



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 ינואר 2015

ע"מ 14-04-16032 עדיין פיורה השקעות (1996) בע"מ נ' מנהל מס רכוש וקרן פיצויים

כב' השופט ה' קירש

בפני

עדיין פיורה השקעות (1996) בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד רמי אריה

המעוררת

נגד

מנהל מס רכוש וקרן פיצויים
ע"י ב"כ עו"ד יונתן קראווי
מפרקליטות מחוז תל אביב (אזרחי)

המשיב

1
2
3
4

פסק דין

5

6

7

א. רקע הדברים

1. בפני ערעור על החלטה של ועדת הערר אזור תל אביב הפועלת לפי תקנות מס רכוש וקרן פיצויים (תשלום פיצויים) (נזק מלחמה ונזק עקיף), התשלי"ג-1973 ("התקנות") וזאת בעניין הזכאות לפיצויים בגין נזק עקיף שנגרם, לפי הטענה, לחברה קבלנית כתוצאה ממלחמת לבנון השנייה ("המלחמה").
2. המערערת עסקה בתקופה הנוגעת לעניין בבניית בנייני דירות מגורים בעיר נהריה. ערב המלחמה, אשר החלה ביום 12.7.2006, עסקה המערערת בבנייתם של ארבעה בניינים שהיו בשלבי הקמה שונים. עד לפרוץ המלחמה הספיקה המערערת למכור 13 דירות בבניינים הנ"ל. אין חולק כי במהלך הלחימה, שנמשכה עד ליום 14.8.2006, פעילות הבנייה הופסקה עקב נפילת טילים רבים על העיר והסביבה. הפסקת הפעילות נמשכה זמן מסוים גם לאחר תום המלחמה. בהמשך חודשה והושלמה הקמת הבניינים ויתר הדירות, 30 יחידות, נמכרו על פני תקופה של כשנתיים (כאשר הדירה האחרונה נמכרה בתאריך 23.8.2008) ("יתרת הדירות"). הבניינים לא נפגעו באופן פיזי ישיר מפעולות הלחימה.
3. ביום 31.12.2006 הגישה המערערת למנהל מס רכוש תביעת פיצויים וזאת במסגרת תקנה 5 לתקנות. תביעת הפיצויים התייחסה לשני סוגי נזק עקיף:

24

1 מתוך 25

<http://www.CapiTax.co.il/Attachments/16032-04-14.pdf>



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 ינואר 2015

ע"מ 14-04-16032 עדין פיורה השקעות (1996) בע"מ נ' מנהל מס רכוש וקרן פיצויים

- 1 א. ראשית, נטען כי כתוצאה מהמלחמה ובעקבותיה, המערערת נאלצה למכור את יתרת
2 הדירות במחירים הנמוכים מהמחירים שניתן היה להשיג לפני פרוץ המלחמה עבור
3 אותן דירות. סוג נזק זה לגבי ארבעת הבניינים הנ"ל נאמד בתביעה המקורית ב-
4 2,885,438 ₪ (ללא מע"מ).
5
6 ב. שנית, נטען כי המלחמה גרמה להתארכות פעילות הבנייה ולהאטה בקצב המכירות,
7 כך שהמערערת נאלצה לעמוד בהוצאות מימון ובהוצאות תקורה כלליות מעבר
8 לסכומים שהיא הייתה מוציאה אילו בניית הבניינים ומכירת הדירות היו ממשיכות
9 ללא הפרעה. סוג נזק זה נאמד ב-583,116 ₪.
10
11 4. כאן המקום להזכיר בקצרה את המסגרת החוקית לתשלום פיצויים על פי חוק מס רכוש וקרן
12 פיצויים, התשכ"א-1961 ("החוק").
13
14 בהתאם לסעיף 36(א) לחוק, "ישולמו פיצויים בעד נזק". המושג "נזק", המוגדר בסעיף 35
15 לחוק, מקיף הן נזק מלחמה (פיזי) והן "נזק עקיף". "נזק עקיף" הוא "הפסד או מניעת רווח
16 כתוצאה מנזק מלחמה בתחום ישוב ספר, או מחמת אי אפשרות לנצל נכסים המצויים בתחום
17 ישוב ספר, עקב פעולות מלחמה...".
18
19 על פי תקנה 2(א) לתקנות (בצירוף סעיף 2 לתוספת לתקנות), הפיצוי עבור נזק עקיף יעמוד על
20 "100% משווי הנזק". לענייננו שווי של נזק עקיף, לפי תקנה 1, הוא "הנזק הממשי".
21
22 5. תקנה 1 לתקנות מגדירה את המונח "הנזק הממשי" כך :
23
24 "הנזק הממשי" - ההפרש בין שווי הנכס לפני שניזוק לבין שווי הנכס מיד לאחר
25 שניזוק, או כל הוצאות שיקום הנזק - לפי הנמוך שבין שניהם, בתוספת הוצאות
26 להקטנת הנזק; ובנזק עקיף - לרבות ההפסד או מניעת הריווח שאותם לא יכול
27 היה הניזוק למנוע לו פעל באופן סביר כדי למנועם".
28
29 6. אין מחלוקת שהמערערת פעלה ביישוב ספר.
30



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 ינואר 2015

ע"מ 14-04-16032 עדין פיורה השקעות (1996) בע"מ נ' מנהל מס רכוש וקרן פיצויים

7. בתשובה לתביעת הפיצויים כתב מנהל מס רכוש ביום 17.9.2007 כי: "החלטתי לקבוע את סכום הפיצויים שישולמו לך בגין אובדן רווחים לסך של 16,483 ₪, וזאת מאחר ולא ניתן לפצות בגין ירידת ערך והוצאות מימון."
8. על החלטה זו הגישה המערערת ערר בפני ועדת הערר באזור תל אביב (נע"ש 109/07). הערר הוגש לראשונה ביום 17.10.2007. ככל הנראה בשל תקלה טכנית, הערר המקורי לא נקלט אצל מזכירות הוועדה, ועל כן כתב ערר נוסף הוגש לוועדה ביום 4.10.2010 ("הערר המעודכן").

ב. ההליך בוועדת הערר

9. בערר המעודכן חזרה המערערת על תביעתה לפיצוי בשל ירידת ערך הדירות אך הפעם נסמך הערר על ארבע חוות דעת שמאיות (אחת לכל בניין) אשר הוכנו בשנת 2010 על ידי השמאי מנחם פיירברגר. בחוות הדעת הנ"ל הושוו המחירים אשר הושגו בפועל במכירת יתרת הדירות למחירים אשר לפי ההערכה ניתן היה להשיג עבורן לפני פרוץ המלחמה.
- הערכה זו התבססה בעיקר על המחירים אשר נתקבלו בפועל לפני המלחמה במכירת דירות אחרות באותם בניינים, תוך ביצוע התאמות מסוימות אשר הביאו בחשבון את אפיוני הדירות, גודלן ומיקומן (הקומה בבניין).
- חוות הדעת הצביעו על נזק עקיף בהיקף של 1,617,151 ₪ בסך הכל לגבי ארבעת הבניינים.
10. בנוסף, המערערת חזרה על תביעתה לפיצוי בגין התמשכות הבנייה (גידול בהוצאות מימון ובהוצאות תקורה).
11. הוועדה שמעה ארבעה עדים: מטעם המערערת העידו השמאי מר מנחם פיירברגר, רואה החשבון של המערערת מר עמוס דורון, ומנהל המערערת מר ארז אריאל פנחס, ואילו מטעם המשיב העידה השמאית גבי אתי זיו. יוער כי במסגרת הליך הערר ערכה גבי זיו חוות דעת מטעם המשיב לפיה לא חלה כל ירידת ערך בדירות כתוצאה מהמלחמה וכי "התמורות החוזיות [בגין מכירת יתרת הדירות] משקפות את שווי השוק של הזכויות בנכס" (עמוד 10 לחו"ד זיו).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 ינואר 2015

ע"מ 14-04-16032 עדין פיורה השקעות (1996) בע"מ נ' מנהל מס רכוש וקרן פיצויים

12. במהלך ישיבת ועדת הערר ביום 29.5.2013, הצהיר ב"כ העורר (המערער) כדלקמן (הדברים מובאים במלואם בשל חשיבותם בהמשך):
- 3
- 4 **"ב"כ העורר: השמאים של שני הצדדים הגיעו להסכמה, על ירידת הערך**
- 5 **הנומינלית של הדירות של העוררת נשוא הערר. אני מגיש את נייר ההסכמה.**
- 6 **ירידת הערך הנומינלית המוסכמת היא 1,154,527 ₪ + מע"מ. ראה עמודה 15.**
- 7 **בעמודה 17 מצויינת ירידת הערך באחוזים." (עמוד 23 לפרוטוקול הדיון בפני**
- 8 **הוועדה).**
- 9
13. בדבריו הנ"ל כיוון ב"כ המערער לטבלה מפורטת ובה נתונים בקשר לכל אחת ואחת מן הדירות בארבעת הבניינים. הטבלה פירטה בין השאר את מיקומה של כל דירה, שטח הדירה, שם הרוכש, תאריך חוזה הרכישה, מחיר מכירת הדירה בפועל ו"שמאות שווי הדירה ליום 11.7.2006", דהיינו ליום שקדם לפרוץ המלחמה. ערכי "שמאות השווי ליום 11.7.2006" חושבו וסוכמו על ידי השמאים פיירברגר (מטעם המערער) וזיו (מטעם המשיב). ההפרש בין מחיר מכירת הדירה בפועל לבין שמאות השווי ליום 11.7.2006 כונה בטבלה "ירידת ערך נומינלית".
- 16
14. ירידת הערך הנומינלית של כל דירה הוצגה הן כסכום כספי (בשקלים חדשים) והן כאחוז לעומת שמאות השווי (100%).
- 18
- 19
- 20 לדוגמא, דירה מסוימת בבניין ברחוב ז'בוטינסקי 45 נמכרה בפועל בחודש דצמבר 2006 תמורת 981,830 ₪ (כולל מע"מ) ואילו "שמאות השווי" של אותה דירה ליום 11.7.2006 (ערב המלחמה) נקבעה בהסכמה ל-1,056,925 ₪ כך שירידת הערך הנומינלית של אותה דירה נאמדה ב-76,095 ₪ או 7.11%.
- 24
- 25 15. לפי הטבלה, ירידת הערך הנומינלית לכלל יתרת הדירות (ללא מע"מ) הסתכמה ב-1,154,527 ₪, או כ-6%.
- 27
- 28 16. הטבלה כללה עמודות נוספות בהן חושבה "ירידת ערך ריאלית", כפי שהמשיך והסביר ב"כ
- 29 העורר:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 ינואר 2015

