גג בבית משותף.

ועדת הערר פתחה את ההחלטה בקובעה כי דין הבקשה להארכת מועד להגשת הערר להתקבל, היה צורך להאריך מועד בין היתר לאור סעיף 145ד לחוק התכנון והבניה, אשר קובע כי המועד להגשת ערר על הנחיות מרחביות הינו בתוך 30 ימים מיום פרסומן, תקופה אשר אין חולק שחלפה, שהרי ההנחיות המרחביות אושרו לפני כעשור.

ועדת הערר ציינה, כי הגם שהמחוקק לא קבע במפורש כי ליו"ר ועדת הערר הסמכות להאריך תקופה זו, הרי שנקבע כבר לא אחת בפסיקת הערכאות השונות כי הסמכות קיימת, זאת תוך החלת העקרונות שנקבעו בבית המשפט העליון בעניין בר"מ 2340/02 אגא וכט ואח', שם נקבע כי ליו"ר ועדת הערר סמכות להאריך מועדים מכוח תקנה 15 לתקנות סדרי הדין (המסמיכה את היו"ר לתת הוראות בכל עניין שאינו מוסדר) או מכוח "סמכותה הטבעה" של הוועדה.

"כאמור, סעיף 145ד(ז) לחוק מגביל את תקופת הזמן להגשת ערר על הנחיות מרחביות ל- 30 ימים ממועד פרסומן. הגבלת הזמן מייצגת, ככלל, תכלית ראויה ליצירת וודאות תכנונית בקשר עם הנחיות שמצאה הוועדה המקומית לקבוע לכלל מרחב התכנון, או אזורים נרחבים ממנו, ואשר מהוות חלק בלתי נפרד מהמסגרת התכנונית הסטטוטורית עליה מסתמך כל מאן דהוא שמבקש לבנות בתחומי העיר.

ברם, נסיבות ענייננו חריגות הן. עסקינן בהנחיה מרחבית שעוסקת בפן קנייני משהיא אוסרת על הצמדת שטח גג, איסור שהוא קנייני במהותו, גם אם נועד לשרת תכלית תכנונית כלשהי. מקום בו אנו עוסקים בהנחיה בעלת משמעות קניינית אזי, כפי שהטיב להבהיר זאת גם בית המשפט בפסק הדין, לא ניתן לצפות ממי שאין לו זיקה קניינית למקרקעין הכפופים להנחיות המרחביות במועד אישורן, לתקוף את אותן הנחיות באותו מועד."

ועדת הערר הוסיפה גם כי הנחיות מרחביות אינן צריכות ואינן יכולות לעסוק בסוגיות קנייניות, כאשר סעיף 145ד מגדיר רשימה סגורה של נושאים שבהם מוסמכת ועדה מקומית לקבוע הנחיות מרחביות: חזות ומראה חיצוני, מפלסי כניסה, השתלבות בסביבה וחיבור לתשתיות – נושאים אלו הם בעלי אופי אדריכלי עיצובי מובהק. ולכן נקבע, כי מידת הציפייה הסבירה שיש לרוכש מקרקעין היא כי לא תקבע הוראה בהנחיות מרחביות שיש בה כדי להשפיע על זכויותיו הקנייניות במקרקעין אותם הוא רוכש. זאת, להבדיל ממגבלות תכנוניות אשר מצופה כי יוסדרו בין בתכנון, בין בהנחיות מרחביות ובין בכלי אחר אפשרי מכח דיני התכנון, ומגבלות אלה נלקחות בחשבון בעת רכישת המקרקעין, ואף משפיעות על שווים.

ולכן, נקבע כי אין דינו של מי שמבקש לתקוף מגבלה תכנונית שאושרה קודם לרכישתו את המקרקעין, כדינו של מי שמבקש לתקוף מגבלה קניינית שאין מקורה בחקיקה העוסקת בהסדרה קניינית, ואשר קשה לראותה כחלק ממעגל המגבלות הקנייניות אותן צופה הקונה סביר בעת רכישתם של מקרקעין.

