

כ"ס) 7/06 קלי טופז בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה נתניה

### בתי המשפט

עא 000007/06		בית משפט השלום כפר-סבא	
03/01/2008	תאריך:	כב' השופט דוד גדול	בפני:

בעניין:

קלי טופז בע"מ

ע"י ב"כ

עו"ד צבי שוב

מערערת

נגד

ועדה מקומית לתכנון ובניה נתניה

ע"י ב"כ

עו"ד שולה רגב

משיבה

### פסק דין

#### א. עובדות

1. המערערת זכאית להירשם כבעלים של המקרקעין הידועים כחלקה 34 בגוש 8270 (להלן: "המקרקעין").
2. המקרקעין מצוים בנתניה ובשעתו הופעל במקום מלון בשם מלון טופז.
3. על המקרקעין חלה תכנית בנין עיר נת/21/552 ו-נת/21/552 א' (להלן: "התכנית מצב חדש").
4. הדרישה הושתתה על שומה של שמאי המשיבה הלא הוא מר גדי דגני עפ"י שומה מיום 7.3.05. שם נקבע היטל בסכום של 1,700,000 ₪.
5. המערערת לא קבלה שומה זו והגישה למשיבה שומה נגדית ערוכה ע"י דוד טיגרמן ויצחק זך. בשומה זו נקבע כי אין כל השבחה.
6. משלא הגיעו שמאי הצדדים לידי הבנה, מונה שמאי מכריע כמשמעות המונח בתוספת – הלא הוא מר נחמיה גנות. האחרון הגיש לצדדים שומה מכרעת נושאת תאריך 26.12.05.

1

7. בשומה ראשונה שהוציא קבע מר גנות כי חל היטל בסך 925,000 ₪ ובשומה מתוקנת סך של 865,000 ₪.
8. ההליך שבפני ערעור לפי הוראות סעיף 14 (ג) לתוספת.
8. אין חולק כי המערערת רכשה את זכותה במקרקעין בעקבות הליך של כנוס נכסים נגד הבעלים הקודמים של המקרקעין.
- במסגרת הליך הכינוס נמכרו המקרקעין בפקוח ביהמ"ש המחוזי עפ"י שומה שהוגשה לביהמ"ש ע"י השמאים

- אסתר כהן ואוהד דנוס. בשומה נקבע שווי המקרקעין לסך של \$2,570,000. הכונסים פרסמו מכרז שבסופו הציעה המערערת סכום של \$2,393,162 וזכתה בנכס.
9. המערערת שלמה את ההיטל כפי שקבע השמאי המכריע תחת מחאה, והיא עותרת להכיר בשומתה כשומה הקובעת ביחסי הצדדים באופן שבסופו של יום תשיב לה המשיבה כספים ששולמו לה שלא כדין.
10. ביום 27.6.06 ניתן על ידי פס"ד הדוחה את הערעור, זאת לאחר שקבלתי את עמדת המשיבה שטענה לפני כי אין להתחשב דווקא בשומה שנערכה למערערת לצורך רכישת המקרקעין שעה שהעסקה בוצעה אגב הליך שיפוטי ובפיקוח ביהמ"ש.
11. המערערת לא השלימה עם התוצאה, וערערה לביהמ"ש המחוזי. הערעור נדון בביהמ"ש המחוזי מרכז, בפני כב' הנשיאה ה. גרסטל, והשופטים א. שילה ו-א. דודקביץ, ע"א 07-08-5845. במהלך הערעור הציג ב"כ המערערת **ראיה חדשה שלא הייתה לפני בעת שהערעור נדון בבימ"ש זה.**
12. פסה"ד של ערכאת הערעור, בטל את פסק דיני מיום 27.6.06, תוך שערכאת הערעור מורה לי לבדוק את הראיה החדשה, וכן לאור ראיה זו, אם יש צורך בהשלמות ראייתיות תוך מתן זכות טיעון לב"כ הצדדים וכתובת פס"ד חדש.
13. ביום 25.11.07 הובא לעיוני לראשונה פסה"ד של ערכאת הערעור, ובו ביום הוריתי לעו"ד שוב, ב"כ המערערת להמציא לי את אותה ראיה חדשה שהוצגה בפני ביהמ"ש של הערעור.
14. לאחר שבחנתי את הראיה, בקשתי מכל צד תחילה המשיבה ואח"כ המערערת, להשלים טיעוניהם בכתב לאורה של אותה ראיה. הטיעונים הוגשו והגיעה העת ליתן פס"ד.