ע"מ 14-04-16032 עדין פיורה השקעות (1996) בע"מ נ' מנהל מס רכוש וקרן פיצויים

1 "בטבלה מוצגים שתי חלופות של שערך הנזק. האחת [לפי עמדת העוררת] על פי
2 מדד תשומות הבניה... ואילו השניה [לפי עמדת המשיב] מציינת שערך לפי מדד
3 מחירי הדיור.

4 לפי מדד תשומות הבניה עומדת הירידה על 2,524,141 ₪ ואילו לפי מדד מחירי
5 הדיור הירידה היא 523,658 ₪."

6
7 אשוב ואדרש בהמשך לחישובים נוספים אלה ולנפקותם.

8
9 17. בשולי הטבלה נרשם בכתב יד:

10
11 "27.5.2013

12 שומה מוסכמת – פשרה

13 ועדת ערר מס רכוש וקרן פיצויים מחוז מרכז 109/07 עדין פיורה השקעות
14 (1996) בע"מ נ' מנהל מס רכוש וקרן פיצויים.

15 הננו מצהירים כי מקובלים עלינו הערכים הנומינליים הכלולים בגליון זה.

16 מנחם פיירברגר, שמאי מקרקעין.

17 אתי זיו, שמאית מקרקעין."

18 18. בסיכומיו שהוגשו לוועדת הערר טען המשיב כי: (א) סוג הנזק הנתבע, דהיינו, "ירידת מחירי
19 נדל"ן", כלל איננו מסוגי הנזקים המפוצים בהתאם להוראות החוק; (ב) נזק מן הסוג האמור
20 הינו קשה עד בלתי אפשרי להוכחה. בהקשר זה הדגיש המשיב את אשר נפסק בערר (י-ס)
21 192/07 מ. ארזים יזמות בע"מ נ' מנהל מס רכוש וקרן פיצויים (פורסם ביום 27.08.12) ("עניין
22 מ. ארזים"), אליו נשוב בהמשך; (ג) במקרה הנדון כלל לא הוכח כי חלה ירידה בשווי הנדל"ן,
23 ואף אם כן הוכח, הרי הירידה הייתה בשיעור זניח של 6%; (ד) רק הפרש מעל 10% בין שווי
24 השוק המשווער של נכס ערב המלחמה לבין מחירו במועד מכירתו לאחר המלחמה יכול להוות
25 "ירידת ערך" בת פיצוי. ירידת ערך בטווח של עד 10% הינה סבירה ואיננה מהווה נזק מוכח
26 ובר פיצוי בנסיבות העניין; (ה) לא הוכח הקשר הסיבתי בין הנזק לבין המלחמה – שוק הנדל"ן
27 מושפע משורה ארוכה של גורמים וקשה עד בלתי אפשרי לבודד את השפעתו של גורם זה או
28 אחר על מחירי הנכסים; (ו) אם אכן נגרם נזק, הוא איננו תוצאה של פעולות המלחמה עצמן
29 אלא של התנהגותם של צדדים שלישיים – רוכשי הדירות – אשר החליטו כי הם אינם מוכנים
30 לקנות את הדירות ברמת המחירים ששררה לפני המלחמה. נזק מסוג זה, שנגרם על ידי
31



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 ינואר 2015

ע"מ 14-04-16032 עדין פיורה השקעות (1996) בע"מ נ' מנהל מס רכוש וקרן פיצויים

1 "משתתפי השוק", אינו בר פיצוי; (ז) אין מקום לפצות בגין נזק שנגרם, אם נגרם, זמן רב
2 לאחר תום המלחמה, וזאת לאור הוראות סעיף 38 לחוק; (ח) באשר לנושא התארכות הבנייה,
3 המערערת לא הרימה את הנטל להוכיח כי נגרמו לה הוצאות מימון ותקורה נוספות בשל
4 העיכוב בביצוע הפרויקטים.

5

6 **ג. החלטת ועדת הערר**

7

8 19. בהחלטתה מיום 7.3.2014 דחתה הוועדה את מרבית טענות המערערת. הוועדה קבעה בין
9 השאר כי:

10

11 (א) למרות "הקושי הרב" בהוכחת תביעה מסוג זה (ירידת מחירי דירות), "אין משמעות
12 הדברים שכלל לא ניתן להוכיח נזק מהסוג האמור. בעניין זה אף לא מקובלת עלינו עמדת
13 המשיב שמדובר בנזק שאינו בר פיצוי, אולם הנטל להוכחתו, אינו קל כלל ועיקר". (עמוד 3
14 להחלטה).

15 משתמע מקביעת הוועדה, אף אם הדברים לא נאמרו במפורש, כי ירידת מחירים בשוק
16 מסוים עשויה להביא לידי "הפסד או מניעת רווח כתוצאה מנזק מלחמה בתחום ישוב
17 ספר" ועל כן, לדעת הוועדה, ירידת מחירים כאמור עשויה לבוא בגדרו של "נזק עקיף",
18 וזאת אף בהעדר נזק מלחמה ישיר לנכסי התובע.

19

20 (ב) אין מניעה חוקית להוכחת אחוזי נזק בודדים: "אנו סבורים שכל עוד שאין הוראת דין
21 הקובעת אחוז מינימלי [של ירידת שווי] יש בסיס לעמדת העוררת שיש לפצות בגין כל
22 ירידת ערך שתוכח". (עמוד 4 להחלטה).

23

24 (ג) במקרה דנן העוררת לא הצליחה להוכיח את ירידת הערך במאזן ההסתברות:

25

26 "שני השמאים תומכים, אפוא, במסקנה כי סטייה בשיעור מסוים, אין בה כדי
27 להוכיח ירידת ערך. בענייננו הוכח, לכאורה, ששווי הדירות פחת ב-6%, ובהעדר
28 נתון שיוכיח כי מחירן של הדירות שנמכרו לפני המלחמה לא היה מוטא כלפי
29 מעלה וכי מחירן של הדירות שנמכרו אחרי המלחמה לא היה מוטא כלפי מטה,
30 הרי אף לשיטת שמאי העוררת, טווח של עד 10% אינו מעיד בהכרח על ירידת
31 ערך.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 ינואר 2015

ע"מ 14-04-16032 עדין פיורה השקעות (1996) בע"מ נ' מנהל מס רכוש וקרן פיצויים

- 1 ...
- 2 כאן הערכת השמאי אינה מתמטית והינה בגדר הערכה וברי כי אם הבית לא
- 3 נמכר בסכום המדויק שהוערך על ידו אין הדבר מלמד כי הוכחה ירידת ערך.
- 4 מסקנה זו נתמכת בעדותם של השמאים משני הצדדים שהבהירו כי קיימת
- 5 סטייה אפשרית בין חוות הדעת בניסיון להעריך את שווי השוק. יפים לעניין זה
- 6 דברי השמאי ירמיהו אלוני...: 'הערכת שווי שוק של נכס הייתה ותישאר לעולם
- 7 בגדר אומדן של צפי להיתכנות ולא בגדר מסקנה מתמטית שתוצאתה ערך חד
- 8 משמעי ופסוק'.
- 9 גם אם לא נשלול באופן קטגורי את עמדת המומחה מטעם העוררת, כי גם ירידת
- 10 ערך בשיעור שנקבע על ידו, הינה בגדר נזק בר פיצוי, הרי שללא הוכחת אותו נזק
- 11 לא די בחוות הדעת הכללית של העוררת שהונחה לפנינו. יש להוכיח את קיומו
- 12 של הנזק בראיות מבוססות יותר שלא הוצגו לנו." (עמוד 4 להחלטה).
- 13
- 14 דהיינו סברה הוועדה כי מפני שתורת השמאות איננה מדע מדויק וכי הערכת שווי של נכס
- 15 עלולה להחטיא בכעשרה אחוזים למעלה או למטה, סטייה של כ-6% במחירו של נכס
- 16 לעומת ערכו המשווער איננה בהכרח מוכיחה קיומו של נזק. לשם הנוחות נכנה סוגיה זו
- 17 בהמשך "בעיית טווח הערכים" או "בעיית הטווח".
- 18
- 19 (ד) במקרה דנן לא הוכח הקשר הסיבתי בין ירידת המחירים לבין פעולות המלחמה:
- 20
- 21 "זאת ועוד, איננו יכולים לומר שהוכח לנו שהירידה האמורה במחיר, התרחשה
- 22 אך ורק עקב המלחמה, או שמא גורמים נוספים שמשפיעים על שווי השוק, גרמו
- 23 לירידה בערכם של הדירות נשוא הערר. ואם גרמו גורמים נוספים לירידת
- 24 המחיר, לא הוכח לנו מה היה שיעוריה של הירידה שנבע מהמלחמה ומה היה
- 25 שיעור הירידה שנבע מהגורמים האחרים. הנתון האמור, יחד עם הנפסק בעניין
- 26 ארזים ... מלמד כי לא הוכח קיומו של נזק הקשור למלחמה, ובהתחשב בעובדה
- 27 שהירידה הנטענת היא פחות מהשיעור לגביו הסכים השמאי של העוררת כי הוא
- 28 יכול להיחשב הפרש סביר, איננו מוצאים לנכון להעריך את הירידה שלא הוכחה,
- 29 על דרך האומדנא, שכפי שכבר נפסק שיש לנו סמכות לעשות." (עמוד 4
- 30 להחלטה).
- 31
- 32 ובהמשך חזרה הוועדה והטעימה:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 ינואר 2015

