



הרצאה לשכת שמאי המקרקעין –

פיצויי מס רכוש נזקי איבה

19.12.2023

יהושע (שוקי) ג'אנה, עו"ד (רו"ח)

טל' 050-6209256



כללי

• החוק משנת 1961 והחליף הוראות אחרות. המטרה ליצור קרן ממשלתית לפיצוי. הכסף בקרן מתוך הגבייה של מס רכישה. סוג של ביטוח ולכן קיים גם העיקרון שאם הניזוק לא שילם מיסים (מס רכוש) בגין הנכס הנפגע, הוא לא יהיה זכאי לפיצוי. העיקרון הזה התמסמס עם ביטולו של מס רכוש

סוגי נזקים

• סעיף 35 לחוק מס רכוש: "נזק" - נזק מלחמה, נזק עקיף ונזק בצורת.

• **"נזק מלחמה" נזק ישיר** - נזק שנגרם לגופו של נכס עקב פעולות מלחמה על-ידי הצבאות הסדירים של האויב או עקב פעולות איבה אחרות נגד ישראל או עקב פעולות מלחמה על-ידי צבא הגנה לישראל.

• גם נזק שנגרם על ידי המשטרה, הצבא – למשל בעקבות פיצוץ מבוקר של מטען.

• **"נזק איבה" נזק ישיר** – מפעולת איבה שהוכרזה על ידי שר הביטחון – למשל נזקי חקלאות, הצתה על רקע לאומני, זריקת אבנים.

• **"נזק עקיף"** - הפסד או מניעת ריווח כתוצאה מנזק מלחמה בתחום ישוב ספר, או מחמת אי אפשרות לנצל נכסים המצויים בתחום ישוב ספר,

• עקב פעולות מלחמה על-ידי הצבאות הסדירים של האויב או עקב פעולות איבה אחרות נגד ישראל, או עקב פעולות מלחמה על-ידי צבא הגנה לישראל;

• מי זכאי לפיצוי

- נזק ישיר - לפי חוק מס רכוש וקרן הפיצויים, זכאים כל נפגעי פעולות המלחמה ואיבה לפיצוי מהמדינה במלוא הנזק הישיר שנגרם להם, לרבות נזק מתמשך עתידי ככל שיש כזה
- נזק עקיף - ביישובים המוגדרים כיישובי ספר – זכאים עסקים וחברות גם לפיצוי עקיף בגין אובדן רווחים עקב סגירת העסק,
- נזקי גוף – הסדר פיצויי במסגרת הביטוח הלאומי.
- זכאי תושב ישראל לנזק שנגרם בישראל (לא בשטחי הרשות)
- נזק בחו"ל יפוצה רק אם יוכח שניזוק רק בשל זהותו הישראלית.

• איך מבקשים פיצוי נזק ישיר

• אנשי מס רכוש/ שמאי מטעם – קרן פיצויים מגיעים לנכס הניזוק וממלאים טופס תביעה.

• אם אנשי מס רכוש לא הגיעו לנכס הניזוק, על הנפגעים להגיע לאחד ממשרדי מיסוי מקרקעין ומס הכנסה, עם אישור משטרה המאשר כי הנזק שנגרם לרכוש הוא בגלל פעולות איבה או פיגוע .

• קיים מסלול לתביעת נזק ישיר מקוונת עם כל הטפסים וההסברים הנחוצים.

• ישנו גם מדריך שפורסם בחודש 5/2021 לסיוע בהגשת תביעה.

• בנוסף קיים נוהל סדור בנושא פיצוי נזק עקיף – הוראת ביצוע 3/23 וגם 10/23

לוח זמנים להגשת תביעה

- הודעה על נזק - יש להגיש בתוך שבועיים מיום שקרה הנזק
- תביעה לפיצויים - יש להגיש בתוך שלושה חודשים מיום שקרה הנזק

נזק ישיר – מה זכאי לפיצוי

• פגיעה בעקבות פעילות איבה או פיגוע – אין לפנות חפצים מהבית אלא באישור השמאי. ניתן לפנות שברי זכוכית או דברים מסכני חיים.

