

**בית המשפט המחוזי בנצרת**

10 אוקטובר 2024

בפני כבוד השופט עאטף עיילבוני

ת"א 39012-04-19 שחאדה נ' ועדה מקומית לתכנון נצרת עלית

התובע

ג'ורג' שחאדה

ע"י ב"כ עו"ד אמיל נחאס

נגד

הנתבעת

הוועדה המקומית לתכנון ובניה נצרת עלית

ע"י ב"כ עו"ד אלעד יעקובסון ואח'

חקיקה שאוזכרה:

פקודת הנזיקין [נוסח חדש]: סע' 35, 36

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סע' 97א'

מיני-רציו:

\* התקבלה תביעת פיצויים בגין נזקים שנגרמו לתובע עקב החלטת הנתבעת לבטל היתר בנייה שניתן מכוח תכנית מפורטת שפורסמה להפקדה אך לבסוף לא אושרה, לאחר שהתברר לוועדה המקומית כי היתר הבניה סותר את תכנית המתאר המאושרת החלה על המגרש.

\* נזיקין – רשלנות – הוכחה

\* תכנון ובניה – היתר בניה – ביטול

תביעת פיצויים בגין נזקים שנטען כי נגרמו לתובע עקב החלטת הנתבעת לבטל היתר בנייה לבניין תעשייה בבעלותו החלקית, היתר שניתן מכוח תכנית מפורטת שפורסמה להפקדה אך לא הבשילה לשלב של מתן תוקף ולבסוף לא אושרה, זאת לאחר שהתברר לוועדה המקומית כי היתר הבניה סותר את תכנית המתאר המאושרת החלה על המגרש.

בית המשפט המחוזי קיבל את התביעה ופסק:

בהיותה של הוועדה המקומית הגורם התכנוני שלו סמכות סטטוטורית ליתן היתרי בניה, היה עליה לצפות כי בדרך הפעלת סמכויותיה היא עלולה לגרום נזק כספי לבעלי הזכויות בנכס. לפיכך במקרה שלפנינו ניתן לקבוע כי קיימת חובת זהירות מושגית. בנסיבות המקרה ניתן לקבוע כי הוועדה המקומית לתכנון ובניה היא גורם החב בחובת זהירות קונקרטיה כלפי התובע, בעל הזכויות בנכס, אשר פנה אליה בבקשות למתן היתרי בנייה, ואף הסתמך על היתרי הבניה הקודמים שניתנו, פעל על פיהם ושינה את מצבו לרעה.

הוועדה המקומית הפרה את חובת הזהירות שהייתה מוטלת עליה והסבה בהתנהגותה נזק כספי לתובע. הוועדה המקומית התרשלה מלכתחילה משנתנה היתרים לפי התכנית המופקדת שלא אושרה בסוף; משלא בדקה כיאות את המצב התכנוני החל על הנכס ומהן המגבלות התכנוניות שחלות על מתן היתר מסוג זה; משנזכרה רק בחלוף תקופה ארוכה כי ההיתרים שהנפיקה לאורך השנים אינם עומדים בתנאי התכנית המאושרת; ומשביקשה בדיעבד להפוך את היוצרות ולהטיל את מלאכת הכנת תכנית מסדירה על התובע. הואיל ובמהלך השנים ניתנו היתרי בנייה לנכס, על בסיס התכנית המופקדת, כאשר התובע הסתמך על היתרים אלה, רכש את הנכס וערך בו שיפוצים, מתקיים קשר סיבתי בין ביטול ההיתר האחרון לבין הנזק שנגרם בפועל לתובע. על הוועדה המקומית לפצות את התובע בגין אובדן דמי שכירות, בגין עלות השיפוצים לצורך ההשכרה ובגין עוגמת נפש.

## פסק דין

### הקדמה:

עסקינן בתביעת פיצויים בגין נזקים שנטען כי נגרמו לתובע עקב החלטת הנתבעת, הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נצרת עלית-נוף הגליל, לבטל היתר בנייה לבניין תעשייה בבעלותו החלקית, היתר שניתן מכוח תכנית מפורטת שפורסמה להפקדה אך לא הבשילה לשלב של מתן תוקף ולבסוף לא אושרה, זאת לאחר שהתברר לוועדה המקומית כי היתר הבניה סותר את תכנית המתאר המאושרת החלה על המגרש.

התובע הוא בעל 1208/1823 חלקים במבנה תעשייה במגרש מס' 2, המהווה חלק מחלקות 84, 85, 116, 132 מגוש 17532 והממוקם באזור התעשייה ג' בנוף הגליל (להלן: "המגרש" או "הנכס"), לאחר שבשנת 2007 רכש את זכויותיו בנכס בחכירה מרמ"י עד לשנת 2043.

הנתבעת, הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נצרת עלית (להלן: "הוועדה המקומית"), היא הגורם שהוציא בשנת 1995 את היתר הבנייה, והיא זו שהחליטה בשנת 2017 לבטלו – כך נטען.

התביעה הוגשה ביום 17.4.19 והוגדרה כתביעה נזיקית-כספית על סך 7,455,000 ₪, בגין נזקים שנגרמו לתובע, לטענתו, כתוצאה מהתרשלות הוועדה המקומית, נוכח החלטתה להורות על ביטול היתר הבנייה לנכס.

ביום 27.7.21 ניתנה החלטה המורה על מינוי המהנדס, ד"ר חנא סוויד, כמומחה מטעם בית המשפט בשאלת התנהלות הצדדים לגבי היתר הבנייה נושא התביעה, וכן בשאלת גרימת הנזק לתובע, זאת על יסוד כתבי הטענות, המסמכים הרלוונטיים וחוות הדעת מטעם הצדדים.

במהלך הדיונים שהתקיימו לפניי, וביתר שאת בדיון האחרון מיום 9.4.24, העליתי בפני הצדדים הצעה כוללת שנועדה להביא את הסכסוך בין הצדדים לכדי סיום. דא עקא שהצעה זו לא אומצה בסופו של דבר על ידי הצדדים, ומשכך, לא נותר אלא ליתן את פסק הדין בתיק.

**העובדות הרלוונטיות:**

תכנית המתאר המאושרת החלה על הנכס היא תכנית ג/2483 משנת 1975 (להלן: "התכנית המאושרת"). בשנת 1990, הופקדה תכנית מפורטת מאוחרת ג/5425, אשר שינתה משמעותית את תכנית המתאר המאושרת בחלק מהשטח, לרבות ביחס לנכס מושא התובענה (להלן: "התכנית המופקדת"). ייאמר מיד: תכנית מופקדת זו בסופו של יום לא אושרה ולא הבשילה לשלב הסטטוטורי הסופי של מתן תוקף.

הנכס עצמו מורכב מחלקי הבניין המפורטים להלן: קומת מרתף (קומת מסד תחתונה), המצויה במפלס -8.84- וייעוד שימושה לתעשייה; קומת מסד עליונה, המצויה במפלס -4.42- וייעוד שימושה בית מלאכה + קייטרינג (בבעלות התובע); קומת קרקע, המצויה במפלס 0.00 וייעוד שימושה לתעשייה; קומה א', המצויה במפלס +4.42 וייעוד שימושה אולם (בבעלות התובע); ולבסוף, עליית גג, המצויה במפלס +8.84 ומהווה חדר יציאה לגג.

