



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 20-09-48787 הועדה המקומית לתכנון ובניה צפת נ' רקפת מפעלי פתוח בע"מ ואח'

בפני כבוד השופט, סגן הנשיא אשר קולה

המערערות
הועדה המקומית לתכנון ובניה צפת
ע"י ב"כ עוה"ד תומר גור ואח'

נגד

המשיבות
1. רקפת מפעלי פתוח בע"מ
2. רקפת חלקות 5 ו-8 (2017) בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד יורם חגבי-חגי ואח'

פסק דין

מבוא

1. המערערות, הועדה המקומית לתכנון ובניה צפת (להלן – "הועדה" או "המערערות") הגישה ערעור מינהלי, בגין חיובה לשלם למשיבות, או למי מהן (יפורט להלן) פיצויים בסך של 1,261,788 ש"ח וזאת בעקבות החלטתה של ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה (להלן – "ועדת הערר") אשר במסגרתה התקבלה תביעת הפיצויים של המשיבות בגין תוכנית ג/12761 בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה, ובגין ירידת ערך בחלקה 5 בגוש 13081 (להלן – "חלקה 5").

2. ועדת הערר נדרשה להליך וזאת לאחר שהוגשה על ידי המשיבה 1 תביעה לוועדה לתשלום פיצויים לפי סעיף 197, לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן – "חוק התכנון והבניה") תחילה, ולהלן ארחיב קמעא בעניין זה, לא הגיבה הועדה לתביעה ומשכך הוגש ערר על ידי המשיבה 1. בשלב מאוחר יותר הועדה התייחסה לתביעה ודחתה אותה, ואז הערר של המשיבה 1, נדרש לדחייה לגופה.

3. ועדת הערר וכמפורט לעיל קיבלה את ערר המשיבה ומכאן הערעור המינהלי שלפניי.

ההליכים עד כה בפירוט

4. המשיבה מס' 1 הייתה בעת הרלוונטית, בעלת הזכויות בחלקה 5 וזאת מאז שרכשה את הזכויות בה בשנת 1960.



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 20-09-48787 הועדה המקומית לתכנון ובניה צפת נ' רקפת מפעלי פתוח בע"מ ואח'

5. ביום 28.1.14 פורסמה למתן תוקף ברשומות תוכנית ג/12617 – תוכנית מתאר כוללנית לעיר צפת, אשר סימנה את חלקה 5 (וחלקות נוספות) כיעוד "העיר ההיסטורית" (להלן - בהתאמה "המועד הקובע" ו"התוכנית הפוגעת").

6. כתוצאה מכך, כך לטענת המשיבה, ירד ערכה של חלקה 5 ולפיכך הגישה המשיבה תביעת פיצויים כנגד המערערת (להלן – "תביעת הפיצויים").

7. עד ליום 26.10.17 לא ניתנה החלטת הוועדה בעניין תביעת הפיצויים ולפיכך הגישה המשיבה ערר לוועדת הערר בגין אי מתן החלטה בתביעת הפיצויים.

8. ביום 30.11.17 דחתה הוועדה את תביעת הפיצויים ובהמשך לכך הגישה תשובה מטעמה לערר.

9. במסגרת הדיון בערר היו מספר דיונים ומספר פרוטוקולים, שאינם חשובים להבנת ההליך שלפנינו, עד שביום 17.2.19 החליטה ועדת הערר על מינויו של שמאי מייעץ אשר קבע, כי המשיבה זכאית לפיצוי בגין ירידת ערכה של החלקה, בסך של 1,730,700 ₪.

10. בין לבין, היו עוד הליכים הקשורים לליבת הערעור, והוא מעמדה של המשיבה 1 וזיקתה לחלקה 5, ולכך אדרש בפרק נפרד להלן.

11. מכל מקום, ועדת הערר ביקשה הבהרות שונות מאת השמאי המייעץ, וסופו של דבר זה האחרון תיקן את השומה וקבע, כי סכום הפיצוי בגין הפגיעה בחלקה 5 מסתכם לסך של 1,261,788 ₪ שהוא סכום הפיצוי אותו קבעה שעל המערערת כאן לשלם.

האירועים הנוספים

12. בליבת הערעור וכמפורט לעיל, עומדים נושאים שאין להם כל קשר לשאלות קלאסיות של ירידת ערך, או שאלות תכנוניות כלשהן ועניין במישור אחר לחלוטין וכפי שיבואר להלן.

13. לטענת המערערת, כך בהתייחסותה לתשובת השמאי המייעץ, התגלה לה, כי המשיבה מס' 1 מכרה ביום 2.5.18 את מלוא זכויותיה בחלקה למשיבה מס' 2 במחיר של 100,000 ₪ ואף המחתה לה את זכות התביעה.



