



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 18-05-32465 ויטנר ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופט אבי גורמן, יו"ר הוועדה
עו"ד מיכאל בן לולו, חבר הוועדה
שמאי מקרקעין אלון לילי, חבר הוועדה

1. פנינה ויטנר
2. עוז ויטנר
3. עינת בלייברג ויטנר
4. נילי מונוביץ ויטנר

העוררים

באמצעות ב"כ עו"ד דניאל עמית

נגד

מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

המשיב

באמצעות ב"כ עו"ד נגה דגן ועו"ד לירון ברנד קויפמן
פרקליטות מחוז תל-אביב (אזרחי)

פסק דין

1

2

3

יו"ר הוועדה, השופט אבי גורמן:

4 בעקבות הסכם שכותרתו "הסכם להשבה ופיצוי" שנחתם בין רשות מקרקעין ישראל (להלן: "רמ"י") לבין העוררים, השיבו העוררים מקרקעין שהיו ברשותם לידי רמ"י. השאלה הדורשת
5 הכרעה בערר זה היא האם השבה זו היא בבחינת "הפקעה", הזכאית להקלה הקבועה בסעיף 48ג(א)
6 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ומכירה), התשכ"ג-1963 (להלן "החוק")?
7

8

9

עיקרי העובדות

- 10 1. ביום 22.5.70 נחתם הסכם חכירה בין רמ"י [בשמה הקודם, מינהל מקרקעי ישראל (אשר
- 11 למען הפשטות תכונה להלן בשמה הנוכחי – רמ"י)] לבין 18 חוכרים, ביניהם מר דוד סניור
- 12 (להלן: "מר סניור"), לחכירה במושע של שטח של כ- 450 דונם למטרת מטעי בעל (גפנים),
- 13 במקרקעין הידועים כגושים 4626, 4627, 4628, 4629, 4767 ו- 4468 (להלן: "אדמות
- 14 סמדר"), לתקופה אשר הסתיימה ביום 31.8.2000 (להלן: "הסכם החכירה"). בהתאם



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 18-05-32465 ויטנר ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

תיק חיצוני:

- 1 להסכם החכירה, חלקו של מר סניור מתוך אדמות סמדר, היה כ- 16.5 דונם (להלן: "המקרקעין").
- 2
- 3 .2. בהתאם לסעיף 15 להסכם החכירה, במקרה של שינוי ייעוד השטח המוחכר, רמ"י תהא
- 4 רשאית להביא לסיום החכירה, כך (כפי שעולה מסעיף 16 להסכם החכירה) הקרקע תושב
- 5 לרמ"י, ובתמורה תשלם רמ"י לחוכר פיצוי כספי.
- 6 .3. ביום 14.3.1989 מכר מר סניור את זכויותיו במקרקעין לידי מר אריה ויטנר. מר אריה ויטנר
- 7 ז"ל (להלן: "המנוח"), נפטר ביום 10.5.2015 והעוררים הם יורשיו (העוררת 1 היא אלמנתו
- 8 והעוררים 2-4 הם ילדיו). המנוח, ואחריו העוררים - יורשיו, באו אפוא בנעליו של מר סניור,
- 9 בכל הנוגע למקרקעין ולהסכם החכירה.
- 10 .4. כאמור לעיל, בהתאם להסכם החכירה, החכירה הסתיימה ביום 31.8.2000. הצדדים
- 11 להסכם החכירה ואלה שבאו מכוחם, פעלו מול רמ"י בבקשה להאריך את הסכם החכירה.
- 12 בענין זה הוגשה ביום 28.7.2009 תביעה (ת"א 21441-07-09) על-ידי חב' ד.ג.ש.י.ש בע"מ,
- 13 במטרה לחייב את רמ"י לחתום עימה הסכם פרטני ולהאריך את הסכם החכירה. לתביעה
- 14 זו צורפו בעלי הזכויות במקרקעין, וביניהם המנוח.
- 15 ביום 19.11.2012 הגיש ב"כ של רמ"י הודעה לבית המשפט, במסגרתה כתב כי בעקבות מתן
- 16 תוקף לתכנית מח/286, שונה ייעוד המקרקעין מ"חקלאי" ל"כריה וחציבה". לדבריו,
- 17 בעקבות שינוי הייעוד, לא ניתן לחדש את הסכם החכירה שהנו למטרת מטעי בעל (גפנים).
- 18 החוכרים יוכלו לקבל פיצוי כספי, בהתאם למתווה הקבוע בהחלטת מועצת מקרקע ישראל
- 19 מס' 1023 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (החלטה מס' 1023 ואלה שבאו במקומה,
- 20 כגון החלטה 1470, עוסקות בפיצוי מי שנדרש להשיב מקרקעין לרמ"י, בעקבות שינוי
- 21 ייעוד).
- 22 בעקבות הודעה זו נמחקה התביעה שהגישה חב' ד.ג.ש.י.ש בע"מ.
- 23 .5. ביום 11.4.2013 פנה ב"כ של המנוח לרמ"י (המשמש כיום כב"כ העוררים), בבקשה
- 24 שכותרתה: "הנדון: תשלום פיצוי בגין השבת קרקע תיק מינהל 52254520א" (צורף כנספח
- 25 9 לתצהירו של נתי פרי). בבקשתו, מבקש המנוח באמצעות ב"כ, לדעת את גובה הפיצוי
- 26 המגיע לו, בהתאם להודעת ב"כ רמ"י מיום 19.11.2012. במסגרת ת"א 21441-07-09.
- 27 .6. משלא נענתה פנייתו, הגיש המנוח ביום 24.6.2013 תביעה נגד רמ"י (49761-06-13). בהתאם
- 28 לכתב התביעה (נספח 8 לתצהיר של פרי), מהות התביעה: כספית – חוזית, וסכום התביעה:
- 29 640,000 ₪. כתב התביעה קצר. התובע (המנוח) מתואר כמי שמחזיק במקרקעין. בכתב
- 30 התביעה מוזכרת ההודעה שמסר נציג רמ"י במסגרת ת"א 21441-07-09, וכן המכתב (הנוזכר
- 31 לעיל) ששלח המנוח לרמ"י ואשר לטענתו לא זכה למענה.
- 32 בעקבות תביעה זו ולאחר פטירת המנוח, הגיעו העוררים ורמ"י להסכם, אשר קיבל ביום
- 33 19.1.2017 תוקף של פסק דין. במסגרת ההסכם, רמ"י התחייבה לשלם לעוררים פיצוי בסך
- 34 של 508,631 ₪, וזאת כנגד חתימה על הסכם להשבת המקרקעין לרמ"י.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 18-05-32465 ויטנר ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