לאור האמור, הבקשה התקבלה.

הערת מערכת:

מדובר במקרה קיצוני בו ועדה מקומית קבעה בהנחיות מרחביות איסור להצמדת גגות לדירות גג בבתיים משותפים, בין היתר לאור ציפוף הבינוי בבני-ברק, ועדת הערר לא דחתה על הסף את הבירור למרות השיהוי הקיצוני, בשל העובדה כי מדובר בהנחיה החורגת משמעותית מכוונת המחוקק בקבעו את האפשרות להתקין הנחיות מרחביות ופה מדובר בהגבלה קניינית משמעותית לכל דבר.

קבוצת רכישה אינה זכאית לפטור

מספר הליך: ערר 8045-09-24 **משאת פז ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון ערכאה:** ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז, בפני כב' היו"ר, עו"ד מאיה אשכנזי. **תאריך מתן ההחלטה:** 9.7.26. **פרטי המקרקעין:** גוש 6442, חלקות 278–279, הוד השרון. **ב"כ המשיבה:** עו"ד עזרא קוקיא.

העוררים רכשו בין השנים 2006–2013 זכויות במקרקעין בהוד השרון, ביחידות קרקע בשטח של 160 מ"ר. עוד בשנת 2005, נחתם ביחס למקרקעין הסכם שיתוף, ובהמשך נחתמו הסכם ייחוד, איחוד וחלוקה והסכם נוסף לצורך הקמת בניין במגרש התמורה.

על המקרקעין אושרה תכנית הר/1302, ששינתה את ייעודם, בין היתר, למגורים, ותכנית הר/מק/1302/א, שבמסגרתה הוקצו לעוררים זכויות במגרש 1021. בשנת 2023, אושרה בקשה להיתר להקמת בניין בן שבע קומות ובו 10 יחידות דיור.

בעקבות אישור הבקשה הוצאה שומת היטל השבחה בסך 122,500 ₪, שהתייחסה להקלות בלבד. בשומה צוין, כי התשלום בגין התכניות המשביחות כבר הוסדר, אלא שבפועל ההיטל בגין לא שולם. משהתגלתה הטעות, הוציאה הוועדה המקומית שומה נוספת בגין התכניות, בסך 2,583,840 ₪.

העוררים טענו, כי הם זכאים לפטור הקבוע בסעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, וכי אין לראות בהם חברי קבוצת רכישה. בנוסף נטען כי השומה המאוחרת מהווה תיקון אסור של השומה הקודמת וכי הוצאתה פוגעת בהסתמכותם עליה.

ועדת הערר בחנה האם בעלי זכויות שרכשו חלקים בקרקע במסגרת מערכת הסכמית משותפת זכאים כל אחד לפטור מהיטל השבחה בגין בניית דירת מגורים, או שמא יש לראות בהתארגנות, מבחינה מהותית, כקבוצת רכישה שלגביה הפטור אינו חל?

עוד נדרשה ועדת הערר לשאלה האם ניתן להוציא שומה נוספת בגין תכניות משביחות לאחר שבשומה קודמת צוין בטעות כי ההיטל בגין כבר שולם, או שמא מדובר בתיקון שומה אסור?

ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה כי מבחינה מהותית יש לראות בעוררים כחלק מקבוצת רכישה, ששורשיה בהסכם השיתוף משנת 2005.

הודגש, כי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית נועד להעניק הקלה בהיטל השבחה מקום שבו בעל מקרקעין מבקש לבנות או להרחיב דירת מגורים עבורו או עבור קרובו, בהתקיים התנאים הקבועים בדין. בעניין "דיבון" הוכרה האפשרות כי מספר בעלים משותפים במקרקעין יהיו זכאים, כל אחד בנפרד, לבחון את תחולת הפטור בעניינו. עם זאת, שאלת תחולת הפטור על קבוצת רכישה לא הוכרעה שם, ולכן נדרשה ועדת הערר לבחון את מאפייני ההתארגנות שלפניה.