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 20-09-48787 הועדה המקומית לתכנון ובניה צפת נ' רקפת מפעלי פתוח בע"מ ואח'

1
2 14. משהובא עניין זה לידיעתה של ועדת הערר, הורתה זו האחרונה למשיבה, כך ביום 9.1.20,
3 להתייחס לטענות המערערת לעניין זה.
4 המשיבה 1 הגיבה וכך גם המערערת עד, שסופו של דבר וביום 25.2.20 הורתה ועדת הערר
5 למשיבה 1 להעביר למשיבה 2 את כל מסמכי הערר, להעביר את הסכם המכירה לשמאי
6 המייעץ, וכן הורתה לשמאי המייעץ לבחון את מסמכי המכירה ובמידת הצורך לתקן את
7 חוות דעתו.
8

9 15. ביום 23.3.20 הגישה המשיבה 2 לוועדת הערר, את בקשתה להצטרף להליך, וביום 24.3.20
10 אישרה ועדת הערר למשיבה 2, להצטרף להליך.
11

12 16. סופו של דבר, וכמפורט לעיל, השמאי אומנם הפחית את גובה הפיצוי, אך לא מהטעם שהיה
13 הסכם מכירה בין שתי המשיבות ולא משום גובה סכום המכירה, אלא רק משום סיבות
14 אובייקטיביות, שעניין בשווי הפגיעה שנגרמה לחלקה.
15

16 17. אירוע נוסף שאירע אף הוא במהלך ההתדיינות בפני ועדת הערר, הינו הסכם שלפיו, ביום
17 3.5.20, מניות המשיבה מס' 1 נמכרו לחברת בית לוי יצחק בע"מ.
18 נתון זה לא הוזכר בהודעת הערעור המנהלי (וגם לא בפני ועדת הערר), וההסכם שבין
19 המשיבה 1 לחברת בית לוי יצחק, צורף במועד מאוחר יותר ולבקשת המערער, וגם על כך
20 להלן.
21

החלטות ועדת הערר

22
23
24 18. בפרק זה אדרש רק להחלטות ו. הערר הרלוונטיות להליך שלפניי וכדלהלן.
25

26 19. החלטות ו. הערר מיום 25.2.20-

27 בהחלטתה זו נדרשה ו. הערר לטענת המערערת בעניין המחאת הזכות וקבעה כדלהלן:
28 "אנו מקבלים את הסבריה של העוררת כי אין בהמחאת הזכות לאחר המועד הקובע כדי
29 לשלול את זכותה של העוררת להגיש תביעת פיצויים וערר על החלטת הועדה המקומית
30 בה, בהיותה בעלת הקרקע במועד הקובע ובמועדים הללו. המחאת הזכות לאחר המועד
31 הקובע אינה משפיעה על קיומו של חוב מבחינת המשיבה (ראו ע"א 594/79 פאקא תעשיות
32 בע"מ נ' רוטנברג, פ"ד לו(3) 309, 327)."
33 עוד קבעה ועדת הערר שם בסעיף 20:



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 20-09-48787 הועדה המקומית לתכנון ובניה צפת נ' רקפת מפעלי פתוח בע"מ ואח'

1 "יחד עם זאת, לאור המחלוקות בין הצדדים באשר לטיבה של הזכות הנמחית (ניהול
2 התביעה או קבלת תשלום הפיצוי גרידא), ועל מנת לאפשר לחברה הנמחית את האפשרות
3 להתייחס לכך, או לבקש להצטרף להליך, תמציא העוררת לחברה הנמחית את כל
4 המסמכים שהגישו הצדדים במסגרת ההליך, את ההחלטות שהתקבלו בו, לרבות החלטה
5 זו, ואת השומה המייעצת. זאת תוך 5 ימים מיום המצאת החלטה זו ידיה.".

6
7 20. הנה כי כן, ועדת הערר התייחסה לסוגיית המחאת הזכות מבלי שהכריעה באשר לטיבה של
8 הזכות הנמחית, תוך שקבעה שאין בהמחאת הזכות לאחר המועד הקובע להשפיע על קיומו
9 של החוב מבחינת המערער.

10
11 21. בעקבות החלטה זו ביקשה המשיבה מס' 2 להצטרף להליך כעוררת, תוך שציינה בבקשתה,
12 כי היא "המוטבת לקבלת כספי הפיצויים" ומשכך מבקשת היא להצטרף להליך תוך שהיא
13 מצטרפת לכל טענות המשיבה 1 (שהייתה כזכור העוררת שם).
14 ביום 24.3.20, אישר יו"ר ועדת הערר את צירופה של משיבה 2 כעוררת להליך שבפני ועדת
15 הערר.

16
17 22. ביום 9.7.20, ניתנה החלטתה הסופית של ועדת הערר, שבה הייתה התייחסות גם להסכם
18 שבין המשיבות ולשאלה כיצד הסכם זה השפיע על שוויה של הקרקע.
19 לעניין זה קיבלה ועדת הערר את הסברו של השמאי המייעץ ולפיו אין בהסכם שנכרת 4.5
20 שנים לאחר המועד הקובע, כדי להשפיע על שווי החלקה.
21 לטעמה של ועדת הערר, קביעתו של השמאי המייעץ תואמת את דרישת תקן 2 – יישום גישות
22 השומה כשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשייה מלאכה ומסחר (מרץ
23 2007) ולפי סעיף 4.2 שבו (כך כפי שצוטט בהחלטה) **"מועד עסקאות השוואה ומחירי היצע
24 לא ירחק משנתיים מהמועד הקובע"**.