בשנת 1995 הנפיקה הוועדה המקומית את היתר הבנייה המקורי לנכס (היתר מס' 950210), שניתן מכוח התכנית המפורטת המופקדת מס' ג/5425. קומת המסד התחתונה נועדה לחנייה, ולמעשה, הגישה היחידה לקומת המסד העליונה, לפי היתר, הייתה באמצעות רמפה מכיוון הכביש הראשי.

בשנת 2002 הונפק היתר הבניה השני לנכס (היתר מס' 20020011), אף הוא לבניית הרמפה ("בניית גשר ממפלס הכביש (מפלס 00) לקומת ביניים שתשמש כחניה"), וכן להסבת החלק הקדמי בקומת המסד העליונה ממשרדים למקומות חניה. בסופו של דבר אף בשלב זה לא נבנתה הרמפה, וכך פקע ההיתר השני בתום התקופה.

בשלב מסוים, בשנת 2008 ולאחר פקיעת ההיתר השני, הגיש התובע בקשה להיתר נוסף (מס' 20070221), ואמנם ביום 23.2.09 ניתן היתר לצורך "שינוי שם ובניית רמפה למכוניות", אף זאת מכוח התכנית המופקדת שמספרה ג/5425. עבודות ביצוע בניית הרמפה בוצעו על ידי התובע בין השנים 2008-2009.

בחדש 8/09 הנפיקה הוועדה המקומית טופס 4 בעקבות בקשת חב' ויקו ליין בע"מ שעיקרה "שינוי שם ובניית רמפה למכוניות", על בסיס ההיתר האחרון.

בשנת 2012 אישרה הוועדה המקומית בקשת היתר לשימוש חורג מתעשייה למסחר שהגיש התובע (מס' 20110370). זו, כקודמותיה, אושרה אף היא מכוח התכנית המופקדת ג/5425.

ודוק: במהלך כל אותן שנים, לא שונה מצב הבנייה הקיים בשטח ולא בוצעה כל תוספת בנייה מצד התובע.

משנת 2013 החל התובע להשכיר 500 מ"ר בקומת המסד העליונה לשוכרת בשם ראניה עונאללה, לצורך הפעלת מפעל מזון ו/או קייטרינג. תקופת השכירות נקבעה לחמש שנים עם אופציה להארכה נוספת של ארבע שנים נוספות (היינו: עד לשנת 2022). בשנת 2015, נחתם הסכם שכירות חדש, בהמשך להסכם השכירות המקורי, ובמסגרתו נכנסה בנעלי השוכרת חברת עונאללה א. קייטרינג בע"מ.

בשנת 2015, ומשלא אושרה התכנית המופקדת, החלה הוועדה המקומית בבירורים לגבי התאמת היתר הבניה של המבנה לתכנית המתאר המאושרת החלה על המגרש (תכנית ג/2483). בעקבות זאת, ביום 3.3.15 הודיעה הוועדה המקומית לתובע על כוונתה לבטל את היתר הבניה לנכס, בנימוק שהיתר הבניה מס' 20070221 משנת 2008 ניתן שלא כדין בהיותו סותר את התכנית המאושרת ג/2483.

ביום 2.3.17 החליטה הוועדה המקומית על ביטול היתר הבניה מס' 20070221 שהוציאה בשנת 2008, מהטעם שלפיו "לא ניתן להותיר את המצב התכנוני על כנו". בנימוקי הוועדה המקומית נזכר כי בשימוע שנערך, הובהר לתובע שעליו להשלים תכנית מפורטת בטרם יאושר היתר בניה. על פי אותו מכתב, משלא פעל התובע להסדרת המצב התכנוני ונוכח העובדה שהיתר הבניה הוצא בניגוד לתכנית המאושרת (הן בהיבט של שטחים עיקריים, הן בהיבט של מספר קומות והן בהיבט של מקומות חנייה), כאשר לא ניתן לאשר חריגות רק ביחס למקצת הנכס, החליטה הוועדה המקומית כי היתר הבניה שניתן לנכס מבוטל.

עיקר טענות התובע עניינן בכך שהוועדה המקומית התרשלה בהחלטתה להורות על ביטולו של היתר בניה מס' 20070221 בנימוקים שנוגד את התכנית המאושרת, אף שהוא ניתן על פי התכנית המופקדת, וכי התרשלות זו הסבה לא נזקים משמעותיים. מכאן התובענה.

### **האם התנהלות הוועדה המקומית מקימה את עוולת הרשלנות:**

עוולת הרשלנות מעוגנת בסעיפים 35 ו- 36 לפקודת הנזיקין [נוסח חדש]. כיידוע, בבסיס עוולה זו ניצבים שלושה יסודות: חובת זהירות, הפרת החובה ונזק שנגרם עקב הפרת חובת הזהירות (קשר סיבתי).

את חובת הזהירות נהוג לחלק לחובת זהירות מושגית ולחובת זהירות קונקרטיית. מעבר לכך, יש להראות גם קשר סיבתי בין הפרת חובת הזהירות לבין הנזק, היינו: יש להוכיח כי הפרת החובה היא זו שגרמה לנזק.

כעת, לא נותר אלא לבחון האם בענייננו מתקיימים יסודות עוולת הרשלנות.

### **1. חובת הזהירות המושגית**

לא אחת עמדה הפסיקה על חובת הזהירות של רשויות התכנון והבנייה כלפי האזרח הנזקק לשירותיהן (ע"א 4782/22 מלון מרינה תל אביב בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב [נבו] (21.9.2023)). כן עמדה הפסיקה על כך שהכוח השלטוני המסור לוועדה לתכנון ובנייה, המאפשר את הגבלתה של זכות הקניין של בעלי נכסים, נושא עמו אחריות נזיקת במקרה של רשלנות (ע"א 3139/05 כלפון נוא ארזים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה [נבו] (31.1.2008)). בפסיקת העליון אף הודגש כי על הוועדה המקומית חלות חובות זהירות מושגית וקונקרטיה להפעיל את סמכויותיה להעניק היתרי בנייה בדרך שתהא תואמת את הוראות הדין ואת התכניות התקפות בשטח (ע"א 4079/05 הוועדה המקומית לתכנון ובניה-שומרון נ' מעונה חברה לבנין בע"מ [נבו] (11.11.2010)).

בענייננו, מדובר במערכת יחסים שבין הוועדה המקומית, הנמנית על רשויות התכנון והבנייה ואשר מפעילה סמכות שלטונית-ביצועית, לבין התובע, אזרח שנטען כי נפגע מפעולותיה.

לדעתי, לא צריכה להיות מחלוקת כי בהיותה של הוועדה המקומית הגורם התכנוני שלו סמכות סטטוטורית ליתן היתרי בניה, היה עליה לצפות כי בדרך הפעלת סמכויותיה היא עלולה לגרום נזק כספי לבעלי הזכויות בנכס.

לפיכך במקרה שלפנינו ניתן לקבוע כי קיימת חובת זהירות מושגית.

## 2. חובת הזהירות הקונקרטית

חובת הזהירות הקונקרטית באה לבחון אם בין המזיק הספציפי (הוועדה המקומית) לבין הניזוק הספציפי (התובע), בנסיבות המקרה הנדונות, קיימת חובת זהירות בגין הנזק הספציפי שהתרחש.

בענייננו מלין התובע, בעל חלק מהזכויות בנכס, על ההחלטה לבטל את היתר הבניה מנימוקים שעניינם בסתירה בינו לבין התכנית המאושרת, זאת לאחר שהוועדה המקומית עצמה נתנה היתרים קודמים על בסיס התכנית המופקדת, ובאופן המהווה לפי הנטען שינוי המדיניות הנוהגת זה שנים.