ע"מ 14-04-16032 עדין פיורה השקעות (1996) בע"מ נ' מנהל מס רכוש וקרן פיצויים

1 "כפי שנפסק בעניין ארזים, שוק הנדל"ן מטיבו מושפע משורה ארוכה של
2 גורמים וקשה ולעיתים אף בלתי אפשרי לבדוד או לכמת השפעה של אירוע זה או
3 אחר על מחיר הדירות. השמאי מטעם המשיב העיד כי שווי מקרקעין נגזר
4 ממרכיבים רבים של המשק והכלכלה, לרבות יחסי שערי המטבע, שיעורי
5 ריביות, השפעות פוליטיות, מדיניות אשראי ועוד. אף השמאי מטעם העוררת
6 העיד כי קיימים שורה של גורמים שמספיעים על מחירי הדירות מלבד
7 המלחמה. על פי עדותו הגורמים העיקריים שמספיעים על המחיר הם ביקוש
8 והיצע, מצב כלכלי בעולם מחסור ומצב סביבתי...
9 הדברים האמורים מקבלים משנה תוקף מקום בו שיעור הנזק הנטען בגין ירידת
10 ערך נמוך מהטווח המצטבר של 10%, כפי שעלה מחקירת השמאי מטעם
11 העוררת. האם ניתן לומר כי סטייה באחוז נמוך זה נגרמה אך ורק בשל המלחמה,
12 כטענת העוררת? אנו סבורים שלא. מכאן מתבקשת המסקנה שלא הוכח קשר
13 סיבתי בין הנזק הנטען לבין המלחמה." (עמוד 5 להחלטה).
14

15 (ה) יש לפצות את המערערת בגין הוצאות מימון נוספות שנגרמו עקב התארכות בת חודשיים
16 בביצוע העבודה ובמכירות.
17

18 20. כפועל יוצא מקביעות הוועדה, נפסק סכום פיצוי (לפני הפרשי הצמדה וריבית) על סך 226,628
19 ₪.
20

21 **ד. הערעור לבית המשפט המחוזי**

22
23 21. על קביעות ועדת הערר הוגש הערעור הנוכחי.
24

25 22. על פי טענת המערערת, שגתה ועדת הערר בקובעה כי הפרש של עד 10% בין הערכת שמאי לבין
26 מחיר הנכס בפועל איננו מעיד בהכרח על ירידת ערך. לטענת המערערת, ירידת הערך הוכחה
27 כנדרש, הן בחוות הדעת אשר הובאו על ידיה והן בטבלה המוסכמת בין הצדדים. עוד גורסת
28 המערערת כי הוועדה טעתה במסקנתה כי לא הוכח הקשר הסיבתי בין ירידת המחירים לבין
29 המלחמה, וזאת לאור תוכן העדויות אשר הושמעו מטעם המערערת. לבסוף מלינה המערערת
30 על כך שהוועדה לא פסקה פיצוי בגין הוצאות תקורה נוספות, אלא רק בגין הוצאות מימון
31 נוספות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 ינואר 2015

ע"מ 14-04-16032 עדין פיורה השקעות (1996) בע"מ נ' מנהל מס רכוש וקרן פיצויים

1
23. המשיב, בתשובתו לערעור, טוען קודם כל כי בית המשפט המחוזי כלל איננו רשאי לדון בערעור
2 כי לא עולה בו כל "בעיה משפטית" כנדרש על פי תקנה 12(א) לתקנות. לגופו של עניין,
3 וכמצופה, סומך המשיב את ידיו על החלטת ועדת הערר. המשיב חזר והטעים כי לפי גישתו סוג
4 הנזק (ירידת מחירים) כלל איננו בר פיצוי בהיותו "ערטילאי וספקולטיבי", אך לאור התוצאה
5 המעשית אליה הגיעה ועדת הערר, נמנע המשיב מלהגיש ערעור על קביעת הוועדה לפיה כעקרון
6 ניתן להוכיח נזק מסוג זה ולזכות בגינו בפיצוי על פי החוק. לבסוף המשיב הגדיר את החלטת
7 הוועדה לפצות את המערערת בגין הוצאות מימון נוספות כהחלטה "לפנים משורת הדין", אך
8 גם בעניין זה לא הגיש ערעור.

9
10
24. בתום דיון שהתקיים בפני ביום 12.11.2014, ביקשו הצדדים כי יינתן פסק דין בערעור "על סמך
11 החומר הקיים והטיעונים המופיעים בכתבי הטענות שהוגשו עד כה".
12

13
14 **ה. ערעור בבעיה משפטית**

15
25. כאמור, על פי תקנה 12(א) לתקנות ניתן להגיש ערעור לבית המשפט המחוזי על החלטת ועדת
16 הערר ב"בעיה משפטית" בלבד. בע"מ 266/97 מנהל מס שבח מקרקעין חיפה נ' וויסמן (פורסם
17 ביום 1.4.2003) כתבה השופטת שטרסברג-כהן כי:

18
19 "קשה להגדיר באופן מדויק מהותה של 'בעיה משפטית'... לצורך עניינו אסתפק
20 בכך שאומר כי כאשר התשובה לשאלה המתעוררת איננה אמורה ליצור קביעה
21 עובדתית או תשתית עובדתית אלא כלל משפטי העולה מן העובדות שנקבעו
22 בערכאה הדיונית בהסכמה או על פי חומר הראיות, הרי לפנינו בעיה משפטית."
23

24 כמו כן, בע"מ 607/72 מדור בחר שלום בע"מ נ' הממונה האזורי על מס רכוש וקרן פיצויים
25 (פורסם ביום 21.1.1974) נאמר על ידי השופט ברנזון כי כאשר זכות הערעור מוגבלת לבעיה
26 משפטית בלבד, אין מקום לערעור "על קביעות עובדתיות, אלא אם קביעת העובדות מעלה
27 בעיה משפטית. למשל שהקביעה אינה מעוגנת בחומר הראיות שבא בפני הוועדה" (שם,
28 בעמוד 482).

29
30 26. נדמה כי ניתן לומר כי מעבר לשאלות משפטיות "טהורות" של פרשנות החוק ומילתיו, גם
31 נושאים הכרוכים בקביעת נורמה, אמת מידה או גישה כללית, בעלות השלכות מעבר לנסיבות



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 ינואר 2015

ע"מ 14-04-16032 עדין פיורה השקעות (1996) בע"מ נ' מנהל מס רכוש וקרן פיצויים

- 1 המסוימות של המקרה הקונקרטי הנדון, הם בבחינת "בעיה משפטית" המצדיקה עיון מחדש
- 2 בפני בית המשפט המחוזי.
- 3
- 4 27. הגעתי לכלל מסקנה כי בקביעותיה של ועדת הערר במקרה דנן טמונים היבטים משפטיים
- 5 במובן האמור. אני סבור כי בשני עניינים מהותיים טענה הוועדה: בעניין אופן הוכחת קיום
- 6 הנזק והיקפו ובעניין הוכחת הקשר הסיבתי בין הנזק לבין המלחמה.
- 7
- 8 **ו. הוכחת קיום הנזק והיקפו**
- 9
- 10 28. נדמה כי בשורש החלטתה של ועדת הערר עומד **העדר מובהקות הנזק** בעיני הוועדה. יש להבין
- 11 מאמרות הוועדה כי אילו מדובר היה בירידת מחירים של אחוזים ניכרים (דו-ספרתיים) היה
- 12 בכך הן כדי לענות על "בעיית הטווח" הגלומה בשימוש בהערכות שווי של שמאים, והן כדי
- 13 להסיר את החשש שמא הירידה במחירים נגרמה בשל סיבה או מגמה שלא הייתה קשורה
- 14 למלחמה.
- 15
- 16 29. אין חולק כי עבודתו של שמאי או מעריך שווי כרוכה, מעצם טיבה, בשימוש באומדנים בלתי
- 17 מדויקים ובתחזיתות טווח ערכים אפשריים. כתוצאה מכך, כאשר מתבקש שמאי לקבוע אם ירד
- 18 ערכו של נכס ולאמוד את מידת הירידה, נחרצות התשובה תהיה תלויה במידת הדיוק בו נקבע
- 19 שווי הנכס לתחילת תקופת ההשוואה. גם העד פיירברגר מטעם המערערת הסכים במהלך
- 20 חקירתו כי: "הפרש סביר יכול להיות 5% לכל כיוון היינו 10% ביחד" (עמוד 18 לפרוטוקול
- 21 הדיון), ובהמשך הוסיף: "אני אחדד. כשאני מדבר על סטייה של חמישה אחוזים לכאן או
- 22 לכאן, אני מדבר על סטייה משומה. כשאני עורך שומה אני קובע שווי אקס. זה אומדן שמקובל
- 23 לומר שחמישה אחוז לכאן או לשם הוא בגדר סביר". (עמוד 23 לפרוטוקול הדיון).
- 24
- 25 נראה כי בעניין זה הוועדה סברה כי ירידת הערך המשוערת של יתרת הדירות לא הייתה
- 26 **מובהקת** מספיק כדי להצדיק הסקת מסקנה בדבר קיום נזק. אמנם הוועדה עצמה לא
- 27 השתמשה בביטוי "מובהקות" בהחלטתה, אך כך ניתן להבין.
- 28
- 29 30. במה הדברים אמורים? טול לדוגמה נכס אשר **בסוף** תקופה מסוימת נמכר ב-100 ₪. בהתאם
- 30 להערכת שווי שנעשתה, שוויו של אותו נכס **לתחילת התקופה** נאמד ב-104 ₪.
- 31