25
26 23. עוד הוסיפה ועדת הערר בהחלטה זו, וזאת מעבר לנדרש, כלשונה, שמדובר בהסכם מכר בין
27 חברות שקיים קשר ביניהן, ומשכך אין בסכום שנקבע, כדי לשקף את שווי השוק.

28
29 24. בהסתמך על כל האמור, נתנה ועדת הערר, תוקף לסכום הפיצוי המתוקן כפי שנקבע
30 בהבהרות השמאי המייעץ מיום 18.5.20, דהיינו סכום של 1,261,788 ₪. ייאמר כבר עתה
31 והדבר עוד יודגש להלן, כי ועדת הערר לא קבעה למי ישולם הפיצוי.



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 48787-09-20 הועדה המקומית לתכנון ובניה צפת נ' רקפת מפעלי פתוח בע"מ ואח'

טענות המערערות

25. שלש טענות מרכזיות למערערות -

א. המשיבה פעלה בחוסר תום לב מוחלט, עת הסתירה מוועדת הערר עובדות מהותיות ומשכך דין עררה להידחות.

ב. המשיבה 1 המחתה את זכות התביעה שלה, ומשכך לא רק שאין לה יותר זכויות במקרקעין, אלא שאין לה כלל יריבות עם המערערות, שכן לטענת המערער, ובהסתמך על חוק המחאת חיובים (התשכ"ט-1969) (להלן - "חוק המחאת חיובים"), המשיבה 1 שהינה הממחה, בהתאם לחוק הנ"ל, חדלה להיות נושה של החייב, דהיינו המערערות כאן.

ג. המשיבה 2 שהיא בעלת הזכויות האמיתיות בחלקה 5, אינה זכאית כלל לפיצוי שכן לה לא נגרם כל נזק, שהרי קנתה את הזכויות בחלקה במחיר של 100,000 ₪, סכום המשקף את מלוא ירידת הערך בגין התוכנית.

26. טענות אלו בעיקרן, הועלו בפני ועדת הערר וזו דחתה אותן וכמפורט לעיל.

27. בהודעת הערעור הוסיפה וטענה המערערות לעובדות חדשות שחלקן התגלו לה, כך לטענתה במועד מאוחר יותר להגשת תשובתה לוועדת הערר וכדלהלן:

- ביום 3.5.18, הוקמה חברה בשם בית לוי יצחק בע"מ (להלן - "חברת לוי יצחק").

- בעלת המניות בחברת לוי יצחק בע"מ, היא עמותת בית לוי יצחק (להלן "עמותת לוי יצחק").

- עמותת לוי יצחק היא המחזיקה במבנה של המשיבה 1 בחלקה 6 (שהייתה חלק מן הערר הראשוני של המשיבה 1).

- עמותת לוי יצחק חייבת לעיריית צפת כ-5,000,000 ₪, בגין חיובי ארנונה.

- לאחר הקמת חברת לוי יצחק, נרשמה עמותת לוי יצחק כבעלת המניות היחידה במשיבה 1.

- לטענת המערערות, עמותת לוי יצחק, שחייבת לעיריית צפת מיליוני ₪, הפכה להיות הבעלים של משיבה 1, ואולם זאת רק לאחר שהוברחו נכסיה וביניהם הזכות לקבלת פיצויים.



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 48787-09-20 הועדה המקומית לתכנון ובניה צפת נ' רקפת מפעלי פתוח בע"מ ואח'

1 - עוד טוענת המערערת לעניין זה, כי ביום 3.7.18 נרשמה משכנתא על חלקה 5 לזכות בנק
2 דיסקונט על הבעלות של המשיבה 1.

3
4 המסקנה אליה מגיעה המערערת כתוצאה מהנתונים כמפורט לעיל, הינה כפולה:

5
6 א. נחתם ככל הנראה הסכם נוסף המבטל את ההסכם שבין שתי המשיבות בדבר
7 העברת הזכויות בחלקה 5 מהמשיבה 1 למשיבה 2.

8
9 ב. הבעלים האמיתיים בחלקה 5 היא עמותת לוי – יצחק, החייבת לעיריית צפת
10 מיליוני ₪ ולכן ההסכם, שבין המשיבות נועד אך ורק להברחת כספים.

11
12 28. על כל האמור הוסיפה המערערת כך בעיקרי הטענות מטעמה, כי ביום 3.5.18 נחתם הסכם
13 להעברת מניותיה של המשיבה 1 מחברת מאיר אפרת אחזקות בע"מ לחברת לוי יצחק,
14 שבמסגרתו הועברו כל הזכויות של המשיבה 1, וביניהן חלקה 5 לבעלת המניות החדשה,
15 דהיינו חברת לוי-יצחק.