לדעתי, צודק התובע בטענתו כי היה על הוועדה המקומית לצפות שמקום בו נתנה היתרי בנייה לנכס במהלך השנים בהתאם לתכנית המופקדת, והתובע הסתמך על היתרים אלה, ומקום בו החליטה לבטל היתרים אלה בדיעבד, לאחר שהסתבר כי אינם מתיישבים עם התכנית המאושרת, הרי שיש בהתנהלות מעין זו כדי להעמיד את התובע בפני סיכון כי ייגרמו לו נזקים.

טענת הוועדה המקומית כי היתרי הבנייה הונפקו על סמך התכנית המופקדת בהתאם לנוהג שהיה קיים בנדון, אין בה כדי לסייע לה, משעה שהתברר כי היתרי הבנייה ניתנו בניגוד לתכנית המאושרת, וברי שלא ניתן להסתמך על נוהל זה או אחר כנימוק המצדיק הנפקת היתרי בנייה באופן שאינו מתיישב עם הדין.

בנסיבות המקרה הנדונות, ניתן לקבוע כי הוועדה המקומית לתכנון ובניה היא גורם החב בחובת זהירות קונקרטיית כלפי התובע, בעל הזכויות בנכס, אשר פנה אליה בבקשות למתן היתרי בנייה, ואף הסתמך על היתרי הבנייה הקודמים שניתנו, פעל על פיהם ושינה את מצבו לרעה.

אמור מעתה כי קמה חובת זהירות קונקרטיית של הנתבעת כלפי התובע.

משקבעתי שהנתבעת חבה בחובת זהירות מושגית וקונקרטיית כלפי התובע נותר לבדוק האם הוועדה המקומית הפרה את חובתה, וככל שכן, האם הפרת חובת הזהירות גרמה לתובע נזקים ברי פיצוי.

### 3. הפרת חובת הזהירות

החלטת הנתבעת מיום 2.3.17 בדבר ביטול היתר הבניה השלישי (היתר מס' 20070221), שהוועדה המקומית אישרה עוד בתחילת שנת 2009 והתנהלה על פיו (ומכוחו) שנים קודם לכן, מהווה לדעתי הפרה של חובת הזהירות מצד הנתבעת. מדובר בשינוי מדיניות נוהגת בת עשרות שנים לפיה הוענקו היתרי בנייה לנכס לפי התכנית המופקדת ג/5425, להבדיל מהתכנית המאושרת, פעם אחר פעם.

אמנם אף התובע אינו חולק על כך שמצב הבניה בנכס אינו תואם את התכנית המאושרת, אלא שנוכחנו כי במהלך השנים, היתרי הבניה ניתנו מכוח התכנית המופקדת, שוב ושוב, כאשר התובע נסמך על היתרים אלה ועל התנהלות הוועדה המקומית, משקיע השקעות בנכס ולבסוף נאלץ לספוג הפסדים בשל ביטול היתר הבניה ושלילת יכולתו להשכיר את השטחים נוכח סירובה של העירייה ליתן רישיונות לעסקים במקום. על כך עוד בהמשך.

יצוין כי בפסיקה הוטלה אחריות על רשות תכנונית עקב הנפקת היתר בניה בניגוד לחוק ולתב"ע הרלוונטית (ראו: רע"א 1084/06 הוועדה המקומית לתכנון ובניה יבנה נ' קרן נחום (25.4.2012) שם נמצא כי הוועדה המקומית התרשלה בהנפקת היתר בניה שלא יכול היה לעמוד ומשלא בחנה, קודם להוצאת ההיתר, את ההוראות התכנוניות שמנעו הוצאת היתר מסוג זה).

הוראות [סעיף 97א' לחוק התכנון והבניה](#), תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") מאפשרות, בעיקרון, ליתן היתר לגבי מקרקעין בהתאם לתכנית מופקדת במספר תנאים: כאשר מדובר במוסד תכנון שהפקיד תכנית (כש"מוסד תכנון" מוגדר בסעיף ההגדרות כ"כל רשות שיש לה סמכות בענין תכניות או היתרים או מורשה להיתר") – תנאי שלא מתקיים בעניינינו שכן הוועדה המקומית אינה מוסד התכנון שהפקיד את התכנית, כי אם הוועדה המחוזית; התכנית שבתוקף אושרה לפני 1.1.1950 – תנאי שלא מתקיים בעניינינו; לא הוגשה התנגדות לתכנית שהופקדה – בהקשר זה עולה מחוות דעת מומחה בית המשפט כי חברת החשמל הגישה התנגדות, וזו

התקבלה. משלא מתקיימים תנאים אלה בענייננו, משמעות הדברים היא כי הוועדה המקומית חטאה משנתנה במהלך השנים היתרי בנייה לנכס רק מכוח התכנית המופקדת, הגם שלא התקיימו תנאי [סעיף 97א'](#) לחוק.

יתירה מכך, הוועדה המקומית לא זו בלבד שהתרשלה בכך שהוציאה את היתר הבנייה מלכתחילה לפי התכנית המופקדת, אלא אף הוסיפה חטא על פשע משביטלה אותו היתר על יסוד התכנית המאושרת תוך שהיא מתנערת מאחריותה למחדלי העבר, זאת אף שההיתר עצמו נוגע לשינוי שם ובניית רמפה ולא לתוספת בנייה (היינו: שטח הבנייה בהיתר זהה לשטח הבנייה שאושר בהיתרים הקודמים), ואף שהוועדה המקומית עצמה סמכה ידה, פעם אחר פעם, על התכנית המופקדת.

אמנם אין חולק כי נוצר הכרח לפעול לטיפול בתקלה התכנונית שנוצרה, עקב הסתמכות על תכנית מופקדת אף שזו טרם הגיעה לשלב מתן תוקף, אלא שהוועדה המקומית אינה יכולה להתנער במחי יד מאחריותה נוכח כשלי העבר החוזרים ונשנים והסתמכות על אותה תכנית מופקדת שוב ושוב.

מומחה בית המשפט קבע כי כוונת החלטת הוועדה המקומית בביטול ההיתר האחרון הייתה לשלול כליל את הבסיס החוקי והתכנוני של הקמת הבניין בכללותו (ראו גם בחקירתנו בבית המשפט). נימוקי המומחה בנדון במסגרת חוות הדעת מקובלים עלי במלואם.

ראו בהקשר זה את קביעתו של מומחה בית המשפט, ד"ר חנא סוייד, בחוות הדעת שהוגשה לתיק בית המשפט: **"הוועדה התייחסה להיתר שביטלה בהיותו מגלם ומכתיר את כל מהלכי התכנון והרישוי שקדמו לו, ומכאן, שכוונת ביטולו היא עקירה מן השורש של שרשרת ההיתרים אשר היא סברה שהם משוללים כל בסיס תכנוני וחוקי".** ובהמשך: **"עצם שימוש הוועדה בסנקציה הקיצונית של ביטול היתר בנייה, שהיא בעצמה הוציאה אותו קודם, מלמד על ההכרה שבגלל מחדליה הגיעה למצב של חוסר אונים שלא מאפשר לה לפעול מלבד בדרך היסודית של ביטול ההיתר וטיפול בתוצאות של המהלך הקיצוני...".**

רואה אני עין בעין עם מסקנת מומחה בית המשפט שלפיה ביטול ההיתר האחרון משמעו ביטול כל ההיתרים הקודמים, באופן המביא לתוצאה שלפיה לא ניתן לעשות שימוש באף חלק מחלקי הנכס לכל סוג של שימוש מאחר שלמעשה מדובר במבנה לא חוקי.