## ב. הדיון

- 2
1. הצדדים חוזרים למעשה על טיעוניהם כפי שטענו בדיון הראשוני, ויש לראותם כחלק בלתי נפרד מפס"ד זה (כוונתי לסעיפים 1 ו-2 של פרק ב' לפסה"ד המבוטל).
2. ב"כ המערערת מוסיף וטוען לפני, את שטען בערכאת הערעור, כי המשיבה דכאן הייתה מערערת בהליך אחר שעניינו היטל השבחה בבימ"ש שלום בנתניה **בת.א. 7469/05 הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ. צ'צ'יק דוד ומנשה** (לא פורסם) (להלן: "הראיה החדשה" או "פרשת צ'צ'יק" לפי העניין).
3. ב"כ המערערת מפנה לפרשת **צ'צ'יק** וטוען לפני כי בפרשת **צ'צ'יק** טענה המשיבה דכאן בשעה שהעניין היה כדאי לה ובהיפוך תפקידים (בפרשת צ'צ'יק הייתה המשיבה דכאן מערערת) טענה הפוכה לזו שהיא מעלה כאן.
4. ב"כ המערערת מפנה לפרשת **צ'צ'יק** שבו טענה המשיבה דכאן את אשר הוא טוען לפני בהליך זה, כי אין לשום את הנכס עפ"י שיטת ההשוואה לנכס אחר/דומה, אלא יש להתייחס לעסקה פרטנית שבוצעה באותו נכס, ולהעדיף אותה על פני השומה בשיטת ההשוואה.
5. כיוון שכך, מבקש ב"כ המערערת לאמץ את שיטתה של המשיבה בפרשת צ'צ'יק ולהחילה גם על המקרה שלפנינו. משמע, לקבל את שווי הנכס כפי שזה נרכש על ידי המערערת בפיקוח ביהמ"ש המחוזי, ועפ"י שומה שהוגשה שם. באופן כזה השווי של המקרקעין במצב הקודם יהא סכום בשקלים השווה ל-\$2,393,162, התמורה ששלמה

- המערערת בעת רכישת המקרקעין בביהמ"ש המחוזי בהליך של כינוס נכסים.
- אם כך נפעל, ונוכח העובדה המוסכמת בדבר שווי המקרקעין במצב החדש, אין לפנינו השבחה כלשהיא. על כן, דין הסכומים ששלמה המערערת למשיבה תחת מתאה להיות מושבים בלווית ריבית והפרשי הצמדה.
6. לחילופין, עותר ב"כ המערערת להורות על השבת העניין לשמאי המכריע ע"מ שהאחרון יתקן את שומתו עפ"י הנחיות ביהמ"ש המחוזי, תוך בחינת העסקה והשומה הנ"ל.
7. ב"כ המשיבה מודה כי בפרשת **צ'צ'יק** אכן טענה הפוך ממה שטענה לפני בכתב טענותיה, ובדיון מיום 31.5.06. מוסיפה וטוענת ב"כ המשיבה, כי יש לאבחן את המקרה שלפנינו מפרשת **צ'צ'יק** וזאת בשל העובדה כי התכנית מצב קודם הינה משנות השבעים של המאה הקודמת, בעוד העסקה שבה רכשה המערערת את המקרקעין התבצעה בשנת 1999 **זמן קצר** לפני אשור התכנית במצב חדש. לטעמו
- 3
- בלתי מתקבל על דעתה של המשיבה, כי השווי בשנת 1999 יהא זה של תכנית משנות השבעים.
8. מוסיפה וטוענת ב"כ המשיבה, כי העסקה בענייננו נקשרה בתקופה מיוחדת, קרי לפני מתן פסה"ד בעניין המרינה, ועל כן, אי אפשר לקבלה לענייננו.
9. בתגובה לטיעוני המשיבה, טוען ב"כ המערערת כי המשיבה כלל לא נתנה הסבר, לא סביר ולא אחר, מדוע הסתירה את הראיה החדשה מעיני (גם אם היא לא נוחה לה), ואת אותה אבחנה שהיא מנסה לעשות היום הייתה צריכה לעשות בדיון ביום 31.5.06 ולהותיר לי להחליט האם המקרים דומים או שונים.
10. בנוסף, טוען ב"כ המערערת, כי השמאי המכריע לא התייחס בענייננו לעסקת הרכישה שלה בביהמ"ש המחוזי. באשר לפסה"ד בעניין המרינה, טוען ב"כ המערערת כי טענה זו לא הועלתה בפני השמאי המכריע, ומכאן שאי אפשר להעלותה בפנינו היום בחינת
- "עבר זמנו בטל קרבנו". מן הבחינה המהותית מבקש ב"כ המערערת לדחות את הטענה לגופה, שכן מחיר שוק הוא מחיר שוק, גם אם הרוכש הסכים להעלות את המחיר מתוך ציפיה לגלום פוטנציאל עתידי בנכס.
11. מוסיף וטוען ב"כ המערערת בתשובה לטיעוני ב"כ המשיבה, כי זו אינה מדייקת שעה שהיא מנסה לטעון שמדובר בתכנית מצב קודם משנות השבעים, ולא יתכן לייחס רכישה שבוצעה כ-30 שנה אחרי שהתכנית מצב קודם בתוקפה לאותה תכנית.
- מבקש ב"כ המערערת להעיר כי המדובר אמנם בתכנית **שראשיתה** בשנות השבעים, אך זו תוקנה בשנת 1987, והבסיס צריך להיות שנת 1987 ולא יום אשור התכנית המקורית.
12. א. במחלוקת זו שבין הפרקליטים דעתי כדעתו של ב"כ המערערת לאורך כל החזית. ראשית, יש לומר כי צודק הוא שעה שהוא טוען כי **חובה** הייתה על המשיבה להביא לעיוני את הטיעון שהעלתה המשיבה בפרשת **צ'צ'יק**, תוך אזכור מלא של ההליך שם.
- צודק ב"כ המערערת כי שומה על כל בעל דין בהליך אזרחי לפרוש בפני ביהמ"ש **הכל**, הן את שתומך בגישתו, והן את שמזיק לה.
- החובה מתעצמת פי כמה שעה שמדובר ברשות ציבורית-סטטוטורית שחובת ההגינות ותום הלב הרובצת לפתחה מוגברת וזאת עפ"י הפסיקה שאזכר ב"כ המערערת.

