



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 12780-03-14 עיריית חיפה נ' צווקר

בפני כב' השופטת תמר נאות פרי

המעוררת עיריית חיפה

נגד

המשיבה ביאטריס שוומנטל צווקר

פסק דין

לפניי ערעור על פסק דינו של בית המשפט השלום בחיפה (כבוד סגן הנשיא השופט לבנוני) מיום 16.2.2014 במסגרת תא"מ 13-02-36591.

רקע עובדתי ותמצית ההליכים בפני בית המשפט קמא –

1. הגב' ביאטריס שוומנטל צווקר (המשיבה והתובעת בבית המשפט קמא, להלן: "המשיבה"), היתה בעלת הזכויות בדירה המצויה ברח' דורות 5 בחיפה (להלן: "הנכס") מכח ירושה.
2. בשנת 2012 ביקשה המשיבה למכור את הנכס, ולצורך כך שכרה את שירותיה של באת כוחה במסגרת ההליכים בבית המשפט קמא ובבית משפט זה.
3. ביום 9.9.2012 פנתה באת כוחה של המשיבה לעיריית חיפה (המעוררת והנתבעת בבית המשפט קמא, להלן: "העירייה"), במטרה לברר אם חל על הנכס היטל השבחה.
4. נציגת העירייה השיבה לה כי לא חל על הנכס היטל השבחה, וזאת באישור בכתב (להלן: "האישור").
5. שבוע לאחר מכן, המשיבה מכרה את הנכס לצדדי ג' (להלן: "הרוכשים"). לצערה הרב, לאחר המכר, התברר לה שבניגוד למידע שמסרה לה העירייה - כן חל על הנכס היטל השבחה בסך של 25,705 ₪ (להלן: "היטל השבחה"), וזאת בשל תוכנית משביחה שאושרה ביחס לנכס עובר להעברת הזכויות למשיבה. אין חולק כי התוכנית המשביחה מאפשרת הגדלה של שטח הנכס.
6. היטל ההשבחה שולם על ידי המשיבה לעירייה "תחת מחאה", על מנת שהעירייה תספק אישור להעברת הזכויות בלשכת רישום המקרקעין על שם הרוכשים וכך תעמוד המשיבה בהתחייבויותיה החוזיות כלפי הרוכשים.
7. המשיבה הגישה תביעה בסדר דין מהיר כנגד העירייה, בטענה כי הוצג בפניה מצג שווא רשלני באשר להעדר היטל השבחה, כאשר לשיטתה נגרם לה נזק כפול – האחד, בשל שנאלצה לשלם את היטל ההשבחה, והשני, בשל שלא ידעה על ההשבחה ועל היטל ההשבחה במועד המשא והמתן למכירת הנכס.
8. הסעד שהתבקש על ידי המשיבה במסגרת כתב התביעה היה פיצוי בשווי היטל ההשבחה ששולם על ידה.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 14-03-12780 עיריית חיפה נ' צווקר

9. העירייה טענה בהגנתה כי האישור אינו מחייב, כי הוא נמסר לפנים משורת הדין וכי ממילא לא נגרם למשיבה נזק, אף אם הסתמכה על האישור. העירייה צרפה לכתב הגנתה חוות דעת של שמאי מטעמה, לפיה הנכס נמכר במחיר שמשקף כ-10,000 ₪ למ"ר ואילו עסקאות דומות באותו האיזור (אשר גם עליהן חלה התוכנית המשבחה) נמכרו בעת הרלבנטית בסכום שמשקף כ-7,000 ₪/מ"ר או 8,000 ₪/מ"ר.

10. לכן, לשיטת העירייה – למשיבה לא נגרם נזק שכן היא לא הוכיחה שהיתה יכולה לקבל עבור הנכס מחיר גבוה יותר לולא הטעות המגולמת באישור.

11. בבית המשפט קמא הסכימו הצדדים כי יינתן פסק דין מנומק (שלא על דרך הפשרה), ללא חקירת המצהירים מטעם הצדדים ועל סמך המסמכים הקיימים בתיק והסיכומים שהוגשו.

