

בבית המשפט העליון

דנ"מ 5579/14

לפני: כבוד המשנה לנשיא מ' נאור

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

נגד

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ולבנייה פתח תקווה

בקשה לדיון נוסף על פסק דינו של בית משפט זה ב-[בר"ם 2647/14](#) מיום 5.8.2014 שניתן על ידי כבוד השופטים י' דנציגר; ע' פוגלמן ו-י' עמית

בשם המבקשים: עו"ד ד"ר יוסף פרוכטמן

בשם המשיבה: עו"ד יעקב ברכה

חקיקה שאוזכרה:

[חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סע' 197](#)**החלטה**

1. לפניי בקשה לקיום דיון נוסף בפסק הדין של בית משפט זה בבר"ם 2647/14 מיום 5.8.2014 (מפי השופט ע' פוגלמן ובהסכמת השופטים י' דנציגר וי' עמית), אשר במסגרתו קיבל בית המשפט בקשת רשות ערעור על פסק דין של בית המשפט לעניינים מינהליים מרכז-לוד וקבע כי החלטת ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה במחוז מרכז בעניינם של המבקשים תוחזר על כנה.

2. המבקשים הם הבעלים של שתי חלקות קרקע צמודות, שעברו הליך של איחוד ושל שינוי ייעוד מחקלאות לתחנת דלק. בגין שינוי הייעוד נדרשו המבקשים לשלם למשיבה היטל השבחה. בין הצדדים נתגלעה מחלוקת באשר לסכומו. שמאי מכריע שמונה הוציא שומה מכרעת. בעקבות שאלות הבהרה של ועדת הערר – הוציא השמאי

שומה מתקנת. ערר שהגישה המשיבה לוועדת הערר נדחה. שני הצדדים ערערו לבית המשפט לעניינים מינהליים על החלטת ועדת הערר: המבקשים על כך שהשומה המתוקנת נסמכה, לטענתם, על השבחת ה"עסק" ולא על השבחת ה"מקרקעין"; והמשיבה על כך שהשומה המתוקנת התייחסה רק לחלק מהמקרקעין. בית המשפט לעניינים מינהליים (סגן הנשיא א' יעקב) קיבל את שני הערעורים (עמ"נ [\(מינהליים מרכז-לוד\) 44789-11-13](#) הועדה המקומית לתו"ב פ"ת נ' גולדן פוינט בע"מ (13.3.2014)) וקבע כי הדיון יוחזר לוועדת הערר, שתנחה את השמאי המכריע לשום את כל המקרקעין בהתבסס אך ורק על ההשבחה הנובעת מהתכונות הקרקעיות של המקרקעין, במנותק מהפעילות העסקית שעתידה להתנהל במקרקעין ומסוגה.

3. המשיבה הגישה בקשת רשות לערער לבית משפט זה על הכרעתו של בית המשפט לעניינים מינהליים. טענתה הייתה כי "שגה בית המשפט בכך שהתעלם מהשתייכות ייעוד המקרקעין – תחנת דלק – לקבוצת הנכסים המיוחדים ששוויים קשור ישירות לרמת הפעילות הכלכלית בהם" (פסקה 3). בית משפט זה החליט לדון בבקשה כאילו ניתנו רשות והוגש ערעור – וקיבלו. וכך נקבע:

"ככל שהשיקולים הנוגעים לסוג ולהיקף הפעילות העסקית בתחנת הדלק – כמיקום, היקף התנועה ורמת הנגישות – הם כאלה המשפיעים על שומת הקרקע לפי שיטות שמאיות ומקובלות ושיש ביניהם ובין הפעולה התכנונית קשר סיבתי, הרי שמדובר בשיקולים שרשאי היה השמאי המכריע לכלול בשומתו... אכן, כאשר מדובר בבחינת השבחה בשינוי המייעד את המקרקעין להקמת תחנת דלק עשויה להיות השפעה לשיקולים שמאיים שונים, ובהם מיקום המקרקעין, קיומם של כבישים סמוכים ונפחי התנועה באזור. אין לקבוע באופן קטגורי כי שומה הלוקחת בחשבון שיקולים מעין אלה איננה יכולה לעמוד. כאשר תכנית משנה את ייעוד המקרקעין ומתירה בהם שימושים חדשים, יכול הדבר להיחשב ל'דרך אחרת' להעלאת הערך ולהקים חבות בהיטל השבחה... כאשר במסגרת שינוי ייעוד זה קיימים שיקולים שמאיים הכרוכים בפעילות הכלכלית בנכס, רשאי השמאי המכריע לשקללם בשומתו" (שם, פסקה 7; ההדגשות במקור – מ.ג.).