• שמאי יגיע למקום הנזק – בד"כ ינסה לתאם עם בעלי הנכס. היה ולא מגיע שמאי של מס רכוש, על הנפגע לבוא לאחד משרדי מיסוי מקרקעין, עם אישור משטרה המאשר שהנזק שנגרם הוא כתוצאה מפעולת איבה או פיגוע – אופייני לנזק מזריקת אבנים וכדומה.

• לאחר סיקור שמאי ואישורו את הנזק יבואו קבלני שיפוצים מטעם
מס רכוש. ניזוק יכול לבחור תיקון עצמי – חשוב לשמור אסמכתאות
וחשבוניות.

• נזקי מבנה – בית גמור, או מבנה בבניה.

• הניזוק זכאי לדיור חלופי או מימון לדיור חלופי וכן הצבת שמירה
למניעת ביזה.

• תכולת בית – מכשירי חשמל, ריהוט, ביגוד – אין פיצוי בגין כסף
מזומן, עתיקות, חפצי אומנות, תכשיטים.

- פיצויים עבור חפצי בית שנפגעו בתוך הבית משולמים בהתאם לתקנות, לפי מחירון של סוגי "חפצי בית" וגודל המשפחה, עד לתקרות המפורטות בטבלה למטה (מעודכן ליום 1.7.2023).

- עיקרון הפיצוי – אומדן הנזק, או עלות השיקום לפי הנמוך ועד לתקרה, בתוספת הוצאות להקטנת הנזק.

- במקרה שלדעת מנהל קרן הפיצויים (מס רכוש), החפץ אינו ניתן לתיקון - שווי הפיצויים יהיה בהתאם לשווי של חפץ ביטי דומה וחדש במקומו

למבוגר הגר עם זוג או עם יחיד מיום 1.7.2023	לכל ילד (עד גיל 18) מיום 1.7.2023	לזוג נשוי או להורה יחיד מיום 1.7.2023	ליחיד מיום 1.7.2023	סוגי חפצים ביתיים
7,585	5,187	25,654	14,835	רהיטים
5,710	1,713	11,420	5,710	בגדים
4,083	521.04	31,107	25,663	מכשירי חשמל ואלקטרוניקה
4,273	2,137	23,310	9,712	חפץ ביתי אחר

- נזק לרכב – בכפוף לאישור שמאי או משטרה, מס רכוש יפנה לרשימת מוסכים בהסדר לצורך תיקון פח וזגגות. ניתן גם ללכת למוסך שהניזוק בוחר.

- נזק לכלי טיס. נזק לכלי שיט.

- ניתן לרכוש ביטוח לתכולה בערך גבוה מהערך הנקוב בתקנות.

- נזק בעסק – ציוד ומלאי (שלא לשימוש אישי) – יש להוכיח רכישה ורישום בספרי העסק. הפיצוי בהתאם לעלות הרכישה (ללא מע"מ).

- מטעים ויבול המשמשים בעסק

נזק עקיף – מה זכאי לפיצוי

- נזק עקיף הוא אובדן רווח כתוצאה מאי יכולת לתפעל נכס (בתעשייה - לתקופה של 24 שעות לפחות, ובשירותים ובמסחר לתקופה של שבעה ימים לפחות) כתוצאה ממעשה איבה או פעולות מלחמה או הנחיות פיקוד העורף או שר הביטחון, וזאת גם אם לא נגרם לנכס נזק ישיר.
- פיצוי נוסף שניתן לקבל הוא בגין שכר עבודה של העובדים עבור כל יום שנמנעה הגעתם מן הטעמים המנויים בתקנות העיקריות. פיצוי זה יחול כבר מן היום הראשון.

• **נזק ישיר - ככל שאירע לאדם בכל מקום בארץ, ניתן לתבוע בגינו ולקבל פיצוי בכל עת.**

• **להבדיל בנזק עקיף - בחלוף תקופת הימים האמורה, וביישובים המוכרזים.**

- לקבלת פיצוי בגין נזק עקיף יש להוכיח קש"ס בין הנזק למצב המלחמתי. – תיעוד ביטול הזמנות, תיעוד הקטנת הזמנות, תיעוד היעדרות עובדים, תיעוד קילקול סחורה כגון ריקבון וכו', תיעוד כל אירוע חריג אחר.