12. בית המשפט קמא קיבל את תביעתה של המשיבה במלואה. לשיטתו של בית המשפט קמא, אין לקבל את עמדת העירייה המנסה "להתנער" מהאישור, היות והמדובר במסמך מחייב לכל דבר ועניין. מכאן, שלא יכול להיות ספק באשר לאחריות העירייה בכל הנוגע למצג השווא ותוצאותיו. בהמ"ש קמא ממשיך וקובע כי בהעדר חוות דעת של שמאי מטעם המשיבה – הוא מקבל את עמדת העירייה לגבי כך שלא הוכח שהמשיבה היתה יכולה למכור את הנכס בעבור סכום גבוה יותר בשל פוטנציאל ההשבחה שיש בתוכנית ההשבחה, אך עדיין – לא ברור מה היתה עושה לולא הטעות. יתכן והיא לא היתה מוכרת כלל את הנכס, יתכן והיתה מגיעה להסכמות חוזיות עם רוכשי הנכס לפיהן הם ישאו בהיטל ההשבחה, יתכן והיתה "מגלגלת" על שכם הרוכשים חלק מההיטל ויתכן שהיתה פועלת בדרכים נוספות.

13. בהתאם, פסק בית המשפט קמא כי על העירייה להשיב למשיבה את היטל ההשבחה ששולם, בצירוף הפרשי ריבית והצמדה, החזר אגרה ושכר טרחת עורך דין בסך של 7,500 ₪.

תמצית טענות הצדדים בערעור –

14. בעיקרי הטענות מטעם העירייה ובמהלך הדיון נטען כי שגה בית המשפט קמא עת קיבל את התביעה. ראשית, טוענת העירייה כי האישור שניתן למשיבה אינו אישור "רשמי" מטעם העירייה, ומכאן ששגויה אף מסקנתו של בית המשפט קמא באשר לכך שהעירייה הציגה בפני המשיבה מצג שווא רשלני. שנית, טענה העירייה כי לא נגרם למשיבה כל נזק וכי היטל ההשבחה הוטל כדין כך שאין לראותו כנזק.

15. המשיבה, בעיקרי הטענות ובמהלך הדיון, סומכת ידיה על פסק דינו של בית המשפט קמא, וטוענת כי יש להתירו על כנו ולהורות על דחיית הערעור תוך חיוב העירייה בהוצאות המשיבה. לשיטת המשיבה אין להתערב בקביעת בהמ"ש קמא לגבי ההתנהלות השערורייתית של העירייה ומפנה לכך שבהמ"ש קמא "החמיא" למשיבה וקבע שהיא צמצמה את דרישתה הכספית רק לנוק הישיר שנגרם לה, דהיינו, תשלום היטל ההשבחה, ולא העלתה דרישות כספיות נוספות הנגזרות מהתשלום.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 14-03-12780 עיריית חיפה נ' צווקר

דיון והכרעה –

16. לאחר ששקלתי את טענות הצדדים בעיקרי הטיעון ובמסגרת הדיון שהתקיים בפניי, עמדתי היא כי דין הערעור להדחות, כלומר – שיש מקום להותיר בידי המשיבה את הסכום שנפסק לה אם כי לא מנימוקיו של בהמ"ש קמא.

נפקותו של "האישור" –

17. אקדים ואומר כי מקוממת טענת העירייה במהלך ערעור זה באשר למהות האישור. בהמ"ש קמא דן באריכות במשמעות האישור ובכך שלא יעלה על הדעת שהעירייה תנסה להתכחש לאישורים בכתב שניתנים מאת עובדי העירייה.

18. אפשר שיש פרוצדורה חלופית לקבלת מידע מהעירייה – אך שעה שעובדי העירייה בעצמם מספקים מידע בניגוד לאותה פרוצדורה – תיטיב העירייה אם לא תעלה טענות לגבי כך שאין לאישור משמעות ולגבי כך שלא היה מקום להסתמך על האישור (ע"א 2413/06 מגדלי כספי רג'ואן ובנין בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים (10.11.2009); ע"א 1540/97 הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון נ' רובינשטיין ושות' בע"מ, פ"ד נז(3) 374; ע"א 209/85 עיריית קרית אתא נ' אילנקו, פ"ד מב(1) 190, 204).

