

ערר מס' 418/15/48

מדינת ישראל
משרד האוצר – מנהל התכנון
ועדת ערר מחוזית

418/15/48

הרכב ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד רונית אלפר

מ"מ חבר ועדה: אדריכל מר מיכאל גופר

נציגת מתכנתת המחוז: גב' מירה מוסקוביץ

העוררים: גבאי אריאלה ואח'

- נגד -

המשיבה: ועדה מקומית לתו"ב שורקות

על ידי עו"ד גדי טל

ערר מס' – 418/15/48

החלטה

בהחלטתנו מיום 17.4.16 הורינו, לבקשת העוררים, על מינוי שמאי מייעץ אשר "יבחן את גובה ההשבחה בגין אישורה של תכנית בר / 109 / 4 בלבד", תוך הפנייתו לשומות מכריעות אחרות שניתנו בגין תכנית זו על ידי השמאים המכריעים משה נדמ, שושי שרביט שפירא, וגבע בלטר ובקשנו לקבל את התייחסותו "לפערים שבין שומות אלה, הן ביחס לשווי למ"ר, והן ביחס למקדם השוליות ושטח המרתף".

ביום 28.11.16 העביר השמאי המייעץ את שומתו לצדדים ובעקבות כך הגישה המשיבה בקשה לתיקון טעות שנפלה בשומה המייעצת בכל הנוגע להבנת הוראות תכנית בר/4/109.

לעמדת המשיבה שגה השמאי המייעץ את קבע כי שטח המרתף האפשרי הוא 118 מ"ר בלבד וזאת לאור העובדה שבסקירה התכנונית הוא ציין כי תכנית הבינוי המקסימאלית היא 195 מ"ר. אף כי המשיבה הסכימה כי לא היה מקום לחייב את העוררים בהיטל השבחה בגין מלוא קונטור של 195 מ"ר, אלא בגין שטח של 140 מ"ר בלבד, סברה כי קביעת השמאי המייעץ שגויה באשר היא מתעלמת מהוראות התכנית המשיבה, כאמור.

לאחר שעיינו בשומה המייעצת וקיבלנו את תגובת העוררים לטענה זו של המשיבה, מצאנו כי אכן נפלה שגגה בפני השמאי המייעץ, ובהחלטתנו מיום 24.1.17, הורינו על החזרת התיק לשמאי המייעץ "על מנת שיקבע את היקף ניצול הזכויות המיטבי במרתף, כאשר בעניין זה מופנה השמאי המייעץ לשומות המכריעות השונות שניתנו בסוגיה זו, אליהן הפנתה הועדה המקומית, וכן להיתרי בניה שהציגה בפניו הועדה המקומית".

ביום 9.2.17 העביר אלינו השמאי המייעץ את שומתו המתוקנת ולפיה ההשבחה בגין המרתף תחושב לפי שטח של 140 מ"ר, כאשר הפועל היוצא של קביעה זו הוא הגדלת היטל ההשבחה בגין תכנית בר/4/109 בכ-20,000 ₪.

בעקבות שומה מתוקנת זו איפשרנו לעוררים להתייחס לתיקון שערך השמאי המייעץ בשומתו.

ביום 2.3.17 הגישו העוררים השגה על שומה מייעצת במסגרתה טענו כי על אף ששמאי הצדדים הסכימו כי שווי מ"ר אקוו' למועד אישורה של תכנית בר/4/109 עומד על 4,700 ₪, סטה השמאי המייעץ מהסכמה זו וקבע כי השווי למ"ר אקוו' יעמוד על 5,700 ₪.

מלבד זאת לא העלו העוררים כל טענה בענין שטח המרתף שחושב על ידי השמאי המייעץ בשומתו המתוקנת.

בתגובה לכך טענה המשיבה, כי העוררים מלכתחילה לא השיגו על השומה המייעצת ועל כן, די בכך כדי לדחות את בקשתם זו. בנוסף טענה המשיבה, כי התיקון שערך השמאי המייעץ בשומתו לא עסק בשווי מ"ר מבונה ועל כן, אין מקום לעריכת מקצה שיפורים מטעם העוררים.

