



תיק מס' 1623/2005

וועדת הזכאות לפי חוק יישום תכנית ההתנתקות

בעניין: תובע מספר 1 ... ת.ז. ...
תובעת מספר 2 ... ת.ז. ...

(להלן: "התובעים")

ובעניין: בית מגורים מספר ..., מגרש ... בישוב ... (תב"ע:...).
(להלן: הבית ו/או בית המגורים)

סוג התביעה: בית מגורים/מענק הוצאות והובלה והתארגנות/מענק לדמי שכירות/מענק אישי בשל ותק.

החלטה

(תוספת נורמטיבית)

ביום 5.3.2008 ניתנה החלטתנו לעניין השומה הפרטנית שם קבענו כי הסכום המגיע לתובעים על פי השומה הפרטנית הינו סכום של 1,142,000 ₪.
ביום 19.3.2008 התקבל מכתבה של ב"כ התובעים, הנושא תאריך 10.3.2008, ובו טענות לעניין הסכום המגיע לפי המסלול הנורמטיבי.
במסלול זה קבענו כי הסכום המגיע לתובעים הינו סכום של 1,134,900 ₪ המגיע בעד שטח של 235 מ"ר ובתוספת 15% תוספת נורמטיבית וסה"כ בעד שטח של 270.25 מ"ר.
בנקודה זו יצוין כי בהחלטתנו מיום 7.6.2006 ציינו כי ע"פ התשריט שטח קומת הקרקע (מסומן 1 בתשריט- 159.34 מ"ר) ושטח קומה א' (מסומן 2 בתשריט – 74.30 מ"ר) הינו שטח של 233.64 מ"ר ויחד עם זאת ניתנה החלטתנו למקדמה נורמטיבית לשטח של 235 מ"ר בהתאם לנתוני השומה הפרטנית.



תיק מס' 1623/2005

וועדת הזכאות לפי חוק יישום תכנית ההתנתקות

טענותיה של ב"כ התובעים במכתבה הינן כי בקומה א' של בית התובעים ישנה מרפסת בשטח של 16.20 מ"ר אשר חלקה הינו שטח מקורה בו יש להכיר כשטח עיקרי. כמו כן טענה ב"כ התובעים כי יש להכיר גם בשטח הלא מקורה כשטח עיקרי לאור היותו גזוזטרה, ולעניין טענה זו הפנתה ב"כ התובעים לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב – 1992 בנוסחו העכשווי ובנוסח הקודם שלהן.

לעניין השטח המקורה – אכן יש להכיר בשטח זה כשטח עיקרי. לעניין טענת ב"כ התובעים לעניין יתרת שוח המרפסת – שאינו מקורה אין בידנו לקבל טענותיה והפניותיה לעניין תקנות בעניין גזוזטרה. מרפסת אשר רצפתה הינה תקרת הקומה שמתחתיה אינה גזוזטרה. כפי שמציינת ב"כ התובעים מדובר במרפסת.

לעניין השטח המקורה:

כאמור בהחלטתנו מיום 7.6.2006 ציינו כי שטח קומת הקרקע ושטח קומה א' הינו שטח של 233.64 מ"ר, אולם חישובנו נעשה לפי שטח של 235 מ"ר. עיון בתשריט מעלה כי שטח המקורה במרפסת המצויה בקומה א' הינו שטח של 1.25 מ"ר * 4.5 מ"ר = 5.63 מ"ר. (מתוך השטח המסומן 6 בתשריט) כמו כן קיים שטח מקורה המוקף בשלושה קירות בקומת הקרקע- ששטחו הינו 1.5 מ"ר * 1.75 מ"ר = 2.63 מ"ר. סה"כ השטחים שיש להכליל במסגרת המסלול הנורמטיבי: שטח קומת הקרקע (מסומן 1 בתשריט- 159.34 מ"ר) ושטח קומה א' (מסומן 2 בתשריט – 74.30 מ"ר) + 5.63 מ"ר (השטח המקורה מתוך השטח המסומן 6 בתשריט) + 2.63 מ"ר(בקומת קרקע – ככל הנראה מבואת הבית) = 241.90 מ"ר.

דהיינו התובעים זכאים לתוספת פיצוי בעד שטח נוסף של 6.9 מ"ר. שטח זה בתוספת 15% תוספת נורמטבית מגיעה לכדי 7.94 הסכום המגיע בעד שטח זה הינו : 7.94 מ"ר * 4,500 ₪ = 80% * 28,584 ₪.

צרוף סכום זה לכדי הסכום הנורמטיבי שנפסק מביא לתוצאה של : 28,584 ₪ + 1,134,900 ₪ = 1,163,484 ₪.



תיק מס' 1623/2005

וועדת הזכאות לפי חוק יישום תכנית ההתנתקות

התובעים זכאים איפוא לתוספת של ההפרש בין הסכום במסלול הנורמטיבי לסכום שנפסק במסלול השומה הפרטנית :

$$\underline{21,484 = 1,142,000 - 1,163,484}$$

יצוין כי על פי החלטתנו זו סכום השומה הפרטנית נמוך מהסך הכולל של סכומי המקדמות שנפסקו על חשבון השומה הפרטנית ואשר ניתנו לתובעים לפי חישוב מסלול הפיצוי הנורמטיבי. ברם, מכיוון שבהתאם לפסה"ד בבג"ץ 1661/05 המועצה האזורית חוף עזה ואח' ני כנסת ישראל ואח' עומדת לתובעים אשר בחרו במסלול השומה הפרטנית הזכות לחזור בהם ולבחור בפיצוי על פי מסלול הפיצוי הנורמטיבי, הרי שהחלטה זו בה אנו קובעים סופית את גובה הפיצוי על פי השומה הפרטנית אינה מורה בהכרח על סיום הדיון בתיק, ולפיכך אנו מורים כי סכומי המקדמות ישארו בידי התובעים ולא תידרש השבתם.