ב. העניין גם פשוט וברור לי מטעם פרקטי מעשי, ולא רק משפטי. הרשות הצבורית אמורה לשמש דוגמא ומופת לאזרח פשוט ביחסיו, הן עמה והן עם אותה רשות או כל רשות ציבורית דומה לה. קל וחומר, בן בנו של קל וחומר, כאשר המדובר בביהמ"ש שלפניו יש לפרוש הכל, ללא כחל ושרק. נשווה בנפשנו אם לא כך יהיה, יאמר האזרח הפשוט לעצמו, כי אם לרשות הזכות להסתיר מידע לא נעים לה, מדוע הוא חייב בכבודו של ביהמ"ש והוא יספר את כל האמת. לעניין זה אני מבקש להפנות את הצדדים לערעור אזרחי 782/86 חברת אוטובוסים מטאר אל-קודס נ. מנהל מס ערך מוסף פורסם בפדי מג (2) עמ' 563 ובעמ' 571 בסעיף 13 לפסה"ד המודפס. אומר ביהמ"ש מפי כב' השופט (כתוארו אז), א. מצא לו הסכימו כב' השופט (כתוארו אז) שלמה לוי וגבריאל בך כדלהלן:

"לשון אחר ביחסיו עם רשויות שלטוניות ומינהליות אין האזרח רשאי לאחוז את המקל בשני קצותיו ולהישמע בטענת דבר והיפוכו, על יסודה של אותה תשתית עובדתית בהתאם לאינטרסים מנוגדים שיש לו ביחסיו עם רשות א' מחד גיסא, ועם רשות ב' מאידך גיסא".

לטעמי, כשם שלאזרח אין רשות לומר לרשות א' כך ולרשות ב' אחרת באותה מידה ועל אחת כמה וכמה, אין להרשות לרשות לטעון טענה בבימ"ש אחד ובבימ"ש שני להפוך את עורה ולטעון היפוכו של דבר משום שבביהמ"ש הראשון (בנתניה) היא מערערת, ובשני (כאן) היא משיבה.

