

כל יום

היומון לענייני תכנון ובנייה

עריכה מקצועית: עו"ד אור בוכריץ - עפר טויסטר, עורכי דין | ניהול: סיגלית קרני לוי

יומון מס' 4767 26 בספטמבר 2024

שירותי דואר

ביהמ"ש - לצורך חישוב שווי מכלול שירותי דואר לא ניתן להשתמש בייעוד מגורים כבסיס להשוואה

ענייננו במחלוקת הנוגעת לפיצויי הפקעה שתובעת חברת דואר ישראל בע"מ בגין הפקעת נכס שבו יש לה שטח בחכירה עבור סניף דואר ומרכזיית בזק.

השמאים מטעם הצדדים (קרי, שמאי הוועדה המקומית המפקיעה ושמאי הדואר) העריכו, כל אחד מטעמו, את שווי הזכות על פי "גישת ההשוואה העקיפה", שלפי הנחיות השמאי הממשלתי "תיגור משווי מ"ר קרקע מבונה בייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר (שאינו בהכרח הייעוד השכיח בסביבה) תוך הפעלת מקדמי התאמה".

בית המשפט נדרש לשאלה אם הייעוד האלטרנטיבי הסחיר המתאים הוא "מגורים" כעמדת שמאי הדואר או "משרדים" כעמדת שמאי הוועדה המקומית, ופסק: "נדרש להשוות את הנכס נשוא התביעה, לנכס אחר שבו אפשר לעשות את אותו שימוש ציבורי של מתן מכלול שירותי הדואר לציבור ובכלל זה קבלת ומסירת דברי דואר, תשלום חשבונות ועוד, ולעמדת ברור כי נכסים שיעודם 'משרדים' הינם אכן נכסים שבמהותם מאפשרים לתת את אותם שירותי דואר כפי שניתנו בנכס נשוא התביעה, ובהתאם מתאימים להשוואה לנכס נשוא התביעה על פי ההנחיות, באופן דומה מאד לדוגמת המרפאות שזכרה בהנחיות.

"אציין כי ייתכן שגם נכסים שיעודם מסחרי אחר יכלו למלא אחר הוראות ההנחיות אולם בכל מקרה ברור הוא כי נכס שיעודו 'מגורים' אינו יכול לשמש כבסיס להשוואה, מאחר ובשום מקרה לא ניתן לעשות בנכס מגורים את אותו שימוש שנעשה ע"י החברה בנכס נשוא התביעה".

ת"א 41660-07-21 חברת דואר ישראל בע"מ (ע"י עו"ד בקרמן) נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה יישובי הברון (ע"י עו"ד רנה לפידות) ואח'. ניתן ביום 15.8.24 בבית המשפט המחוזי בחיפה. שופט: שמואל מנדלבום. כתב: עפר טויסטר, עו"ד.

- ❖ האמור הוא מידע ראשוני בלבד ואין הוא תחליף לייעוץ משפטי.
- ❖ כל הזכויות שמורות לחברת עט הוצאה לאור בע"מ ולמשרד עפר טויסטר, עורכי דין.