תשומת לב התובעים לכך שעל פי סעיף 17 לחוק כל זמן שסכומים אלו יוחזקו בידיהם מכוחן של החלטות מקדמות בלבד, לא יוכלו התובעים לערער על קביעת הסכומים לפי חישוב הפיצוי הנורמטיבי, והם יוכלו לעשות זאת רק לאחר שיוודיעו למינהלה כי הם חוזרים בהם ממסלול השומה הפרטנית ומבקשים מתן החלטה סופית לפי מסלול הפיצוי הנורמטיבי. עם זאת, בהסתמך על הוראת הבג"ץ ובתכליתה, איננו רואים כל מניעה לכך שהודעה זו תינתן על ידי התובעים רק לאחר שהתובעים ימצו את זכותם לערעור על החלטה זו בדבר גובה השומה הפרטנית.

לסיכום:

התובעים זכאים אפוא לתשלום ההפרש שבין גובה המקדמה הנורמטיבית לבין סכום השומה הפרטנית ששולם להם בסך של 21,484 ₪.

תוספת הפיצוי לפי המקדמה הנורמטיבית לפי החלטה זו הינו – 21,484 ₪.

תשלום הפיצויים יבוצע בידי המנהלה בהתאם להוראות החוק הרלוונטיות ובפרט לסעיף 19 לחוק.

התובעים רשאים לערער על החלטה זו, לבית משפט השלום בירושלים, בכתב ערעור מנומק, בתוך 45 ימים מהיום שהחלטה נשלחה אליהם.



תיק מס' 1623/2005

וועדת הזכאות לפי חוק יישום תכנית ההתנתקות

מזכירות הוועדה תשלח את ההחלטה לבא-כוח התובעים בדואר רשום.

ניתנה היום, יום רביעי ט' אייר תשס"ח, 14 מאי 2008,

צבי אוגרטן
נציג המנהלה

ענת הר-אבן, עו"ד
יו"ר הוועדה

כרמן קלינגר, רו"ח
נציגת ציבור

לילך נהרי
נציגת חשב המנהלה



תיק מס' 1623/2005

וועדת הזכאות לפי חוק יישום תכנית ההתנתקות

בעניין: תובע מספר 1 ... ת.ז. ...
תובעת מספר 2 ... ת.ז. ...

(להלן: "התובעים")

ובעניין: בית מגורים מספר ..., מגרש ... בישוב ... (תב"ע: ...).
(להלן: הבית ו/או בית המגורים)

סוג התביעה: בית מגורים/מענק הוצאות והובלה והתארגנות/מענק לדמי שכירות/מענק אישי בשל ותק.

החלטה סופית לעניין שומה פרטנית

בתיק זה ניתנו החלטות לגבי היקף וסכומי הזכאות בתביעה – בהסתמך על כך שמדובר בתיק בו ביקשו התובעים עצמם, או באמצעות משרד באי-כוחם עו"ד מירון בן ציון ופריבס כי תיערך להם שומה פרטנית כהוראות ס' 37 לחוק.

בהחלטות האמורות נקבעה לתובעים מקדמה עפ"י המסלול הנורמטיבי על חשבון השומה הפרטנית, בגין מסלול א' על הבית, בסך של 1,134,900 ₪, פיצויים לפי הסכום הקבוע בסעיף 3 לתוספת השנייה, פיצוי בשל בית המגורים לפי מסלול ב', בסך של 360,000 ₪, בנוסף לכך סך של 342,624 ₪ בגין מענקים לפי סימן ב' לפרק ה' לחוק. סך כל הפיצויים שנפסקו עפ"י ההחלטות הינו בסך של 1,837,524 ₪.

היות שלפי הוראת סעיף 4 לתוספת השניה לחוק – "סכום הפיצוי לזכאי לשומה פרטנית לפי סעיף 37 לחוק זה יקבע על פי שומה שיערוך השמאי הממשלתי הראשי", במסגרת החלטות האמורות נקבעו הפיצויים שאינם נכללים בשומה הפרטנית. על-מנת שהוועדה תוכל ליתן החלטה סופית בתביעה, נשלחה אל התובעים ביום 21.05.2006 השומה הפרטנית, שהוכנה ע"י השמאי הממשלתי, בהתאם לסעיף 15(ז) לחוק, זאת לצורך קבלת תגובה לשמאות שנעשתה. כן, הוסבר במכתב אשר נלווה למשלוח השומה כי התובעים רשאים לבקש להופיע בפני ועדת הזכאות ולטעון את טענותיהם וזאת על ידי משלוח הודעה בכתב בתוך המועד שנקבע.



וועדת הזכאות לפי חוק יישום תכנית ההתנתקות

תיק מס' 1623/2005

ביום 17.09.2006 התקבלה במינהלה תגובת התובעים לשומה הפרטנית והיא נשלחה לשמאי הממשלתי הראשי. לאחר דיון שנערך אצל השמאי הממשלתי הראשי נשלחה למינהלה תשובתו של השמאי הממשלתי הראשי לתגובת התובעים לשומה הפרטנית.

ביום 10.02.2008 התקבלה במינהלה תשובת השמאי הממשלתי הראשי לתגובתם של התובעים. תשובה זו, הנושאת את הכותרת: "בדיקה שומה פרטנית", נערכה על ידי שמאי המקרקעין המחוזי מר דוד שקד, מנהל לשכת חיפה והצפון, שמונה על ידי השמאי הממשלתי הראשי על מנת לבצע את הבדיקה הנדרשת [להלן: "בדיקת השמאי"]. עפ"י בדיקת השמאי הסכום המגיע לתובעים הינו ₪ 1,142,000.