על יסוד קביעות אלה, קבע בית המשפט כי בית המשפט לעניינים מינהליים שגה בכך שהתערב בהחלטתה של ועדת הערר, בשים לב לכך ששומתו של השמאי המכריע התבססה על שיקולים רלוונטיים. בית המשפט ציין גם כי לא היה מקום לגזרה השווה שגזר בית המשפט לעניינים בין הוראת [סעיף 197 בחוק התכנון והבניה](#),

התשכ"ה-1965 (להלן: החוק) לבין היטל ההשבחה שבענייננו, בשים לב לחוסר הסימטריה בין שני ההסדרים, כפי שנקבע בהלכתו של בית משפט זה בדנ"א [3768/98](#) קרית בית הכרם בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים, פ"ד נו(5) 49, 122-131 (2002) (להלן: עניין בית הכרם)).

4. המבקשים הגישו כאמור בקשה לקיום דיון נוסף בפסק הדין. הבקשה כוללת טענות רבות; חלקן טענות בעלות ערעורי מובהק, שאין מקומן בבקשה לדיון נוסף ואין בכוונתי למנות אותן. במוקד הבקשה שתי טענות מרכזיות. האחת, כי קביעת בית המשפט שלפיה יש לשום את הקרקע בהתבסס על הפעילות העסקית הצפויה בה היא הלכה "חדשה מוקשית ומרחיקת לכת" בתחום היטל ההשבחה. הלכה זו סותרת, לעמדתם, את הגדרת השבחה בחוק; פוגעת בזכות הקניין החוקתי שלהם; ומנוגדת להלכה הפסוקה. בהקשר זה הפנו המבקשים לפסקי הדין של בית משפט זה בעניין בית הכרם, עמוד 63 וברע"א [4487/01](#) הועדה המקומית לתו"ב רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו, פ"ד נו(5) 529, 536 (2003) (להלן: עניין לוסטרניק), שבהם נקבע לשיטתם כי נדרש "קשר סיבתי" בלעדי בין התוכנית המשביחה לבין השבחת הקרקע. המבקשים סבורים כי לא מתקיים קשר סיבתי כאמור בין השבחה הנובעת מפעילות עסקית עתידית לבין התוכנית המשביחה. הטענה השנייה עניינה קביעותיו של בית המשפט באשר ליחס שבין היטל השבחה לבין פיצויים לפי [סעיף 197](#). לטענת המבקשים פרשנותו של בית המשפט להלכת בית הכרם היא "שגויה וגורפת", יוצרת "אנומליה" בין ההסדרים ומנוגדת להלכה הפסוקה. המבקשים הפנו בהקשר זה לע"א [974/91](#) עמיד, חברה קבלנית לבנין בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה זמורה, פ"ד נ(5) 104 (1996) (להלן: עניין עמיד), לע"א [2338/09](#) (מחוזי ת"א) צבי אברמוביץ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א יפו (5.12.2013) (להלן: עניין אברמוביץ); ולרע"א [725/05](#) הועדה המקומית לתו"ב שומרון נ' בלוח (3.9.2014) (להלן: עניין בלוח)). פסק הדין בעניין בלוח ניתן אחרי פסק הדין מושא הבקשה, והמבקשת הגישה בקשה להוספתו כאסמכתה אחרי הגשת הבקשה לדיון נוסף.