יתירה מכך, מתברר כי לאחר שנתחוויר לוועדה המקומית כי ההיתרים שנתנה במהלך השנים, לרבות ההיתר נושא התביעה משנת 2009, אינו תואם את התכנית המאושרת, הוסיפה והערימה מכשולים על דרכו של התובע, ודרשה ממנו לחתום על התחייבות בדבר הסדרת המצב התכנוני בנכס, על חשבוננו, בדרך של הפקדת תכנית מפורטת בתוך 90 יום (תצהיר התחייבות זו נחתם ביום 3.3.15).

דרישה זו, עם כל הכבוד, היא בבחינת ניסיון "לגלגל" את האחריות לכתפי התובע. מומחה בית המשפט נדרש לשאלה מה סיכויי אישור תכנית הסדרה נקודתית מצד התובע, כאשר התכנית כוללת חסימת דרך ושינוי ייעוד לייעוד תעשייה, ותשובתו הייתה כי "הסיכויים קלושים עד אפסיים".

אני מקבל את קביעת המומחה מטעם בית המשפט כי כל ניסיון מצד התובע להגיש תכנית נקודתית ביחס לשטח הנכס שלו (המהווה כ- 9% מהשטח בלבד), במנותק מתכנית כוללת הנוגעת לכלל השטח מושא התכנית המופקדת (ג/5425) נידון היה מראש לכישלון. על אחת כמה וכמה שהדברים נכונים לו דרישת הנתבעת הייתה כי התובע יכין תכנית להסדרה תכנונית של כל שטח התכנית המופקדת.

תמים דעים אני גם עם עמדתו של המומחה שלפיה העלויות הכרוכות בהכנת תכנית מפורטת כאמור הן גבוהות מאוד ובבחינת גזרה שהתובע לא יכול (ולא צריך) לעמוד בה.

ניכר מנוסח תצהיר ההתחייבות של התובע (וגם מעדותו של עו"ד הווארי, שאימת את חתימת התובע על כתב ההתחייבות וייצג אותו באותה עת) כי בראש מעיניו באותה עת עמד הנזק הפוטנציאלי העלול להיגרם אם יבוטל רישיון העסק לקייטרינג המנוהל מהנכס, ועל כן, הסכים לדרישת העירייה להתחייב ליזום תכנית, על חשבונו, תוך התחייבות של הנתבעת כי בשלב ראשון יינתן לעסק המופעל במקום רישיון עסק זמני. על כך יפורט עוד בהמשך.

ניתן לקבוע אפוא, על יסוד האמור לעיל, כי הוועדה המקומית הפרה את חובת הזהירות שהייתה מוטלת עליה והסבה בהתנהגותה נזק כספי לתובע.

החלטת הוועדה המקומית בדבר ביטול היתר הבנייה, כך נטען (טענת התובע בנדון נתמכת בעדותו של עו"ד הווארי), אף לא יושמה באופן שוויוני ביחס לכל בעלי הזכויות בנכס, שעה שאלה המשיכו להחזיק ברישיונות עסק לפי ההיתרים הקיימים, שניתנו על סמך אותה תכנית מופקדת.

אשר על כל האמור לעיל, ניתן לקבוע כי הוועדה המקומית התרשלה מלכתחילה משנתנה היתרים לפי התכנית המופקדת שלא אושרה בסוף; משלא בדקה כיאות את המצב התכנוני החל על הנכס ומהן המגבלות התכנוניות שחלות על מתן היתר מסוג זה; משזכרה רק בדיעבד ובחלוף תקופה ארוכה כי ההיתרים שהנפיקה לאורך השנים אינם עומדים בתנאי התכנית המאושרת; ומשביקשה בדיעבד להפוך את היוצרות ולהטיל את מלאכת הכנת תכנית מסדירה על התובע.

#### 4. הקשר הסיבתי

משהגענו עד הלום, עלינו להמשיך ולבחון האם הפרת החובה היא שגרמה לנזק מושא תביעה זו.



לדעתי, הואיל ובמהלך השנים ניתנו היתרי בנייה לנכס, על בסיס התכנית המופקדת, כאשר התובע הסתמך על היתרים אלה, רכש את הנכס וערך בו שיפוצים, המסקנה המתחייבת היא כי מתקיים קשר סיבתי בין ביטול ההיתר האחרון על ידי הוועדה המקומית לבין הנזק שנגרם בפועל לתובע.

כזכור, הוועדה המקומית החלה במתן היתרי בנייה לנכס על בסיס התכנית המופקדת, להבדיל מהתכנית המאושרת, עוד במהלך שנות ה-90, ובהמשך, שבה ונתנה היתרי בנייה מכוח אותה תכנית, עד לביטול ההיתר בשנת 2017, דבר שהביא לביטול שרשרת ההיתרים ה"היסטורית", תוך "שלילת הבסיס החוקי" של הנכס, כלשון מומחה בית המשפט.

רכיב הקשר הסיבתי מתקיים הן במישור העובדתי והן במישור המשפטי. במישור העובדתי, הרי שאלמלא מחדלי הוועדה המקומית בהוצאת ההיתרים על יסוד התכנית המופקדת (ובאופן שעל פי המפורט לעיל אינו עולה בקנה אחד עם הדין התכנוני החל), לא היה הנזק נגרם מלכתחילה. בנוגע לקשר הסיבתי המשפטי, הרי שהוועדה המקומית, כוועדה סבירה לתכנון ולבניה, הייתה יכולה וצריכה לצפות כי בעקבות ביטול היתר הבנייה, ייגרמו לתובע נזקים כספיים, שכן לא ניתן יהיה לעשות שימוש בנכס במשך תקופה ממושכת, והדבר יביא לאובדן עלות השיפוצים שבוצעו בנכס ולאובדן דמי שכירות במהלך השנים, על אחת כמה וכמה כאשר אין צפי להסדרת המצב התכנוני בתקופה הנראית לעין.

אינני סבור כי העובדה שהתובע התחייב לפעול להפקדת תכנית מפורטת ולא עשה כן, יש בה משום ניתוק הקשר הסיבתי. כפי שפורט ועוד יפורט להלן, דרישה זו מלכתחילה לא הייתה סבירה וישימה (שלא לומר לא הוגנת), ועל כן, העובדה שהתובע לא פעל כפי שנדרש על ידי הוועדה המקומית, אין בה כדי לנתק את הקשר הסיבתי בין ביטול ההיתר לבין הנזק שנגרם לו.

אשר על כן אני קובע כי קיים קשר סיבתי בין מחדלי הוועדה המקומית והפרת חובת הזהירות מצדה לבין הנזק שנגרם לתובע.

### **שלנות תורמת והקטנת הנזק:**

כפי שצוין בפרק הקודם, התנהלות הוועדה המקומית מהווה הפרה של חובת הזהירות, והנזק שנגרם לתובע הנו כתוצאה ממחדלי הוועדה המקומית לאורך השנים.

הוועדה המקומית מבקשת לתלות את אקט ביטול ההיתר בסיבות הקשורות בתובע, אלא שהאחראית העיקרית להסדרת המצב התכנוני של השטח היא הנתבעת בעצמה, אשר הסתמכה על התכנית המופקדת בהוצאת היתרי בנייה וגביית האגרות הכרוכות בכך, תכנית שלבסוף בוטלה ועקב כך נאלצה לבטל היתרים שניתנו לתובע בהסתמך על אותה תכנית מופקדת שלא הבשילה ולא אושרה.