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 ינואר 2015

ע"מ 14-04-16032 עדין פיורה השקעות (1996) בע"מ נ' מנהל מס רכוש וקרן פיצויים

- 1 על פי הגישה שאימצה ועדת הערר, פירושו של **אומדן שווי** של 104 ₪ הוא כי השווי "האמיתי"
2 של הנכס **לתחילת התקופה** עשוי היה להיות 110 ₪ (לדוגמא) או **לחילופין** 98 ₪ (לדוגמא), ואין
3 אפשרות לדעת בוודאות איזה מן הערכים (או כל ערך אחר ביניהם) הינו נכון. ייתכן אפוא
4 ששווי של הנכס בדוגמה כלל לא ירד, אם ערכו "האמיתי" בתחילת התקופה היה 100 ₪ או
5 **פחות**.
6
7 31. כאן יש לזכור כי "הנזק הממשי" על פי התקנות הוא ההפרש בשווי של נכס לפני ואחרי גרימת
8 הנזק. שווי של נכס הוא בדרך כלל המחיר שקונה מרצון היה משלם עבורו למוכר מרצון,
9 דהיינו שווי שוק. במקרה דנן, דווקא השווי **לאחר** קרות המלחמה נתון לבירור ישיר על פי
10 המחירים אשר הושגו בפועל במכירת יתרת הדירות לרוכשים השונים, ואילו שווי הדירות **לפני**
11 המלחמה הוא הנעלם שיש לקבוע בדרך ההערכה. מצב זה שונה ממקרים של נזק ישיר (פיזי)
12 לנכסים בהם שווי הנכס לפני הפגיעה ניתן בדרך כלל לקביעה פשוטה על פי נתונים כגון מחיר
13 רכישה ואילו קביעת השווי אחרי הפגיעה כרוכה באומדן היקף הנזק.
14
15 32. לטעמי אין מקום לקבוע **מראש** (a priori) כי בשל בעיית הטווח, ירידה משוערת של אחוזים
16 בודדים איננה יכולה להוביל למסקנה כי נגרם נזק במקרה מסוים. חזקה כזאת הייתה שוללת
17 מניה וביה את האפשרות להוכיח ירידת ערך מתונה (חד-ספרתית) אף אם קיימת חוות דעת
18 מומחה מפורטת ומנומקת ואף אם הנזק במונחים כספיים מוחלטים הינו ממשי. אינני סבור כי
19 יש מקום לקבוע חזקה כאמור. יתרה מזאת, גישת הוועדה, הדורשת הוכחת נזק מובהקת בשל
20 בעיית הטווח, מאיינת הלכה למעשה קביעה אחרת של הוועדה עצמה לפיה "יש לפצות בגין כל
21 ירידת ערך שתוכח", כל עוד לא נקבע אחוז מינימלי בהוראת דין.
22
23 33. לא זו אף זו, בגישת הוועדה טמון תמריץ לניזוקים בנזק עקיף למכור את מרכולתם במחירים
24 נמוכים על מנת להגביר את "מובהקות" הנזק שנגרם להם כתוצאה מפעולת המלחמה, שמה
25 ירידת השווי לא תעבור את הרף הנדרש כדי לזכות בפיצויים. התנהגות כאמור איננה כמובן
26 רצויה (או רציונלית) והיא מנוגדת לחלוטין לעקרון הקטנת הנזק (המעוגן, בין השאר, בתקנה
27 7(ב) לתקנות).
28
29 34. אולם בענייננו הדיון העקרוני הנ"ל כלל לא היה חייב להתעורר וזאת בשל העובדה כי **הצדדים**
30 **עצמם הסכימו** כי חלה ירידה נומינלית במחירי הדירות שלא נמכרו עד לתחילת המלחמה והם
31 אף **הסכימו** כי ירידה נומינלית זו הסתכמה בסך של 1,154,527 ₪.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 ינואר 2015

ע"מ 14-04-16032 עדין פיורה השקעות (1996) בע"מ נ' מנהל מס רכוש וקרן פיצויים

- 1
- 2 הסכמה מפורטת זו קיבלה ביטוי הן בטבלה והן בהצהרה אשר נכללה בפרוטוקול דיון הוועדה
- 3 (בעמוד 23).
- 4
- 5 35. לנוכח הסכמת הצדדים כי שווי הדירות אכן ירד נומינלית לעומת שווי טרם המלחמה, הרי
- 6 כלל לא מתעוררת בעיית טווח הערכים כמתואר לעיל, וירידת השווי הינה **ממצא מוסכם**.
- 7
- 8 אם נציג את הדברים שוב באמצעות הדוגמה ששימשה אותנו בסעיף 30 לעיל, הרי אם **מתקבלת**
- 9 **בהסכמה** שמאות הקובעת כי שווי הנכס לתחילת התקופה היה 106 ₪, ואם ידוע לנו כי הנכס
- 10 נמכר בפועל בתום התקופה במחיר של 100 ₪, אזי ירידת ערך של 6% (בקירוב) הינה בבחינת
- 11 **עובדה מוכחת**.
- 12
- 13 36. עם כל הכבוד, ועדת הערר לא ייחסה להסכמת השמאים את המשקל הראוי, והחליטה כי בשל
- 14 בעיית טווח הערכים אין בסיס לקביעה כי מחירי הדירות ירדו בכ-6% לעומת רמתם לפני
- 15 המלחמה. לדעתי טענה הוועדה בכך והיה עליה לאמץ את הסכמת הצדדים **כראייה מכרעת**
- 16 לכך ששווי הדירות ירד בשיעור המוסכם.
- 17
- 18 37. בכתב התשובה שהוגש מטעם המשיב בערעור שבפני, ב"כ המשיב עצמו מדגיש (בסעיף 35)
- 19 ששיעור הסטייה של מחירי הדירות הוסכם בין הצדדים בערכו הנומינלי ועמד על 6%, וכי זה
- 20 **"נתון שקיבל תוקף של פסק דין בהסכמת הצדדים"** (ההדגשה במקור).
- 21
- 22 38. בשולי הדברים יש גם מקום להזכיר את אמירת ועדת הערר לפיה:
- 23
- 24 **"מבלי להיות במעמד של יועצים לצדדים, נציין כי לא הוצגו לנו ראיות שמלמדות**
- 25 **על חוזים שעמדו על סף חתימה [לפני המלחמה] במחיר מסוים וכי אותם רוכשים**
- 26 **באו אחרי המלחמה ורצו לרכוש את הנכס במחיר נמוך יותר מהמחיר שהוצע עובר**
- 27 **למלחמה רק בשל המלחמה."** (עמוד 4 להחלטה).
- 28
- 29 39. על כך אעיר שתי הערות: אחת, בהמשך לאמור לעיל, הנזק הנומינלי ממילא הוכח בהתאם
- 30 להסכמה בין הצדדים אשר קיבלה ביטוי בטבלה הנ"ל ולא היה צורך בראיות נוספות בעניין זה.
- 31 שנית, מנהל המערכת העיד כי: "אני ביצעתי שתי מכירות מיד לאחר המלחמה. המחירים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 ינואר 2015

ע"מ 14-04-16032 עדין פיורה השקעות (1996) בע"מ נ' מנהל מס רכוש וקרן פיצויים

הללו הם ללקוחות שהיו לפני המלחמה. הם לא הסכימו למחיר שאני דרשתי לפני המלחמה, ואילו אחרי המלחמה הייתי מוכן למכור להם בכל מחיר." (עמוד 8 לפרוטוקול). אמנם נראה כי לא הוצגו מסמכים התומכים בגרסה זו, אך מאידך, הוועדה לא הטילה ספק במהימנות דברי מנהל המעוררת ולא מצאה סתירות בעדותו.

ז. הקשר הסיבתי

40. ועדת הערר נדרשה גם לסוגיית גרימת הנזק ומצאה בנושא זה חיזוק למסקנתה כי אין מקום לפצות את המעוררת בגין ירידה במחירי הדירות.

בעניין הקשר הסיבתי, פסקה הוועדה כי המעוררת לא הצליחה להוכיח כי הירידה במחירי הדירות, ככל שהייתה ירידה כזו, נגרמה כתוצאה מהמלחמה. ועדת הערר הדגישה כי שינויים במחירי נכסי נדל"ן עשויים לנבוע מגורמים שונים ומגוונים ובמקרה הנדון אין לדעת מה היה משקלה של המלחמה, אם בכלל, בגרימת השינוי במחירי הדירות.