תיק חיצוני:

- 1 7. ביום 12.7.2017 חתמו העוררים (באמצעות ב"כ) ורמ"י על מסמך שכתורתו: "אישור על
- 2 מסירת / קבלת נכס", במסגרתו אישרו את דבר השבת המקרקעין לרמ"י.
- 3 8. ביום 7.8.2017 נחתם בין רמ"י לעוררים, "הסכם השבה ופיצוי" (להלן: "הסכם השבה").
- 4 עיון במבוא להסכם ההשבה, מלמד כי חובת ההשבה נבעה מההתחייבות בהסכם החכירה
- 5 להשיב את קרקע במקרה של שינוי ייעוד, וכי סכום הפיצוי נקבע בהתאם להחלטת מועצת
- 6 מקרקעי ישראל מסי' 1470, העוסקת בתשלום פיצויי השבה במקרה של השבה כתוצאה
- 7 משינוי ייעוד.
- 8 9. אין חולק כי ההשבה של המקרקעין לרמ"י, היא "מכירה", כמשמעותה בחוק. בהתאם,
- 9 העוררים דיווחו למשיב על מכירת המקרקעין. אלא שלטענת העוררים, יש לראות בהשבת
- 10 המקרקעין לרמ"י כהפקעה, ולכן יש להחיל עליהם את הקלת המס הקבועה בסעיף 48ג(א)
- 11 לחוק, לפיה חל על פיצויי הפקעה שיעור מס מקל (50% משיעור המס הרגיל). המשיב לא
- 12 קיבל טענה זו, שכן לטענתו, אין המדובר בפיצוי בגין הפקעה אלא בהשבה הנובעת
- 13 מהזכויות והחובות החוזיות שנקבעו בהסכם החכירה.
- 14 10. ביום 16.8.2017 הוציא המשיב לעוררים שומות. העוררים הגישו על שומות אלה השגה,
- 15 התקיים דיון בהשגה וביום 15.4.2018 ניתנה החלטת המשיב הדוחה את ההשגה. החלטה
- 16 זו, היא נשוא הערר שלפנינו.
- 17 11. מטעם העוררים הגישה תצהיר העוררת 1, אלמנתו של המנוח, גבי פנינה ויטנר. מטעם
- 18 המשיב הוגשו שני תצהירים: תצהירו של מר אבישי חדד, מפקח במשרדי המשיב, ותצהירו
- 19 של מר נתי פרי, ראש תחום הפקעות במטה רמ"י ולשעבר סגן ראש צוות שיווק פידיון
- 20 ברמ"י (אשר בתפקידו הקודם טיפל בהסכם של רמ"י עם העוררים). המצהירים נחקרו על
- 21 תצהיריהם והצדדים הגישו סיכומים בכתב.
- 22 12. השאלה הדורשת הכרעה היא, האם הפיצוי ששולם לעוררים הוא עבור הפקעת המקרקעין.
- 23 אם הפקעה לפנינו, חל סעיף 48ג(א) לחוק וסך המס שעל העוררים לשלם הנו כ- 71,452 ₪,
- 24 אך אם תדחה טענת העוררים, לא תחול ההקלה שבסעיף זה וסך המס יעמוד על סכום כפול
- 25 – 142,904 ₪.

עיקרי טענות הצדדים

טענות העוררים

- 29 13. העוררים העלו שתי טענות: טענה אחת אותה הציגו לאורך כל הדרך – החל מהליך ההשגה
- 30 ועד תום הליך הערר שלפנינו (להלן: "הטענה המהותית"), וטענה שנייה אותה העלו
- 31 לראשונה באופן ברור רק במסגרת התצהיר שהגישו (להלן: "הטענה החדשה"):





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 18-05-32465 ויטנר ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

תיק חיצוני:

- 1 א. הטענה המהותית: השבת המקרקעין נעשתה בניגוד לרצונם של העוררים, ולכן מבחינה
2 מהותית, בהינתן מעמדה של רמ"י, יש לראות בהשבה כהפקעה. לחיזוק טענה זו,
3 מפנים העוררים למספר פסקי דין בהם נקבע כי בדיני המס, יש לאמץ פרשנות התואמת
4 את המהות הכלכלית של מה שאירע, ולא לתת משקל ייתר למונחים הפורמאליים בהם
5 עשו הצדדים שימוש.
- 6 ב. הטענה החדשה: הפיצוי, עליו הוסכם במסגרת פשרה בין העוררים לרמ"י, הנו פיצוי
7 בגין הפקעות שבוצעו במהלך השנים ושבגינן לא שולם בשעתו למנוח או לעוררים פיצוי.
8 ההפקעות בהן מדובר בוצעו, לטענת העוררים, בין השאר בשנת 1997, לטובת הקמת
9 אגמי חמצון – טיפול בשפכים. ישנן הפקעות נוספת שבוצעו ככל הנראה במרוצת
10 השנים באדמות סמדר, כגון לטובת כביש חוצה ישראל ולטובת חב' חשמל (טענה
11 אודות הפקעות אלה נזכרת בנספח ו לתצהיר של גב' ויטנר, ללא פירוט של ממש).
12 העוררים טענו אפוא, לראשונה במסגרת תצהיר שהגישה העוררת 1, כי הפיצוי נשוא
13 הדיון בערר הנו פיצוי בגין ההפקעות שבוצעו כאמור בעבר.
14