הוועדה המקומית אינה יכולה לסמוך על כך שהסדרת התמונה התכנונית תתבצע על ידי האזרח, שכל "חטאו" הוא בכך שביקש להקטין את הפגיעה הכספית שביטול ההיתר הסבה לו, זאת אף אם התחייב בפניה, לאור כורח הנסיבות שהוועדה עצמה יצרה, לפעול להסדרת התסבוכת התכנונית שנוצרה עקב אי-אישורה הסופי של התכנית המופקדת, שבהסתמך עליה נתנה הוועדה המקומית היתרי בנייה. חלף זאת, היה עליה לפעול בעצמה לצורך הכנת תכנית מפורטת חדשה וכוללת לכל שטח התכנית המופקדת, בפרט מקום בו התנהלותה היא זו שהובילה ל"תאונה התכנונית", עקב מתן היתרי בנייה שאינם מתיישבים עם התכנית המאושרת ועם הדין.

מהאמור לעיל עולה שהנתבעת הפרה את חובתה כלפי התובע כאשר הציבה בפניו עובדה כי יבוטל היתר הבנייה לנכס, וזאת מבלי לנסות לכפר על חטאי העבר, ותוך פגיעה כספית בתובע וניסיון להפוך את היוצרות ולהטיל עליו את האחריות להסדרת המצב התכנוני בשטח, חלף לקיחת אחריות על מעשיה שהובילו לאותה "תאונה תכנונית".

אין לאפשר לוועדה המקומית לאחוז בחבל משני קצותיו: מצד אחד לבטל את היתרי הבנייה שניתנו על ידה במהלך השנים מכוח התכנית המופקדת, בנימוק של סטייה מהתכנית המאושרת, ומצד השני, לא לפעול להגשת תכנית מפורטת לשטח כדי להסדיר את הכשל שהיא יצרה בהתנהגותה כאמור, ולהטיל את האחריות בגין הטעות שלה עצמה על כתפי האזרח.

לחלופין ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרי שגם אם ניתן לראות בהתחייבות התובע להפקיד תכנית מפורטת בתוך 90 יום כהתחייבות מושכלת ומודעת, שיש בכוחה ללמד על רשלנות כלשהי מצדו, הרי שמדובר ברשלנות זניחה לעומת רשלנות הוועדה המקומית (לא כל שכן מקום לא באה דרישה להתחייבות דומה מצד יתר בעלי הזכויות בנכס). גם אם ברמה התיאורטית ניתן היה לדרוש מהתובע לעמוד בהתחייבותו להפקיד תכנית מפורטת, כפי שהתחייב, הרי שסיכוייה של תכנית כאמור ממילא היו אפסיים והעלות הכרוכה בה הייתה בלתי סבירה בעליל, כפי שקבע בצדק מומחה בית המשפט (מומחה בית המשפט מגדיל ומונה לא פחות מחמש סיבות לכך שהגשת תכנית הסדרה מצד התובע, אין לה סיכוי), כך שמדובר בהחלט בדרישה לא הוגנת שנכפתה על התובע מצדה של הוועדה.

לסיכום נקודה זו, אינני סבור כי יש לראות בהתנהלות התובע ככזו המקימה רשלנות תורמת מצדו או כי סביר היה לדרוש ממנו לדאוג להפקדת תכנית מפורטת בעצמו ועל חשבונו, כחלק מחובת הקטנת הנזק. משמעות הדברים היא כי הוועדה המקומית התרשלה כלפי התובע, ואין לראות בעובדה כי התובע לא עמד ב"התחייבותו", לאחר שהנתבעת התנתה מתן היתר בתנאי בלתי ישים ובלתי סביר בעליל, משום רשלנות של התובע.

יתירה מכך, טענת הוועדה המקומית שלפיה היה על התובע לבדוק את המצב המשפטי המדויק של הנכס, בטרם רכישתו, אף היא אין בה כדי להצדיק הטלת אשם תורם על התובע. מומחה בית המשפט קובע בחוות דעתו, ואני מסכים עם עמדה זו, כי רוכש סביר המסתמך על כך

שלנכס שהוא מעוניין לרכוש קיים היתר בניה, עומד בקנה המידה המצופה ממנו. אין לדרוש מהתובע, כקונה סביר, כי "יחשוד" בתקינותו של היתר הבנייה, שמא זה הוצא שלא כדין, וכך גם אין לצפות ממנו לבדוק את גלגולי התכנית שעל פיה הוצא אותו היתר, על מנת לוודא כי ההיתר אמנם תואם את המצב התכנוני לאשורו. במילים אחרות, עם מתן היתר בנייה לנכס על ידי מוסד תכנון מוסמך, רשאי הרוכש הסביר להסתמך על קיומו של היתר הבנייה, והוא אינו נדרש "לפשפש בקרביו" של אותו היתר ולבדוק שמא הבסיס הסטטוטורי לאותו היתר אינו תקין.

כך גם במקרה שלפנינו: ההנחה היא כי הוועדה המקומית פעלה על פי חזקת התקינות המנהלית עת הנפיקה את היתר הבנייה לנכס, ומשעשתה כן, יכול היה התובע להניח כי נהגה כדין, בפרט כאשר היתרי הבנייה הקודמים שהונפקו על ידה אושרו אף הם מכוח התכנית המופקדת, כך שלחזקת התקינות משקל סגולי גדול יותר. לפיכך וגם מטעם זה לא מצאתי כי ניתן לייחס אשם תורם לתובע.

### **האם מעשי הנתבעת מקיימים עוולת הפרת חובה חקוקה?**

בפסיקה כבר הובעה העמדה שלפיה מתן היתר בנייה המנוגד לתכנית המאושרת התקפה החלה על הנכס יכול לעלות כדי הפרת חובה חקוקה (השוו למשל לת"א (מחוזי תל אביב-יפו) 3075/98 אילנות הקריה (ישראל) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון [נבנ] (9.9.2007)), וכפי שפירטתי לעיל, משלא התקיימו התנאים הנדרשים המאפשרים מתן היתר בהסתמך על תכנית מופקדת (להבדילה מתכנית מאושרת), הרי נראה שמתקיימת עוולת הפרת חובה חקוקה.

עם זאת, משקבעתי כי הוועדה המקומית התרשלה כלפי התובע, הרי שמתיתר הצורך לדון בעילת הפרת חובה חקוקה, שכן אין היא מעלה או מורידה לעניין הפיצוי.

### **טענת הנתבעת להיעדר מיצוי הליכים:**

הנתבעת טוענת כי יש לדחות את התביעה על הסף, שכן התובע לא מיצה את ההליכים ולא תקף את החלטת הוועדה המקומית בדרך הדיונית המתאימה. לשיטתה, היה על התובע לתקוף את ההחלטה לביטול היתר הבנייה בוועדת הערר ו/או בבית המשפט לעניינים מנהליים.

אין בידי לקבל טענה זו.

התובע אינו תוקף את עצם שיקול הדעת המקצועי של הוועדה המקומית בדבר ביטול ההיתר, כי אם טוען כי החלטה זו הסבה לו נזקים.

בענייננו, אף שביטול ההיתר האחרון הוא הגורם המיידי לנזקי התובע, הרי שתחילתה של הפגיעה שנים רבות קודם לכן, כאשר ביטול ההיתר דנא הנו אך שלב מאוחר במחדל מתמשך

של הוועדה המקומית בכך שפעם אחר פעם הנפיקה היתרי בנייה לנכס על יסוד התכנית המופקדת, להבדיל מהתכנית המאושרת, באופן המקיים לתובע זכות תביעה על פי עוולה נזיקית.