16
17 29. ייאמר מיד, כי טענות אלו של המערערת הינן בבחינת "חרב פיפיות", שכן אם סופו של דבר,
18 המשיבה 1 נשארה בעלת חלקה 5, אזי וודאי שמגיעים לה הפיצויים ומה מלינה המערערת?
19 אם לטענת המערערת, יכול שההסכם שבין שתי המשיבות בוטל וכל כולו לא נועד, אלא
20 להברחת נכסים אסורה, הרי שממילא לא צריך כלל להידרש לו, וממילא ושוב וכאמור לעיל,
21 הזכות לפיצוי נותרה של המשיבה 1.

22
23 30. עוד ייאמר וגם זאת כבר עתה, אם הוועדה המקומית (המערערת) שהינה זרועה של עיריית
24 צפת(כך לטענת המערערת), חוששת להברחת נכסים, עקב חיובי ארנונה, הרי מה יותר פשוט
25 מלנקוט בהליכי גבייה מנהליים ובמסגרתם לבקש הרמת מסך וכד'? מה לטענה זו ולערעור
26 מנהלי, וכיצד בדיוק יכול להתמודד בית המשפט לעניינים מנהליים עם טענות אלו, שלא
27 לשאול, מהיכן נובעת הסמכות לדון בערעור מנהלי בטענות שכאלו?

טענות המשיבות

28
29
30
31 31. המערערת הגישה ראיות חדשות בניגוד לדין. כך ביחס לנספחים 34-37 להודעת הערעור.



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 20-09-48787 הועדה המקומית לתכנון ובניה צפת נ' רקפת מפעלי פתוח בע"מ ואח'

32. במועד הגשת התביעה לפיצויים, המשיבה 2 לא הייתה בעלת הזכויות בחלקה ורק ביום 1
2.5.18, ארבע שנים לאחר המועד הקובע שבו אושרה לתוקף התוכנית הפוגעת וכשנה וחצי 2
לאחר הגשת תביעת הפיצויים, מכרה המשיבה 1 את זכויותיה למשיבה מס' 2. 3
4
33. אין כל נפקות להסכם שבין המשיבות לעניין תביעת הפיצויים, אשר כאמור הוגשה בעת בה 5
המשיבה 1 הייתה בעלת הזכויות, ואין היגיון שרק בגין המחאת הזכות, תאבד המשיבה 1 6
את זכות התביעה ומשיבה 2 לא תזכה בה. 7
8
34. זאת ועוד, לו הייתה פועלת המערערת כרשות מנהלית סבירה ודנה במועד בתביעת הפיצויים, 9
שהוגשה כזכור ביום 24.1.17, הרי שעד מועד המכירה למשיבה 2, כבר היה מסתיים הדיון. 10
11
35. המשיבות או מי מהן, מעולם לא הודיעו למערערת על המחאת הזכות וממילא המחאת הזכות 12
אינה מחייבת את המערערת והיא תלויה ברצון הממחה והנמחה. 13
14
36. החוב וככל שקיים חוב לעיריית צפת בגין ארנונה, אינו ניתן לקיזוז על ידי המערערת, שהינה 15
אישיות משפטית נפרדת מזו של עיריית צפת, ומכל מקום, יכולה הייתה המערערת או עיריית 16
צפת לפתוח בהליך מנהלי לגביית החוב ובמסגרתו מבקשת לעקל את כספי הפיצויים. 17
18
37. ככל שיש ממש בטענות המערערת כאילו כביכול, נמכרה חלקה 5 פעמים, הרי שבין כך ובין 19
כך היה זה לאחר שהתגבש הנזק לחלקה 5, ואף הוגשה תביעת פיצויים, ומכל מקום ולכל 20
היותר מדובר בתחרות בין המשיבה 2 לחברת בית לוי יצחק. 21
22
38. ועדת הערר כלל לא הייתה מוסמכת לדון או לשמוע ראיות בכל הקשור לטענות בדבר הברחת 23
נכסים, ומשכך סמכותו של בית המשפט לעניינים מנהליים, יוחדה לביקורת על החלטות 24
שבסמכות ועדת הערר. 25
26
39. ועדת הערר לא קבעה שהפיצוי ישולם דווקא למשיבה 2, וכל שוועדת הערר החליטה היא 27
שאין בהמחאת הזכות כדי לשלול את זכותה של העוררת להגיש תביעת פיצויים ועם זאת 28
ולאור המחלוקת באשר לטיבה של הזכות הנמחית, ביקשה ועדת הערר להודיע עמדתה, 29
לרבות באשר ליכאונות לקבלת הפיצוי, או לבקש להצטרף להליך הערר. 30
המשיבה 2 אכן החליטה להצטרף לערר, ובהחלטה בדבר פסיקת הפיצויים אין כל אמירה 31
בדבר זהות מקבלת הפיצויים. 32



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 20-09-48787 הועדה המקומית לתכנון ובניה צפת נ' רקפת מפעלי פתוח בע"מ ואח'

(המשיבות הגיבו גם לטענה בדבר המשכנתא וטענו שמדובר בטעות ברישום ואולם אין בדעתי כלל להידרש לעניין המשכנתא שלטעמי ובנסיבות העניין אין בו כדי להשפיע על החלטתי)

דיון והכרעה

40. לאחר שנתתי דעתי לטיעוני הצדדים נחה דעתי כי דינו של הערעור המנהלי להידחות ודומני גם כי מדובר בערעור שהינו במהותו ערעור סרק, ואבהיר דבריי.