5. המשיבה סבורה כי בפסק הדין מושא הבקשה לא נקבעה הלכה חדשה. בית המשפט קבע, כפי שנקבע אף בעבר, כי בהערכת שווי הקרקע ניתן להסתמך על כל השיקולים השמאיים הרלוונטיים. במקרה דנן אין מדובר בהטלת היטל השבחה על פעילות עסקית אלא בקביעת שווי הקרקע הנגזר, בהתבסס על שיטת היוון תזרים המזומנים העתידי, מהיקף דמי השכירות העתידיים ממנה. דמי השכירות נקבעים על-פי

השימוש המבוצע בקרקע, דהיינו נשענים על כך שבקרקע עתידה לקום תחנת דלק. לנוכח העובדה שהשומה הנגדית שהגישו המבקשים מבוססת בעיקרה על תחשיב דומה, סבורה המשיבה כי המחלוקת בין הצדדים היא על שיעור דמי השכירות הצפויים ולא על אופן חישובם, כי "הבקשה לדיון נוסף... מהווה כסות למחלוקת שמאית בין הצדדים" (פסקה 12 לתשובה) וכי הטענות המפורטות בה הן ערעוריות מטיבן. המשיבה טענה עוד כי בניגוד לעמדת המבקשים, בית המשפט יישם את הלכת בית הכרם כלשונה ולא סטה ממנה. המשיבה הדגישה בתשובה נוספת כי בניגוד לטענת המבקשים בדבר השלכות הרוחב הדרמטיות של פסק הדין, פסיקתו של בית המשפט לרלוונטיות לשינוי יעוד לתחנת דלק בלבד, ולא לסוגי עסקים אחרים. זאת, מן הטעם שלא קיים יעוד עסקי ספציפי נוסף כמו תחנת דלק, אלא מקרקעין למסחר או לתעסוקה אשר יכולים, מטבעם של דברים, לשמש למנעד רחב של סוגי עסקים.

6. עיינתי בפסק דין, בבקשה ובתגובות. דינה של הבקשה להידחות. פסק הדין מושא הבקשה לא קבע הלכה חדשה. פסק הדין מהווה יישום של ההלכות הקיימות וצועד בדרכן. בעניין בית הכרם ציין בית המשפט כי "שוויים של מקרקעין נגזר, כידוע, מגורמים שונים (מיקום, גודל הנכס, טיב הנכס וכו'), וביניהם יכולת ניצולם על-פי תכנית תכנון החלה עליהם" (עמוד 62; ההדגשה הוספה – מ.נ.). בעניין לוטטרניק ציין השופט א' לוי:

"שווי השוק של מקרקעין יכול להיות מושפע ממספר רב של גורמים, כמו מיקומם, טיבם ושטחם, אך לעתים נודעת השפעה לגורמים נוספים, כמו גורמים חברתיים, כלכליים, פוליטיים, מדיניים, דתיים ורבים אחרים. עם זאת נדמה כי לגורמי התכנון השפעה מכרעת, באשר אלה קובעים את פוטנציאל המקרקעין ואת אפשרויות הניצול הגלומות בהם. שווייה של קרקע המיועדת לבנייה אינו כשווייה של קרקע חקלאית, ושווייה של זו אינו כשווייה של קרקע המיועדת לצורכי ציבור" (שם, עמוד 536; ההדגשות הוספו – מ.נ.).

"יכולת ניצול המקרקעין" וייעודם מהווים אפוא גורמים מרכזיים המשפיעים על הערכת שווייה של קרקע. אין ספק כי שיקולים אלה רלוונטיים להערכת השווי. כך, בענייננו, שונה יעוד המקרקעין מקרקע חקלאית לקרקע שניתן להקים עליה תחנת דלק. כפי שצוין בפסק הדין מושא הבקשה, יש בכך משום העלאת שווי הנכס המהווה השבחה (ראו: [רע"א 384/99](#) מועש בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה טבריה, פסקות 4-5 (19.10.1999)). מששינוי היעוד מהווה השבחה, כל שנדרש הוא לאמוד את