טענות המשיב

- 15
- 16 14. המשיב מתנגד להרחבת החזית, הבאה לידי ביטוי בטענה החדשה שהעלו העוררים רק
17 בשלב הגשת התצהירים. מדובר בטענה עובדתית, אותה היה על העוררים להעלות כבר
18 בשלב הדיונים בהשגה. יתירה מזו, טענה זו כלל לא הוכחה, והיא עומדת בסתירה
19 להסכמים עליהם חתמו העוררים עם רמ"י, בהם תואר הפיצוי ככזה ששולם בגין השבת
20 המקרקעין בעקבות שינוי הייעוד ולא כפיצוי בעד הפקעה. לטענת המשיב, העוררים
21 מושתקים מלטעון טענה עובדתית העומדת בסתירה להסכמים עליהם חתמו.
- 22 15. המשיב סבור כי יש לדחות גם את הטענה המהותית שבפי העוררים. בחינה מהותית של
23 הפיצוי שקיבלו העוררים במסגרת הסכם ההשבה, מלמדת כי מדובר בהשבה ובפיצוי
24 שמקורם במערכת החוזית שהייתה בין הצדדים ולא בהפקעה ובפיצוי בגין הפקעה. בהתאם
25 להסכם החכירה, במקרה של שינוי ייעוד המקרקעין, שמורה לרמ"י הזכות לדרוש את
26 השבת המקרקעין ולשלם בגין כך פיצוי. זהו אופיה של ההשבה ושל הפיצוי שבא
27 בעקבותיה, ואין המדובר אפוא בהפקעה.
- 28 המשיב הפנה בסיכומיו לפסק הדין שניתן בו"ע (נצ'') 34139-10-16 **אגודת ניר יפה - מושב**
29 **עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' מדינת ישראל - מנהל מיסוי מקרקעין**
30 **נצרת** (29.11.18) (להלן: "**עניין ניר יפה**"), שם קבעה כב' השופטת עירית הוד כי השבת
31 מקרקעין בנסיבות דומות לאלה שלפנינו, אינה מזכה בהטבה הקבועה בסעיף 48 לחוק.
32





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 18-05-32465 ויטנר ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

תיק חיצוני:

דיון והכרעה

1

2

3 16. ההכרעה בערר שלפנינו דורשת בחינת הטענה החדשה שבפי העוררים, טענה עובדתית, לפיה

4 הפיצוי שולם להם בגין הפקעות שבוצעו בעבר, כמו גם בחינת הטענה המהותית שבפי

5 העוררים, לפיה גם אם תדחה הטענה הקודמת, הרי שיש לקבוע כי מבחינה מהותית, השבת

6 המקרקעין נעשתה למעשה במסגרת הפקעה, גם אם זו כונתה בשם אחר.

7 כדי לבחון טענות אלה, אפנה לבחינת התשתית העובדתית והמשפטית הנדרשת.

8 17. בסעיף 48 לחוק נקבע:

9 **במכירת זכות במקרקעין שהיא הפקעה או מכירה שלפי סעיף 65 רואים בה**

10 **את המוכר כמוכר חלק יחסי מהזכות במקרקעין – לגבי החלק האמור –**

11 **ינתן למוכר זיכוי מן המס שהוא חייב בו, בסכומים אלה:**

12	<u>הזיכוי</u>	<u>סכום המס</u>
13	100%	על 1,000 לירות
14	75%	על 1,000 לירות נוספות
15	66 ² / ₃ %	על 1,000 לירות נוספות
16	50%	על כל סכום נוסף

17 מבחינה מעשית, בהתעלם מהסכומים הנקובים בראש הסעיף שערכם הריאלי שולי, החלת

18 סעיף 48 לחוק תביא להשתת מחצית משיעור המס הרגיל.

19 18. כאמור לעיל, טענה חדשה שהעלו העוררים בתצהיר שהגישו, היא כי הפיצוי שולם להם בגין

20 הפקעות קודמות שבוצעו ושבגינן לא פוצו קודם לכן.

21 אציע לחבריי לדחות טענה זו, ממספר טעמים: מדובר בהרחבת חזית אסורה; הטענה

22 סותרת הסכמים ומסמכים אחרים שיצאו מתחת ידי העוררים ורמ"י במהלך השנים; היא

23 נסתרה על-ידי עדותו של נציג רמ"י, מר נתי פרי, בדיון שנערך לפנינו; על העוררים הנטל

24 להוכיח את טענתם, והם כלל לא הציגו ראיות אשר יש בהן כדי להרים נטל זה. אפרט להלן

25 בקצרה, כל אחד מהנימוקים.

26 19. הרחבת חזית אסורה: לטענת העוררים (סעיפים 14-17 לתצהירה של גב' ויטנר) בסביבות

27 שנת 1997 בוצעו ההפקעות (המתוארות בתצהיר באופן חלקי למדי). עיון בהשגה שהגישו

28 העוררים למשיב, מלמד כי טענה זו כלל לא הוזכרה בהשגה. כך לשם המחשה, תחת

29 הכותרת "העובדות" בהשגה, בסעיף 5 מתואר אישור רמ"י בשנת 1990 של ההסכם בין

30 המנוח לבין מר סניור לחכירת המקרקעין, ובסעיף 6 להשגה עוברים העוררים לתיאור

31 ההליך המשפטי מול רמ"י שנוהל בשנת 2012 – כאשר כל אירוע של הפקעה שבוצעה כביכול



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו'ע 18-05-32465 ויטנר ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

תיק חיצוני:

1 בשנת 1997 – כלל אינו מוזכר. ובהמשך, בסעיף 23 להשגה, התכנית המוצגת כתכנית
2 מפקיעה, היא מח/286 משנת 2013 – התכנית במסגרתה שונה ייעוד המקרקעין מייעוד
3 חקלאי לייעוד לכריה וחציבה. טענה בדבר הפקעות קודמות, וטענה כי הפיצוי שולם בגין
4 הפקעות אלה, כלל לא נזכרו בהשגה.