41. מושכלות יסוד הן, כי על בית המשפט לעניינים מנהליים לבדוק את סבירות החלטתם של הגופים המנהליים וביניהם, בין השאר, את סבירות ההחלטה של ועדת הערר. עוד יש להזכיר כי בית המשפט לעניינים מנהליים אינו טריבונל עליון השם את שיקול דעתו תחת שיקול דעתם התכנוני מקצועי של מוסדות התכנון וכל עוד לא נפל פגם מנהלי בשיקול הדעת או בסבירות ההחלטות המצדיקים את התערבות בית המשפט, הוא לא ימהר לעשות כן. כאשר מדובר בוועדת ערר מקצועית ובעלת התמחות ספציפית שעיסוקה בסוגיות כלכליות של תשלום פיצויים והיטל השבחה (כבמקרה דנן), היקף ההתערבות מצטמצם אף יותר.

ראו בנקודה זו, עע"מ 3189/09 החברה להגנת הטבע נ' המועצה הארצית לתכנון ובנייה ובג"צ 10013/03 ראש עיריית סכנין נ' המועצה הארצית.

42. בנדון שלפנינו וכפי שכבר רמזתי לעיל, איני נדרש כלל ועיקר לשאלות מנהליות או תכנוניות (למעט שאלות שווי ה"נזק", שנגרם ועל כך להלן).

הטענה המרכזית בערעור, כך וכפי שהציגה זאת המערערת עצמה, הינה "חוסר תום לב חמור" של המשיבות או מי מהן, בהסתרת הסכמים שונים מהמערערת ובניסיון הברחת נכסים שלא כדין, והכל, בגין חוב ארנונה (שכלל לא הוכח שקיים) שחייבת עמותת לוי יצחק שהיא הבעלים ה"אמיתיים", כך לטענת המערערת, בזכויות בחלקה 5.

ממשיכה וטוענת המערערת, כך בפרק נוסף להודעת הערעור, "מן הדין לבטל את החלטת ועדת הערר לאור חוסר נקיון כפיים קיצוני מטעם המשיבות".

הנה כי כן, מרביתו של הערעור בטענות להברחת נכסים, לחוסר תום לב וחוסר ניקיון כפיים. אניח לצורך הדיון, כי אכן כך הוא וכי מי מהמערערות/בעלות המניות/בעלות הזכויות, חייבת סכומי כסף של מיליוני ש"ח לעיריית צפת, מדוע לא נקטה עיריית צפת בהליך גבייה מנהלי? שבמסגרתו היו מתבררות כל טענותיה? מדוע לא טענה שם עיריית צפת ו/או המערערת



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 20-09-48787 הועדה המקומית לתכנון ובניה צפת נ' רקפת מפעלי פתוח בע"מ ואח'

להברחת כספים אסורה שדינה להתבטל? מדוע לא הטילה עיריית צפת עיקול במסגרת הליכי גבייה מנהליים על כספי הפיצויים?

אין למערערת תשובה של ממש לעניין זה, למעט אמירה סתמית בהודעת הערעור ולפיה **"המערערת שוקלת לפעול באפיקים נוספים.... ומאחר שמדובר בהליכים ראשוניים המצויים בבחינה, הרי שמטבע הדברים לא ניתן להוסיף פירוט בעניין הליך זה..."**, אלא, שכך אולי היה במועד הגשת הודעת הערעור (27.10.20) ואולם גם במועד הדיון הראשוני שלפניי (7.12.20), גם במועד הגשת עיקרי הטיעון וגם במועד הדיון המסכם לפניי (19.4.21) לא פירטה המערערת באיזה אפיקים נוספים פעלה, ואם לא פעלה, מדוע לא פעלה! כך שאם בחוסר תום לב עסקינן, איני בטוח שלא מדובר דווקא בחוסר תום ליבה של המערערת.

43. חיזוק מה לדרך התנהלותה ואולי גם הלך מחשבתה של המערערת, ניתן לראות בסעיף 5 להודעת הערעור, אשר הודגש ובו נכתב כך **"תשלום הפיצויים בסך של כ-1.26 מליון ₪ מהווה איום על קופתה ועל עתידה של העיר, והוא עלול לפגוע באופן אנוש בתפקודה ובציבור תושביה"**.

