

פס"ד חדש בעליון - הלכת דוויק - חיוב מע"צ בתשלום הוצאות נלוות אגב הפקעה ובנוסף לפיצויי ההפקעה

השופט מעגן בפסק דינו לאחר סקירת פסיקה מחוזית בעיקר, את זכאותו של המופקע לפיצוי גם עבור הוצאות נלוות להפקעה (שכ"ט שמאי, שכ"ט עו"ד, דיור חלופי זמני, דמי תווך, הוצאות העברה, מס רכישה (אך לא במקרה של עסק) והוצאות התאמה ומוניטין בעסק), לאחר שהוא קובע כי קיימת לקונה בחוק בנוגע לכך :

16. הפסיקה הכירה אפוא, בסייגים כאלה ואחרים, בחובת הרשות לשפות את הנפקע על הוצאותיו הנלוות להפקעה. זאת, למרות שהמחוקק התייחס בפקודת הדרכים ובפקודת הקרקעות אך ורק לפיצוי המשקף את שווי השוק של המקרקעין המופקעים, ולמעשה, אין מקור נורמטיבי מפורש המכיר בהוצאות אלה. יש להצר על כך שהמחוקק לא נתן דעתו לנושא, ואציין כי גם כיום, לאחר תיקון מס' 3 לפקודת הקרקעות, שהינו תיקון מקיף שערך רוויזה כללית בדיני ההפקעה בישראל, אין כל התייחסות של המחוקק לנושא ההוצאות הנלוות להפקעה (לביקורת על עמימות החקיקה בסוגיית הפיצויים בכלל ראו אהרן נמדר ומאיר מזרחי מיסוי הפקעת מקרקעין 25 (תשנ"ט – 1999) (להלן: מיסוי הפקעת מקרקעין); על העמימות ביחס להוצאות הנלוות ראו נמדר בעמ' 421-423).

....

21. סיכומו של דבר, כי הפגיעה בזכותו הקניינית של הנפקע, מחייבת בנוסף לתשלום פיצויי הפקעה בגין הקרקע המופקעת, גם שיפוי בגין הוצאות נלוות הניתנות לכימות (להבדיל מנזקים נפשיים ודומיהם). אכן, אין להיטיב את מצבו של הנפקע ביחס למצבו ערב ההפקעה ויש להישמר מפיצוי כפל (כמו אבדן הכנסות בנוסף לפיצוי על ירידת ערך – עניין פייג לעיל), או משיפוי בגין הוצאות שלא הוצאו או שברור כי לא יוצאו. אולם מנגד, אין להרע את מצבו של הנפקע עקב הצורך שנכפה עליו להקדים את "מכירת" הקרקע ולהקדים ולרכוש נכס חלופי. השיפוי לא נועד לשיפור מצבו של הנפקע לעומת מצבו הקודם, הוא כפוף לחובת הנפקע להקטין את הנזק (קמר, עמ' 591-594), וכפוף לכך שמדובר בהוצאות סבירות – הן ביחס לנכס שהופקע והן ביחס לנכס החלופי, הן לגבי גובה ההוצאות והן לגבי התקופה בגינה נדרשות ההוצאות. ולבסוף, על הנפקע להוכיח כדבעי את ההוצאות הנלוות.

לקבלת פסק הדין ניתן לפנות למשרדנו office@amielaw.co.il