19. עוד אבקש להעיר שבמהלך הדיון טענה העירייה שאם לא יתקבל הערעור, המשמעות הינה שהעירייה תחוייב בפיצוי בגין הסתמכות על אישורים "לא רשמיים" כגון האישור בו עסקין – ואז, תשנה העירייה את מדיניותה ותפסיק לתת אישורים שכאלו. לא יתכן להעלות טענה שכזו, ובוודאי שלא כנימוק לקבלת הערעור.

20. אני מניחה שהעירייה בוחנת את המדיניות שלה מעת לעת ותחליט מהי ההתנהלות המיטבית מבחינתה למול התושבים. לא ניתן לטעון שאין ליחס אחריות בגין אישור שגוי כיון שהוא ניתן "לפנים משורת הדין", כשירות "שלא מן המניין" – והעירייה לא יכולה "לאיים" בהפסקת הנוהל של מתן האישורים הדומים. צר היה לשמוע שהטענות בהקשר זה – אשר נדחו חד משמעית על ידי בהמ"ש קמא – הועלו שוב במסגרת הערעור ואני מצטרפת לקביעותיו של בהמ"ש קמא בסעיפים 15-19 לפסק דינו, בנוגע לאישור.

21. בהתאם, המשך הדיון סומך על ההנחה שהאישור מהווה מצג שווא רשלני מצד העירייה.

האם נגרם למשיבה נזק אשר בינו לבין רשלנות העירייה קיים קשר סיבתי?

22. הטענה הנוספת של העירייה (והיחידה הראויה לשיטת), היא שאין קשר סיבתי בין הנזק שקבע בית המשפט קמא (תשלום היטל ההשבחה) לבין ההסתמכות על האישור. לשיטת העירייה, עצם תשלום היטל ההשבחה אינו יכול להוות נזק ולכן לא יתכן שבהמ"ש קמא הורה על השבת היטל ההשבחה משל היה זה "נזק".

23. בנקודה זו אני מסכימה באופן עקרוני עם העירייה, אלא שאין בכך כדי להביאני לקבל את הערעור, שכן לשיטתי יש לפסוק לטובת המשיבה פיצוי מחמת נימוק שונה.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 12780-03-14 עיריית חיפה נ' צווקר

24. הטלת היטל ההשבחה היתה כדין, התוכנית המשביחה אכן חלה על הנכס וחישוב ההיטל לא היה במחלוקת. מכאן, שעצם השתתפות החיוב על המשיבה - בדין. חיובו של תושב בתשלום ההיטל אינו בבחינת "נזק" שיכול להיגרם לו בסיטואציה כגון זו. אם בנקודת זמן מסוימת סבור התושב שהוא פטור מתשלום מסויים, ולמחרת מתברר לו, לצער הרב, שהוא לא פטור מהתשלום – הוא יאלץ לשלם את הנדרש.

25. תשלום היטל כדין לא יכול להיות נזק כשלעצמו.

26. במובן זה צודקת העירייה בטענתה לפיה אין קשר סיבתי בין הטעות המגולמת באישור וההסתמכות של המשיבה על האישור לבין החובה לשלם את היטל ההשבחה. ככל שמטרת הגשת הערעור היתה לחדד נקודה זו – אזי שיש ממש בעמדת העירייה.

27. דא עקא, שלשיטתי, יש לפסוק לטובת המשיבה פיצוי בשל אובדן ההזדמנויות עקב מצג העירייה. ואפרט.

28. בכתב התביעה ובתצהירה של המשיבה, שצורף לכתב התביעה, היא טענה שהסתמכה על האישור ועל הידיעה שאין היטל השבחה עת ניהלה את המו"מ עם הרוכשים לגבי המחיר החוזי ולגבי תניות חוזה המכר. היות והצדדים הסכימו לוותר על חקירות המצהירים – יש לראות עובדה זו כנתון שהוכח.

29. בסעיף 22 לפסק דינו, מפרט בהמ"ש קמא שאם המשיבה היתה יודעת שיש היטל השבחה, היתה יכולה לכלכל את צעדיה במספר אפיקים חלופיים. היא היתה יכולה להחליט שלא למכור את הנכס בכלל, היתה יכולה לדרוש עבורו מחיר גבוה יותר בשל הפוטנציאל הגלום בו לאור התוכנית המשביחה, היתה יכולה לדרוש עבורו מחיר גבוה יותר שיהא בו כדי "לכסות" את היטל ההשבחה, היתה יכולה לבקש לכלול בחוזה תניה לפיה היטל ההשבחה ישולם על ידי הרוכשים (הגם שהמדובר בתניה לא שגרית) – וכיוצא באלה אפשרויות, כאשר ברור שתוצאות המו"מ עובר לכריתת החוזה היו מושפעות בדרך זו או אחרת מהמידע לגבי היטל ההשבחה ושיעורו.

