

בתי המשפט

000013/05 עא		בית משפט השלום רמלה	
08/06/2005	תאריך:	כבוד השופט זכריה ימיני	בפני:

בעניין:

א.ר. חדד-ייצור ופיתוח נדל"ן

מערערת

עו"ד סיניבר בן

נגד

הועדה המקומית לתכנון ובניה לוד

משיבה

עו"ד גולדנברג-לוי אינסה

פסק-דין

השאלה העומדת לדיון היא האם יש לפרוש את הוצאות התאמת המקרקעין לשימוש החורג לתקופה של 10 שנים, שהיא תקופת החוזה שבין המערערת לבין שוכרת המקרקעין, או שמא יש לפרוש את הוצאות אלו על פני תקופה של 3 שנים, שהיא תקופת השימוש החורג.

כללי:

ביום 9.9.01 נחתם חוזה בין המערערת לבין חברת דן רנט-א-קאר בע"מ (להלן-"השוכרת") לפיו השכירה המערערת לשוכרת שטח של כ-20,000 מ"ר מתוך מקרקעין הידועים כגוש 3985 חלקה 34 באזור התעשייה בלוד (להלן-"המושכר"). תקופת השכירות היא ל-120 חודשים החל מיום 10.9.01 או ממועד השלמת עבודות הכשרת המושכר, המתוארות בסעיף 5 לחוזה, הכל לפי המאוחר יותר. דמי השכירות בגין כל חודש שכירות נקבעו על הסך 12,000 דולר ארה"ב בתוספת מע"מ. מטרת השכירות הוגדרה בסעיף 2 לחוזה בלשון זו:

"החניית רכב שבבעלות השוכר במקום, רחיצתם, ביצוע תיקונים בהם, התקנת מיתקנים שונים בהם, הפעלת תחנת תדלוק, וכל שימוש חוקי אחר כפי שהשוכר ימצא לנכון..."

מאחר והייעוד של המקרקעין הוא ייעוד חקלאי, התחייבה המערערת בסיפא של סעיף 8 לחוזה לקבל היתר לשימוש חורג במושכר, בהתאם למרות השכירות.

כבר כאן אדגיש שמדובר בתקופת שכירות רצופה של 120 חודשים. השגת היתר לשימוש חורג היא התחייבות של המערערת, והחוזה לא הותנה בהשגת היתר לשימוש חורג. משמעות הדבר שאם

המערערת לא היתה מקבלת היתר לשימוש חורג, החוזה היה תקף, אך המערערת היתה מצוייה במצב של הפרת של החוזה כלפי השוכרת. ענין זה חשוב להמשך הדרך. יתירה מכך, המערערת והשוכרת צפו קשיים כאלה ואחרים מצד רשויות השלטון, ונתנו למערערת את האפשרות להתמודד עם קשיים אלו. המערערת והשוכרת לא קבעו כי אם השלטונות יערימו קשיים על ביצוע החוזה, יכול כל צד לבטל את החוזה, אלא קבעו בסעיף 10 לחוזה כי:

"מוסכם בזאת בין הצדדים כי המשכיר יהיה רשאי לפעול בכל דרך שהיא כדי להתגונן בפני תביעות ו/או צווים כאמור (בסעיף 9 להסכם-י.ז.), לבטלם, לעכבם, ו/או להשהותם, וככל שיהיה צורך בדבר, יינתן ע"י השוכר יפוי כוח מתאים לב"כ המשכיר לשם ניהול ההגנה ו/או נקיטת כל הליך משפטי אחר בקשר עם המושכר. המשכיר מתחייב לשאת במלוא ההוצאות הכרוכות בהתגוננות כאמור לעיל."

המערערת הגישה למשיבה בקשה לשימוש חורג במושכר לתקופה של 3 שנים. המשיבה אישרה למערערת שימוש חורג במקרקעין, וחייבה את המערערת בתשלום היטל השבחה. השמאי מטעם המשיבה, מר ירון שילר, קבע כי ההיטל מגיע לסך 300,000 ₪ לתקופה של 3 שנים. המערערת הביאה שומה נגדית של השמאי רון רודיטי, אשר קבע כי אין כל חיוב בהיטל השבחה. בעלי הדין מינו את השמאי ספי רביב כשמאי מכריע. מר רביב קבע כי היטל השבחה בגין ההיתר לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים הוא בסך 168,000 ₪, כאשר היום הקובע הוא 19.7.01.