41. אכן שוויו של נכס פלוני על פני ציר הזמן עשוי להיות מושפע מגורמים שונים, שחלקם מושכים את השווי כלפי מעלה וחלקם כלפי מטה, ויתכן שיהיה קושי לבודד את השפעתו הנפרדת של כל גורם וגורם. אולם אינני סבור כי במקרה הנדון נותר מקום לשלול, על בסיס תשתית העדויות שהייתה מונחת בפני הוועדה, את משקלה של המלחמה כגורם עיקרי (אם לא בלעדי) המשפיע על רמת מחירי הדירות החדשות בעיר נהריה בתקופה הסמוכה לאחר המלחמה. יודגש כי אין עסקינן כאן בשאלה של מהימנות העדים אשר העידו בפני הוועדה, נושא שאיננו יכול להקים כשלעצמו עילה לערעור בפני בית המשפט המחוזי. הוועדה לא הטילה ספק באשר למהימנות העדים או באמינות דבריהם. כל שלושת העדים מטעם המעוררת העידו כי להבנתם הייתה ירידה ברמת המחירים בנהריה בתקופה הנדונה וכי הסיבה לירידה זו הייתה המלחמה.

42. השמאי מנחם פיירברגר העיד כך:

"ערב המלחמה היתה יציבות בשוק הנדל"ן. לא נראתה כל סיבה לירידת ערך הדירות, לא היה איזשהו אירוע או צפי לירידת ערך בצפון. אני מזהה את המלחמה כאירוע נקודתי שהשפיע בלעדית על ירידת ערך הדירות לתקופה שמיום 12/7/06, ועד לשנה – שנה וחצי אחרי המלחמה." (עמוד 4 לפרוטוקול).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 ינואר 2015

ע"מ 14-04-16032 עדין פיורה השקעות (1996) בע"מ נ' מנהל מס רכוש וקרן פיצויים

- 1 בחקירתו הנגדית השיב מר פיירברגר כך :
- 2 "ש: האם אתה ביצעת הערכה לגבי מה חלקן של ההשפעות האלה על המחירים?
- 3 ת: לדעתי – השפעתן של ההשפעות האחרות היה אפס. לא היו השפעות אחרות.
- 4 ש: על בסיס מה אתה אומר את זה? איזו בדיקה ערכת?
- 5 ת: ערב המלחמה, המצב הכלכלי היה סביר. הוא החל להתבטא רק ב-2008.
- 6 בארץ הכל היה רגיל. היו השקעות של משקיעי חוץ, באו תיירים מחו"ל, רכשו
- 7 דירות בערי החוף. ראיתי יציבות." (עמוד 5 לפרוטוקול).
- 8
- 9 מנהל המעוררת מר ארז אריאל פנחס העיד :
- 10 "ת: השפעת המלחמה היתה קיצונית ברמת הביקושים וברמת הנכונות של
- 11 הרוכשים הפוטנציאליים לשלם את המחיר שהיה ערב המלחמה.
- 12 ...
- 13 "ש. האם היו פרמטרים אחרים שיכלו לגרום לירידת ערך הדירות באותה שנה,
- 14 מלבד המלחמה?
- 15 ת. אני לא ראיתי שום פרמטר כזה. שוק הנדל"ן הוא שוק שלאורך שנים אמור
- 16 להיות יציב אלא אם יש משהו חיצוני שמזעזע אותו." (עמודים 7-8 לפרוטוקול).
- 17
- 18 גם רואה החשבון של המעוררת מר עמוס דורון העיד כי :
- 19 "אני מלווה גם קבלנים אחרים. אני ראיתי את אותה מגמה גם אצלם. המכירות
- 20 התעכבו והמחירים ירדו." (עמוד 6 לפרוטוקול).
- 21
- 22 בחקירתו הנגדית רו"ח דורון היה מסויג יותר :
- 23 "ש. דיברת בעדות על ירידה ברווח הגולמי בין שנת 2005 לשנת 2006. מה לדעתך
- 24 הגורם לכך?
- 25 ...
- 26 ת. אני לא יכול להגיד שרק המלחמה גרמה, אבל לפי מבחן ההגיון, אני חושב שזו
- 27 הסיבה.
- 28 ...
- 29 ת. אני מבקש לדייק. אני לא יכול לקשור באופן ודאי את התוצאות למלחמה."
- 30 (עמודים 9-10 לפרוטוקול).
- 31



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 ינואר 2015

ע"מ 14-04-16032 עדין פיורה השקעות (1996) בע"מ נ' מנהל מס רכוש וקרן פיצויים

- 1 43. אמנם בחקירתו הנגדית השמאי פיירברגר אישר כי **ככלל** מחירי הנדל"ן עשויים להיות
- 2 מושפעים מגורמים אחרים אולם באשר למקרה הנדון עצמו, העד הטעים כי השפעתם של
- 3 הגורמים האחרים "היה אפס".
- 4
- 5 44. עדויות אלו לא נסתרו על ידי העדה גבי זיו מטעם המשיב. בעדותה גבי זיו לא ניסתה לנתח את
- 6 הגורמים הקונקרטיים אשר יכלו להסביר את ירידת המחירים בתקופה הנדונה וממילא היא
- 7 לא ניסתה לייחס לגורמים אלה משקלות שונים (עמודים 24-25 לפרוטוקול). גם בחוות דעתה
- 8 הכתובה מיום 28.8.2012 השמאית זיו התייחסה לשלל ההשפעות **האפשריות** באופן כללי וזאת
- 9 מבלי להצביע על השפעה קונקרטית במקרה הנדון (סעיף 8(ד) לחוות הדעת, בעמוד 9).
- 10
- 11 45. נמצא אפוא כי בפני הוועדה הייתה עדות עקבית ובלתי נסתרת כי **במקרה הנדון** רמת המחירים
- 12 בנהריה אכן הושפעה מהמלחמה ולא אובחן כל גורם ספציפי אחר שיכול היה להסביר את
- 13 השינוי בשווי הדירות בתקופה הרלבנטית.
- 14
- 15 46. במצב דברים זה לא היה מקום לקבוע כי המערערת נכשלה בהרמת נטל השכנוע בעניין הקשר
- 16 הסיבתי בין הנזק לבין המלחמה.
- 17
- 18 גישת הוועדה מציבה רף הוכחה גבוה מדי, אם לא בלתי אפשרי. אין לדרוש כי כל אזרח שניזוק
- 19 נזק עקיף ביישוב ספר בעתות מלחמה יציג בפני המנהל או בפני הוועדה ניתוח מקרו ומיקרו
- 20 כלכלי מקיף וממצה על מנת להראות כי נזקו נגרם דווקא כתוצאה מהמלחמה.
- 21
- 22 אמנם ייתכנו מקרים בהם יימצאו גורמים ספציפיים אחרים, מלבד המלחמה, אשר יסבירו את
- 23 השינוי בשווי הנכס, כולו או מקצתו. אולי בסמיכות זמנים לפעולת מלחמה חלו תמורות
- 24 בשווקים (מקומיים או בינלאומיים), בצד ההיצע או בצד הביקוש, שלא היו קשורות למלחמה,
- 25 או הורגשו בשוק השפעות עונתיות. במקרים האלה תביעה לפיצויים עלולה להידחות, או
- 26 להתקבל רק בחלקה. אולם כאשר **לא ניתן להצביע** על גורמים כאמור ולזהותם, ופרוץ
- 27 המלחמה בסביבה הגיאוגרפית הקרובה היה מלווה בירידת מחירים בשוק המקומי, מותר
- 28 להסיק כי השינוי בשווי הנכס נבע מהמצב המלחמתי.
- 29
- 30 47. מבנהו של החוק, המייחד את הזכות לפיצוי בגין נזק עקיף לתושבי **ישובי הספר** בלבד, תומך
- 31 גם הוא במסקנה כי אין להכביד על האזרח בעניין הוכחת הקשר הסיבתי. הרי ללחימה או



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 ינואר 2015

ע"מ 14-04-16032 עדין פיורה השקעות (1996) בע"מ נ' מנהל מס רכוש וקרן פיצויים

לפעולות איבה עלולה להיות השפעה כלכלית שלילית בכל תחומי המדינה ועל כלל תושביה, ללא קשר למיקום המדויק של ההתרחשויות. חרף עובדה זו, החוק ככלל איננו מקנה זכות לפיצוי בגין נזק עקיף שנגרם במקומות שאינם בבחינת ישובי ספר. תושבי ישובי הספר עומדים ב"חשיפה מתמדת לסיכון" ומציאות זו מצדיקה את זכויות היתר הניתנות להם בתחום הפיצויים (בג"ץ 6407/06 דורון, טיקוצקי, עמיר, מזרחי עורכי דין נ' שר האוצר (פורסם ביום 23.09.07)) ("עניין דורון, טיקוצקי").

ברע"א 718/01 בית הארחה עין גדי נ' מנהל מס רכוש וקרן פיצויים מחוז ת"א (פורסם ביום 18.11.2002) נאמר על ידי השופט ריבלין:

"ייחוד הפיצוי לנכסים הממוקמים ב'ישוב ספר' מצביע על הקשר הסיבתי הנדרש, על פי החוק, בין קיומם של הנזקים העקיפים לבין היות הנכסים שניזוקו ב'אזור ספר'. רק מקום בו נגרם הנזק בשל היותו של הנכס ממוקם באזור הספר קמה, בהתקיים התנאים האחרים הקבועים בחוק, הזכאות לפיצויים. מקום בו נגרם הנזק העקיף, בשל עצם היותם של הנכסים מצויים בתחומי מדינת ישראל, אשר סבלה, כולה, מפגיעתם הרעה של טילי האויב, ולא בשל היותם ממוקמים באזור המוגדר כאזור 'ספר' דווקא – לא קמה זכאות."