- הפיצוי לנזק עקיף ניתן בגין ההפסד שנגרם, או מניעת רווח, אותו הניזוק לא היה יכול למנוע באופן סביר.

- • מיום קביעת ההחלטה לפיצוי ועד לתשלום בפועל, בחלוף 30 ימים יש להצמיד את הסכום בהפרשי הצמדה וריבית בשיעור 4%.

הליכים ומועדים

- 1. בקרות נזק חדשותי, בד"כ יגיע לאזור הנזק שמאי מס רכוש באופן עצמאי ויתחיל לתעד את הנזק. אם הניזוק נמצא ההליך יעשה יחד איתו ותוגש תביעה מיידית.
- אם לא הגיע שמאי מס רכוש, יש למסור הודעה על נזק תוך שבועיים.
- תביעה תוגש תוך 30 ימים בטופס יעודי.
- תמיד אפשר לבקש אורכה בזמנים אם קיימת עילה מוצדקת.
- ביקור שמאי מס רכוש

הליכים ומועדים - המשך

• 2. החלטה בתביעה.

- התקנות מסמיכות את המנהל שקיבל תביעה לפיצויים להחליט בדבר זכאותו של הניזוק לפיצויים. הודעה בדבר ההחלטה תישלח לניזוק בתוך שישה חודשים מיום הגשת התביעה, והפיצויים ישולמו לניזוק בתוך 30 ימים מיום החלטת המנהל.
- אם המנהל התנה את קבלת כספי הפיצויים בכך שהניזוק ישקם את נזקו, הפיצויים ישולמו בתוך 30 ימים מיום שהניזוק הוכיח למנהל את כוונתו של הניזוק לשקם את הנזק.
- על סכום הפיצויים תיווסף ריבית צבורה החל מתום 30 הימים מיום קרות הנזק ועד ליום התשלום

הליכים ומועדים - המשך

• תיקון החלטת המנהל

• המנהל רשאי לתקן את החלטתו בתוך ארבע שנים מיום שניתנה, אם נתגלו עובדות חדשות או במקרה שבו נפלה טעות בהחלטה.

• אם שולמו לניזוק מקדמה או פיצויים ביתר, יושב סכום היתר בתוך 90 ימים מיום שנמסרה הדרישה לניזוק בתוספת ריבית והצמדה מיום ששולם סכום היתר ועד ליום ההחזר

הליכים ומועדים - המשך

- פרק שישי לחוק מס רכוש וקרן פיצויים התשכ"א-1961 קובע מסגרת ולפיה ניתן לערוך על החלטת המנהל שקבע את השומה במסגרת תביעה לקבלת פיצויים.
- תקנות מס רכוש וקרן פיצויים (תשלום פיצויים) (נזק מלחמה ונזק עקיף), התשל"ג-1973 קובעות, משלימות ומרחיבות פרטים נוספים בנושא.
- כמו כן, מכוחו של סעיף 61 לחוק מס רכוש, הותקנו על ידי שר המשפטים תקנות מס רכוש וקרן פיצויים (ערעורים), התשל"ג-1972 וכן תקנות מס רכוש וקרן פיצויים (נוהלי וסדרי דין בועדות ערר), התשל"ט-1979 (להלן: "תקנות ועדות הערר").

הליכים ומועדים - המשך

- 3. ערר – יוגש בתוך 30 ימים וידון בפני ועדת ערר שמורכבת ממוטב של 3 (יו"ר + שני חברים)
- במסגרת ועדת ערר, המהווה ערכאה שיפוטית על החלטת המנהל בתביעה, רשאי לייצג רק עורך דין. ועדת הערר יכולה לבטל, להפחית, לאשר או להגדיל את סכום הפיצויים שקבע המנהל, לשנות את חלוקתו בין הניזוקים או לשנות החלטתו בדבר שיקום הנזק.
- הערר על החלטת המנהל או על תיקון החלטת המנהל יוגש לוועדת הערר בתוך 30 ימים מיום שנמסרה לניזוק ההחלטה, והטעם המספיק לערר הוא שהניזוק "רואה עצמו מקופח עקב החלטת המנהל", כלומר, הסעיף מאפשר הגשת ערר על פי ראייתו הסובייקטיבית של הניזוק.