לגופו של עניין טענה המשיבה, כי העוררים מתעלמים מניתוח עסקאות ההשוואה שערך השמאי המייעץ בשומתו וכן מההלכה הפסוקה הקובעת כי השמאי המייעץ אינו כבול לשומות הצדדים וכי מידת ההתערבות בשומה מייעצת קטן ממילא.

דיון והכרעה

לאחר שעברנו על השומה המייעצת, לרבות התיקון שנעשה בה וכן על טענת העוררים, אנו סבורים כי אין כל מקום להתערב בשומה המייעצת כפי שתוקנה על ידי השמאי המייעץ וכי דין טענות העוררים כנגד השומה להידחות.

ראשית נבקש להזכיר מושכלות יסוד בכל הנוגע להתערבות ועדת הערר בשומה מכרעת/מייעצת. בהתאם לבר"מ 3644/13 משרד התחבורה נ' גלר דוד ואארורה ואח' [פורסם בבנון] (מיום 23.4.2014), ועדת הערר לא תתערב בשומה מכרעת / מייעצת כל זמן שההכרעה מצויה במתחם

הסבירות ובתחום שיקול הדעת המקצועי של השמאי המכריע. ככלל תיטה ועדת ערר לאמץ את השומה המייעצת אלא אם נפלה בה טעות מהותית או דופי חמור.

וכך נאמר בענין בר"מ גלר בנוגע לאמות המידה להתערבות בחוות דעתו של שמאי מכריע:

" שמאי מכריע (ובחלק מההליכים גם "שמאי מייעץ" מאז חקיקתו של חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 84 והוראת שעה), התשס"ח-2008, ס"ח 632 (להלן: התיקון)) ממונה בהליכים לפי סעיף 198 לחוק התכנון והבניה כמומחה הבוחן ירידת ערך של מקרקעין בצורה מקצועית, ניטראלית ואובייקטיבית. (לסקירת המסגרת הנורמטיבית ראו בר"מ 1874/12 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון נ' אנג'ל, פסקה 7 (1.5.2012)). ההנחה העומדת בבסיס מינויו של שמאי היא כי הלה ניחן בכישורים מקצועיים מובהקים יותר לחוות דעה בשאלות שמאיות שהונחו לפתחו ביחס לוועדת הערר. מנגד יש לזכור כי ועדת הערר היא טריבונול מינהלי שחבריו נהנים ממומחיות בתחום דיוניו. אומנם, אין הכרח שאחד מחברי הוועדה יהיה שמאי מקרקעין בהכשרתו, אולם כל חבריה בעלי ניסיון ומומחיות בתחום התכנון והבניה, ובתור שכאלה הם אינם הדיוטות בכל שאמור בשיטות שמאיות מקובלות המשמשות להערכת פיצוי בגין פגיעה במקרקעין מתכנית (ראו סעיף 12' לחוק התכנון והבניה). אשר על כן, חברי ועדת הערר כשירים לבקר את חוות דעתו של שמאי מכריע במסגרת ערר.