באותה רוח נפסק לאחר מכן ברע"א 5902/12 מנהל קרן פיצויים ופעולות איבה נ' קיבוץ נירים (פורסם ביום 23.1.2014) מפי השופט דנציגר כי:

"התפיסה הינה שנזקי מלחמה לא צריכים ליפול על כתפיו של הניזוק הספציפי לבדו, אלא 'להתפזר' וליפול על כתפי הציבור כולו. ביסודו של החוק עומד, כאמור, רעיון סוציאלי של ביטוח או ערבות סטטוטוריים של המדינה לנזקים שייגרמו לנכסים עקב פעולות מלחמה או פעולות איבה... בנוסף, ראוי להדגיש בנקודה זו כי החוק מקנה מעמד מיוחד לישובי ספר, כשהוא מייחד את ההוראה הנוגעת ל'נזק עקיף' רק לנכסים הממוקמים בישובי ספר. בהתאם להגדרת 'נזק עקיף' שבסעיף 35 לחוק הפיצויים זכאים בעלי נכסים בישובי ספר לתבוע פיצויים מכוח החוק גם בגין הנזקים התוצאתיים העקיפים שנגרמו להם... בנוסף לנזקים הישירים שנגרמו לנכסים ('נזק מלחמה'). במילים אחרות, אחת מתכליותיו הספציפיות של החוק הינה להטיל את הנטל הכלכלי שנובע מהנזקים הישירים והעקיפים שנגרמים לישובי ספר עקב פעולות מלחמה או איבה על כתפי הציבור כולו."



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 ינואר 2015

ע"מ 14-04-16032 עדין פיורה השקעות (1996) בע"מ נ' מנהל מס רכוש וקרן פיצויים

- 1 ניתן אפוא להבין את צמצום הזכות לפיצוי בשל נזק עקיף כביטוי לתפיסה כי ביישובי הספר,
2 הנמצאים בקרבת מקום למעשי הלחימה, הקשר הסיבתי בין הנזק לבין המלחמה יכול
3 להילמד, במקרים המתאימים, מהנסיבות הכלליות ללא צורך בהוכחה מיוחדת, אלא אם כן
4 נמצא גורם מזוהה אחר המסביר את קרות הנזק.
5
- 6 48. כבר הוזכר אופיו הביטוחי של הסדר הפיצויים על פי החוק (לסקירה מקיפה באשר לתולדות
7 החקיקה והמהות הביטוחית של קרן הפיצויים ראו ע"א 6904/97 ס.ת.ו. בקעות נ' מנהל מס
8 רכוש וקרן פיצויים (פורסם ביום 1.09.1998) "עניין ס.ת.ו."). כאמור, תכלית ההסדר היא לפזר
9 סיכונים ונזקי מלחמה בין כלל תושבי המדינה ולא להותירם על כתפי תושבי אזורי העימות
10 בלבד, או על הנפגעים הישירים בפרט, וכל זאת במסגרת אילוצי התקציב של אוצר המדינה
11 המשמש מבטח לגבי אותם סיכונים. וכפי שנפסק בעניין דורון, טיקוצ'קי, מטרת תשלום פיצוי
12 בגובה הנזק העקיף הממשי הינה "השבת המצב לקדמותו" (סעיף 59 לפסק הדין).
13
- 14 אמנם תביעות ביטוח יש להוכיח ואין חולק כי נטל השכנוע בתביעת פיצוי עקיף מוטל, במאזן
15 ההסתברויות, על שכמו של הניזוק. אולם תשלום הפיצוי בגין נזק עקיף איננו בבחינת "הטבה"
16 ואין לסכל את הגשמת תכלית החוק על ידי הצבת רף ראייתי גבוה מדי בעניין הקשר הסיבתי.
17
- 18 49. נראה כי תפיסה דומה אומצה בקשר להוכחת "המניע הסובייקטיבי" כאשר נתבע פיצוי בגין
19 פעולות איבה הכרוכות בהשחתת רכוש השייך לאזרחים ישראלים. שם הפיצוי ישולם רק אם
20 ניתן להסיק כי הפעולה בוצעה "נגד ישראל", דהיינו "בשל היותם [של בעלי הנכס] ישראלים"
21 וכי הפעולה לא הייתה מעשה פשיעה סתם. ברי כי ברוב המקרים אין אפשרות להיווכח מראיות
22 ישירות מה היו מניעיו של מבצע הפעולה. לפיכך נפסק כי:
23 **"הקושי הראייתי הטבוע במקרים אלה [מביא] לכך שבית המשפט נזקק לראיות**
24 **נסיבתיות, שמהן עולה כוונת המבצעים. על יסוד ראיות אלה ניתן לקבוע, אם**
25 **המסקנה המסתברת יותר היא כי מדובר בכוונה פלילית 'רגילה', אשר במרכזה,**
26 **בדרך כלל, מוטיבציה להשיג טובת הנאה רכושית; או שמא מדובר בפעולה**
27 **המכוונת נגד ישראלים כישראלים, ואשר יש לה אופי של 'איבה נגד ישראל',**
28 **במובן הנזכר לעיל." (עניין ס.ת.ו. בעמוד 20).**
29
- 30 50. על כן, יש לקבוע כי טעתה הוועדה הנכבדה בהתעלמה מראיות בלתי נסתרות לגבי הגורם
31 לירידת שווי הדירות, דהיינו אותן עדויות אשר הצביעו על הקשר הסיבתי הישיר בין המלחמה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 ינואר 2015

ע"מ 14-04-16032 עדין פיורה השקעות (1996) בע"מ נ' מנהל מס רכוש וקרן פיצויים

- 1 לבין הירידה במחירי הדירות בנהריה. דברי העדים מטעם המערערת לא נאמרו בעלמא – עדים
2 אלה היו מעורים בשוק הנדל"ן המקומי והכירו את המגמות שפקדו את השוק בתקופות שונות.
3 לא הובאה כל ראיה ספציפית שהיה בה כדי ללמד שירידת המחירים, כולה או מקצתה, הייתה
4 תולדה של סיבה מסוימת אחרת.
5
6 51. יצוין עוד כי על פי המידע הכלול בטבלה הנ"ל, מתוך 30 הדירות אשר נמכרו אחרי המלחמה ב-
7 26 מקרים שולם בסופו של דבר מחיר נמוך מהערך הנומינלי המוסכם ששרר לפני המלחמה.
8 נדמה כי גם בתוך זה יש חיזוק להסקת המסקנה כי קיים קשר סיבתי בין המלחמה לבין הנזק.
9
10 52. אמנם אין מקום לקביעת חזקה לפיה כל התפתחות שלילית בשוק תיוחס למלחמה ולא לכל
11 גורם אחר, אך גישת הוועדה מציבה רף בלתי הולם להוכחת נזק עקיף ביישוב ספר מוכח
12 מלחמה.
13
14 **ח. התייחסות לפס"ד ארזים**
15
16 53. יש מקום להתייחס להחלטת ועדת הערר (בהרכב שונה) בעניין מ. ארזים הנ"ל, עניין אשר
17 אוזכר על ידי הוועדה והודגש על ידי המשיב. גם שם נדון מקרה של חברה קבלנית בנהריה
18 שטענה לנזק מירידת מחירים בעקבות מלחמת לבנון השנייה. בניגוד למקרה הנוכחי, שם ספג
19 הבניין הנדון פגיעה ישירה של טיל ומסירת הדירות החדשות התעכבה. מעבר לנזק המלחמה
20 הישיר שנגרם על ידי הטיל, נתבע פיצוי בשל ירידת רמת המחירים שהשפיעה על הכנסות
21 הקבלן ממכירת הדירות לאחר המלחמה. ועדת הערר בעניין מ. ארזים דחתה את טענת המשיב
22 לפיה סוג הנזק הנתבע איננו בר פיצוי "באשר הוא איננו וודאי וקשה לכימות" וקבעה כי "יש
23 לבחון בכל מקרה את מידת ההוכחה של התובע, גם בהינתן כי אין המדובר בנזק רגיל וקל
24 לכימות".
25
26 אולם לענין הוכחת הנזק קיבלה הוועדה את טענת המשיב "לפיה לא ניתן בהקשר זה להסתמך
27 אך ורק על הערכה שמאית חד צדדית. לא השתכנענו כי חוות דעת השמאי אכן מספקת בסיס
28 עובדתי מספק, שמאפשר לנו לקבוע מה היו מחירי הדירות נשוא הערר טרם המלחמה".
29
30 ודוק: בעניין מ. ארזים, כך עולה מהחלטת הוועדה, הערכת ירידת המחירים נשענה על שמאות
31 כללית בלבד ולא צורפו "מסמכים מזמן אמת מהם ניתן ללמוד על מחירי הדירות הנדונות טרם