ערכה. צודקת אפוא המשיבה בציננה כי המחלוקת בין הצדדים היא מחלוקת קונקרטיית על אודות גובה ההשכחה. במחלוקת זו הכריע בית משפט זה כי במסגרת הערכת השווי יש לשקול את כל השיקולים השמאיים הרלוונטיים. כפי שציין בית המשפט, מקווים מנחים לשמאות שפרסם משרד המשפטים (משרד המשפטים, אגף שומת מקרקעין קווים מנחים, פרק כ': עריכת שומות לתחנות תדלוק, עמוד 7 (2010)) עולה כי אחת משיטות השמאות המקובלות המשמשות בין היתר לשומת קרקע שיעודה הקמת תחנת דלק היא שיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים. במסגרת זו, נדרש להוון את דמי השכירות הראויים מתחנת התדלוק לצורך שומת שווי השוק של המקרקעין (המשמשים – או אשר עתידים לשמש – לתחנת הדלק). בית המשפט קבע כי מדובר בשיקולים שמאיים רלוונטיים. השמאי הוא הגורם המקצועי בהערכת שווי ומשקל שיקולים רלוונטיים, אין מקום להתערב בחוות-דעתו. אין בקביעה זו כל חידוש. היא מתיישבת עם רוח הפסיקה בנושאי שמאות. ודוק: אף אם תאמר כי יש בכך חידוש מסויים ככל שנוגע הדבר לשומת תחנות דלק, לא די בכך כדי להצדיק קיומו של דיון נוסף (השוו), לאחרונה, בסוגיה משיקה של היטל השכחה: [דנ"א 5255/14](#) הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' אליק רון בע"מ, פסקה 7 (2.9.2014).

7. אשר ל"אנומליה" שנוצרה לטענת המבקשים בין היטל השכחה לבין פיצויים לפי [סעיף 197](#), הרי שפרשנותם לפסק הדין מושא הבקשה שגויה. אכן, בעניין בית הכרם נקבע, בדעת הרוב, כי קיים חוסר סימטריה בין שני ההסדרים (ראו שם, עמודים 126-131). זה הוא הכלל. לצד זאת, נקבע במקרים שונים, כפי שצינו בצדק המבקשים, כי להסדרים אלה עשויה להיות רלוונטיות האחד למשנהו. מדובר הן בפסקי הדין בעניין עמיד, פסקה 7 ובעניין אברמוביץ, פסקה 13 – שאליהם הפנו המבקשים בבקשתם, הן בפסק הדין שניתן ממש לאחרונה בענין בלוך, פסקות 66-67, שבאשר אליו הגישו כאמור המבקשים בקשה להוספת אסמכתה. אולם, אין בפסקי דין אלה קביעה כי תמיד ניתן לבצע גזרה שווה בין ההסדרים. פסק הדין מושא הבקשה לא שינה מהלכות אלה. בית המשפט קבע כי בנסיבות המקרה לא היה מקום לסטות מהלכת בית הכרם ולא היה מקום לבצע גזרה שווה מהוראת [סעיף 197](#). ובדבריו:

"בענייננו לא היה מקום להקיש מהוראת סעיף 197 לחוק שעניינה הערכת השווי לעניין היטל השכחה, מקום שנמצא כי למשיבים [המבקשים בענייננו] קמה חבות בגין השבחת המקרקעין והמחלוקת נסבה על גובה הסכום שעליהם לשלם למבקשת [המשיבה בענייננו]" (שם, פסקה 6; ההדגשה במקור – מ.נ.).

הנה כי כן, קביעה זו מתיישבת עם ההלכות הקיימות ואינה מנוגדת להן.

8. הבקשה נדחית. המבקשים יישאו בהוצאות המשיבה בסך של 15,000 ש"ח.

ניתנה היום, כ"ז בחשוון התשע"ה (20.11.2014).

המשנה לנשיא

העותק כפוף לשינויי עריכה וניסוח. 14055790_C05.doc עע
מרכז מידע, טל' 077-2703333 ; אתר אינטרנט, www.court.gov.il

המשנה ל מ' נאור 54678313-5579/14
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

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