אין מחלוקת בין בעלות הדין כי הוצאות התאמת המושכר למטרות השכירות להגיע לסך של כ- 1,500,000 ₪.

מעיון בחוות הדעת של השמאים עולה שנקודת המחלוקת האמתית ביניהם היא האם יש לפרוש את הוצאות התאמת המושכר לתקופה של 3 שנים, שהיא תקופת ההיתר לשימוש חורג, או שמא יש לפרוש את הוצאות ההתאמה לתקופה של 10 שנים, שהיא תקופת השכירות המוסכמת בחוזה השכירות. השמאי מטעם המשיבה סבר שיש לפרוש את הוצאות ההתאמה על פני תקופה של 10 שנים, שהיא התקופה המוסכמת בחוזה. השמאי מטעם המערערת סבר שיש לפרוש את הוצאות ההתאמה על פני תקופה של 3 שנים, שהיא התקופה להיתר לשימוש חורג. השמאי המכריע הכריע כי יש לפרוש את הוצאות ההתאמה לתקופה של 10 שנים, שהיא התקופה הנקובה בחוזה השכירות.

לא היתה מחלוקת עובדתית בין בעלות הדין, והעובדות הנקובות לעיל מוסכמות עליהן.

טענות הצדדים:

טוענת המערערת בערעורה כי יש לחשב את הוצאות התאמת המושכר לייעודו לתקופה של 3 שנים, ואין להתחשב באפשרות להשכרת המושכר מעבר לתקופה של 3 שנים. המערערת מתבססת על פסק דינו של סגן הנשיא ח. אילת בהמרצה 24998/89, 26158/89 יצחק קונפינו ויעקב קונפינו נ. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו, אשר העתק ממנו צורף לכתב הערעור (להלן-"פס"ד קונפינו").

טוענת המשיבה התשובתה כדלקמן :

- (1) יש לדחות את הערעור עקב איחור בהגשתו ;
- (2) הערעור אינו בנקודה משפטית, אלא במחלוקת שמאית בין שמאים ;
- (3) יש לחשב את הפחתת הוצאות המושכר לתקופה של 10 שנים, שהיא התקופה המוסכמת בחוזה השכירות.

דיון ומסקנות:

איחור בהגשת הערעור:

המשיבה טוענת כי הערעור הוגש באיחור, שכן השמאות של השמאי המכריע ניתנה ביום 28.11.04. המועד להגשת הערעור מתחיל ביום בו הגיעה השמאות המכריעה לידי המערערת או בא כוחה ולא מיום החתימה על השמאות המכריעה. לא הוכח בפני מה היה המועד בו קיבלו המערערת או בא כוחה את השמאות המכריעה, כך שיש לדחות טענה זו של המשיבה.

שאלה משפטית או שאלה שמאית:

טוענת המשיבה כי הערעור הוא בשאלה שמאית ולא בשאלה משפטית.

בהמרצה 1085/89 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה דרום השרון נ. עזרא לוי, אשר נדונה בבית משפט השלום בכפר-סבא קבע סגן הנשיא י.פרגו (כתארו אז) כי עקרונות השומה אותן קבע השמאי המכריע הינן נקודות משפטיות שניתן לערער עליהן בהתאם לסעיף 14(ג) לתוספת השלישית. ראה עותק של ההחלטה בספרו של מר הנריק רוסטוביץ "היטל השבחה-פסקי דין" כרך א' עמוד 364.

השאלה מה היא התקופה אותה יש לקחת בחשבון להפחתת הוצאות התאמת המושכר למטרות השכירות, היא חלק מעקרונות השומה, וככזו, היא שאלה משפטית שניתן להגיש עליה ערעור לבית המשפט.

על כן, אני דוחה את טענת המשיבה שמדובר בשאלה שמאית ולא בשאלה משפטית.

התקופה להפחתת הוצאות התאמת המושכר:

את טענות הצדדים לגבי תקופה זו פירטתי לעיל, ואין צורך לחזור עליהן.