תשובה זו נשלחה, ביום 11.02.2008, לב"כ התובעים והוסבר, במכתב שצורף לה, כי שמורה לתובעים הזכות לבקש להופיע בפני ועדת הזכאות ולטעון את טענותיהם לגבי החישוב הנורמטיבי שעל פיו ניתנו להם המקדמות על חשבון השומה הפרטנית, וזאת בהתחשב באפשרות העומדת להם לחזור בהם ממסלול השומה הפרטנית עם קבלתה ולבחור במסלול הפיצוי הנורמטיבי, באם סכום הפיצוי הנורמטיבי יעלה על הסכום שנקבע להם בשומת השמאי הממשלתי הראשי.

כן הובהר במכתב שהסמכות לעריכת שומות בענייני המקרקעין נתונה עפ"י החוק באופן בלעדי לשמאי הממשלתי הראשי, וההליך בפניו מוצה במסגרת ההליך שתואר לעיל, ולפיכך יובא התיק לוועדה בתוך 21 יום ממועד משלוח המכתב לשם מתן החלטה סופית בו לגבי השומה הפרטנית בהתאם לשומת השמאי הממשלתי הראשי.

לאור האמור לעיל אנו קובעים כי סכום הפיצוי לו זכאים התובעים במסלול השומה הפרטנית בהתאם לסעיף 37 לחוק ולסעיף 4 (א) לתוספת השניה לחוק הינו ₪ 1,142,000.

לסיכום:

התובעים זכאים אפוא לתשלום ההפרש שבין גובה השומה הפרטנית לבין סכום המקדמה ששולמה להם בסך של:

$$\underline{\underline{₪ 7,100 = ₪ 1,134,900 - ₪ 1,142,000}}$$

תוספת הפיצוי לפי השומה הפרטנית לפי החלטה זו הינו – ₪ 7,100.



תיק מס' 1623/2005

וועדת הזכאות לפי חוק יישום תכנית ההתנתקות

תשלום הפיצויים יבוצע בידי המנהלה בהתאם להוראות החוק הרלוונטיות ובפרט לסעיף 19 לחוק.

התובעים רשאים לערער על החלטה זו, לבית משפט השלום בירושלים, בכתב ערעור מנומק, בתוך 45 ימים מהיום שהחלטה נשלחה אליהם.

מזכירות הוועדה תשלח את החלטה לבא-כוח התובעים בדואר רשום.

ניתנה היום, יום רביעי כ"ח אדר א, תשס"ח, 05 במרץ, 2008,

צבי אוגרטן
נציג המנהלה

ענת הר-אבן, עו"ד
יו"ר הוועדה

כרמן קלינגר, רו"ח
נציגת ציבור

דליה מרגלית
נציגת חשב המנהלה



תיק מס' 1623\2005

וועדת הזכאות לפי חוק יישום תכנית ההתנתקות

בעניין: תובע מספר 1 ... ת.ז. ...
תובעת מספר 2 ... ת.ז. ...
(להלן: "התובעים")

ובעניין: בית מגורים מספר ..., מגרש ... בישוב ... (תב"ע:...).
(להלן: הבית ו/או בית המגורים)

תוספת להחלטה

בתיק זה ניתנו מספר החלטות וביניהן החלטת הוועדה מיום 3.11.2005 בה נקבעו מענק שכירות ומענק הוצאות הובלה והתארגנות.

התובעים הצהירו בכתב התביעה כי בבית המגורים התגוררו עימם שלושת ילדיהם שניים בגירים ואחד קטין. בהחלטה מיום 3.11.2005 קבעה הוועדה כי אין היא נכנסת לדיון מי התגורר בבית המגורים מאחר ואין הבדל בפיצוי בין 4 נפשות או 5 נפשות. יצוין כי פרט לילדים הנזכרים בכתב התביעה לתובעים ילד בגיר נוסף-... אשר לא הוזכר בכתב התביעה.

בין לבין ניתנו החלטות ועדות הזכאות השונות לענין ילדיהם הבגירים של התובעים:

- ביום 21.11.2005 ניתנה החלטת ועדת הזכאות בראשותו של עו"ד דניאל מלכא לגבי ... (2334/05) לגבי ותק אישי, ממנה עולה כי ... התגורר בבית הוריו.
- ביום 13.9.2006 ניתנה החלטת ועדת הזכאות בראשות עו"ד ענת הר-אבן, הח"מ, לגבי ... (4818/06) לגבי ותק אישי, ממנה עולה כי ... התגוררה בבית הוריה.
- ביום 26.9.2006 ניתנה החלטת ועדת הזכאות שבראשותו של עו"ד יאיר חסדיאל לגבי ... (4456/06) לגבי ותק אישי, ממנה עולה כי ... התגורר בבית הוריו.



תיק מס' 1623\2005

וועדת הזכאות לפי חוק יישום תכנית ההתנתקות

לפיכך, יש לחשב את מענק השכירות ומענק הוצאות ההובלה וההתארגנות לפי שש נפשות שהינן התובעים עצמם בנם הקטין ושלושת ילדיהם הבגירים אשר לגביהם הוחלט כי הם מתגוררים בבית ההורים.

התובעים זכאים לתוספת מענקים כדלקמן:

התובעים קיבלו מענק לדמי שכירות בסך 24,300 ₪ (4-5 נפשות) והם זכאים למענק לדמי שכירות (6 נפשות) בסך 27,000 ₪. כלומר, יש להוסיף עבורם את ההפרש בסך 2,700 ₪.

התובעים קיבלו מענק להוצאות הובלה והתארגנות בסך 17,500 ₪ (4-5 נפשות) והם זכאים למענק להוצאות הובלה והתארגנות (6 נפשות) בסך 21,000 ₪. כלומר, יש להוסיף עבורם את ההפרש בסך 3,500 ₪.

לסיכום, אנו קובעים כי התובעים זכאים לתוספת פיצוי בשל מענקים לדמי שכירות והוצאות הובלה והתארגנות בסך 6,200 ₪.

מזכירות הוועדה תשלח את החלטה לבא-כוח התובעים.

התובעים רשאים לערער על החלטה זו, לבית משפט השלום בירושלים, בכתב ערעור מנומק, בתוך 45 ימים מהיום שהחלטה נשלחה אליהם.