ומה לטיעון זה ולנימוקי הערעור? ואכן המערערת שהבינה שאין בטיעון זה דבר, הוסיפה וכתבה (והפעם באות רגילה...) **"אכן עוניה של עירייה אינו מהווה, כשלעצמו טעם לביטול החלטת ועדת ערר בדבר פסיקת פיצויים, אולם הוא כן מהווה טעם איתן לקיום בחינה מדוקדקת של כל תנאי הזכאות לקבלת פיצויים, על מנת להבטיח כי אכן מן הדין לשלם, ועל מנת למנוע מצב בו יצא חוטא נשכר..."**.

קראתי וחזרתי וקראתי, ובכל הכבוד, לא ירדתי לסוף עומק דעתה של המערערת, כלום מותנית הבדיקה המדוקדקת בעושרה או בעוניה של רשות? של חייב? והלא כבר נאמר ונכתב **"ידל לא תהדר בריבו"** (שמות כ"ג, 2) וכן **"ולא תשא פני דל ולא תהדר פני גדול..."** (ויקרא י"ט, ט"ו). לאמור, חל איסור גורף לדון דל אחרת מעשיר, וכן עשיר באופן אחר מזה הדל... **"בצדק תשפוט עמיתך"**, לאמור הן דל והן עשיר, כלל ראיות אחד הוא להם, הבחינה המדוקדקת מתחייבת בכל מקרה ומקרה ואין כל נפקות ואין כל "טעם איתן", כך כלשון המערערת, לדקדק אצל עני יותר מאשר אצל עשיר וכן להיפך כמובן.

החובה למנוע מצב שבו **"חוטא יצא נשכר"** (ושוב כלשון המערערת) מוטל על כל בית דין ובית דין, בין שהחייב הוא עשיר ובין שהוא עני.

מוטב היה לה למערערת שלא לרמוז למצב ולפיו עירייה "עשירה" כביכול נמדדת באמות מידה אחרות בבוא טריבונל שיפוטי כלשהו לחייב אותה בתשלום פיצוי!

44. זאת ועוד, גם לגופם של דברים איני מצליח להבין את טיעוניה של המערערת לעניין הברחת הנכסים, שהרי גם לשיטתה של המערערת במועד הגשת תביעת הפיצויים לא הייתה זיקה



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 48787-09-20 הועדה המקומית לתכנון ובניה צפת נ' רקפת מפעלי פתוח בע"מ ואח'

כלשהי בין עמותת לוי יצחק, שהיא החייבת בארנונה לעיריית צפת, כך לטענת המערערת, לבין חלקה 5 ואיזו הברחת נכסים ביצעו המשיבות או מי מהן במועד זה?

להבהרת הדברים אפנה ללוח הזמנים אותו שירטטה המערערת בסעיפים 54-56 להודעת הערעור, וכדלהלן-

- ביום 2.5.18 נכרת החוזה בין המשיבות 1 ו-2, והזכויות בחלקה 5 נמכרה למשיבה 2.
- ביום 3.5.18 הוקמה חברת לוי יצחק ובעלית המניות היחידה בה הינה עמותת לוי יצחק.

- ביום 10.5.18 נרשמה עמותת לוי יצחק כבעלת מניות במשיבה 1 והפכה להיות הבעלים של משיבה 1 ולכן בעלת המבנה בחלקה 6 (שבגינו כאמור קיים חוב הארנונה הנטען).
- כספי הפיצויים בגין תביעת המשיבה 1, המגיעים לעמותת לוי יצחק, הוברחו שבוע קודם והועברו למשיבה 2.

אם כך הוא, אזי לא ברור כלל מדוע היו צריכות המשיבות או בעלי המניות שלהן ו/או חברת לוי יצחק ו/או עמותת לוי יצחק, לנקוט בדרך פתלתלה, דהיינו להקים חברה, לשנות את בעלי המניות בה ובמשיבה 1 ולגרום לכך שעמותת לוי יצחק (החייבת לכאורה) תהפוך לבעלת המניות במשיבה 1 ולבעלת הזכות לפיצוי?

מה פשוט היה מלהשאיר המצב כפי שהיה, ואזי במועד תשלום הפיצוי, היה זה מועבר כדין למשיבה 1, שכאמור נכון לאותו מועד, לא הייתה כלל זיקה בינה לבין עמותת לוי יצחק, וממילא לא הייתה נזקקת כלל ל"הברחת נכסים"! מדוע היה צורך לשיטתה של המערערת, שעמותת לוי יצחק תהפוך לבעלת מניות במשיבה 1? ולשם כך להבריח נכסים? יכולים היו כל הצדדים להשאיר את המצב כקדמותו, ואז לא הייתה למי מהמשיבות כל עילה להברחת נכסים!

45. עוד אוסיף את מה שכבר רמזתי לו לעיל, שאם נכונה טענתה הנוספת של המערערת, ולפיה, ההסכם שבין המשיבות בוטל, הרי שממילא אין כלל מכירה ו/או המחאת זכות והפיצוי מגיע למשיבה 1.

ומה טענה יש לה למערערת בעניין זה!