30. המשיבה לא יכולה לדעת היום – וממילא לא יכולה להצהיר חד משמעית - מה היתה בוחרת לעשות לולא הטעות, ולכן ציין בהמ"ש קמא כי: "אין לדעת אל-נכון מה היתה מחליטה התובעת לעשות..." (עמ' 6 שורה 7). לניתוח דלעיל של בהמ"ש קמא, באשר לתוצאות של ההסתמכות על האישור השגוי שבסעיף 22 – אני מצטרפת בפה מלא.

31. הקושי שאליו מפנה העירייה טמון בסעיף 23 לפסק הדין, שם נכתב שהיות והמשיבה הסתמכה על האישור השגוי בעת ניהול המו"מ והיות והדבר פגע ביכולתה לבחור מבין האפשרויות החלופיות שהיו יכולות להיות רלבנטיות לו היתה יודעת את הנתונים הנכונים – אזי שהנזק שלה הוא שהיא זכאית "להשבת היטל ההשבחה" (עמ' 7 שורה ראשונה). עמדתי, כפי שצינתי, היא שאין קשר סיבתי בין ההסתמכות על המצג הרשלני לבין עצם חובת תשלום היטל ההשבחה, ולכן – ההיטל אינו יכול להיות הנזק. עם זאת, יש גם יש קשר סיבתי בין המצג הרשלני וההסתמכות עליו לבין אופן ניהול המו"מ מצד המשיבה, ותוצאותיו.





בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 14-03-12780 עיריית חיפה נ' צווקר

32. המשיבה ניהלה את המגעים למול הרוכשים על סמך מידע מוטעה והצהירה שהיתה מנהלת אותו אחרת לו היה בידיה המידע המדויק (וראו כי בסעיף 9 היא אף טוענת שיתכן ולא היתה מוכרת כלל את הנכס). המשיבה לא יכולה להתחייב שהיתה מצליחה להגיע לתוצאות אחרות במו"מ ואולי – גם לו היתה יודעת את הנתונים לאשורם, ההסכמות עם הרוכשים היו זהות. אולי כן ואולי לא. לעולם לא נדע. לכן, עמדתי היא כי יש להעניק למשיבה פיצוי לא בשל ששולם לעיריה היטל כדין אלא בשל שעקב מצג השווא הרשלני נמנעה מהמשיבה הבחירה והאפשרות לנהל את המו"מ על יסוד נתוני אמת.

33. הפגיעה ביכולת לנהל את המו"מ – הינה בבחינת נזק בר פיצוי מבחינת המשיבה.

34. אפנה בהקשר זה לע"א 153/04 **רובינוביץ נ' רזנבוים** (6.2.2006) (להלן: "**פס"ד רובינוביץ**"), שם התברר מקרה בו מסר עורך הדין הנתבע ללקוחתו התובעת, מידע רשלני לגבי סכום המס שהיא עתידה לשלם בעסקת מכר מקרקעין, והתובעת עתרה לחיובו של הנתבע בתשלום המס.

35. כב' השופט רובינשטיין, **בדעת מיעוט**, קבע לגבי התובעת דשם, כי:

"אילו היתה מודעת לסכום המס האמיתי היתה שוקלת מחדש את האפשרויות החלופיות ומחליטה לפי הנסיבות, או אף מוותרת על העסקה לעת ההיא. ההערכה השגויה שנמסרה למערערת מנעה ממנה את אפשרות הבחירה בחלופה כראות עיניה, וזאת אם לגבי 'שב ואל תעשה', ואם לגבי אפשרויות שניתן היה לשקול מחדש. גם נזק שכזה נובע מפגיעה באוטונומיה של הרצון, שכן הנפגע נאלץ לכלכל את צעדיו על סמך מידע מטעה, ונמנעת ממנו האפשרות לשקול חלופות עיסקיות אחרות, גם אם לא ניתן להוכיח אלו תוצאות הן היו מניבות."