ניתנה היום, יום חמישי כ"ז תשרי תשס"ז, 19 באוקטובר 2006.

בנימין ווסרפוגל, עו"ד
נציג המנהלת

ענת הר-אבן, עו"ד
יו"ר הוועדה

כרמן קלינגר, רו"ח
נציגת ציבור

נירית דורון
נציגת חשבת המנהלת



תיק מס' 1623\2005

וועדת הזכאות לפי חוק יישום תכנית ההתנתקות

בעניין: תובע מספר 1 ... ת.ז. ...
תובעת מספר 2 ... ת.ז. ...
(להלן: "התובעים")

ובעניין: בית מגורים מספר ..., מגרש ... בישוב ... (תב"ע:...).
(להלן: הבית ו/או בית המגורים)

סוג התביעה: בית מגורים/מענק הוצאות והובלה והתארגנות/מענק לדמי שכירות/מענק אישי בשל ותק.

החלטה

בתיק זה התקבלה לאחרונה שומה פרטנית שערך השמאי הממשלתי, ועל יסוד זאת ניתנה החלטה על מקדמה נוספת (שיכול שיתברר בסופו של ההליך שהיא עולה כדי מלוא השומה הנורמטיבית) בסך 1,134,900 ₪.

השומה הפרטנית נשלחה לתגובת התובעים ביום 22.5.2006 ולתובעים ניתנה האפשרות להגיב עליה בכתב בתוך 21 ימים מיום משלוח השומה אליהם.

ביום 16.7.2006 התקבלה בקשת ב"כ התובעים, משרד עו"ד מירון, בן-ציון ופריבס להארכת המועד להגשת תגובת התובעים.

הועדה נעתרת לבקשת ב"כ התובעים וקובעת, כי התובעים יהיו רשאים להמציא תגובה בכתב לשומה הפרטנית עד ליום 1.9.2006 בהתאם לאמור במכתב הנ"ל שנשלח לתובעים יחד עם השומה הפרטנית, אם וכאשר תתקבל תגובה בכתב מטעמם עד ליום 1.9.2006 היא תישלח לשמאי הממשלתי הראשי



תיק מס' 1623\2005

וועדת הזכאות לפי חוק יישום תכנית ההתנתקות

לתגובתו – אשר תועבר אף היא לתובעים, על מנת שיוכלו להגיב לתגובה זו בכתב ו/או לבקש להופיע בפני הוועדה בעניין זה. לכשיושלמו הליכים אלה תקבל הוועדה החלטה סופית בתביעה.

מזכירות הוועדה תשלח החלטה זו לב"כ התובעים.

ניתנה היום, 23 יולי 2006, כ"ז תמוז תשס"ו.

אריאל רטנר
נציג המנהלה

ענת הר-אבן, עו"ד
יו"ר הוועדה

עזריאל צדוק
נציג ציבור

נירית דורון
נציג חשבות המנהלה



תיק מס' 1623\2005

וועדת הזכאות לפי חוק יישום תכנית ההתנתקות

בעניין: תובע מספר 1 ... ת.ז. ...
תובעת מספר 2 ... ת.ז. ...
(להלן: "התובעים")

ובעניין: בית מגורים מספר ..., מגרש ... בישוב ... (תב"ע:...).
(להלן: הבית ו/או בית המגורים)

סוג התביעה: בית מגורים/מענק הוצאות והובלה והתארגנות/מענק לדמי שכירות/מענק אישי בשל ותק.

תוספת להחלטה

ביום 3.11.2005 ניתנה בתיק זה החלטה לגבי היקף וסכומי הזכאות בתביעה – בכפוף לכך שמדובר בתיק בו ביקשו התובעים שתיערך שומה פרטנית. בהחלטה האמורה (להלן – ההחלטה המקורית) נקבעו לתובעים מקדמה בגין בית המגורים לפי מסלול א/שומה פרטנית בסך של 289,800 ₪, פיצויים לפי הסכום הקבוע בסעיף 3 לתוספת השנייה שהינו פיצוי בשל בית המגורים לפי מסלול ב' בסך 360,000 ₪, ובנוסף לכך עוד 336,424 ₪ בגין מענקים לפי סימן ב' לפרק ה' לחוק וסך הכל פיצויים לפי ההחלטה המקורית בסך של 986,224 ₪.

היות שלפי הוראת סעיף 4 לתוספת השניה לחוק – "סכום הפיצוי לזכאי לשומה פרטנית לפי סעיף 37 לחוק זה יקבע על פי שומה שיערוך השמאי הממשלתי הראשי", הרי שבשלב זה, נקבעו הפיצויים שאינם נכללים בשומה הפרטנית. על-מנת שהוועדה תוכל ליתן החלטה סופית בתביעה, נשלחה אל התובעים השומה הפרטנית בהתאם לסעיף 15(ז) לחוק לצורך קבלת תגובה לשמאות שנעשתה, וזאת בתוך 21 יום מיום משלוח השומה.

יחד עם זאת, לנוכח עיכובים שחלו במסלול השומות הפרטניות, ועל מנת לסייע לתובעים עד למועד שבו ניתן יהיה להשלים את הטיפול בתביעתם, מחליטה הוועדה על תשלום מקדמה נוספת על חשבון השומה הפרטנית כבר עתה, כדלקמן –



תיק מס' 1623\2005

וועדת הזכאות לפי חוק יישום תכנית ההתנתקות

לצורך כך קיימת בפני הוועדה השומה הפרטנית שהתקבלה מהשמאי הממשלתי הראשי, ושאר הראיות אשר בתיק.