הליכים ומועדים - המשך

4. ערעור -

ערעור על החלטת ועדת ערר, יוגש תוך 30 ימים מעת שניתנה ההחלטה לעורר ותוגש לבימ"ש מחוזי. בד"כ בגין שאלה משפטית, החלטה שגוייה וכדומה.

הסמכות המקומית לצורך הערעור היא בבית המשפט המחוזי שבאזור שיפוטו נמצא מענה של ועדת הערר.

הערעור יוגש ויתברר על פי הוראות תקנות סדר הדין האזרחי שיחולו על הבקשה והדיון בה, בשינויים המחייבים.

הליכים ומועדים - המשך

5. בר"א לבימ"ש עליון על החלטת בימ"ש מחוזי.

הארכת מועדים

סעיף 51 לחוק מאפשר למנהל להאריך כל מועד שנקבע בחוק, למעט המועדים להגשת ערר או ערעור

תנאים לקבלת פיצוי

✓ בכל הליך משפטי יש להוכיח קש"ס בין הנזק לאירוע המלחמתי.

✓ יש להצטייד באישור משטרה/צבא שהנזק נגרם מפעולת איבה או מלחמה.

✓ יש להוכיח שהנזק ממניע לאומני והוא פעולת איבה ולא סתם גניבה מיקרית.

תנאים לקבלת פיצוי - המשך

✓ נטל הראייה על המבקש – הניזוק.

✓ הניזוק יוכיח שלא פעל ברשלנות ובשל כך נגרם הנזק. (ללכת לשטוף רכב בשטחי הרשות)

✓ הניזוק לא פעל בניגוד לחוק. הנזק לא היה בתוך אי מילוי הוראה שבדין

תנאים לקבלת פיצוי - המשך

✓ הניזוק לא פעל בניגוד לחוק. הנזק לא היה בתוך אי מילוי הוראה של מנהל מס רכוש.

✓ הניזוק היה יכול להקטין את הנזק ובחר שלא לעשות זאת.

✓ אין כפל ביטוחים – הפיצוי יהיה בגובה הנזק פחות סכום השיפוי מחברת הביטוח.

✓ בכל מקרה לחפצים ביתיים יש תקרות פיצוי לפי קטגוריות ולפי גודל משפחה.

תנאים לפיצוי - המשך

- ✓ הפיצויים הם עבור נזקים לריהוט, בגדים, מכשירי חשמל ואלקטרוניקה וחפצים ביתיים אחרים.
- ✓ לגבי תכולה עסקית - לא קיימת תקרת פיצויים והפיצויים הם בהתאם לשווי הנכס ביום קרות הנזק.
- ✓ קיימת אפשרות לרכישת ביטוח שנתי שחורג מתקרות הפיצוי.
- ✓ רק בעשור האחרון היו 5 מבצעים – צוק איתן, עמוד ענן, עלות השחר, מגן חץ, חרבות ברזל - נראה שרצוי לעשות ביטוח.

מה אם שריפות במרכז הארץ גורמות לנזק לרכוש ?

- אם חוות דעת המשטרה ושרותי הכיבוי שהשריפות הן הצתות מכוונות שעולה בהן חשד סביר כי מקורן בפעולות איבה.
- לאור כך, המסקנה המתבקשת שבמקומות אלו ניתן לקבוע כי מדובר בנזק מלחמה כהגדרתו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, או כי מדובר בפגיעת איבה כהגדרתה בחוק התגמולים לנפגעי פעולות איבה, אשר אלו מזכים בפיצויים על פי החוק.