בהמשך, קיימת התייחסות לבחינת גובה הנזק ולקושי שקיים לגבי הוכחות, לאמור:

"על התובעת להראות שאילו ידעה את גובה מס השבח סביר להניח כי היתה בוחרת בחלופה אחרת, ושחלופה זו היתה בסופו של יום רווחית יותר מאשר המצב אליו נקלעה, שבו נשלל ממנה במידה רבה הרצון החופשי. נטל הראיה המוטל על המערערת קל מהרגיל, מהטעם שטעותו של המשיב, ההתרשלות, היא העומדת ביסוד הקושי להוכיח באיזו חלופה היתה המערערת בוחרת אלמלא זאת. המצג הרשלני עלול ליצור קושי נוסף, כיון שלעיתים משהוצג מצג כזה מפסיק הניזוק לתור אחר חלופות נוספות, וממילא קשה יותר לזהות בראיה לאחור חלופות ריאליות אחרות בהם עשוי היה לבחור. אין ספק שאין להטיל השלכות אלה של מעשי המזיק על כתפי הניזוק."

ממשיך עוד ומנתח כב' שופט המיעוט את כל ההלכות לעניין פיצוי על דרך האומדנה, ומסקנתו היא כי יש ליתן לתובעת פיצוי בשיעור של כ-240,000 ₪ (וראו כי בהמ"ש אחר הגיע לתוצאה דומה, על יסוד אימוץ דעת המיעוט כאמור, והורה על מתן פיצוי בנסיבות דומות בת"א (מחוזי ת"א) 1161/01 **פלוז'ניק נ' דור אנרגיה 1998 בע"מ** (10.02.2006)).

36. **דעת הרוב** בפס"ד רובינוביץ, מפי כב' השופטת נאור, קבעה כי -

"ככלל, במקרים של מצג שווא רשלני, תיתכן פסיקת פיצוי הסתמכות בגין ראש נזק מסוג "אבדן הזדמנויות חלופיות", ששייב את מצבו לקדמותו"

וכי בהוכחת שיעור הנזק לא נדרש "דיוק מתמטי";



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 14-03-12780 עיריית חיפה נ' צווקר

אך יחד עם זאת קבעה כי באותו המקרה, אף אם ייקבע כי התובעת הוכיחה את עצם קיומה של חלופה אחרת, אזי שהיא לא הניחה תשתית שתאפשר להעריך במידת ודאות סבירה בכמה גבוהה החלופה האחרת, שאבדה, מהחלופה של עסקת המכר - ולכן, אין מקום לפסיקת פיצוי בגין אבדן הזדמנויות חלופיות על דרך של אומדנא דדיינא. בהמ"ש ממשיך וקובע כי למרות האמור, יש לפסוק לתובעת פיצוי בגין נזק לא ממוני בסך 50,000 ₪, שכן עורך הדין הנתבע גרס לתובעת - בהערכתו השגויה - צער רב, ולו בשל כך שחיה באשליות לגבי סכום הכסף שיהיה בידיה לאחר תשלום המסים.

37. כמובן שדעת הרוב בפס"ד רובינוביץ היא המחייבת, אך נדמה לי כי במקרה שלנו התשתית הראייתית שונה מאשר במקרה דשם. במקרה שלנו, טענה המשיבה בכתב התביעה ובתצהיר, שיתכן שלא היתה מוכרת בכלל את הנכס ויתכן שהיתה דורשת את התשלום מהרוכשים. הצדדים ויתרו על החקירות ויש לתת לכך משמעות בכל הנוגע למשקלן של אמירותיה של המשיבה.

38. אולי יש ממש בטענת העירייה לפיה סביר להניח שהמשיבה לא היתה נמנעת לחלוטין מביצוע העסקה (ויוער כי התמורה בגין הנכס היתה 500,000 ₪ והיטל ההשבחה כ-25,000 ₪, משמע – שיש לקחת בחשבון את היחס שבין ההיטל לבין התמורה, בעת בחינת סבירות הטענה לפיה אולי המשיבה היתה מוותרת על הכוונה למכור את הנכס בשל ההיטל).