נקבע, כי לצורך כך אין להסתפק בכותרת שניתנה להסכמים, אלא יש לבחון את מהותה הכלכלית האמיתית של ההתארגנות. הוועדה נתנה משקל לכך שהזכויות נמכרו ביחידות קבועות של 160 מ"ר, אשר שיקפו למעשה ציפייה לקבלת יחידת דיור; שהסכם השיתוף חייב גם רוכשים עתידיים; וכי כבר במסגרתו הוסדרו נציגות, קידום התכנון, טיפול משפטי, שיווק, בנייה משותפת והעברת זכויות.

בנסיבות אלה נקבע כי בעלי הזכויות נכנסו ל"מסלול אל-חזור", שמטרתו קבלת המוצר הסופי – דירת מגורים. העובדה שהרכישות נעשו במועדים שונים, או שהסכמים נוספים נחתמו בשלב מאוחר יותר, לא שינתה את מהותה של ההתארגנות.

ועדת הערר הפנתה בהקשר זה להחלטתה בעניין "זוברמן", שעסקה אף היא בבעלי זכויות בתחומי תכנית 1302, וחזרה על קביעתה כי פרשנותו הלשונית והתכליתית של סעיף הפטור אינה מצדיקה את החלתו על קבוצת רכישה. עצם העובדה שהסעיף אינו שולל במפורש את הפטור מקבוצות רכישה אינה מובילה, כשלעצמה, למסקנה כי הפטור חל עליהן.

ביחס לשומה המאוחרת, קבעה ועדת הערר כי אמנם הטעות בשומה הראשונה אינה נמנית עם סוגי הטעויות שניתן לתקן לפי סעיף 14(ו) לתוספת השלישית, אולם כלל לא מדובר בתיקון שומה.

השומה הראשונה עסקה בהקלות בלבד, משום שנמסר לשמאי בטעות כי ההיטל בגין התכניות כבר שולם. הטעות לא הייתה אפוא בשיקול הדעת השמאי, אלא בהגדרת היקף העבודה שנמסרה לשמאי. לפיכך, השומה המאוחרת הייתה למעשה השומה הראשונה שנערכה בגין ההשבחה מכוח התכניות.

גם טענות השיהוי וההסתמכות נדחו. בהפניה לעניין נילי קורן הודגש כי הסתמכות על טעות נקודתית של הרשות זוכה להגנה פחותה מהסתמכות על מדיניות או נוהג עקביים. בענייננו, השומה הנוספת הוצאה כעשרה חודשים לאחר השומה הראשונה וכחודשיים לאחר הוצאת היתר הבנייה, והעוררים לא הוכיחו כי קיבלו החלטות קונקרטיות על בסיס ההנחה שלא יחויבו בהיטל.

מנגד, ניתן משקל לאינטרס הציבורי בגביית מס אמת, לניהול תקין של כספי הציבור ולשמירה על השוויון בין נישומים.

לאור האמור, הערר נדחה, אולם לנוכח הטעות שנפלה בהתנהלות הוועדה המקומית לא נפסקו הוצאות.

הערת מערכת :

ההחלטה מחדדת את הגבול שבין בעלים משותפים בקרקע, אשר כל אחד מהם עשוי לבחון את זכאותו לפטור באופן עצמאי, לבין התארגנות שמבחינה כלכלית נועדה מלכתחילה להוביל את חבריה לקבלת דירות מגורים. בהקשר זה, לא צורת ההתקשרות או הכותרת שניתנה לה הן המכריעות, אלא מטרת הרכישה, מבנה ההסכמים ואופן התארגנות בעלי הזכויות.

עוד מובהר כי שומה מאוחרת אינה בהכרח תיקון שומה אסור, מקום שבו רכיב ההשבחה כלל לא נבחן בשומה הראשונה עקב טעות בהגדרת היקף עבודתו של השמאי.