סבור אני שאת התשובה לשאלה זו יש לתת מתוך כוונת הצדדים בחוזה השכירות. בחוזה זה הושכר המושכר לשוכרת לתקופה של 120 חודשים. אחת מהתחייבויות המערערת היתה לקבל היתר לשימוש חורג. הצדדים צפו גם אפשרות שלא יינתן היתר לשימוש חורג, ומסעיף 10 לחוזה, אשר צוטט לעיל, עולה שהמערערת והמשיבה תכננו לממש את תקופת השכירות על ידי נקיטת הליכים משפטיים, ועד שיסתיימו ההליכים המשפטיים, תוכל השוכרת להשתמש במושכר. משמע מהחוזה שאין כל קשר בין התקופה של ההיתר לשימוש החורג לבין משך שהותה של השוכרת

במושכר. חיזוק לכך מוצא אני בעובדה שהמערערת נוקטת בהליכים משפטיים, מאז תחילת השכירות עברו למעלה משלוש שנים, ועד היום טרם שולם היטל השבחה. נספח ד' לתגובת המשיבה הוא הודעה למערערת בדבר היתר לשימוש חורג לשלוש שנים נוספות, אשר חלק מהתנאים בו הוא תשלום חוב היטל השבחה ישן ותשלום היטל השבחה בגין התקופה הנוספת. עד כה לא שילמה המערערת מאומה, ולמעשה השוכרת נמצאת במושכר ללא היתר לשימוש חורג מזה מספר חודשים.

יתירה מכך, מנספח ד' לתגובת המשיבה עולה כי ניתנה הסכמת המשיבה לתקופה נוספת לשימוש חורג, דבר המעיד על כוונתם האמתית של המערערת והשוכרת, לממש את החוזה לתקופה של 10 שנים.

טוענת המערערת כי על פי פס"ד קונפניו אין כי בקביעת היטל השבחה אין להביא בחשבון את אפשרות ההשכרה של המושכר. אין בידי לקבל טענה זו. בפס"ד קונפניו היה מדובר על קבלת היתר לשימוש חורג באופן שיהיה מותר להשתמש בדירת מגורים כמשרד. בהתאם לחו"ד השמאי ההיתר לשימוש החורג הוריד את ערך הדירה. טענת השמאי שחייב בהיטל השבחה, למרות ירידת ערך הדירה כתוצאה ממנן ההיתר לשימוש חורג, היה שניתן יהיה להשכיר את המשרד לאחרים. למעשה הוכח שקונפניו השתמשו במשרדים לצורך ניהול עיסקם. על כך אמר סגן הנשיא אילת כי מדובר בספקולציות שאין לקחת אותן בחשבון. במקרה שלפנינו אין מדובר בספקולציות אלא בתקופת שכירות קיימת ומוכחת, ומצויים בפנינו כל תנאיה. בנסיבות מעין אלו סבור אני שבודאי יש להתחשב בחוזה השכירות, שהוא הראיה הטובה ביותר לרווח הכלכלי המופק מעסקת ההשכרה, משך זמן הפקת הרווח, ומה בכוונת הצדדים לעשות על מנת לממש את תקופת השכירות, גם אם לא יתקבל היתר לשימוש חורג, אם יינקטו הליכים משפטיים כנגד המערערת והשוכרת.

בנסיבות אלו סבור אני שיש לדחות את טענת המערערת כי התקופה לחישוב ההפחתה היא 3 שנים ולא 10 שנים.

סבור אני שהחלטתו של השמאי המכריע שיש לחשב את ההפחתה של הוצאות התאמת המושכר למטרות השכירות לתקופה של 10 שנים, בדיון יסודה.

סוף דבר:

- לאור כל האמור לעיל, אני דוחה את הערעור, ומחייב את המערערת לשלם למשיבה כדלקמן:
- (1) (1) את הוצאות הערעור בתוספת הפרשי הצמדה ורביית מיום מתן פסק הדין ועד ליום התשלום בפועל;
 - (2) (2) שכ"ט עו"ד בסך 10,000 ₪ + מע"מ בתוספת הפרשי הצמדה ורביית מיום מתן פסק הדין ועד ליום התשלום בפועל.

המזכירות תשלח לצדדים את פסק הדין בדואר רשום עם אישור מסירה.

ניתן בלשכתי היום א' סיוון ה'תשס"ה – 8 ביוני 2005 בהעדר הצדדים.

זכריה ימיני, שופט