שטח הבית:

עפ"י נתוני השמאי שטח הבית הינו 235 מ"ר, המורכב משטח של 160 מ"ר בקומת הקרקע ו-65 מ"ר בקומה א'.
התובעים ציינו כי בידיהם זכויות בר-רשות בבית ששטחו 295.38 מ"ר, מתוכו 81 מ"ר בבניה טרומית ו-214.38 מ"ר בבניה עצמית. בתמיכה לטענה זו צרפו לתביעתם את תשריט מודד מוסמך עמי אלקבץ, לפיו שטח קומת הקרקע 159.34 מ"ר ושטח קומה א' 74.3 מ"ר וסך שטח הבית 233.64 מ"ר.
התב"ע החלה על בית המגורים הינה תב"ע ... לפיה השטח הכולל המותר לבניה הינו 250 מ"ר בשתי קומות (לא כולל שטחי שירות) ו-200 מ"ר בקומה אחת (לא כולל שטחי שירות).
לפיכך יש לחשב את שטח הבית לפי השטח המרבי המותר לבנייה ע"פ התב"ע, היינו 250 מ"ר ובתוספת 15% בגין שטחי שירות ובסך הכל 287.5 מ"ר. על פי התב"ע ונתוני השמאי הממשלתי, שטח הבית נשוא התביעה אינו חורג משטח הבניה הכולל המותר.
הוועדה בחנה את תכנית התכנון התקפה ליישוב ... (תב"ע ...) והגיעה למסקנה שעל יסוד הראיות הקיימות בתיק (לרבות השומה הפרטנית) ניתן לקבוע מקדמה לגבי שטח של 235 מ"ר ובתוספת 15% שטחי שירות ובסך הכל 270.25 מ"ר.

סוג הבניה:

התובעים ציינו בכתב התביעה כי 81 מ"ר נבנה בבניה טרומית ו-214.38 מ"ר נבנה בבניה עצמית.
הוועדה בדקה את נתוני משרד הבינוי והשיכון המצויים בידי המנהלה ומצאה כי שטחו המקורי של הבית היה 68 מ"ר אשר נבנו בבניה טרומית.
על פי היתר הבניה מיום 29.7.1986 עולה כי הותר לתובעים לבנות 118.95 מ"ר נוספים.
הוועדה גם עיינה בהסכם הרכישה אשר נחתם ביום 5.5.1985 בין ההסתדרות הציונית העולמית לבין התובעים ממנו עולה כי רכשו בית בעל 3 חדרים אך לא מצוין שטחו.
הוועדה קובעת כי השטח של 68 מ"ר נבנו בבניה טרומית ואילו יתר שטח הבית נבנה בבניה עצמית.
הואיל ומעל ל-50% מהבנייה הוא בבניה עצמית אנו קובעים את סוג הבנייה כבנייה עצמית לגבי 270.25 מ"ר.



תיק מס' 1623\2005

וועדת הזכאות לפי חוק יישום תכנית ההתנתקות

לפיכך, הוועדה קובעת מקדמה על חשבון השומה הפרטנית/מסלול א' – עבור שטח של 270.25 מ"ר בבניה עצמית. שטח זה אינו חורג מהתב"ע המאושרת ולכן הוועדה קובעת את שטח הבית לצורך הפיצוי כ- 270.25 מ"ר (זאת, כמובן, בהפחתת סכום המקדמה בגין בית מגורים שכבר נקבע לתובעים, כמפורט להלן), כדלקמן –

בגין 160 מ"ר	בבניה עצמית * 4,500 ₪ למ"ר (100%) =	720,000 ₪.
בגין 40 מ"ר	בבניה עצמית * 4,500 ₪ למ"ר (90%) =	162,000 ₪.
בגין 70.25 מ"ר	בבניה עצמית * 4,500 ₪ למ"ר (80%) =	252,900 ₪.

סה"כ הסכום לגבי שטח 270.25 מ"ר הינו 1,134,900 ₪.

בהפחתת סכום המקדמה בגין בית המגורים שכבר ניתנה בסך 289,800 ₪.

סה"כ מקדמה על חשבון הפיצוי לפי מסלול א' / שומה פרטנית לפי החלטה זו, הינו –

$$845,100 \text{ ₪} = (1,134,900 - 289,800)$$

לאחר מיצוי הליך הטיעון לגבי השומה הפרטנית בתיק זה, תינתן החלטה סופית בתביעתם. ודוק למען הסר ספק, יובהר כי על אף שהתשלום המפורט לעיל מכונה "מקדמה" יתכן כי תשלום זה יחד עם מקדמת המגורים שכבר ניתנה יגיעו כדי הסכום המלא של השומה הנורמטיבית במקרה זה. עניין זה, יתברר לאחר הדיון בשומה הפרטנית כמפורט לעיל.

החוב המובטח יעוכב בידי המנהלת, ויחולו עליו הוראות פרק ו' לחוק.

מזכירות הוועדה תשלח את החלטה לבא-כוח התובעים בדואר רשום.

התובעים רשאים לערער על החלטה זו, לבית משפט השלום בירושלים, בכתב ערעור מנומק, בתוך 45 ימים מהיום שהחלטה נשלחה אליהם.



תיק מס' 1623\2005

וועדת הזכאות לפי חוק יישום תכנית ההתנתקות

ניתנה היום, 07 יוני 2006, י"א סיון תשס"ו

בנימין ווסרפוגל, עו"ד
נציג המנהלה

ענת הר-אבן, עו"ד
יו"ר הוועדה

יעקב ביר, שמאי מקרקעין
נציג ציבור

אורית לוי
נציג חשבות המנהלה



תיק מס' 1623/2005

ועדת הזכאות לפי חוק יישום תכנית ההתנתקות

בעניין: **תובע מספר 1** ... ת.ז. ...
תובעת מספר 2 ... ת.ז. ... (להלן - התובעים)

בשם ובשם ילדם הקטין

ובעניין: **בית מגורים במגרש** ... ב... (להלן - הבית)

סוג התביעה: **בית מגורים/מענק הוצאות הובלה והתארגנות/מענק לדמי שכירות/מענק אישי בשל ותק.**