5 תירה מזו, גם בהודעת הערר התמציתית שהוגשה, לא נזכרו טענות כאמור.
6 אכן, בע"א 1830/14 רובומטיקס טכנולוגיות בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים
7 (2.4.2015) נקבע כי:

8 **"אין מקום לחסום דרכם של נישומים המבקשים להעלות טענות חדשות**
9 **במסגרת ההליך הערעורי לפני בית המשפט המחוזי, אך בשל כך שטענות**
10 **אלה מועלות בראשונה לפני בית המשפט, ובלבד שאפשרות זו לא תנוצל**
11 **לרעה. הדבר מסור לשיקול דעת בית המשפט המחוזי הדין בעניין."**

12 אלא שבמקרה שלפנינו, הטענות העובדתיות החדשות, לא הועלו אף בהודעת הערעור והן
13 הוצגו לראשונה רק בשלב התצהירים. מדובר בטענות עובדתיות מרכזיות, אשר הדעת אינה
14 סובלת את הסתרתן עד לשלב כה מתקדם. מדובר בטענות עובדתיות הדורשות בחינה,
15 ולשם כך נועד שלב הדיונים בהשגה. אני סבור כי יש מקום לדחות את הטענה החדשה בשל
16 היותה הרחבת חזית אסורה, אלא שכפי שיתברר בהמשך, דין הטענה להידחות אף מטעמים
17 נוספים.

18 20. הטענה החדשה סותרת את שנכתב בהסכם ההשבה בין רמ"י לבין העוררים, והיא אף אינה
19 עולה בקנה אחד עם מסמכים נוספים שיצאו מתחת ידי הצדדים במרוצת השנים:
20 א. הסכם ההשבה: במבוא להסכם ההשבה, נכתב, בין השאר, כך:

21 **"והואיל: ובהתאם לחוזה החכירה חלה על בעל הזכויות חובה להשיב את**
22 **הקרקע לידי הרשות עקב שינוי ייעודו;**

23 **והואיל: ובהתאם לתכנית בנין עיר מח/286 אשר אושרה כדין ופורסמה**
24 **ביום 10.4.2013 (להלן: "תכנית שינוי הייעוד") שונה ייעודה של**
25 **הקרקע כולה או מרביתה מייעוד חקלאי לאחר;**

26 **והואיל: ובעל הזכויות פנה לבית המשפט במסגרת ת.א 49761-06-13**
27 **(להלן: "ההליך המשפטי") ובמסגרת הליך זה הגיעו הצדדים**
28 **להסדר פשרה המעוגן בהסכם זה. ...**

29 **והואיל: והרשות הציעה לבעל הזכויות פיצוי בשיעורי הפיצוי המוגדרים**
30 **בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1470 ... וזאת כנגד ביטול כל**
31 **זכויותיו בקרקע, פינוי הקרקע והחזרת החזקה בה לרשות הכל**
32 **מפורט בהסכם זה;**

33 **והואיל: ובעל הזכויות מוותר על כל זכויותיו מכל מין וזוג בקרקע ובקשר עם**
34 **תכנית שינוי הייעוד, בכפוף להוראות הסכם זה ונספחיו, פינה את**



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 18-05-32465 ויטנר ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

תיק חיצוני:

- 1 **הקרקע ומסר את החזקה בה לרשות תמורת קבלת פיצוי כמפורט**
2 **בהסכם זה ובכפוף לנוהלי הרשות ולהחלטות מועצת מקרקעי**
3 **ישראל;**
- 4 הסכם ההשבה מתייחס אפוא באופן ברור לכך כי ההשבה והפיצוי שבעקבותיה, נובעים
5 משינויי הייעוד של המקרקעין ומהחובה שמקורה כבר בהסכם החכירה להשיב את
6 המקרקעין במקרה של שינוי ייעוד. הסכם ההשבה אינו מזכיר ולו ברמז, כי הפיצוי
7 משולם בגין הפקעות קודמות. בנוסף, כפי שעולה מהסכם ההשבה, מנגנון התשלום על
8 בסיסו חושב ושולם הפיצוי, הוא זה המעוגן בהחלטה 1470, העוסקת בפיצוי בגין השבה
9 בשל שינוי ייעוד.
- 10 ב. לסיום התביעה שהגיש המנוח כנגד רמ"י (ת"א 13-06-49761), הודיעו הצדדים לבית
11 המשפט על הסדר פשרה ביניהם, אשר קיבל תוקף של פסק דין. במסגרת הודעתם (אשר
12 צורפה כנספח 12 לתצהיר של פרי) כתבו הצדדים (בסעיף 3) כי "התובעים יחתמו על
13 הסכם השבה בנוסח המקובל ברשות מקרקעי ישראל...". עולה אפוא כי העוררים ידעו
14 מראש כי ידרשו לחתום על הסכם ההשבה, והם ביקשו מבית המשפט לתת להסדר
15 הפשרה תוקף של פסק דין. באותה הזדמנות, לא העלו העוררים כל טענות אודות הסכם
16 הפשרה וטענות שהעלו העוררים בפנינו כאילו הוכרחו לחתום על נוסח זה, הן טענות
17 בעלמא אשר לא בוססו כנדרש.
- 18 ג. מכתבו של ב"כ העוררים מיום 11.4.2013: קודם להגשת תביעת המנוח נגד רמ"י, פנה
19 אל רמ"י ב"כ של המנוח (וכיום, ב"כ העוררים) במכתב שכותרתו:
20 **"הנדון: תשלום פיצוי בגין השבת קרקע תיק מינהל 52254520א"**.
- 21 הנה לפנינו הודאה בכך כי הפיצוי שנדרש הנו בגין "השבת קרקע", ללא כל אזכור פיצוי
22 הנדרש בגין הפקעות קודמות.
- 23 ד. הודעת רמ"י, מיום 14.11.2012, לבית המשפט בתביעת ד.ג.ש.י.ש בע"מ (ת"א-21441-07-09):
24 כבר בהודעת רמ"י לבית המשפט בתובענה הנזכרת, הודעה שבעקבותיה
25 נמחקה תובענה זו (לה כזכור צורף גם המנוח), נאמר באופן ברור כי זכות לפיצוי תהא
26 למנוח (ולשאר החוכרים של אדמות סמדר) בעקבות שינוי הייעוד של המקרקעין
27 והחלטות מועצת מקרקעי ישראל הקובעות פיצוי במקרה כגון זה. הודעה זו היוותה
28 את התשתית לפניית המנוח אל רמ"י, וכבר בה עולה באופן ברור אותה תמונה שנפרסה
29 בסופו של יום בהסכם ההשבה – פיצוי בגין שינוי הייעוד שנקבע בתכנית מח/286 (ולא
30 פיצוי בגין הפקעות קודמות).
- 31 בשולי הדברים אציין כי אני דוחה ניסיון של העוררים להיבנות מביטוי בו עשה נציג
32 רמ"י שימוש בהודעה הנזכרת לעיל, עת כתב כי – "השטח ... אינו פנוי עוד". מביטוי זה
33 מבקשים כנראה העוררים ללמוד כי המקרקעין הופקעו ונלקחו מידם זה מכבר, אלא