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 ינואר 2015

ע"מ 14-04-16032 עדין פיורה השקעות (1996) בע"מ נ' מנהל מס רכוש וקרן פיצויים

- 1 המלחמה" ולא הוגשו "ראיות חיצוניות באשר למחירי השוק של דירות כדוגמת הדירות
2 הנדונות וכיו"ב, מהם ניתן היה ללמוד אודות מחירן של הדירות טרם המלחמה".
3
4 לעומת זאת, במקרה הנדון בפנינו הערכת ירידת המחירים הנומינלית – מעבר לכך שהיא
5 מוסכמת על שני הצדדים – התבססה על מחירי הדירות אשר הספיקו להימכר לפני פרוץ
6 המלחמה באותם ארבעה בניינים.
7
8 54. ועדת הערר בעניין מ. ארזים הוסיפה וקבעה – כפי שעשתה בהליך הנוכחי – כי לא הוכח הקשר
9 הסיבתי בין ירידת המחירים הנטענת לבין המלחמה, אם כי הנמקת הוועדה בסוגיה זו בעניין
10 מ. ארזים איננה זהה להנמקתה בהליך הנוכחי. שם הטעימה הוועדה כי:
11 "גם אם נקבל את הטענה שבשוק אירעה ירידת מחירים לאחר המלחמה, וגם
12 אם נקבל את הטענה שירידת המחירים היא תוצאה של ירידת הביקוש לאחר
13 המלחמה, לא נוכל להתעלם מכך שגורמים נוספים השפיעו על ירידת הביקושים,
14 וכיון שכך, הרי עצם ירידת הביקוש, ככל שהיא תלויה כאמור בצד ג', אינה בגלל
15 פעולת המלחמה, אלא תוצאה של מה שקרה לאחריה לאותם צדדי ג', ולפיכך
16 אינה נכנסת לגדר הנזקים שבגינם קיימת לעוררות זכות לפיצוי".
17
18 55. טיעון דומה הועלה על ידי המשיב דן בסיכומיו בפני הוועדה (בסעיפים 15 ו-16 לסיכומים), אך
19 לא בתשובתו לערעור זה.
20
21 56. במקרה הנוכחי הוועדה לא חזרה על הנימוק האמור, ולפיכך אין מקום להידרש לו. אעיר
22 במאמר מוסגר בלבד כי משמעות הנימוק הינה כי אין מקום לפצות בגין נזק עקיף כאשר ענף
23 כלכלי מושבת למעשה כתוצאה מהדרת רגלי הלקוחות בעת מלחמה ובעקבותיה (אף אם לא
24 הייתה חובה לסגור את מקומות העסקים בשל הלחימה). אימוץ גישה זו עלול לרוקן מתוכן את
25 הסדר הפיצויים בגין נזק כלכלי עקיף בישוב ספר ואף יעמוד בסתירה לאמור בעניין דורון,
26 טיקוצקי:
27 "כך, למשל, בעל נגרירה שעובדיו הגיעו לעבודה אך בשל המלחמה הדירו אנשים
28 את רגליהם מהנגרייה ולא עלה בידו למכור ולו רהיט אחד פרי מלאכתו. ניתן
29 וסביר לומר כי מעסיק שכזה לא ספג נזק עקיף? האם עובדו הפרמטר של שכר
30 עובד משקף את נזקיו העקיפים, ולו באופן חלקי? דומני כי התשובה לשאלה זו
31 שלילית." (סעיף 52 לפסק הדין, מפי השופטת ארבל).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 ינואר 2015

ע"מ 14-04-16032 עדין פיורה השקעות (1996) בע"מ נ' מנהל מס רכוש וקרן פיצויים

1

2

טוב עשתה הוועדה במקרה הנוכחי שלא השתיתה את החלטתה על נימוק זה.

3

4

ט. עניין הצמדת שמאות השווי למדדי מחירים

5

57. כפי שהוסבר, הצדדים הסכימו לגבי כל דירה ודירה איזה מחיר ניתן היה להשיג עבורה לפני תחילת המלחמה, וזאת בהתבסס על נתוני המכירות באותם בניינים, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות בהתאם לתכונות הדירות. כזכור, בטבלה הנדונה הערכה מוסכמת זו נקראת "שמאות השווי ל-11.7.2006" והפער בינה לבין מחיר מכירת הדירה בפועל (אחרי המלחמה) מכונה "ירידת ערך נומינלית".

10

11

58. כל אחד מן הצדדים ניסה לטעון כי השפעת המלחמה איננה משתקפת באופן נאמן ומדויק בנתוני "ירידת הערך הנומינלית" לבדם. יש להזכיר כי ירידת הערך הנומינלית הממוצעת לכלל יתרת הדירות הייתה כ-6%.

14

15

המערערת טענה כי ירידה נומינלית זו התרחשה חרף העובדה שמדד תשומות הבנייה בישראל עלה בתקופה לאחר המלחמה. דהיינו, לגישת המערערת, אלמלא המלחמה, שווי הדירות בנהריה היה עולה בקצב עליית מדד תשומות הבנייה, והנה כתוצאה מהמלחמה המחירים לא עלו אלא ירדו. לכן, אם תוצמד "שמאות השווי ל-11.7.2006" למדד תשומות הבניה לגבי כל דירה ודירה, הרי הפער בינה לבין המחיר שהושג בפועל יגדל באופן ניכר – וזאת "ירידת הערך הריאלית" אשר בגינה זכאית המערערת לפיצוי.

20

21

59. לעומת זאת טוען המשיב כי "ירידת הערך הנומינלית" מוסברת בחלקה הגדול בכך שבתקופה לאחר המלחמה מדד מחירי הדיור בישראל ירד. דהיינו לגישת המשיב גם אילו לא המלחמה מחירי הדירות בנהריה ממילא היו יורדים כשם שמחירי הדירות בכל הארץ ירדו בתקופה זו, כפי שמשתקף במדד מחירי הדיור השלילי. לכן, אם תוצמד "שמאות השווי ל-11.7.2006" למדד מחירי הדיור לגבי כל דירה ודירה, אזי הפער בינה לבין המחיר שהושג בפועל יקטן באופן ניכר ו"ירידת הערך הריאלית" אשר בגינה זכאית המערערת לפיצוי (אם בכלל) תהיה נמוכה מ"ירידת הערך הנומינלית".

26

27



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 ינואר 2015

ע"מ 14-04-16032 עדין פיורה השקעות (1996) בע"מ נ' מנהל מס רכוש וקרן פיצויים

60. יצוין כי לשיטת המערערת היקף ירידת השווי המתואמת היה כ-2.5 מיליון ₪ (ללא מע"מ, בערכי 2007), ואילו לשיטת המשיב היקף ירידת השווי המותאמת היה כ-0.5 מיליון ₪ (ללא מע"מ, בערכי 2007). כאמור, ירידת הערך הנומינלית המוסכמת (ללא מע"מ) עמדה על 1,154,527 ₪ (בערכי 2007).
61. חישובי ההתאמה למדד לפי שתי הגישות החלופיות מופיעים בטבלה (חישוביה של המערערת מופיעים בשלוש עמודות הצבועות בירוק ואילו חישוביו של המשיב מופיעים בשלוש עמודות הצבועות בצהוב).
- מטבע הדברים התחשיבים המנוגדים לגבי אופן קביעת ירידת הערך **הריאלית** לא היו חלק מהסכמה בין השמאים.
62. בהליכים בפני ועדת הערר וגם בפני בית המשפט המחוזי בהליך הנוכחי הצדדים העלו טענות מדוע מדד המחירים אשר יושם על ידי הצד שכנגד איננו מתאים לנסיבות.
- לטענת המערערת, מדד תשומות הבנייה הוא קנה המידה ההולם כיוון שלפי מדד זה נהוג להצמיד תשלומים המשתלמים על פי חוזים לבניית דירות חדשות, וגם בהסכמים שחתמה המערערת עם רוכשי הדירות בנהריה, הצמדת התשלומים נעשתה לפי מדד זה.
- לגישת המערערת, מדד מחירי הדיור איננו מתאים כי הוא מתייחס למחיריהן של כלל הדירות הנמכרות במשק, לרבות דירות לא חדשות הנמכרות "יד שניה", ושוק זה שונה משוק הדירות החדשות הנרכשות מקבלנים.
- לטענת המשיב, השימוש במדד תשומות הבנייה איננו נכון וקנה המידה ההולם להערכת מצב ההיצע והביקוש בשוק הדירות הוא מדד מחירי הדיור דווקא.
- לגישת המשיב, מדד תשומות הבנייה קשור לעלויות הקמת בניינים (ללא התחשבות במחירי הקרקע) ואילו מדד מחירי הדיור משקפת את מחירי השוק של דירות בנויות. היות ובמקרה הנדון עדיפה שיטת שמאות המבוססת על **השוואה** לנכסים דומים ולא על **עלויות** הקמה, יש ליישם את מדד מחירי הדיור.
63. נושא הצמדת המחירים למדד לא זכה להתייחסות כלשהי בהחלטת הוועדה, ככל הנראה לנוכח מסקנתה הכללית של הוועדה כי אין מקום לפסוק פיצוי למערערת בגין ירידת מחירי הדירות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 ינואר 2015