פיצוי מס רכוש בגין ירידת ערך דירות עקב נזק

מלחמה

- עמ 16032-04-14 - עדיין פיורה השקעות (1996) בע"מ נגד מנהל מס רכוש וקרן פיצויים 20/01/2015
- כבוד השופט ה' קירש - מחוזי ת"א עמ 16032-04-14
- בית המשפט המחוזי בתל אביב פסק כי המערערת זכאית לפיצוי מכוח חוק מס רכוש וקרן פיצויים בגין נזק עקיף שנגרם כתוצאה ממלחמת לבנון השנייה והתבטא בירידת ערך הדירות שהעמידה למכירה. עם זאת נקבע כי יש להגביל את הפיצוי בגין ירידת הערך כך שיובאו בחשבון בחישוב הפיצוי רק אותן דירות אשר נמכרו בידי המערערת בתוך שנה מתום המלחמה

זכאות לפיצויים מקרן פיצויים ופעולות איבה גם בגין נזקים שנגרמו כתוצאה מפעולת מניעה ספציפית

- רעא 5902/12 - מנהל קרן פיצויים ופעולות איבה נגד קיבוץ נירים, קיבוץ ניר עוז - 23/01/2014 |
- כבוד השופטת ע' ארבל, כבוד השופט י' דנציגר, כבוד השופט א' שהם
- בית המשפט העליון פסק כי המשיבים, יישובי ספר הסמוכים לגבול הרצועה, זכאים לפיצויים מקרן פיצויים ופעולות איבה גם בגין נזקים שנגרמו כתוצאה מפעולת מניעה ספציפית (בדנן - איסור קיום טיסות ריסוס מעל שדות היישובים), שנבעה מחשש ממשי על יסוד מידע קונקרטי מפני פעולת איבה בהתהוות, אף מבלי שאירעה פעולת איבה בפועל.

היקף חובת ההנמקה של ועדת ערר לפי חוק מס רכוש וקרן פיצויים

- עמ 35522-12-12 - מנהל מס רכוש וקרן פיצויים, פרקליטות מחוז ת"א נגד שי.קי. סחר מתכות (2001) בע"מ - 22/03/2015 |
- כבוד השופט ה' קירש - מחוזי
- בית המשפט המחוזי בתל אביב דחה את ערעורו של מנהל מס רכוש וקרן פיצויים על החלטת ועדת הערר שקבעה כי דליקה שפרצה במפעל בקו התפר היא "פעולת איבה" המזכה בפיצויים. נפסק כי בהחלטת הוועדה לא נפל פגם בקשר לחובת ההנמקה של הוועדה, ואף אם החלטת הוועדה היא קצרה ותמציתית, בנסיבות העניין הנמקה זו היא מספקת ויש בה להסביר אם השיקולים אשר הביאו את הוועדה לידי ההחלטה.

דחיית תביעת פיצוי בגין שריפה

• ע"מ 42663/16 בבית המשפט: המחוזי בירושלים

• לפני: כב' השופט א' דורות ניתן ביום: 30.1.2017

• המערערת: יצהר - אגודה שיתופית חקלאית להתיישבות קהילתית בע"מ

• המשיב: מנהל מס רכוש וקרן פיצויים

• בית המשפט המחוזי בירושלים דחה ערעור על החלטת ועדת הערר לעניין מס רכוש וקרן פיצויים אשר דחתה את תביעת הפיצוי שהגישה המערערת בגין אירוע הצתה.

השאלה המשפטית, הרקע העובדתי וטענות הצדדים

- לפניי ערעור לפי תקנה 12א(א) לתקנות מס רכוש וקרן פיצויים (תשלום פיצויים) (נזקי מלחמה ונזק עקיף), התשל"ג-1973 (להלן: "תקנות מס רכוש") על החלטת ועדת הערר שהומצאה למערערת ביום 26.9.2016 לפיה נדחה ערר המערערת על החלטת המשיב, הדוחה את תביעת הפיצוי שהגישה המערערת בגין אירוע הצתה מיום 26.9.2007.