39. יש עוד לזכור כי המשיבה בוודאי שלא היתה יכולה להצהיר שהיא היתה מצליחה **בוודאות** ל"גלגל" את התשלום על כתפי הרוכשים (וטוב שלא עשתה כן).

40. דהיינו, שקשה לצפות ממנה להציג ראיות חד משמעיות לגבי מה היה מצבה לולא הטעות.

41. בהיבט הזה, הנתונים במקרה שלנו שונים במעט מהנתונים בפס"ד רובינוביץ – והשוני מחייב את המסקנה שראוי ליישם את ניתוחו של שופט המיעוט, ולהעריך את הפיצוי על דרך האומדנה.

42. ראו עוד את ת"א (מחוזי ת"א) 2706-07 **אבני נ' עו"ד הרכבי** (16.06.2013), אשר אף שם המדובר היה בדרישה לפיצוי בשל הסתמכות על מצג שווא באשר ליעוד של קרקע, ונפסק כי –

"הלכה היא כי הפיצויים הנפסקים בגין מצג שווא רשלני אינם פיצויי קיום אלא פיצויי הסתמכות. הפסיקה הכירה לא רק בזכות לפיצויים עבור הוצאות שהוצאו עקב מצג השווא, אלא גם בפיצויי הסתמכות בגין "אובדן הזדמנויות אלטרנטיביות". דהיינו, הנפגע זכאי לפיצוי על האפשרות החלופית שהוחמצה, עקב הסתמכותו על המצג הרשלני. פיצויים אלה נובעים מעקרון השבת המצב לקדמותו, ולפיכך הם באים בגדר "פיצויי הסתמכות" ואין הם פיצויי קיום."

(ויוער כי בהמשך אותו עניין, בהמ"ש אינו פוסק פיצוי בגין "אובדן הזדמנויות" – מחמת טעמים שיפים לאותו המקרה, לרבות הוכחת פיצוי בשיעור משמעותי בגין רכיבי נזק אחרים).

43. בנוסף, יש לראות כי ממכתבי המשיבה ובאת כוחה ניכר כי נגרמה לה עוגמת נפש רבה – עת למדה לדעת שהמצב אינו כפי שסברה. בהקשר זה מצבה הינו בדיוק כפי שהיה מצבה של התובעת בפס"ד רובינוביץ, כאשר שם גם דעת הרוב מצאה לפסוק לטובתה פיצוי בשל שהיתה "באשליה" שישאר בידיה סכום גבוה מאשר זה שנותר בידיה בסופו של יום.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 14-03-12780 עיריית חיפה נ' צווקר

מהו גובה הפיצוי הראוי?

44. היות ומסקנתי היא כי עצם תשלום ההיטל אינה נזק, ובוודאי שלא נזק הקשור סיבתית לרשלנותה של העירייה, והיות ולא בטוח שהמשיבה היתה משכילה לנהל את המו"מ כך שכל עלות ההיטל היתה נחשבת ממנה – יתכן והיה מקום להגיע לתוצאה לפיה יש לפסוק לטובת המשיבה סכום "עגול" לפיצוי, שישקף את האמור מעלה.

45. במקרה זה – מתן פיצוי בסך של כ-25,000 ₪ הינו סביר, אף אם לא היה מקום להורות על מתן פיצוי שישקף את מלוא היטל ההשבחה.

46. בהקשר זה אפנה אף לע"א 5610/93 זלסקי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראשון לציון פ"ד נא(1) 68 (1997), המהווה את פסק הדין המנחה בכל הנוגע לחובת הרשות לפצות את האזרח המסתמך על מצג שווא רשלני מצדה, וכך סוכמה ההלכה של פסק דין זה:

"הכלל הרחב לגבי פיצויים בנזיקין הוא כי יש לפסוק לניזוק את אותו פיצוי אשר יש בו כדי להעמידו במקום שהיה בו אלמלא נעשה כלפיו מעשה העוולה. הפיצוי לא נועד להגשים ציפיות של הניזוק שלא הוגשמו בעקבות מעשה העוולה. מנקודת מבטם של האינטרסים המוגנים על-ידי דיני החיובים השונים – אינטרס ההשבה, אינטרס ההסתמכות ואינטרס הקיום – משקף כלל זה הגנה על אינטרס ההסתמכות של הניזוק.