החלטה

פרטי התביעה

1. לפנינו תביעה (להלן – התביעה), לפי סעיף 12 לחוק יישום תכנית ההתנתקות, התשס"ה – 2005 (להלן – החוק) לרבות תיקונים על פי פסיקת בג"ץ מיום 9.6.2005.
2. ב"כ התובעים הינו משרד עו"ד מירון, בן-ציון ופריבס שכתובתו רח' מונטיפיורי 33, ת"א, 65201.
3. הועדה דנה בתביעה על-פי הטענות והראיות, שהוגשו לה בכתב.
4. ב"כ התובעים ביקש בתחילה להופיע בפני הועדה אך הודיע כי הוא מוותר על ההופעה ומבקש כי הועדה תדון בהעדרו על סמך המסמכים בתיק.
5. התביעה הוגשה על גבי טופס תביעה לפיצויים עבור בית מגורים/מענק הוצאות הובלה והתארגנות/מענק לדמי שכירות/מענק אישי בשל ותק.
6. על פי טופס התביעה והצהרת התובעים - תביעתם מבוססת על תושבות בישוב המפונה (מרכז חיים) החל מיום 20.8.1981 ועד ליום הגשת התביעה. התביעה מתייחסת לבית, בשטח 214.38 מ"ר (81 מ"ר בבניה טרומית ו- 214.38 מ"ר בבניה עצמית). תביעתם הינה על בסיס זכויות בר-רשות. התובעים מעוניינים בשומה פרטנית, אינם מבקשים פיצוי בגין בית מגורים נוסף, והבית מהווה חלק מנחלה חקלאית.

דיון

שומה פרטנית

התובעים ביקשו שומה פרטנית בגין הבית. במצב דברים זה, אין הועדה יכולה לדון בהיקף וסכומי הפיצוי בשל בית המגורים נשוא השומה הפרטנית.



תיק מס' 1623/2005

ועדת הזכאות לפי חוק יישום תכנית ההתנתקות

יחד עם זאת, על הועדה להחליט כבר עתה בשאר העניינים הנוגעים לפיצוי בשל בית המגורים, דהיינו - בעצם הזכאות לפיצוי לפי מסלול א' ו/או מסלול ב' (לרבות קביעת מקדם הותק והתשלום הנגזר ממנו). לפיכך, לגבי עניינים אלה והנובע מהם תינתן החלטה סופית כבר עתה. אשר לשומה הפרטנית, הרי שלאחר קבלתה מן השמאי הממשלתי הראשי תינתן לתובעים הזדמנות לעיין בה ולטעון את טענותיהם לגביה לפי סעיף 15(ז) לחוק, ולאחר מכן תינתן החלטתה הסופית של הועדה בנוגע לפיצוי בשל בית המגורים.

7. יישום במרשם האוכלוסין

יישום התובעים במרשם האוכלוסין הוכח מתוך צילום תעודות הזהות של התובעים.

8. מספר הנפשות המתגוררות בבית המגורים ביום הקובע

התובעים הצהירו כי מתגוררים עימם בבית המגורים 3 ילדים. בשלב זה, אין הועדה נכנסת לדיון מי התגורר בבית המגורים, מאחר ואין הבדל בפיצוי בגין 4 נפשות או 5 נפשות.

9. זכויות בבית המגורים ביום הקובע

זכויות התובעים בבית המגורים, ביום הקובע, הוכחו מתוך המסמכים שלהלן-

א. אישור מההסתדרות הציונית העולמית מיום 28.6.2005 לפיו התובעים בעלי זכויות ברשות במגרש מיום 17.12.1981.

ב. הסכם, מיום 5.3.1985, בין ההסתדרות הציונית העולמית לבין התובעים לפיו התובעים קיבלו כברי-רשות את הבית וכי ההסתדרות הציונית העולמית הקימה על המגרש בית מגורים.

ג. היתר בנייה על פי אישור וועדת התכנון המיוחדת ... מיום 6.7.1986 המתייחס להוספת 118.95 מ"ר למבנה קיים.

ד. דו"ח מודד המתייחס לבית בצירוף תשריט הנכס מיום 10.7.2005 ממנו עולה כי על הנכס מצוי בית מגורים.

הועדה קובעת כי התובעים היו בעלי זכויות בר-רשות בבית מגורים בישוב מפונה ביום הקובע.

10. מרכז חיים

הוכח לועדה כי מרכז החיים של התובעים היה בישוב המפונה החל מיום 20.8.1981 ועד ליום הגשת התביעה **לרבות ביום הקובע** מן המסמכים, כדלקמן -