13. יכול הייתי לסיים כאן, אך לא אעשה מלאכתי קלה, ואעבור להכרעה גם במחלוקת לעיצומה. מקובלת עלי עמדתו הפרוצדורלית של ב"כ המערערת, הטוען כי טענה שלא נטענה בפני השמאי, לא תוכל ב"כ המשיבה להעלותה עכשיו בשלבי הסיכומים בערעור.

גם כאן לא אסתפק ואמשיך הלאה ואומר כי מקובלת עלי עמדתו של ב"כ המערערת, שיש לקבל את שווי המצב הקודם, כפי שנקבע בהליך בביהמ"ש המחוזי בהליך של כינוס הנכסים. העובדה שהעסקה בוצעה בסמוך לאישורה של תכנית מצב חדש אין בה כדי לגרוע במאומה מהשווי. העובדה כי מאן דהוא שוקל במערכת שיקוליו שינוי צפוי וקרוב של התכנית ומשלם עבורה מה שמשלם לא יכולה להוות שיקול לגריעותא.

לא תמיד ציפיות מתגשמות ומתממשות, ולכן לא רשאי היה השמאי המכריע להתעלם מהשומה שנקבעה כפי שנקבעה בביהמ"ש המחוזי. נימוק נוסף בפי, והוא הצורך לקבע ערכים שנקבעו בעסקאות שבוצעו תחת עינו הבוחנת של ביהמ"ש. נכון הדבר שהמשיבה לא הייתה צד להליך כינוס הנכסים בביהמ"ש המחוזי, והממצאים שם לא יחייבו בהכרח. אולם, לטעמי שמאי מכריע שמעמדו במעמד מעין שיפוטי, ובוודאי בימ"ש שלום לא יכולים להתעלם מקביעותיו של בימ"ש אחר, קל וחומר בימ"ש מחוזי.

לטעמי, רק נימוקים כבדי משקל וטעמים מיוחדים יכולים לגרום לשינוי ממה שנקבע בביהמ"ש המחוזי, הן מכח

העקרון של כיבוד הדדי בין רשויות, והן מחמת נימוק פרקטי (ואין זו בושה לומר כך), למנוע ריבוי התדיינויות במערכת המשפטית-שיפוטית.

מכאן שיש להסיק כי במקרה דנן נוכח השווי שנקבע ע"י ביהמ"ש המחוזי בעת רכישת המקרקעין, אין לפנינו כל השבחה ודין הערעור להתקבל על כל המשמעויות הכספיות הנובעות מכך.

14. יכולתי לסיים פסק דיני כאן, אולם היה ועמדתי עד פה לא לתקבל, יש לקבל את עמדתו החילופית של ב"כ המערערת להשיב את הנושא לשמאי המכריע ע"מ שהאחרון ידון בשומת דנוס לגופה, יקבל ממנה מה שיקבל, ידחה מה שידחה, והכל בתנאי שבכל עמדה שינקוט השמאי המכריע, ימסור את נימוקיו על מה ולמה סטה משומה זו, ומדוע ולמה אמצ' שומה זו על פני השומה שהוגשה לי ע"י שמאי הוועדה.

### לסיכום

1. העולה מן המקובץ כי דין הערעור להתקבל ואני קובע ומצהיר כי במקרה דנן לא הייתה כל השבחה, ועל המשיבה להשיב למערערת את כל הסכומים ששלמה לה המערערת בלווית ריבית והפרשי הצמדה מיום התשלום ע"י המערערת ועד ליום ההשבה בפועל.

2. כפועל יוצא מהתוצאה אליה הגעתי, ובשים לב להוראת ביהמ"ש המחוזי, על המשיבה לשלם למערערת הוצאות ושכ"ט עו"ד בסך 20,000 ₪ בלווית מע"מ שנפסקו בביהמ"ש המחוזי, ועוד 10,000 ₪ בלווית מע"מ בגין ההליכים בבימ"ש זה.

3. אני מעכב בצוע האמור בפס"ד זה עד ליום 31.1.08 ע"מ לאפשר לכל צד לשקול את עמדתו מול ערכאת הערעור. כל בקשה לעכוב בצוע נוסף מעבר ליום 31.1.08 תוגש ע"י כל מבקש שכזה **ישירות** לערכאת הערעור.

6

### ניתן היום כ"ה בטבת, תשס"ח (3 בינואר 2008) בהעדר הצדדים

דוד גדול 54678313-7/06

דוד גדול, שופט

קלדנית: אביגיל כהן

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

7

עא (כ"ס) 7/06 קלי טופז בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה נתניה