לא **עצם** החלטת הרשות המנהלית לבטל את היתרי הבנייה נתקפת אפוא בענייננו, כי אם **השלכותיה** של ההחלטה על התובע, תהא אותה החלטה מחויבת המציאות ככל שתהא.

לאחר שנוכחנו כי אין עסקינן בהשגה על עצם ההחלטה המנהלית, אלא רק על השלכותיה והנזקים שהסבה לתובע, ניתן לקבוע כי אנו מצויים ב"פריפריה" של דיני הנזיקין ולא בתקיפה של פעולה מנהלית. בנסיבות אלה, דין טענת הסף שהעלתה התובעת בדבר אי מיצוי הליכים להידחות.

### **גובה הנזק:**

לאחר שהגיענו עד הלום, נותר כעת לדון בהערכת הנזק. כיידוע, על התובע, הוא הניזוק במקרה שלפנינו, הנטל להוכיח כי נגרם לו נזק ומה שיעורו, וכל זאת על פי מאזן ההסתברויות. בית המשפט מצדו אמור לבחון מהו שיעור הפיצוי שיעמיד את התובע במקום בו היה אלמלא העוולה, לפי עיקרון השבת המצב לקדמותו.

כזכור, במקרה דנא, הסכימו הצדדים כי ימונה מומחה מטעם בית המשפט, אף שלא הסכימו על זהותו. מומחה בית המשפט נתבקש בגדרי החלטת המינוי לדון הן בשאלת התנהלות הצדדים לגבי היתר הבנייה והן בשאלת גרימת הנזק לתובע (החלטה מיום 27.7.21).

הצדדים לא חלקו על עצם החלטת המינוי ולא הלינו על זהות המומחה, כישוריו, הסמכותו המקצועית וגדר סמכויותיו. רק בשלב מאוחר של ההליך העלה התובע את הטענה כי המומחה לא היה מוסמך להעריך את אומדן הנזקים בהיותו חסר הכשרה שמאית. אלא שטענה זו באה באיחור ניכר, לאחר שהמומחה נתן את חוות דעתו, על כל המשתמע מכך. יתירה מכך, אמנם מומחה בית המשפט אינו שמאי מקרקעין בהכשרתו, אך מדובר במהנדס אזרחי בעל ניסיון עשיר בתחום הבנייה. בנסיבות אלה, סבורני כי התנגדות התובע בדיעבד, שעה שהסכים כי מומחה בית המשפט יחוה דעתו גם בשאלת הנזק, וכאשר היה עליו להעלות את טענותיו כבר עם קביעת זהות המומחה ולא בשלהי ההליך – אינה יכולה לעמוד.

למעשה, נוכח הברור העובדתי הנרחב בעניינים המקצועיים בתיק זה, נדמה שמינוי זה היה מתחייב, ואף הצדיק את עצמו, לא כל שכן מקום בו חלק מחוות הדעת, בפרט בכל הנוגע לבירור שאלת הנזק, עוסק ברכיבים המבוססים על ספקולציות, שלמומחה מקצועי מטעם בית המשפט יש יתרון ממשי בהערכתן.

לפי ההלכה הפסוקה, הנטייה היא שלא לסטות מחוות דעתו של מומחה מטעם בית המשפט בהיעדר טעות בולטת, על אחת כמה וכמה כאשר מדובר במומחה מוסכם, זאת אף ששיקול הדעת הסופי מסור, כמובן, לבית המשפט.

במקרה שלפנינו, תחילה קבע המומחה מטעם בית המשפט, באופן עקרוני, כי כתוצאה מביטול ההיתר נגרמו לתובע נזקים מאחר שנשללה ממנו האפשרות להשכיר את הבניין או חלקים ממנו, או לעשות בו כל שימוש מסחרי. בהמשך, אמד המומחה את נזקי התובע בגין הפסד דמי שכירות, תוך שהוא קובע כי רכיב הנזק שעניינו אובדן שיפוצים שבוצעו לצורך ההשכרה לא הוכח ברמת וודאות מספקת. מומחה בית המשפט אף הוסיף וקבע כי לדידו אין מקום לדרישת הנזק שעניינה בירידת ערך הנכס.

טענות התובע לגבי רכיב הנזק של ירידת ערך, דינן דחייה. נקודת המוצא של התובע, שלפיה יעלה צורך בהריסת הבניין, נדחתה על ידי מומחה בית המשפט. אמנם אין חולק כי לכאורה, עם ביטול היתר הבנייה, לא ניתן לעשות שימוש מסחרי בבניין, בנסיבות שהימשכותן צפויה לתקופה לא ידועה (למצער בשלב זה). על אובדן היכולת להפיק מהנכס פירות אמנם זכאי התובע לפיצוי. ואולם, בין עובדה זו לבין הכרח בהריסת המבנה ופסיקת פיצוי בגין ירידת ערך – המרחק הוא רב. מומחה בית המשפט הבהיר כי פעולה תכנונית מתואמת לעריכת תכנית מפורטת להסדרת המצב התכנוני "תבטיח את המסד הסטטוטורי להוצאת היתר הבנייה לבניין, ותחסוך את תרחיש ההריסה". גם בחקירתו הבהיר המומחה כי לפי ניסיונו המקצועי, יש להניח ברמה גבוהה של וודאות שהעניין יוסדר מבחינה תכנונית (עמ' 6 לפרוטוקול חקירתו). הנתבעת מצדה הבהירה כי בימים אלה מתקדמת תב"ע כוללנית לאזור התעשייה. לתובע אף ניתן לא מכבר רישיון עסק עד לשנת 2026, כעולה מהודעת הנתבעת לבית המשפט מיום 29.8.23, כך שעל פניו לא נראה שקיימת כוונה להרוס את המבנה. בנסיבות אלה, משקיימת היתכנות עתידית (אף אם לא בעתיד הקרוב מאוד) להסדרת המצב התכנוני של הנכס, אין דרך אמיתית להעריך את מידת הוודאות שאמנם תיגרם ירידת ערך (בוודאי לא את היקפה), ובצדק קבע מומחה בית המשפט כי יש לדחות את דרישת התובע בגין רכיב הנזק שעניינו ירידת ערך, לפחות לעת הזו.

בהיבט של אובדן דמי השכירות, קבע מומחה בית המשפט כי יש למנות את תקופת ההפסד החל מיום ההודעה על כוונת הוועדה המקומית לבטל את היתר הבנייה, זאת על יסוד ההנחה ששוכר פוטנציאלי סביר היה נמנע מלשכור שטח של נכס כשהוא יודע שקיימת היתכנות כי יבוטל ההיתר לגביו. הפסד השכירות לגבי קומה א' בשטח 318 מ"ר חושב מיום ביטול ההיתר ועד ליום 30.6.18, בחלוקה פנימית (בגין חלק מהתקופה חושב ההפסד לפי 4,000 ₪ ומע"מ וביחס לחלקה השני של התקופה חושב ההפסד לפי 8,000 ₪ ומע"מ). הפסד השכירות לגבי קומת המסד העליונה התחלק לשניים: עבור שטח של 570 מ"ר חישוב אובדן דמי השכירות הוא בין 1.1.17 ועד 30.6.18 לפי סך של 9,000 ₪ ומע"מ, ואילו עבור שטח של 139 מ"ר, שלא היה מושכר, החישוב הוא בגין התאריכים 1.4.15 ועד 30.6.18, בחלוקה פנימית (בגין חלק מהתקופה ההפסד חושב לפי 4,000 ₪ ומע"מ, ביחס לחלקה השני של התקופה חושב

ההפסד לפי דמי שכירות בגובה 8,000 ₪ ומע"מ, וביחס לחלקה האחרון של התקופה חושב ההפסד לפי 9,000 ₪ ומע"מ). בהמשך קבע המומחה כי גובה דמי השכירות אשר ישמשו לחישוב יהיו שווים לגובה דמי השכירות בהסכמי השכירות שעליהם חתם התובע עם השוכרת, בהתאמה לתקופה ולשטחים ובתוספת הפרשי הצמדה. המומחה מגיע למסקנה שלפיה רכיב נזק זה נאמד בסך של 599,878 ₪, כולל הצמדה עד ליום 30.6.18.