ע"מ 14-04-16032 עדין פיורה השקעות (1996) בע"מ נ' מנהל מס רכוש וקרן פיצויים

64. יתרה מזאת, לא הובאה בפני ועדת הערר תשתית מספקת של מידע וידע על אודות המדדים השונים, משמעותם ומידת הרלבנטיות שלהם לסוגיה הנדונה על מנת לאפשר העדפה מושכלת של מדד אחד על פני השני. השמאי מטעם המערערת הודה בחקירתו הנגדית כי: "נושא ההצמדות אינו נושא שמאי ואינו בתחום מומחיותי. מומחיותי מסתכמת בקביעת הערכים הנומינליים". (עמוד 23 לפרוטוקול).
- השמאית מטעם המשיב נשאלה מספר קטן של שאלות קצרות בנושא זה ואין בתשובותיה כדי לשפוך אור על העניין. וכאמור, בסופו של דבר הוועדה עצמה כלל לא נדרשה לסוגיה בהחלטתה.
65. ייתכן שאף לא אחד מן המדדים המוצעים הינו מתאים לנסיבות, ייתכן שמתבקש שילוב כלשהו של מדדים שונים, ואף ייתכן שכל תפיסת ההצמדה למדד כאמצעי לבידוד השפעת המלחמה על מחירי הדירות בנהריה הינה שגויה. במצב זה של העדר בסיס ממשי להעדפת שיטת התאמה אחת על פני רעותה (או לאימוץ שיטה שלישית כלשהי), אין בידינו כלים מספיקים, במסגרת ערעור זה, לסטות מן השימוש בירידה הנומינלית המוסכמת העולה מן הטבלה. יוער עוד כי חוות הדעת המקוריות שחוברו על ידי השמאי פיירברגר מטעם המערערת ואשר הוגשו לוועדה במסגרת הערר המעודכן נערכו במונחים נומינליים בלבד ולא הייתה בהן כל הסתייגות לפיה החישוב הנומינלי אינו נאות או שלם. יצוין גם כי בסיכומיה שהוגשו לוועדת הערר המערערת עצמה ביקשה כי אם לא ייפסקו לטובתה פיצויים ריאליים לפי שיטתה, אזי לחילופין יש לשלם לה פיצוי בגין ירידת הערך הנומינלית (סעיף 46 לסיכומים).
- על כן, בנסיבות העניין יש לקבוע את שיעור הנזק על בסיס הנתונים הנומינליים הכלולים בטבלה בלבד.
- י. ריחוק הנזק על פני ציר הזמן**
66. כידוע, מלאכת מדידת סכום הנזק איננה בהכרח זהה למלאכת קביעת סכום הפיצוי אשר ישולם בגינו ונדמה כי במקרה דנן הדין מחייב הגבלת סכום הפיצוי, בהיבט אחד, לעומת הסכום המוסכם של הנזק הנומינלי.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 ינואר 2015

ע"מ 14-04-16032 עדין פיורה השקעות (1996) בע"מ נ' מנהל מס רכוש וקרן פיצויים

- 1 67. על פי נתוני הטבלה, מתוך 30 הדירות אשר טרם נמכרו עד לפרוץ המלחמה, שבע מהן נמכרו
- 2 תוך חצי שנה מתום המלחמה, 19 דירות נמכרו תוך שנה מתום המלחמה (דהיינו, עד ליום
- 3 14.8.2007, כולל שבע הדירות שנמכרו תוך חצי שנה), ואילו 11 דירות נמכרו יותר משנה לאחר
- 4 תום המלחמה. כאמור הדירה האחרונה נמכרה בתאריך 23.8.2008.
- 5
- 6 68. סעיף 38 לחוק קובע כי "לא ישולמו פיצויים בעד נזק עקיף אלא לתקופת הזמן הדרושה באופן
- 7 סביר לסילוק גורמיו".
- 8
- 9 כמו כן, על פי תקנה 2(א) לתקנות, "ניזוק זכאי לפיצויים בשיעור שנקבע בתוספת". בהתאם
- 10 לסעיף 2 לתוספת לתקנות, הפיצוי לו זכאי ניזוק לגבי נזק עקיף הינו "100% משווי הנזק".
- 11 אולם כלל זה מסויג בתקנה 2(ב) לתקנות, הקובעת – ברוח סעיף 38 לחוק – כי "פיצויים בעד
- 12 נזק עקיף שנגרם כתוצאה מנזק מלחמה בתחום ישוב ספר, ישולמו לתקופת הזמן הדרושה
- 13 באופן סביר לשיקומו של הנזק" (וראה ע"ש (חיפה) 780/02 מנהל מס רכוש חיפה נ' טופ לוי
- 14 תקשורת בע"מ, פורסם ביום 13.11.2003).
- 15
- 16 69. הנה כי כן, סעיף 38 ותקנה 2(ב) טומנים בחובם עקרון של הגבלת הפיצוי בשל ריחוק הנזק
- 17 מבחינה כרונולוגית (חלוף הזמן). סייג זה מכיר, בין השאר, בעובדה כי ההשפעות העקיפות של
- 18 מצב מלחמה ייחלשו בעוצמתן עם חלוף השבועות והחודשים לאחר סיום הלחימה ואילו
- 19 השפעתם של גורמים אחרים פרט למלחמה על תוצאות העסק, תלך ותגבר. כעבור זמן, חותמה
- 20 השלילי של המלחמה על עסקי הפירמה "נמחל" במגמות אחרות, מקומיות, ארציות ועולמיות.
- 21
- 22 70. על כן, לנכון יהיה לדעתי להגביל את הפיצוי בגין ירידת הערך הנומינלית כך שיובאו בחשבון
- 23 בחישוב הפיצוי רק אותן דירות אשר נמכרו על ידי המערערת **תוך שנה** מתום המלחמה. לטעמי
- 24 תשלום פיצוי בגין נזק עקיף מעבר לפרק זמן זה לא יגשים את תכליות החוק והתקנות ככלל,
- 25 ומצוות תקנה 2(ב) הנ"ל בפרט. יש בהגבלה זו גם משום מענה להסתייגות ועדת הערר בעניין
- 26 הוכחת הקשר הסיבתי בין המלחמה לבין ירידת המחירים בנהריה והחשש כי הירידה נגרמה,
- 27 בין השאר, על ידי גורמים אחרים שלא היו קשורים במלחמה.
- 28
- 29 71. עיגון להעמדת מגבלה כאמור ניתן למצוא בדברי עדי המערערת עצמם. כאמור, השמאי
- 30 פירברגר העיד כי לדעתו המלחמה גרמה לירידת מחירים לתקופה "שמיום 12.7.2006 ועד
- 31 לשנה-שנה וחצי אחרי המלחמה" (עמוד 4 לפרוטוקול הדיון בפני הוועדה). לדברי מנהל



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 ינואר 2015

ע"מ 14-04-16032 עדין פיורה השקעות (1996) בע"מ נ' מנהל מס רכוש וקרן פיצויים

1 המערערות: "וואז חטפתי סטירה על סטירה כי המחירים לא עלו. הם המשיכו להיות נמוכים. יש
2 דירות שאפילו שנה אח"כ נמכרו במחירים נמוכים נומינלית מאלה שהיו לפני המלחמה". (עמוד
3 8 לפרוטוקול).
4
5 72. אבהיר כי במתיחת הקו בחלוף שנה אחת מתום המלחמה במקרה דנן אינני מתיימר לקבוע
6 מסמרות לגבי משך השפעתן הכלכלית של פעולות מלחמה באופן כללי. ברי כי השפעה זו הולכת
7 ודועכת באופן הדרגתי וייתכן שנדרשת נוסחה מורכבת יותר על מנת לשקלל את ריחוק הנזק
8 בצורה מדויקת יותר. אך בנסיבות העניין, ועל סמך תשתית הראיות הקיימות, ההגבלה הנ"ל
9 נועדה לגלם איזון ראוי וצודק.
10

יא. הפיצוי בגין ירידת המחירים - התוצאה המעשית

11
12
13 73. לפיכך אני מורה למנהל מס רכוש לערוך חישוב חדש ולשלם למערערות פיצוי בגין ירידת שווי
14 יתרת הדירות כדלקמן:
15

16 א. הבסיס לחישוב הפיצוי יהיה נתוני "ירידת ערך נומינלית" (עמודה 15) בטבלה
17 המוסכמת.

18 ב. הפיצוי יינתן רק לגבי דירות אשר נמכרו בארבעת הבניינים בתקופה שמיום 15.8.2006
19 ועד ליום 14.8.2007.

20 ג. סכום הפיצוי יתואם כמתחייב על פי תקנה 8 לתקנות.
21

יב. ההוצאות הנוספות בשל התארכות משך הבנייה והשיווק

22
23
24 74. כאמור המערערות תבעה גם פיצוי בגין הוצאות נוספות אשר לטענתה נגרמו לה כתוצאה
25 מהתמשכות הבנייה ושיווק הדירות בעקבות עצירת העבודה במהלך המלחמה וגם בתקופה
26 מסוימת לאחר מכן. תביעה זו כללה הן הוצאות מימון נוספות (בהן התחייבה המערערות בקשר
27 לליווי הבנקאי של הפרויקטים) והן הוצאות תקורה כלליות נוספות, המחושבות על בסיס עיכוב
28 בבנייה של שלושה חודשים.
29



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 ינואר 2015

ע"מ 14-04-16032 עדיין פיורה השקעות (1996) בע"מ נ' מנהל מס רכוש וקרן פיצויים

75. ועדת הערר אישרה פיצוי בשל הוצאות מימון נוספות על בסיס עיכוב של חודשיים. בהחלטת
הוועדה אין התייחסות להוצאות התקורה הנוספות. אין לדעת אם העדר ההתייחסות לנקודה
זו נבע מהיסח הדעת או מקבלת טענת המשיב לפיה לא הוכח כי עצירת העבודה אכן גרמה
לתוספת הוצאות תקורה, וכי הוצאות אלו היו מוצאות ממילא, ללא קשר למלחמה. סכום
הפיצוי שמדובר בו בנושא זה (על בסיס עיכוב של חודשיים) הינו כ-73,000 ₪ ואינני רואה
מקום להתערב בהחלטת הוועדה בהיבט זה שהינו עניין עובדתי ונסיבתי גרידא.

7

8 **יג. סוף דבר**

9

76. הערעור מתקבל באופן חלקי בהתאם למפורט בסעיף 73 לעיל.

11

77. לאור התוצאה (והפער הממשי בין הסכום שנתבע על ידי המערערת מלכתחילה ובין הסכום
שבסופו של דבר נפסק לטובתה), יש מקום לפסיקת הוצאות אך במשורה. המשיב ישלם
למערערת הוצאות משפט ושכ"ט ע"ד בסכום כולל של 15,000 ₪.

14

המוכירות תשלח פסק הדין לצדדים בדואר רשום.

16

ניתן היום י"ז טבת תשע"ה, 8 בינואר 2015, בהיעדר הצדדים.

19