תיק מס' 1623/2005

ועדת הזכאות לפי חוק יישום תכנית ההתנתקות

- א.** אישורי תושבות מהמועצה האזורית ... מיום 22.6.2005, לפיו התובעים הינם תושבי הישוב החל מיום 20.8.1981. אישור זה מתבסס על כרטסת המיסים של הישוב ועל הרישום של ילדי התובעים במחלקת החינוך ברשות.
- ב.** אישור תושבות מהמועצה האזורית ... מיום 22.6.2005, לפיו בנם של התובע – ... – הינו תושב הישוב החל מיום 24.3.1992.
- ג.** אישור מגורים מהישוב ... מיום 15.6.2005, לפיו התובעים וילדיהם התגוררו בישוב מיום 5.8.1981.
- ד.** חשבונית מס מיום 26.8.1996 אל התובע בישוב.
- ה.** אישור לצורך ניכוי מס שנשלח אל התובעים, מיום 17.3.2005, לכתובתם בישוב.
- ו.** דו"חות שנתיים לתקופה 1.1.2004-31.12.2004, מבנק מזרחי אל התובעים ואל בנם ... שנשלחו לכתובתם בישוב.
- ז.** צילום של הסכם עבודה אישי מיום 7.5.1998 בין רמות סוכנויות ביטוח בע"מ לתובע. עפ"י ההסכם התובע הועסק עד ליום 1.1.1997 ע"י המושב ... והחל מיום 1.1.1997, יועסק כעובד של החברה.
- ח.** תלושי משכורת לחודשים 6/04 ו- 6/03 של התובע שכתובתו בישוב.
- ט.** כתב התחייבות מיום 8.12.1981 בין התובעים לבין ההסתדרות הציונית העולמית.
- י.** אישור זמני מיום 5.8.1981, לפיו התובעים מועמדים להתישבות בישוב.
- יא.** ריכוז חיובים של חברת החשמל, מיום 15.9.2005 לתקופה 2.4.2000-6.6.1999 ולתקופה 1.1.2000-15.8.2005.
- יב.** קובץ חברת חשמל לפיו תאריך פתיחת החוזה של התובעים הוא 24.6.1992.
- יג.** נתוני משרד החינוך לפיהם ילדי התובעים ... למדו במוסדות החינוך ב... וכתובתם היתה בבית המגורים בישוב בשנים 2001-2005.
- יד.** נתוני ההסתדרות הציונית העולמית לפיהם תאריך הקליטה של התובעים הינו 5.8.1981.
- טו.** אישור מצה"ל מיום 19.9.2005 לפיו כתובתו העיקרית של בנם של התובעים – ... – היתה בבית המגורים בשנת 2003.
- טז.** מכתב ב"כ התובעים, מיום 11.10.2005, לפיו בתם של התובעים – ... – התגוררה במקביל בבית הוריה ב... ובדירה ב..., כאשר מרכז חייה היה לאורך כל השנים ב... ומגוריה במהלך השבוע באיזור המרכז היו למטרות לימודים או עבודה מאחר ולא הצליחה למצוא עבודה באיזור ...



תיק מס' 1623/2005

ועדת הזכאות לפי חוק יישום תכנית ההתנתקות

הועדה קובעת כי מרכז חיי התובעים היה בישוב המפונה החל מיום 20.8.1981 ועד ליום הגשת התביעה, לרבות ביום הקובע.

11. זכאות למסלול הפיצוי (סעיפים 35, 36 ו-37 לחוק)

הואיל והתובעים היו בעלי זכות בבית מגורים ביום הקובע, והואיל ומרכז חייהם היה ביום הקובע ובשנתיים הרצופות בתכוף לפני היום הקובע בישוב מפונה, זכאים הם לפיצוי בגין בית מגורים, לפי **מסלול ב'.**

היות שהתובעים ביקשו, כי במקום פיצוי לפי סעיפים 35 ו-36 לחוק (שומה נורמטיבית) תיערך להם **שומה פרטנית** הרי שהפיצוי בשל בית המגורים ייקבע לפי סעיף 37, דהיינו – בשומה פרטנית שתיערך בידי השמאי הממשלתי הראשי בהתאם להוראות סעיף 4 לתוספת השניה לחוק. משמעות הדבר היא, שהיקף וסכומי הפיצוי בשל בית המגורים לא ייקבעו לפי סעיף 2 לתוספת השניה לחוק (מסלול א') כפי שהדבר נעשה בשומה נורמטיבית - אלא במסגרת השומה הפרטנית. לפיכך, לא נדון בכך במסגרת החלטה זו.

יחד עם זאת, ועל מנת שינתן לתובעים תשלום על חשבון הפיצוי בשל בית מגורים ומשהועדה קבעה שהתובעים הינם בעלי זכות מגורים ביום הקובע, הועדה קובעת שהתובעים זכאים לפיצוי על חשבון הפיצוי בגין מסלול א', בסך 289,800 ₪ (92 מ"ר בבניה טרומית) על חשבון הפיצוי בשל בית המגורים.

לפי סעיף 4(ג) לתוספת השניה לחוק, יכלול הפיצוי בשל בית המגורים במסלול השומה הפרטנית - לגבי תובעים הזכאים למסלול ב' (וכך הם התובעים בענייננו) - גם סכום כאמור בסעיף 3(א)2 לתוספת השנייה לחוק כשהוא מחושב בהתאם למקדם הותק של התובעים כאמור בסעיף 3(ב) לתוספת השנייה לחוק, כדלקמן -

12. מסלול ב' (סעיף 3 לתוספת השנייה לחוק)

מנתוני ההסתדרות הציונית, אגף חוזים ובטחונות, המצויים בידי המנהלה, עולה כי בית המגורים של התובעים הינו בית בנחלה, אישור קליטה מס' ..., תאריך קליטה 5.8.1981, רישום הזכויות בתאריך 17.12.1981.



תיק מס' 1623/2005

ועדת הזכאות לפי חוק יישום תכנית ההתנתקות

בית המגורים של התובעים הינו בית מגורים בישוב שתוכנן כישוב חקלאי ולפיכך, לפי סעיף 3(א)(2) לתוספת השנייה לחוק, יש להכפיל סכום בסך 360,000 ₪ במקדם הותק הרלוונטי לתובעים. הותק של התובעים, היינו, משך תקופת המגורים עד ליום הפינוי, בישוב המפונה, הינו מעל שש שנים ולפיכך מקדם הותק הרלוונטי לתובעים הינו 1. הסכום הנוסף המגיע לתובעים לפי סעיף 3 (א)(2) לתוספת השנייה לחוק (שיתווסף לשומה הפרטנית לפי הוראת סעיף 4(ג) לתוספת השנייה) הינו על כן, 360,000 ₪.

13. חוב מובטח (סעיף 100 (ד) לחוק)

החוב המובטח לבנק המזרחי המאוחד הינו 5,850 ₪ והועדה מפנה את תשומת לב המנהלה לכך.

מענקים

14. מענק לדמי שכירות (סעיף 45 לחוק)

הואיל ומקום מגוריהם הקבוע של התובעים, ביום הקובע, היה כדון, בבית מגורים, בישוב המפונה, הם זכאים למענק לדמי שכירות בסך של 24,300 ₪ (לפי סעיף 45(א)(2)) שישולם בשני תשלומים. אנו מפנים את התובעים למפורט בסעיף 45 (ב) לחוק.