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 18-05-32465 ויטנר ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

תיק חיצוני:

- 1 שעיון בשורות הבאות בהודעה לבית המשפט, מלמד כי לא כך הם פני הדברים. הכותב
2 בהמשך, מבאר באופן ברור את דבריו, לפיהם השטח "אינו פנוי עוד" לחידוש חכירה,
3 וזאת בשל שינוי הייעוד. אין אפוא בהודעה זו כל התייחסות להפקעות קודמות
4 ולזכאות לפיצוי בשל כך.
- 5 ה. כתב התביעה שהגיש המנוח נגד רמ"י (ת"א 13-06-49761): כתב התביעה מתבסס על
6 הודעת רמ"י הנזכרת לעיל (זו שהוגשה בתביעת ד.ג.ש י.י.ש בע"מ), המתייחסת כאמור
7 לשינוי הייעוד ולא להפקעות קודמות. גם מתגובת רמ"י, כפי שהוגשה לבית המשפט
8 בהליך שם (תגובה מיום 21.5.2014; צורף כנספח 10 לתצהיר של פרי), ניתן לראות כי
9 הפיצוי שנדון בין הצדדים הוא פיצוי הנובע מהשבת המקרקעין כתוצאה משינוי הייעוד
10 (ושוב, אין כל אזכור להפקעות קודמות).
- 11 מהאמור עד כה עולה כי טענת העוררים כי הפיצוי שולם להם בגין הפקעות קודמות, עומדת
12 בסתירה להסכם ההשבה ולמסמכים נוספים שיצאו במרוצת השנים.
- 13 21. טענתם החדשה של העוררים, נסתרה על-ידי עדותו של מר נתי פרי: מר פרי היה מעורב
14 באופן ישיר בהליכים שקדמו לחתימה על הסכם ההשבה, והוא העיד בפנינו כי הסכם
15 ההשבה והפיצוי שנקבע בו, שולמו בגין השבת המקרקעין כתוצאה משינוי הייעוד והפיצוי
16 הנהוג אצל רמ"י במקרים כגון אלו (בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, העוסקות
17 במקרים מסוג זה). כך לדוגמה, בעמ' 14 לפרוטוקול, שורות 30-31, השיב מר פרי:
18 **"חד משמעית הפיצוי לא התייחס לקרקע שהופקעה אלא רק לקרקע של**
19 **מר ויטנר שבגינה נקבעו פיצוי פדיון במסגרת הסכם השבה"**
- 20 (ובאופן דומה, ראו עמ' 13 לפרוטוקול, שורות 16-20 ועמ' 15 לפרוטוקול, שורות 1-2; וראו
21 גם בסעיפים 20-25 לתצהירו של מר פרי).
- 22 22. העוררים לא הרימו את נטל ההוכחה שעל כתפיהם: סעיף 48 לחוק, קובע הקלה בשיעור
23 המס, במקרה בו שולם פיצוי בגין הפקעת מקרקעין. כדי לזכות בתחולתה של הוראת מס
24 מקילה, על העוררים הנטל להוכיח כי הם עומדים בתנאיה. במקרה שלפנינו, מעבר להפרחת
25 טענות כלליות אודות הפקעות שנעשו בעבר באדמות סמדר, העוררים לא הציגו כל ראיה
26 לכך כי הפיצוי ששולם להם נבע מכך או התייחס לכך.
- 27 מעבר לנטל הרגיל החל על מי שמבקש לבוא בשעריה של הקלת מס, במקרה שלפנינו, יש
28 מקום להציב לפתחם של העוררים נטל גבוה מהרגיל, וזאת בשים לב לכך שטענתם סותרת
29 את הסכם ההשבה. מהסכם ההשבה עליו חתמו העוררים, כמו גם ממסמכים אחרים
30 שהוזכרו לעיל, נראה באופן ברור כי הפיצוי לא שולם לעוררים כפיצוי בגין הפקעות
31 קודמות, אלא כפיצוי בגין השבה שנבעה משינוי ייעוד המקרקעין (במסגרת תכנית
32 מח/286). בהעדר ראיות כלשהן שהציגו העוררים בענין זה, אין לי אלא לקבוע כי הם לא
33 עמדו בנטל הרובץ לפתחם.





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 18-05-32465 ויטנר ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

תיק חיצוני:

- 1 לשלמות התמונה אבהיר: אין כנראה חולק כי חלק מאדמות סמדר הופקעו במרוצת
2 השנים, אלא שבכך אין די. כפי שעולה באופן ברור מהסכם ההשבה (ומשאר הראיות
3 שהוזכרו לעיל), הפיצוי שקיבלו העוררים וששאלת אופן מיסויו היא הניצבת לפתחנו בערר
4 זה, שולם לעוררים כחלק מהסכם השבה אשר התבסס על שינוי הייעוד של המקרקעין, על
5 חובת ההשבה שקמה לעוררים כתוצאה מכך ועל גובה הפיצוי הקבוע אצל רמ"י למקרים
6 כגון אלה. אם העוררים מבקשים להוכיח כי בניגוד לאמור בהסכם ההשבה, לא כך היו פני
7 הדברים, על העוררים הנטל להוכיח זאת, ובנטל זה לא עמדו העוררים. העוררים לא הציגו
8 כל ראיה ממנה ניתן היה ללמוד כי במהלך המשא ומתן עם רמ"י דרשו הם פיצוי בשל
9 הפקעות קודמות. נהפוך הוא, כאמור לעיל, המסמכים השונים מלמדים כי הפיצוי בו באופן
10 עקבי דובר, היה זה שנבע משינוי הייעוד שנקבע בתכנית מח/268 ולא בשל הפקעות קודמות
11 משנות ה-90. כך או אחרת, העוררים לא עמדו בנטל להוכיח את טענתם, ולכן גם מטעם
12 מרכזי זה, דין טענתם החדשה להידחות.
- 13 23. מכל הטעמים שפורטו לעיל, וודאי בשים לב למשקלם המצטבר, אציע לחברי לדחות את
14 הטענה החדשה שהעלו העוררים. אציע לקבוע כי כפי שעולה מהסכם ההשבה, הפיצוי שולם
15 לעוררים בעקבות ההשבה שנבעה משינוי הייעוד של המקרקעין, ולא כפיצוי בעד הפקעות
16 קודמות.
- 17
- 18 24. לאחר שדחיתי את הטענה העובדתית החדשה שבפי העוררים, וקבעתי כי הפיצוי שולם
19 להם, כפי שעולה מהסכם ההשבה, כתוצאה משינוי הייעוד של המקרקעין (במסגרת תכנית
20 מח/268) והשבת המקרקעין שנדרשה מהם כתוצאה מכך, נותר להכריע בטענה המהותית
21 שטענו העוררים לאורך כל הדרך – מהליך ההשגה ועד עתה. בהתאם לטענה זו, מבחינה
22 מהותית, להבדיל מהבחינה הפורמאלית גרידא, ההשבה, אף שלא כונתה כך, היא למעשה
23 הפקעה של המקרקעין.
- 24
- 25 על אף שאין חולק כי ההשבה והפיצוי שבא בעקבותיה, לא נעשו מכוח אחד החוקים מכוחם
26 מבוצעת הפקעה, העוררים טוענים כי ההשבה נכפתה עליהם ולכן מבחינת מהותה ולצורך
27 דיני המס, יש לראות בה הפקעה. מכיוון שבדיני המס ראוי לשים את הדגש על התוכן
28 המהותי של הדברים, יש לטענת העוררים לראות בהשבה - הפקעה, ולהעניק להם את
29 ההטבה השמורה לפיצויי הפקעה והקבועה בסעיף 48 לחוק.
- 30 אפנה אפוא לבחון את מהותה של ההשבה במקרה שלפנינו, האמנם עולה היא כדי
31 "הפקעה"?
- 32 25. בחוק אין הגדרה למונח "הפקעה". בפסיקה, אומצה הגדרה שמקורה בספרו של א' קמר,
33 לפיה, כאמור לדוגמה בע"א 261/84 שמעון רפאלי נ' יצחק חנניה ואח' (7.12.1986):



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 18-05-32465 ויטנר ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

תיק חיצוני:

- 1 "הפקעה הינה רכישה כפויה של זכויות פרטיות במקרקעין, המתבצעת על-
- 2 ידי המדינה או מטעמה, למטרה ציבורית, ומתלווה בתשלום פיצויים
- 3 (השווה א' קמר, דיני הפקעת מקרקעין (מירב, מהדורה 3, 1985) 1)".
- 4 [לניתוח רכיבי הגדרה זו, ראו: א' נמדר, הפקעת מקרקעין (2011) עמ' 116-117]
- 5 26. רכיב יסודי בהגדרה זו, תנאי להיות האירוע בבחינת הפקעה, הוא קיומו של יסוד הכפייה.
- 6 כדי שהמקרקעין יחשבו ככאלה שהופקעו, נדרש כי הם יילקחו בכפייה ולא בדרך של
- 7 הסכמה. בענין זה כתב פרופ' נמדר (שם, בעמ' 122) כדלקמן:
- 8 "פועלת ההפקעה צריכה להיעשות בכפייה ושלא מרצונם של הצדדים.
- 9 ההפקעה הינה רכישה כפויה של מקרקעי הפרט על ידי הרשות הציבורית
- 10 תוך שהיא מנצלת את סמכותה החוקית וכופה את המכירה על הבעלים של
- 11 הקרקע".
- 12 האם במקרה שלפנינו, העברת המקרקעין לידי רמ"י נעשתה שלא מרצון הצדדים ותוך
- 13 שרמ"י מנצלת את סמכותה החוקית וכופה את המכירה על העוררים? – איני סבור כי כך
- 14 היו פני הדברים.
- 15 27. בסעיף 15 להסכם החכירה, המשקף את רצון הצדדים עת התקשרו ביניהם בהסכם
- 16 הראשוני אשר ייסד את הקשר המשפטי ביניהם, נקבע:
- 17 "הוסכם בין הצדדים כי במקרה שהרשויות המוסמכות ישנו את ייעוד
- 18 השטח המוכר או של חלק ממנו למגורים ו/או לתעשייה ו/או לצרכי ציבור על
- 19 ידי תכנית בניין עיר בעלת תוקף, רשאי המחכיר, על אף כל האמור בחוזה זה,
- 20 להביא לידי סיום מוקדם את תקופת החכירה של המוכר, או של החלק
- 21 שלגביו שונה הייעוד, על ידי הודעה מוקדמת של שנה אחת לפחות. במקרה
- 22 זה יהיה זכאי החוכר לפיצוי עבור זכויות חכירה במוכר בהתחשב עם המטע.
- 23 שיעור שווי הזכויות כאמור ייקבע ע"י ועדת פיצויים אשר תתמנה ע"י שר
- 24 החקלאות על בסיס הפיצויים אשר היו מגיעים לחוכר לו הופקעה זכותו לפי
- 25 חוקי ההפקעה לצורכי ציבור הקיימים בעת ביטול זכות החכירה".
- 26 סעיף זה משקף את רצון הצדדים. בהתאם להסכמה חוזית זו, בעקבות שינויי ייעוד
- 27 המקרקעין, רמ"י רשאית להביא לסיום החכירה ולשלם מנגד פיצוי לחוכר. סעיף זה
- 28 בהסכם החכירה, מצוי בחוזי חכירה רבים שרמ"י היא צד להם, והוא משקף מדיניות
- 29 עקרונית של רמ"י (המעוגנת כבר בהחלטה מספר 1 של מועצת מקרקעי ישראל), לפיה אם
- 30 שונה ייעוד הקרקע לייעוד שונה מהייעוד לשמו הוכרה הקרקע, תושב הקרקע לרמ"י.
- 31 28. אם קרקע מושבת לרמ"י כתוצאה משינויי ייעוד השימוש בקרקע ועל סמך סעיף בהסכם
- 32 החכירה אשר קבע מראש בהסכמת הצדדים כי כך יהיה, אין המדובר בפעולה שלטונית חד