מטרתם של הפיצויים בדיני הנזיקין היא, ברגיל, לפצות את הנפגע על נזקו הממשי. אמת-המידה, המגוננת על אינטרס ההסתמכות, מבטיחה השגת תכלית זו. חריגה מאמת-מידה זו תעמיד את הניזוק במצב טוב יותר בעקבות ביצוע העוולה מאשר היה בו אלמלא בוצעה. בכך, יהיה כדי להעשיר את הניזוק. תוצאה זו חורגת ממטרת דיני הנזיקין של פיצוי הקרבן. יש בה גם יסוד של ענישה של המעוול. בהיעדר שיקולים מיוחדים, אין לכך מקום בדיני הנזיקין.

בנסיבות מסוימות, ניתן להצדיק את אימוצה של גישה מחמירה יותר, הגורסת פיצוי גבוה מזה הנדרש כדי להעמיד את הניזוק במקום בו היה אלמלא נעשה מצג השווא. כך, למשל, קיימת גישה שעל-פיה יש לחייב את מי שפעל בתרמית בפיצוי אשר יעמיד את הניזוק במצב שבו היה לו היה המצג נכון. ביסוד גישה זו עומדים שיקולי מדיניות, אשר במרכזם השאיפה להפוך מעשי מרמה לבלתי-משתלמים. גישה זו מעוגנת בהבחנה בין הפרת חובת אמון לבין הפרת חובת זהירות.

ההבחנה בין אינטרס הציפיות לבין אינטרס ההסתמכות אינה תמיד חדה וחלקה. כך, למשל, מכיר הדין בכך שאינטרס ההסתמכות כולל את זכותו של נפגע לפיצוי על הפסדים שנגרמו לו עקב כך שנמנע מלהתקשר בעסקה חלופית בשל מצג השווא הרשלני. הפיצוי האמור על אבדן הזדמנות קרוב להעניק לנפגע, למעשה, את טובת ההנאה אותה ציפה לקבל על יסוד המצג הכוזב אשר הוצג בפניו. מבחינת היקפו ומהותו, דומה פיצוי זה לעתים קרובות לפיצוי חוזי. במקרים כאלה, מטשטשת ההבחנה בין אמת-המידה הנזיקית לבין אמת-המידה החוזית.

לאור האמור, אמת-המידה לפיצויים של המערערים היא פיצוי בגין נזקי ההסתמכות שהוסבו להם. נזקים אלה כוללים, בראש ובראשונה, את ההפרש בין המחיר ששולם על-ידי המערערים לבין שווייה של החלקה שקיבלו.

47. אם ניישם את האמור על המקרה דכאן, נאמר כי באופן עקרוני יש להעניק למשיבה פיצוי שיגן על אינטרס ההסתמכות שלה ולא על אינטרס הקיום. מתן פטור מתשלום היטל ההשבחה דינו כקיום המצג המוטעה, ולכן – על פניו – אכן אין מקום להעניק את אותו הפטור או פיצוי שערכו "בדיוק" כשווי ההיטל.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 14-03-12780 עיריית חיפה נ' צווקר

48. אלא שאם ניקח בחשבון את כל האמור מעלה – נראה כי מתן פיצוי בשיעור **שדומה** בשיעורו להיטל ההשבחה, אינו בבחינת פיצויי קיום אלא דומה יותר לפיצוי שמגן על אינטרס ההסתמכות (שנפגע ללא ספק). שיעורו של הפיצוי "ההסתמכותי", במקרה ספציפי זה, משקף את הערכתי לגבי הפיצוי הראוי, בזיקה לאובדן ההזדמנות לנהל את המו"מ על יסוד נתוני אמת.

49. עוד אציין כי העובדה שעל פי חוות הדעת של השמאי מטעם העירייה – המחיר שבו נמכר הנכס היה מחיר סביר יחסית לשוק באותה העת – אינה גורעת ממסקנתי דלעיל.

50. טרם סיום אתייחס עוד לפסיקה שהזכירו הצדדים, במהלך הערעור ובבהמ"ש קמא.