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 20-09-48787 הועדה המקומית לתכנון ובניה צפת נ' רקפת מפעלי פתוח בע"מ ואח'

המחאת הזכות ונפקותה

46. בכל הכבוד לטענת המערער לעניין זה, ולפיה כאילו, כביכול חדלה המשיבה 1 להיות הנושה של המערער, הרי שעניין זה הינו עניין פנימי שבין הממחה לממחה (המשיבה 1 ומשיבה 2) וכל עוד לא הודיעה הממחה (המשיבה 1) לחייב (המערער) על ההמחאה, הרי שהמערער יוצאת ידי חובתה בהעברת סכום הפיצוי למשיבה 1, ולא יכולה להיות כלפיה כל טענה (ראה סעיף 2 לחוק המחאת חיובים).

47. גם הטענה ולפיה כאילו, כביכול, מדובר בהמחאה גורפת, אין לה דבר וחצי דבר, עם ההבחנה אותה עשתה ועדת הערר הנכבדה, אשר ביקשה לברר לא את תוקפה של ההמחאה, שאין חולק שהיא גורפת, אלא את טיבה של הזכות הנמחית – האם זכות התביעה או הזכות לקבלת פיצוי. לעניין זה קיבלה ועדת הערר (גם אם במשתמע) את עמדת המשיבה 1 ולפיה הזכות שהועברה, היא הזכות לקבלת פיצוי, הא ותו לא! ראייה ניצחת לכך שלא מדובר בזכות לניהול התביעה הינה בכך, שבמועד המחאת הזכות, התביעה כבר הוגשה והמשיבה 2, בכל עת שעד להחלטה, לא ניהלה את התביעה בפני ועדת הערר, ללמדך שהמחאת הזכות, הגורפת אמנם (ואולם רק ביחס שבין שתי המשיבות בינן לבין עצמן) עסקה אך ורק בזכות לקבלת פירות התביעה, ומה למערער ולעניין זה?

טול מצב בו ניזוק כלשהו הגיש תביעה לפיצויים כנגד מזיק, ולאחר מכן, מסיבה כלשהי, המחאה את זכותו לקבלת הפיצוי לצד ג', בהמחאת זכות גורפת, כלום יעלה על הדעת שהמזיק יוכל לסרב להעביר לממחה את סכום הפיצוי, רק בטענה שזה האחרון לא ניזוק! מדובר בטענה חסרת שחר, וברור הוא מלשון ההסכם שבין שתי המשיבות, כי כוונתן הייתה לסכום הפיצוי שיפסק סופו של יום בגין "התביעה שהוגשה".

לשם הבהרה נוספת נידרש לדוגמא אחרת, טול מצב בו היה נחתם הסכם מכר בין שתי המשיבות והמשיבה 1 הייתה ממחה זכותה לקבלת פיצוי לצד ג' אחר, כלום גם אז הייתה למערער זכות טיעון כלשהי לעניין זה?

48. בבחינה של למעלה מן הצורך אדגיש, כי ההסכם, שבין המשיבות נכרת ונחתם כשנה וחצי לאחר הגשת התביעה, ולו הייתה המערער פועלת באופן ראוי, הרי שומה היה עליה להידרש לתביעת הפיצויים במועד סביר. כזכור וכמפורט לעיל, תביעת הפיצויים הוגשה ביום 24.1.17 ורק ביום 30.11.17 (!) דחתה המערער תביעה זו. אין למערער כל הסבר, מדוע התמהמה



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 20-09-48787 הועדה המקומית לתכנון ובניה צפת נ' רקפת מפעלי פתוח בע"מ ואח'

זמן רב כל כך עד שדנה בתביעה לגופה ומדוע כטענת המשיבה 1, כך בערר שהוגש מטעמה ביום 9.11.17, התעלמה לחלוטין מפניות המשיבה 1 אליה. רק ביום 5.12.17, דנה המערערת בתביעת הפיצויים ודחתה אותה, תוך שלא נתנה כל הסבר (לא אז ולא היום) לסחבת הרבה בה נקטה בבירור תביעת הפיצויים. כזכור, המערערת טוענת לחוסר תום ליבן של המשיבות, ומה בדבר התנהלותה שלה? והלא היא גוף ציבורי החב בחובות תום לב מוגברות?

49. טרם שאעבר לפרק שבו אדון בשאלת השווי לגופה, אבקש להידרש לעוד עניין אחד נוסף.

50. יכול אכן, שהתנהלות המשיבות, בינן לבין עצמן, והתנהלות הגורמים האחרים מעוררת תהייה, יכול שאין לפנינו הסבר הגיוני – כלכלי להסכם שבין המשיבות בינן לבין עצמן, על המחאת הזכות שבו (כאמור למיטב הבנתי לקבלת סכום הפיצוי) ואולם, בהליך שבפניי איני יכול לברר תהיות ותמיהות אלו, כשם שגם ועדת הערר הנכבדה לא הייתה אמורה לדון בתמיהות ותהיות אלו. תרופתה של המערערת, אם בכלל, הינה בנקיטת הליכים אחרים, בדיוק כפי אשר רמזה להם בפתיח להודעת הערעור מטעמה.