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 18-05-32465 ויטנר ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

תיק חיצוני:

- 1 צדדית הכופה את מכירת הקרקע על בעלי הקרקע, אלא ביישום זכות חוזית שנקבעה
2 מראש בהסכם שבין הצדדים.
3 בענין זה, מקובלים עלי דברי כב' השופטת ע' הוד, בפסקה 28 לפסק הדין בעניין ניר יפה:
4 "בעת נטילת החזקה בקרקע לא הפעילה רשות מקרקעי ישראל סמכות
5 הפקעה אלא פעלה על פי הסמכויות שהוקנו לה בהסכם שנכרת בינה לבין
6 העוררת. ההליך אשר במסגרתו הוחזרה החזקה בקרקע לידי רשות
7 מקרקעי ישראל ושולמו פיצויים לעוררת נעשה בהתאם לאמור בהסכם בין
8 העוררת לרשות מקרקעי ישראל. אף אם במועד בו נטלה רשות מקרקעי
9 ישראל את הקרקע מאת העוררת הדבר נעשה בניגוד לרצון העוררת ואף אם
10 העוררת נקטה הליכים, אשר לא עלו בהצלחה, נגד שינוי הייעוד ולא הייתה
11 מעוניינת בו, הרי שהדרישה להשבת הקרקע נעשתה בהתאם לתנאים
12 עליהם הסכימו הצדדים מראש במסגרת ההסכם שנכרת ביניהם. הצדדים
13 להסכם הסכימו, במועד כריתתו, כי יהיה על העוררת להשיב את הקרקע
14 לרשות מקרקעי ישראל לדרישתה בעקבות שינוי ייעוד המקרקעין.
15 בהתקיים הנסיבות המוסכמות אין לקבל טענה לפיה מדובר בכפיה. מפגש
16 הרצונות בעניין זה התקיים במועד כריתת ההסכם אשר כלל את ההוראה
17 האמורה. אין בידי העוררת לטעון לכפיה, כאשר רשות מקרקעי ישראל
18 פועלת על פי זכותה בהסכם שנכרת בין הצדדים".
- 19 29. קביעה זו, המבחינה בין הפקעה לבין מקרה בו השבת המקרקעין נובעת מזכויות וחובות
20 חוזיות שיש לצדדים, אושרה באופן ברור בפסיקת בית המשפט העליון בע"א 8134/99 ברוך
21 ויניצקי ואח' נ' מנהל מס שבח מקרקעין אזור מרכז (30.1.2002):
- 22 "בחווה שבין מינהל מקרקעי ישראל לבין המערערים נקבע, בין השאר, כי
23 אם יחול שינוי ייעוד בחלקה, יהא המינהל רשאי להביא את תקופת החכירה
24 לידי סיום מוקדם, על ידי מתן הודעה מוקדמת. בעקבות זאת נחתם הסכם
25 לפיצוי עם המינהל.
- 26 לטענת המערערים חל בעניינם סעיף 48 לחוק מס שבח מקרקעין,
27 התשכ"ז-1967, לפיו במכירת זכות שהיא הפקעה ניתן זיכוי מן המס כקבוע
28 בסעיף. טענה זו נדחתה על ידי ועדת הערר, ומכאן הערעור שבפנינו.
- 29 דין הערעור להידחות. כמו הוועדה, אף אנו סבורים, כי במצב הדברים
30 שלפנינו אין כלל הפקעה. עניין לנו בפעולות במישור החוזי ולא במישור
31 ההפקעה, המבוסס על פעולה שלטונית כופה מכוח הוראה מפורשת בחוק".



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 18-05-32465 ויטנר ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

תיק חיצוני:

1 גם אם השבת המקרקעין נעשתה בניגוד לרצונם של העוררים, השבה זו נובעת מהזכויות
 2 והחובות החוזיות שהיו לצדדים, כך שאין המדובר כלל בהפקעה.
 3 אציע אפוא לחבריי לדחות גם את הטענה המהותית שבפי העוררים, ולקבוע כי מבחינה
 4 מהותית, "עניין לנו בפעולות במישור החוזי ולא במישור ההפקעה" – כך שאין המדובר
 5 כלל בהפקעה ולכן לא חל בעניינה סעיף 48 לחוק.
 6 30. בנסיבות ערר זה, בו ההשבה נובעת מהסכם החכירה הראשוני, איני מוצא מקום להידרש
 7 לשאלה שהעלו העוררים אודות דינה של השבה בהסכמה, הנובעת מאיום בהפעלת הסמכות
 8 להפקיע. איום בהפעלת סמכויות אכיפה, אם בכלל הושמע במקרה שלפנינו, עניינו
 9 בסמכויות אכיפה שמקורן בדיני החוזים ולא מכוח סמכות שלטונית כופה המעוגנת בדיני
 10 ההפקעה. במצב דברים זה, אנו מצויים במישור של דיני החוזים, כך שאף איום בשימוש
 11 בסמכויות לאכיפת החוזה, אין בו משום הפקעה.
 12

סוף דבר

13
 14 31. אציע לחבריי לדחות את הערר ולחייב את העוררים בתשלום הוצאות למשיב, בסך של
 15 20,000 ₪. סכום זה ישולם למשיב תוך 30 ימים, שאם לא כן יתווספו לו הפרשי הצמדה
 16 וריבית כחוק, ממועד מתן פסק הדין.
 17

אבי גורמן, שופט
יושב ראש הוועדה

חבר הוועדה, מר אלון לילי, שמאי מקרקעין

18
 19
 20 1. קראתי את חו"ד יו"ר הוועדה, ואני מסכים עם התוצאה אליה הגיע.
 21 2. לא מצאתי כל ראיה כי הפיצוי ששולם לחוכרים הנו עקב הפקעות קודמות של הקרקע
 22 אלא בעקבות השבת הקרקע הנובעת משינוי יעוד הקרקע ותו לא.
 23 3. אין לראות בהשבת המקרקעין לרמ"י כפעולת הפקעה אלא כפעולה במישור החוזי מהטעם
 24 כי הפקעה מהווה, כאמור, רכישה כפויה של זכויות בעלות במקרקעין המתבצעת ע"י