בהיבט של אובדן עלות השיפוצים לצורך השכרת הנכס, קובע מומחה בית המשפט כי קיימת אי התאמה בין דרישותיו של התובע בגין ראש נזק זה לבין הסכם השכירות בין הצדדים, אשר מגדיר את "תחומי האחריות" של השוכרת מחד גיסא והמשכיר מאידך גיסא. כך, נטען כי בעוד שהתובע עותר לפצותו בגין מימון מלוא עבודות התאמת הבניין לשמש מפעל קייטרינג, הרי שהסכם השכירות קובע כי המשכיר אחראי רק על נקודות חשמל, נקודת ביוב ונקודת מים (סעיף 9 להסכם השכירות), ואינו נושא בשום עלות נוספת לצורך הכנת המושכר לשמש מפעל קייטרינג. עוד מציין המומחה כי היה על התובע להסביר חוסר התאמה זה וכן לתמוך את טענותיו בהסברים לגבי החשבונות שצירף, דבר שלא עשה (לרבות במסגרת חוות הדעת מטעמו). בנסיבות אלה, קבע מומחה בית המשפט כי לא הונחה תשתית עובדתית מספקת לצורך הערכת הפיצוי בגין רכיב זה, שלכאורה גם לא הוכח כדבעי.

לאחר איזון ושקילה, סבורני כי כעיקרון, צדק מומחה בית המשפט בקביעותו ביחס לרכיב אובדן דמי השכירות, ולא מצאתי נימוקים, לא כל שכן נימוקים כבדי משקל, המצדיקים סטייה מחוות דעתו, זאת למעט ביחס לרכיב אחד בקומת המסד העליונה וכפי שיפורט להלן.

לצורך בחינת הנזק וכהערה כללית, ייאמר מיד, כי על בית המשפט להעריך מה היה צפוי להיות מצבו של התובע אלמלא בוטל היתר הבניה, אילו שימושים יכול היה לעשות בנכס ואילו רווחים היו צפויים לו מאותם שימושים.

בהקשר לראש הנזק של אובדן דמי שכירות, הרי שסכום הפיצוי צריך להיגזר מדמי השכירות שהתובע היה מקבל לו היה הנכס ממשיך להיות מושכר, ועל כן, הגריעה מדמי השכירות משקפת את דמי הנזק הראויים. סבורני עוד כי עריכת חישוב על בסיס הסכמי השכירות הקודמים ביחס לאותו נכס ואותו שימוש, בהתאמה לתקופה ולשטחים ותוך שיערוך הסכומים – הוא חישוב נכון וצודק ואין מקום להתערב בו.

עם זאת, טענת הנתבעת כי אין מקום להכיר בנזקים בגין הקומה התחתונה בגין החלק שבו החזיק התובע בעצמו מסגרייה (ומעבר לחלק ששימש לעסק הקייטרינג), היא טענה מוצדקת, לפחות בחלקה. מומחה התובע העיד בחקירתו כי מעבר לפעילות הקייטרינג, היה מודע לכך שהתובע ניהל מסגרייה עצמאית במקום. המומחה הוסיף כי התובע מסר שהפסיק עם הפעלת המסגרייה לאחר ביטול ההיתר על ידי הוועדה המקומית, כך שבמועד ביקור המומחה בנכס, לא התקיימה בו כל פעילות (עמ' 19 לפרוטוקול). עם זאת, התובע העיד כי המסגרייה פעלה במקום עד סוף שנת 2016 (עמ' 26 לפרוטוקול). משמעות הדברים היא כי ניתן להכיר בנזקים

בגין המסגרייה רק ביחס לתקופה שתחילתה בשנת 2017. דא עקא, שהמומחה מטעם בית המשפט העיד כי לא ידע שמעבר לעסק הקייטרינג, התובע עשה שימוש בחלק זה של הנכס לצורך מסגרייה עצמאית, וממילא שלא ידע באילו שנים היה העסק פעיל (עמ' 11 לפרוטוקול). לפיכך העניק מומחה בית המשפט פיצוי מלא בגין חלק זה של קומת המסד העליונה, על יסוד ההנחה כי זה לא היה מושכר ולא נעשה בו שימוש. משהצהיר התובע כי המסגרייה פעלה בנכס עד לסוף שנת 2016, יוצא כי יש לנכות מהחישוב שערך המומחה מטעם בית המשפט את הפיצוי עד לתקופה זו, והחל משנת 2017 ואילך, זכאי התובע לפיצוי גם בגין חלק הקומה ששימש מסגרייה עצמאית.

בהקשר זה, לא צריכה להיות מחלוקת שביטול היתר הבנייה ושלילת האפשרות לקבל רישיונות עסק כדיון, הביאו לכך שלא ניתן היה לנהל עסקים במבנה. דברים אלה יפים הן ביחס לעסק הקייטרינג והן ביחס למסגרייה העצמאית של התובע. ביטול היתר הבנייה, אפוא, סיכן את פעילות כל העסקים בנכס, בין אם אלה נוהלו על ידי צדדי ג' ובין אם על ידי התובע בעצמו, והאפקט הישיר של ביטול ההיתר משמעו כי לא ניתן לקבל רישיון עסק ולנהל כל פעילות עסקית בנכס. בנסיבות אלה, המסקנה המתבקשת היא כי התובע זכאי לפיצוי עבור הפסד דמי שכירות בגין כל חלקי הקומה התחתונה, כפי שקבע בצדק מומחה בית המשפט, ואולם ביחס למסגרייה, הואיל ובפועל העסק המשיך להתנהל עד לסוף שנת 2016, יש צורך לנכות את חלק הפיצוי עבור תקופה זו.

טענת הנתבעת שלפיה אין לאשר אובדן שכירות בגין הקומה העליונה, משום שזו עמדה ריקה מאז ומעולם, אינה יכולה להתקבל. גם אם אמנם קודם להחלטת הוועדה המקומית בדבר ביטול ההיתר לא הייתה הקומה מושכרת, הרי שביטול ההיתר היה בבחינת "מכת מוות" לאפשרות להשכיר קומה זו. בנסיבות אלה, גם אם היה מצליח התובע לאתר שוכר פוטנציאלי לקומה, הרי שהאחרון היה נרתע ונמנע מלשכור את המקום נוכח הבעיה התכנונית שנוצרה. מומחה בית המשפט, אגב, היה מודע לכך שקומה א' אינה מושכרת ולא הושכרה קודם להודעת הוועדה המקומית על הכוונה לבטל את היתר הבנייה, כעולה במפורש מחוות דעתו. בנסיבות אלה, ניתן לקבוע כי יש להכיר באובדן דמי השכירות גם עבור קומה זו, ולו מהטעם של אובדן היכולת או הפוטנציאל להשכיר את הקומה, אף אם קודם לכן לא הושכרה בפועל.