51. בע"א (מחוזי חיפה) 2146/04 **ברנס נ' עיריית חדרה ואח'** (28.4.2005) התברר עניין דומה בו התושב פנה לעירייה הרלבנטית לפני מכירת נכס שבבעלותו וביקש מידע תכנוני, ולאחר מכירת הנכס התברר שחלה תוכנית משביחה שלא פורטה במידע התכנוני שנמסר לו. התושב שם לא העלה טענות לגבי היטל ההשבחה שהוא נאלץ לשלם, וטענתו היתה שאם היה יודע על התוכנית המשביחה היה מוכר את הנכס במחיר גבוה יותר או עושה בו שימוש בעצמו. במקרה דשם הוגשה חוות דעת אשר ממנה ניתן ללמוד כי שווי זכויות הבניה הנוספות שניתן לנצל עקב התוכנית המשביחה היו בסדר גודל של כ-66,000\$ ארה"ב. בית המשפט מבהיר באותו עניין כי נקודת המוצא היא שברור שעל העירייה לפצות את התושב, ככל שנגרם לו נזק עקב המצג הרשלני מצדה, והמחלוקת היתה בשאלת הוכחת הנזק שנגרם עקב המצג כאמור. בית המשפט מקבל את התביעה בחלקה, וקובע כי סביר להניח שכפי שהתושב המוכר לא ידע על ההשבחה, לא ידע עליה גם הקונה – וסביר כי המחיר היה יכול להיות אחר – אם המידע היה בידי שני הצדדים. עוד קובע בית המשפט כי "בנסיבות אלו, יקופח המוכר, אם יקבע שלו היה ידוע לו או לקונה ... שבנכס יש זכויות בניה נוספות, שכשלעצמן ערכן 66,000\$ לא היה מתקבלת עבור הנכס תמורה העולה על 500,000\$" (המחיר החוזי שם). ממשיך וקובע בית המשפט יש קושי להעריך במדויק מה היתה יכולה להיות התוספת לתמורה, כי היו פרמטרים נוספים במשא והמתן – ומסכם בכך שפוסק לתושב התובע פיצוי בסך של 20,000\$ על דרך האומדנה.

52. עוד אפנה לרע"א 5459/05 **עיריית חדרה נ' ברנס** (5.9.2005), שם נדחתה בקשת רשות ערעור לגבי פסק הדין הנ"ל, תוך ניתוח מקיף של שאלת נטלי ההוכחה וטיב הראיות שהיה על כל צד להביא על מנת לתמוך בטענותיו (התושב – בטענה שהיה יכול לקבלת תמורה נוספת בשווי ההשבחה, ומנגד, העירייה – בטענה שהמחיר שהתקבל ממילא היה סביר ואף גבוה). ניתן ליישם את האמור בהחלטה של בית המשפט העליון אף על המקרה דכאן, והדברים מצטרפים לעמדתי לפיה הגשת חוות דעת מטעם העירייה, לפיה המחיר החוזי שבו נמכר הנכס היה סביר יחסית לשוק ואף גבוה – אינה מספיקה על מנת להביא לדחיית התביעה.

53. בתי"א (שלום קריות) 2283/00 **עיריית מעלות תרשיחא נ' הייב** (4.4.2002) נדחתה טענה של תושב בדבר נזק שנגרם עקב הסתמכות על אישור של העירייה בדבר העדר היטל השבחה (כאשר לאחר עסקת המכר התברר שיש היטל לתשלום). אלא שהסיבה היתה שבית המשפט קבע עובדתית שלא היתה הסתמכות מצד התושב על האישור, שכן האישור השגוי והרשלני ניתן חודשיים אחרי החתימה על הסכם המכר הרלבנטי (סעיף 4 לפסק הדין).





בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 12780-03-14 עיריית חיפה נ' צווקר

סיכום –

54. אשר על כן, דין הערעור להדחות, במובן שאני סבורה שיש להשאיר את הפיצוי שנפסק לטובת המשיבה בידיה (לרבות ההוצאות שנפסקו לטובתה בבהמ"ש קמא) – אם כי מטעמים שונים מעט מטעמיו של בהמ"ש קמא.

55. לכן, לא מצאתי לעשות צו להוצאות לחובת העירייה למרות דחיית הערעור.

ניתן היום, י"א סיוון תשע"ד, 09 יוני 2014, בהעדר הצדדים.

תמר נאות פרי, שופטת