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 18-05-32465 ויטנר ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

תיק חיצוני:

- 1 המדינה או מטעמה, למטרה ציבורית וסיומה בתפיסת חזקה ורישום הבעלות על שם
2 המדינה או מי מטעמה.
- 3 .4 מקור ההפקעה הנטענת לכאורה הנו כניסתה לתוקף של תב"ע מח/286, אשר שינתה את
4 יעוד הקרקע מחקלאי לכריה וחציבה.
- 5 .5 סמכות ההפקעה מכח התב"ע הנ"ל מוקנית לועדה המקומית כמפורט פרק ח' לחוק
6 התו"ב.
- 7 .6 ס' 188 (א) לחוק התו"ב קובע כי " מותר לועדה המקומית להפקיע על פי חוק זה מקרקעין
8 שנועדו בתכנית לצרכי ציבור "
- 9 .7 בס' 188 (ב) מפורטת רשימת צרכי הציבור: "צרכי ציבור", בסעיף זה – כל אחד מאלה:
10 דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, שמורות טבע, עתיקות, שטחי חניה, שדות תעופה,
11 נמלים, מזחים, תחנות רכבת, תחנות אוטובוסים, שווקים, בתי מטבחים, בתי קברות,
12 מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים
13 ומחסים ציבורים, תחנות משטרה ותחנות שירות לכיבוי אש, מיתקני ביוב, מזבלות,
14 מיתקנים להספקת מים וכל מטרה ציבורית אחרת שאישר שר האוצר לענין סעיף זה "
- 15 .7 מעיון ברשימה לא נמצא כי יעוד של "כריה וחציבה" הנו יעוד ציבורי ובהתאם לא ניתן
16 להפקיע את שטח הקרקע הנדונה. כמו כן, הקרקע לא מסומנת להפקעה בתב"ע, כך שלא
17 ברור על מה נסמכים העוררים בטענתם כי הקרקע הופקעה למטרה ציבורית.
- 18 .8 העוררים טוענים בסיכומיהם כי הפקעה היא רכישה כפויה במקרים בהם נדרשת הקרקע
19 לצרכי ציבור ואף הציגו מס' פס"ד לחיזוק עמדתם:
- 20 - ע"א 4737/06, ע"א 1367/07, ע"א 7655/10 פאטמה חסונה ואח' נ' רשות
21 הפיתוח, שם דובר על הפקעה לצורך ציבורי – הרחבת נמל התעופה בן גוריון .
- 22 - ע"א 3471/11 ניסים דוויק ואח' נ' מע"צ – שם הפקיעו קרקע לצורך הרחבת
23 כביש.
- 24 - ע"ש 1039/05 ב.מ.כרפיס דדו בע"מ נ' מנהל מע"מ – הופקעו מקרקעין לדרך ושטח
25 ציבורי.
- 26 מהמקובץ עולה כי הפסיקות המוזכרות עוסקות בהפקעת קרקע לצרכי ציבור. עם זאת,
27 המקרה שבפנינו שונה, כאמור יעוד הקרקע אינו ציבורי אלא כריה וחציבה, המהווה יעוד
28 סחיר בשוק החופשי.
- 29 .9 לסיכום, לא ניתן להפקיע קרקע ביעוד סחיר – כריה וחציבה במקרה דנן, ומשכך, הפיצוי
30 ששולם לעוררים אינו עבור הפקעת המקרקעין, אלא מכח הסכם חוזי בלבד.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 18-05-32465 ויטנר ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

תיק חיצוני:

מר אלון לילי, שמאי מקרקעין,
חבר הוועדה

1

2

3

חבר הוועדה, עו"ד מיכאל בן לולו

4

5

קראתי את פסק דינו של יו"ר הוועדה ואני מסכים לו.

6

1. ועוד אוסיף כעולה מהעדויות שנשמעו בבית המשפט ומהעולה בסיכומי הצדדים כי אין בליבי

7

כל ספק שהפיצוי שקבלו העוררים מקורו בחוזה ההשבה שנכרת בין רמ"י לבין העוררים, שכן

8

נכתב בהואיל הראשון: "ובהתאם לחוזה החכירה חלה על בעל הזכויות חובה להשיב את

9

הקרקע לידי הרשות עקב שינוי ייעודו ;

10

2. ומכיוון שתנאי זה נכתב בחוזה לא ניתן לשייך להסכמה זו "כפיה" ומכיוון שאין כפיה אין גם

11

הפקעה שכן הגדרת ההפקעה כפי שמופיע בפסיקה "הפקעה הינה רכישה כפויה של זכויות

12

פרטיות במקרקעין, המתבצעת על-ידי המדינה או מטעמה, למטרה ציבורית, ומתלווה

13

בתשלום פיצויים", וכאן ברור שהחזרת הקרקע לרמ"י נעשתה מכוח ההסכם החוזי שקבע

14

שעם שינוי היעוד תוחזר הקרקע לרמ"י.

15

משכך, לא יכולה העוררת לחסות בצל סעיף 48 ג' לחוק ודין הערעור להידחות.

מיכאל בן לולו, עו"ד
חבר הוועדה

16

17

18

הוחלט כאמור בפסק דינו של יו"ר הוועדה, השופט אבי גורמן. הערר נדחה, העוררים יישאו

19

בהוצאות המשיב, בסך של 20,000 ₪. סכום זה ישולם למשיב תוך 30 ימים, שאם לא כן

20

יתווספו לו הפרשי הצמדה וריבית כחוק, מהיום ועד לתשלום המלא בפועל.

21



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 18-05-32465 ויטנר ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

תיק חיצוני:

ניתן היום, כ"ו חשוון תש"פ, 24 נובמבר 2019, בהעדר הצדדים.

המזכירות תשלח את פסק הדין לצדדים.

1
2
3
4
5
6
7
8

מר אלון לילי, שמאי מקרקעין,
חבר הוועדה

מיכאל בן לולו, עו"ד
חבר הוועדה

אבי גורמן, שופט
יושב ראש הוועדה

9
10
11