סוגיית השווי והזכאות לפיצוי

51. כמפורט לעיל, סבורני כי המשיבה 1 לא המחתה את זכות התביעה, אלא רק את הזכות לקבל פיצוי, ראייה לכך הינה העובדה כפי שצוינה לעיל, שבמועד "המחאת הזכות", התביעה כבר הוגשה, ובאופן מעשי המשיבה 2, כלל לא הייתה צד להליך בירור תביעת הפיצויים. לא זו אף זו, בהודעה מטעמה וכמפורט לעיל, הבהירה המשיבה 2, הבהר היטב "כי כל מה שנטען והוגש בעבר על ידי העוררת (הכוונה למשיבה 1 – א"ק) מקובל עליה...".

52. נוסף לאמור, צודקות המשיבות בטענתן, כי ועדת הערר, לא קבעה כי הפיצוי ישולם למשיבה מס' 2, כל שנקבע הוא וכמצוטט לעיל, שאושר סכום הפיצוי שקבע השמאי המייעץ, כאשר כזכור ועוד קודם לכן, תהתה ועדת הערר בדבר טיבה של הזכות הנמחית, וכאמור דומני שהכרעתה במשתמע הייתה שמדובר בזכות לקבלת הפיצוי.

53. עוד אוסיף את שכבר כתבתי לעיל, שלשיטת המערערת עצמה, ההסכם שבין המשיבות בוטל (ובמאמר מוסגר אעיר, כי זכותן לעשות כן) ואם כן, המשמעות המשפטית, לדידה של המערערת הינה, כי המשיבה 1, נותרה בעלת הזכויות של חלקה 5, וממילא אך ברור הוא



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 48787-09-20 הועדה המקומית לתכנון ובניה צפת נ' רקפת מפעלי פתוח בע"מ ואח'

שהיא הפסידה סכומי כסף ניכרים בגין ירידת הערך ובדיוק כפי אשר קבע השמאי, ומשכך זכאית היא לפיצוי.

54. עוד אוסיף לעניין זה, כי המערערת מסתמכת על מה שנקבע בעניין פולק (ערר ת"א 95094/12 אהרון פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת-גן), אלא ששם מדובר היה אכן בפיצוי לעורר שרכש את המקרקעין לאחר שכבר התקבלה החלטה בדבר אישורה של התוכנית הפוגעת שם ובמחיר אשר גילם את הפגיעה והתוכנית. בנדון שלפנינו, תביעת הפיצוי הוגשה על ידי הנפגעת מהתוכנית, דהיינו המשיבה 1, אשר אין ספק שהיא ספגה פגיעה כלכלית, שכן מכרה את זכויותיה בסכום נמוך, ומשכך זכאית היא לפיצוי (לעניין המחאת הזכות לקבלת הפיצוי, כבר דנתי לעיל).

55. עוד אוסיף בעניין זה ממש, לשאלת השווי. צדקה ועדת הערר, עת קבעה כי הסכם מאוחר אין בו כדי לשקף את שווי השוק. אולם, למעלה מכך, אין ספק כי מדובר בחברות קשורות בקשר משפטי כזה או אחר, ומשכך וגם לעניין זה, קבעה ועדת הערר ובצדק, שאין ללמוד לפיכך מההסכם דבר וחצי דבר אשר לשווי השוק.

56. עוד אוסיף, כי דווקא מההסכם זה עולה, לכאורה, כי למשיבה 1, נגרם נזק של ממש, שכן מכרה את החלקה (5) בשווי מופחת של 100,000 ₪ בסך הכל, ואם זהו "שווי השוק", כך לטענת המערערת, הרי ברור הוא, כך לפי חוות דעת השמאי, שהתוכנית הפוגעת, אכן פגעה באופן ניכר בשווי החלקה.

סוף דבר

57. ערעור המערערת נדחה ועליה לשלם למשיבות את סכום הפיצוי שנפסק. עם זאת, ועל מנת להפיג כל חשש של המערערת מתביעה עתידית, אני מורה כי המשיבות 1 ו-2 יודיעו בהחלטה משותפת למערערת למי עליה לשלם את סכום הפיצוי. עוד למען הסר ספק, אין באמור לעיל כדי למנוע מהמערערת בנקיטת אפיקים נוספים, כאמור בפתיח להודעת הערעור מטעמה. המערערת תישא בשכ"ט ב"כ המשיבות 1 ו-2, ביחד בסך כולל של 30,000 ₪ הכוללים בחובם מע"מ כחוק.



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 20-09-48787 הועדה המקומית לתכנון ובניה צפת נ' רקפת מפעלי פתוח בע"מ
ואח'

1

2

3

4 למניעת ספקות, הסך האמור ישולם במישרין לב"כ המשיבה 1, אשר בהליך שלפניי ייצג את
5 שתי המשיבות.

6

7

ניתן היום, י"ז אייר תשפ"א, 29 אפריל 2021, בהעדר הצדדים.

8

9

אשר קולה, שופט, סגן הנשיא

10