אמת המידה להתערבות בקביעותיו ובמסקנותיו של שמאי מכריע שמונה לפי סעיף 198 לחוק התכנון והבניה במסגרת ערר היא פועל יוצא של טעמים אלה. ועדת הערר תיטה לאמץ את חוות דעתו של השמאי וככלל התערבותה תוגבל למקרים שבהם נפלה בה טעות מהותית או דופי חמור (ראו, למשל, בר"מ 4372/07 ועדה מקומית לתכנון ובניה קרית אתא נ' עזבון המנוח ירימי אברהם, פסקה 3 (31.7.2007) (להלן: עניין קרית אתא); בר"מ 3052/06 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' פלבר, פסקה 5 (30.10.2006); לצד זאת, ראו בר"מ 9547/10 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מודיעין מכבים רעות נ' גונן, פסקה 12 (24.11.2008) המתייחס לאמת המידה להתערבות בשומה מכרעת במקרה שבו לא הוגש ערר). כך, למשל, ועדת הערר תיטה לאמץ את שיקול דעתו של השמאי אם מסקנותיו הושתתו על שיטה שמאית מקובלת ועל מסד עובדתי הולם, וזאת אף אם קיימות גישות מקצועיות שונות בשאלה שבמחלוקת (ראו, למשל, עניין קרית אתא, פסקה 3; בר"מ 9556/06 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה נ' מיטרני, פסקאות 2-3 (4.1.2007)). לעומת זאת, תיטה ועדת הערר להתערב בקביעות או בממצאים שקבע השמאי אם נמצא שהם נסמכים על מסד עובדתי בלתי הולם, או כשהוכח שההנחות העומדות בבסיס חוות הדעת לא הגיוניות, או שהשמאי לא סיפק הסבר מניח את הדעת לשאלות שנשאל, או כשהוות הדעת נסמכה על תשתית משפטית חסרה או שגויה (ראו, למשל, בר"מ 8282/07 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון נ' גינוסר, פסקה 5 (20.8.2008) (להלן: עניין גינוסר)). כמו כן, וכמובן מאליו, תקום עילה להתערב בחוות דעתו של שמאי מכריע אם נפל בה פגם היורד לשורש המעשה המינהלי כגון ניגוד עניינים, משוא פנים, חוסר תום לב וכיוצא באלה (השוו: בר"מ

העובדה כי השמאי המייעץ מצא לנכון לסטות מהסכמות הצדדים בכל הנוגע לשווי למ"ר אקור' אינה מהווה, לכשעצמה פגם בשומה, מה גם שבהתאם לפסיקה, השמאי המייעץ מוסמך ואף חייב, לקבוע שומת היטל השבחה באופן עצמאי ולהביא לכך ששומות ההשבחה תהיינה "שומות אמת", ללא תלות בשומות הצדדים (ר' והשוו בר"מ 6744/14 ג'י ישראל מרכזים בע"מ נ' הועדה המקומית ראשל"צ [פורסם בנבו] (מיום 5.3.2015); עמ"נ (מרכז) 48410-01-14 מנחם מנדל אוברקוביץ נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה [פורסם בנבו] (מיום 3.8.2015)).

לא זו אף זו, מעיון בשומה המייעצת עולה כי השמאי המייעץ ביסס את קביעתו על עסקאות השוואה בסביבת המקרקעין שנותחו על ידו וכן על שומות מכריעות שניתנו בתחום הישוב והגיע למסקנה כי השווי המוסכם אינו משקף נכונה את השווי למ"ר במועד הקובע. משכך, גם מטעם זה לא מצאנו מקום להתערב בקביעות השמאי המייעץ.

לפני סיום נבקש להעיר, כי בהתאם להחלטתנו מיום 17.4.16 הורינו כאמור על מינוי שמאי מייעץ אשר יתן את חוות דעתו ביחס לתכנית בר/109/4 בלבד.

מסיבה לא ברורה, הוכתרה השומה כשומה מכרעת ולא כשומה מייעצת, מבלי שהחלטתנו הוזכרה בה כלל, תוך שהשמאי נותן את חוות דעתו ביחס לכלל התכניות המשביחות החלות על המקרקעין ובהן תכניות בר/מק/309/3 ו-בר/309.

בין אם כשל זה נובע מכתב המינוי שקיבל השמאי ממועצת שמאי המקרקעין ו/או מהצדדים עצמם, אשר לא טרחו לציין בפני השמאי כי הינו משמש כשמאי מייעץ ולא כשמאי מכריע ולא ציינו בפניו את החלטתנו הנ"ל, אין בו כדי לשנות מהחלטתנו שניתנה זה מכבר, המחייבת את הצדדים.

משכך, אנו מאמצים את שומתו המתוקנת של השמאי נדם בכל הנוגע להשבחה הנובעת מתכנית בר/109/4, ודוחים את ההכרעה ביחס ליתר רכיבי השומה, אשר ניתנה בניגוד להחלטתנו.

בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

ההחלטה ניתנה ביום: 3 Kislev, 5778, 4.4.2017.

דף הבית < תזיקה/פסיקה

עזרר מס' – 418/15/48