טענת הנתבעת כי לא ניתן להסתמך על העדים שהביא התובע לצורך הוכחת הטענה שלא ניתן היה לקבל רישיון עסק, אינה מעלה ואינה מורידה. אף אם לא הוצגו אסמכתאות בכתב בדבר ניסיונות שוכרים פוטנציאליים לקבל רישיון עסק, הרי שלא מן הנמנע כי אלה הסתפקו בדברי נציגי העירייה בעל פה, או כי כלל לא ביקשו "להתניע" תהליך פורמלי מול הגורמים הרלוונטיים מקום שידעו על הבעייתיות בנכס. בין כה ובין כה, אין בכך כדי להצדיק שלילת הפיצוי לתובע.

טענת הנתבעת בדבר היעדר יריבות מול התובע בנקודה זו, אף היא דינה דחייה. אין משמעות לטענת הוועדה המקומית שלפיה בפועל העירייה היא זו שאמונה על מתן רישיונות עסק. הטענות בהליך זה מופנות כלפי הוועדה המקומית בתור מי שגרמה בהתרשלותה לנזקי

התובע, ועל נזקים אלה נמנה אובדן היכולת להשכיר את הנכס נוכח ביטול היתר הבנייה וחששם של שוכרים פוטנציאליים "להכניס ראש בריא למיטה חולה", יהא הגורם שאחראי על מתן רישיונות העסק אשר יהא (וכאמור, אף אם לא נדחו "רשמית" בקשות לרישיון עסק, ואף אם אותם שוכרים פוטנציאליים כלל לא פנו לבקש רישיון עסק וויתרו על שכירת הנכס בשלב ראשוני ביותר).

אשר לרכיב הנזק שעניינו בהחזר הוצאות שיפוץ, הרי שלפי קביעת מומחה בית המשפט, רכיב זה לא הוכח די הצורך, זאת הן משום שלא עלה בידי התובע להצביע על המקור ההסכמי המטיל עליו חיוב לבצע עבודות הכנה כאמור (כאשר טענותיו בנדון אינן עולות בקנה אחד עם הסכמי השכירות הקיימים), והן משום שלא די בהצגת החשבונות, כמות שהן, אלא יש לפרט את הקשר של כל חשבונית וחשבונית להתאמת המושכר ולחיוב החוזי שנטל על עצמו כל אחד מהצדדים במסגרת הסכם השכירות. יושם אל לב כי המומחה מבהיר בחוות דעתו שבביקור שערך בנכס נוכח בחורבן (כך ממש!) בקומת המסד העליונה. המומחה מוסיף כי הבחין בשברי ריצוף וחיפויים מפורקים, מחיצות שבורות, וכן תעלות וצינורות פזורים על רצפת הקומה, כל אלה, כלשונו העידו על "ההרס הטוטאלי שנגרם למפעל הקייטרינג בגלל הפסקת פעילותו ופינויו".

לא צריכה להיות מחלוקת כי בעקבות ביטול היתרי הבנייה נגרעה מהתובע היכולת לנצל את המבנה, על אף ההשקעות הכספיות בהשמשתו. בנסיבות אלה, שלילת זכאותו של התובע לפיצוי כלשהו, פוגעת בתחושת הצדק. מן העבר השני, מומחה בית המשפט לא מצא דרך אקטוארית המאפשרת לפסוק בגין ראש נזק זה (אף שלא שלל את עצם הצורך בפיצוי), כך שחישוב אריתמטי אינו ישים. בנסיבות אלה, ניתן לקבל, ולו באופן חלקי, את דרישת התובע לפיצוי בגין עבודות שנועדו להשמשת המבנה ולהשבחת הנכס, זאת על דרך החישוב הגלובלי.

לאחר ששקללתי את מכלול הראיות שהובאו לפניי ואת משך התקופה בה זכאי התובע לפיצויים, אני פוסק לתובע פיצוי גלובלי בסך של 110,000 ₪ בגין אובדן שיפוצים שבוצעו לצורך ההשכרה, נכון למועד פסק הדין.

אשר לרכיב הפיצוי שעניינו עוגמת נפש, הרי שהתובע העמיד ראש נזק זה על סך של 300,000 ₪. הנתבעת לא התייחסה ישירות לרכיב זה, כי אם טענה לחוסר תום לב בהתנהלות התובע, במספר היבטים. לאחר איזון ושקילה, אין לי ספק שלתובע נגרמה עוגמת נפש ממחדלי הוועדה המקומית. הפיצוי בגין רכיב זה מצוי בשיקול דעת בית המשפט. לאחר שנתתי דעתי לעוצמת מחדלי הנתבעת, משך התקופה הרלוונטית ואופייה של הפגיעה, אני פוסק לתובע פיצוי בגין ראש נזק עוגמת נפש בסך של 50,000 ₪.

נוסף על כך, לפי חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט, דמי השכירות שאמורים היו להתקבל עבור כל קומה הם כ- 9,000 ₪ לכל קומה, בתוספת מע"מ כדון, כך שהפסד דמי השכירות החודשיים לגבי כל הנכס הם כ- 27,000 ₪ בתוספת מע"מ. מאז תום תקופת החישוב לפי



חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט (30.6.18) ועד ליום הגשת התביעה (17.4.19) חלפו כתשעה חודשים וחצי. יוצא שההפסד הנוסף בגין היעדר דמי שכירות עד למועד הגשת התביעה הוא בסך של 256,500 ₪, בתוספת מע"מ.

בטרם סיום, מצאתי להעיר כי לא הוספתי, במודע, הפרשי הצמדה וריבית על חישובי הפסד דמי השכירות מתום תקופת החישוב בחוות דעת מומחה בית המשפט ועד להיום משום שהתחשבתי בתקופת הקורונה ותקופת מלחמת חרבות ברזל, שאנו עדיין עמוק בתוכה, על השלכותיהן על גובה דמי השכירות ועל המצב הכלכלי במשק בכללותו.

### סוף דבר:

אשר על כן, אני קובע כי הוועדה המקומית התרשלה כלפי התובע ועליה לפצותו בגין ראשי הנזק הבאים:

1. סך של 599,878 ₪ כולל מע"מ בגין אובדן דמי שכירות בהתאם לחלק הרלוונטי בחוות דעת מומחה בית המשפט ולפי דרך החישוב שנקבעה שם, בניכוי הפיצוי שניתן בגין התקופה שעד ליום 1.1.17, לפי חישוב שיעשו הצדדים במשותף.

2. הפסד דמי שכירות מתום תקופת החישוב בחוות דעת מומחה בית המשפט ועד למועד הגשת התביעה – סך נוסף של 256,500 ₪ בצירוף מע"מ.

3. אני קובע, על דרך האומדנה, כי התובע זכאי לפיצוי בסך של 110,000 ₪ בגין עלות השיפוצים לצורך ההשכרה.

4. אני פוסק לתובע פיצוי בגין עוגמת נפש בסך של 50,000 ₪ נכון להיום.

כן תשלם הנתבעת לתובע הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין בסך כולל של 180,000 ש"ח, שיישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד מועד תשלומו בפועל.

לפני חתימה, אני שב ומדגיש כי הפיצוי שנפסק לעיל בגין אובדן דמי שכירות הינו עד ליום הגשת התביעה – 17.4.19.

ניתן היום, ח' תשרי תשפ"ה, 10 אוקטובר 2024, בהעדר הצדדים.

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)