

פיצוי בגין נזק מלחמה עקיף - יינתן גם בגין ירידת ערך בשיעור נמוך

מרץ 2015
חוזר מקצועי מספר 23/15

ברצוננו לעדכנכם בפסיקת בית המשפט המחוזי¹ הקובעת, כי ניזוק זכאי לפיצוי בגין נזק מלחמה עקיף, גם בגין ירידת ערך בשיעור נמוך, כל עוד לא הוכח שהנזק נגרם כתוצאה מגורמים שאינם קשורים במלחמה.

חברת עדין, שהינה חברה קבלנית, עסקה בבניית בנייני מגורים בצפון הארץ. לאחר מכירת חלק מהדירות, פרצה מלחמת לבנון השנייה. בתקופת הלחימה הופסקה הבניה עקב נפילת טילים באזור. הפסקת הפעילות נמשכה זמן מסוים גם לאחר תום המלחמה.

החברה הגישה תביעת פיצויים למס רכוש בטענות הבאות:

- כתוצאה מהמלחמה ובעקבותיה, החברה נאלצה למכור את יתרת הדירות במחירים הנמוכים ממחירן לפני פרץ המלחמה.
- לחברה נגרמו הוצאות תקורה ומימון נוספות עקב התארכות תקופת הבניה.

שמאי החברה ושמאי מס רכוש הסכימו ביניהם, כי ירידת ערך הדירות עמדה על 6%.

בעקבות סירובו של מנהל מס רכוש להכיר במרבית נזקיה, פנתה התביעה לוועדת ערר. ועדת הערר אישרה פיצוי בשל הוצאות מימון נוספות על בסיס עיכוב של חודשיים, אך לא התייחסה להוצאות התקורה הנוספות (בית המשפט השאיר פסיקה זו על כנה).

כמו כן, ועדת הערר דחתה את תביעת החברה לקבלת פיצוי בגין ירידת ערך הדירות, בטענה כי ירידת הערך המשוערת של יתרת הדירות לא הייתה מובהקת מספיק כדי להצדיק הסקת מסקנה בדבר קיום נזק.

במסגרת ערעור שהגישה החברה קבע בית המשפט, שאין מקום לקבוע מראש שבשל בעיית הטווח, ירידה משוערת של אחוזים בודדים איננה יכולה להוביל למסקנה, כי נגרם נזק במקרה מסוים. חזקה כזאת הייתה שוללת את האפשרות להוכיח ירידת ערך מתונה.

בנוסף, קבע בית המשפט שיש לקבל את טענת החברה, לפיה ירידת הערך נגרמה כתוצאה מהמלחמה, היות ולא ניתן להצביע על גורם אחר לירידה זו. הודגש, כי גישת הוועדה מציבה רף הוכחה גבוה מדי, אם לא בלתי אפשרי. אין לדרוש, כי כל אזרח שניזוק נזק עקיף ביישוב ספר בעתות מלחמה יציג ניתוח מקרו ומיקרו כלכלי מקיף וממצה, על מנת להראות כי נזקו נגרם דווקא כתוצאה מהמלחמה. כאשר לא ניתן להצביע על גורמים כאמור ולזהותם, ופרוץ המלחמה בסביבה הגיאוגרפית הקרובה היה מלווה בירידת מחירים בשוק המקומי, מותר להסיק, כי השינוי בשווי הנכס נבע מהמצב המלחמתי.

לפרטים נוספים ניתן לפנות לר"ח בועז אמיר 052-2722159,
boaz@mbtcpa.co.il

¹ עמ (מחוזי ת"א) 16032/04/14 עדין פיורה השקעות (1996) בע"מ נגד מנהל מס רכוש וקרן פיצויים.