• בהחלטת ועדת הערר נקבע כי ניתוח כלל העדויות שהוצגו בפניה, מוביל למסקנה כי ישנן שתי אפשרויות לגרימת נזקי המערערת. האחת, ששריפת זבל או גזם יצאה מכלל שליטה. השנייה, שמדובר בהצתה מכוונת מסיבות לאומניות. הוועדה קבעה כי ניתוח העדויות שהובאו לפניה מוביל למסקנה כי לא פחות סביר שמדובר בשריפה שיצאה מכלל שליטה ולא בהצתה מכוונת על רקע לאומני

- עוד נקבע בהחלטה כי יש ליתן משקל לכך שהצתות קודמות על ידי פלסטינים אירעו באותו אזור, אולם ניתן משקל לעובדה כי ההצתה החלה באזור הכפר הסמוך שמרוחק מרחק ניכר מהישוב - כ-500 מטר בקו אווירי. לדעת הוועדה, אין זו דרך המלך לגרום לנזק מכוון לישוב, שכן יש צורך להעריך את כיוון הרוח ושזו תגיע בהכרח לתחומי הישוב ולא תפגע דווקא בכפר הפלסטיני.
- לדעת הוועדה בהחלטתה, גם לא ניתן לשלול אפשרות זו של הצתה מכוונת, הרי ניתוח העדויות והראיות אינו מוביל למסקנה כי ניתן לקבוע על פי מאזן ההסתברויות כי זה מה שאירע בעניין

• המערערת טוענת כי ההחלטה אם מכלול הנסיבות והראיות אינו עומד במאזן ההסתברות הנדרש להגדרת אירוע כ"פעולת איבה" היא שאלה משפטית מובהקת. נטען כי שגתה הוועדה בשעה שהתעלמה מעדויות ואישורים שהוצגו לפניה, המלמדים כי מדובר באירוע לאומני מכוון. עוד נטען כי הוועדה התעלמה מעדויות שהוגשו ללא התנגדות במסגרת תיק המשטרה, ובהן העידו שניים מתושבי הישוב כי הבחינו בשתי דמויות שהגיעו מן הכפר עוריקי, הדליקו שריפה וחזרו בריצה לכיוון הכפר.

• לטענת המשיב, ערעור זה מכון בעיקרו נגד הכרעותיה העובדתיות של עדת הערר וזאת בניגוד לתקנה 12א(א) לתקנות מס רכוש, המאפשרות לערער לבית המשפט המחוזי "בבעיה משפטית" בלבד. לעצם העניין נטען כי מסקנת ועדת הערר מבוססת כדבעי על חומר הראיות שהובא לפניה, וממנו עולה כי עדי המערערת לא היו יכולים לקבוע כי אכן מדובר בהצתה מכוונת על רקע לאומני.

דיון

- המחלוקת העיקרית בין הצדדים בערעור זה היא אם מדובר בערעור על החלטת הוועדה בבעיה משפטית, כטענת המערער, או שמדובר בערעור עובדתי, כטענת המשיב. המערער מבקשת מבית המשפט לבחון מחדש את הראיות שהוצגו בפני הוועדה, לרבות הערכת המהימנות של הוועדה לדברי העדים השונים שהופיעו בפניה. מדובר בהתערבות בקביעת ממצאים עובדתיים שאין לה מקום בערעור על החלטת הוועדה

• להבדיל מן הכלל המשפטי שלפיו ניתן לבסס ממצא על פי הנסיבות, במקרים שבהם המבצעים אינם נתפסים ואינם מובאים לדין, קביעת הוועדה, על בסיס העדויות שהובאו בפניה, כי המרחק הרב של מקום ההצתה מן היישוב יצהר, בתוספת עדות הגשש כי השריפה נבעה משריפת מזבלה שנמצאת באזור וכי לא הוכח שמדובר בהצתה מכוונת על רקע לאומני, היא קביעה עובדתית, שאין מקום לערער עליה בפני בית המשפט.

• בעניין אחד צודקת המערערת והוא האופן הלקוי של התנהלות הוועדה, אשר שמיעת הראיות בפניה הסתיימה לאחר שבע שנים תמימות.

• תוצאה הערעור נדחה. לא נעשה צו להוצאות.

תודה!
הייתם קהל מצויין



050-6209256

שוקי ג'אנה, עו"ד