15. מענק הוצאות הובלה והתארגנות (סעיף 44 לחוק)

הואיל ומקום מגוריהם הקבוע, ביום הקובע של התובעים, היה כדון, בבית מגורים, בישוב המפונה, ובכפוף להתקיימות שאר התנאים המפורטים בסעיף 44(א)(2) לחוק, יהיו התובעים זכאים למענק הוצאות הובלה והתארגנות בסך 17,500 ₪ (לפי סעיף 44(ב)(2)).

16. מענק אישי בשל ותק (סעיף 46 לחוק)

הואיל ומקום מגוריהם הקבוע של התובעים, ביום הקובע, היה כדון, בבית מגורים בישוב המפונה, ומרכז חייהם היה בישוב המפונה, במשך 3 שנים רצופות, לפחות, בתכוף ליום הקובע, בכפוף לקיום התנאים המפורטים בסעיף 44(א)(2) לחוק, ועל פי החלטת הבג"ץ, בנושא, מיום 9.6.2005, זכאים התובעים למענק אישי בשל ותק, לכל שנה עד ליום הפינוי. דהיינו – בגין 24 שנים (מ- 20.8.1981 ועד ליום 15.8.2005) כל אחד, כדלקמן -

לגבי התובע 1 סך של $4,800 * 23.99 = 115,152$ ₪.

לגבי התובעת 2 סך של $4,800 * 23.99 = 115,152$ ₪.

לגבי הקטין ... (יליד ...) סך של $4,800 * 13.4 = 64,320$ ₪.



תיק מס' 1623/2005

ועדת הזכאות לפי חוק יישום תכנית ההתנתקות

סה"כ הפיצוי בגין מענק אישי בשל ותק הינו 294,624 ₪.

קבלת התביעה לגבי הקטין מותנית בקבלת הצהרת התובעים כי הם תובעים בשם ילדם הקטין כאפוסטרופוסים טבעיים שלו.

מתוך פרטי התביעה עולה כי לתובעים ילדים בגירים המתגוררים עימם. הועדה אינה דנה בזכאותם של ילדים אלה למענק אישי בשל ותק. הועדה מסיבה את תשומת לב התובעים לכך שעל פי החוק, ילדים אלו רשאים להגיש, כל אחד בנפרד, תביעה עצמאית למענק אישי בשל ותק.

17. זכאות להלוואה עומדת להתיישבות בנגב, בגליל ובאשקלון (סעיף 47 לחוק)

הואיל והתובעים זכאים לפיצוי בגין בית מגורים, ומרכז חייהם, ביום הקובע, היה בישוב מפונה, ומקום מגוריהם הקבוע ביום הקובע היה בישוב מפונה, יהיו התובעים זכאים בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 47 לחוק (לרבות תנאי סעיף 44 (א) (2) לחוק) **להלוואה בסכום של 135,000 ₪** לשם רכישת קרקע לבניית בית מגורים או הלוואה לרכישת בית מגורים, במקומות המפורטים בסעיף 47 לחוק.

18. שיפוי בגין מס רכישה (סעיף 48 לחוק)

הואיל והתובעים זכאים לפיצוי בגין בית מגורים, ומקום מגוריהם הקבוע ביום הקובע היה בישוב מפונה, ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בסעיף 48 לחוק (לרבות תנאי סעיף 44 (א) (2) לחוק) יהיו התובעים זכאים **לשיפוי בשל מס הרכישה** שישלמו בגין רכישת דירת מגורים בתוך 5 שנים מהיום הקובע בשיעור ובתנאים המפורטים בסעיף 48 לחוק.

19. זכאות להלוואה לדיור כהשלמה לפיצוי (סעיף 6 לתוספת השנייה לחוק)

הואיל והתובעים קיבלו את מלוא פיצוי לפי מסלול ב', הם **אינם** זכאים להלוואה לדיור כהשלמה לפיצוי עפ"י סעיף 6(ג) לתוספת השנייה לחוק.



תיק מס' 1623/2005

ועדת הזכאות לפי חוק יישום תכנית ההתנתקות

20. לסיכום

- הועדה קובעת כי התובעים זכאים לפיצויים, לפי החוק, כדלקמן:
- פיצוי בשל בית מגורים לפי השומה הפרטנית, ובמסגרת זו – פיצוי על חשבון הפיצוי בגין מסלול א' בסך 289,800 ₪.
 - לפיצוי בשל בית המגורים לפי מסלול ב' בסך 360,000 ₪
 - למענק לדמי שכירות בסך 24,300 ₪.
- לפיצויים המותנים בהתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 44(א)(2) לחוק, כדלקמן –
- למענק הוצאות הובלה והתארגנות בסך 17,500 ₪.
 - מענק אישי בשל ותק בסך כולל של 294,624 ₪.

סך כל הפיצויים לפי החלטה זו (מותנים ובלתי מותנים) הינו – 986,224 ₪.

יש לנכות את המקדמה המיוחדת ששולמה לתובעים, אם שולמה.

החוב המובטח יעוכב בידי המנהלה, ויחולו עליו הוראות פרק ו' לחוק.

21. תשלום הפיצויים, לפי החלטה זו, יבוצע בידי המנהלה בהתאם להוראות החוק הרלוונטיות.

22. מזכירות הועדה תשלח את ההחלטה לתובעים בדואר רשום.

23. התובעים רשאים לערער על החלטה זו, לבית משפט השלום בירושלים, בכתב ערעור מנומק, בתוך 45 ימים מהיום שההחלטה נשלחה אליהם.

ניתנה היום, א' חשוון, תשס"ו, 3 נובמבר, 2005.

אבי פרידמן
נציג המנהלה

אברהם לנמן, עו"ד
יו"ר הועדה

שלומית ברוט, עו"ד
נציגת ציבור

עדינה אטינגר
נציגת חשבות המנהלה