

בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 3338-04-14 אשר ואח' נ' לתכנון ובניה רמת השרון ואח'
עמ"נ 4477-04-14 שערי רמת השרון בע"מ נ' אשר ואח'

לפני: כבוד השופטת ד"ר מיכל אגמון-גונן

המעוררים:

1. חנה אשר
2. שמעון אשר
3. רות פורפר
4. משה פורפר
5. חדוה אפשטיין
6. נתן אפשטיין
7. רחל סידי
8. שמואל סידי
9. ורדה מאירוביץ
10. אדיר מאירוביץ
11. גיטה לוי
12. יערב לוי
13. ירדנה בנימיני
14. שמאי בנימיני
15. אוריאל אבנת
16. דנה מנדל נדלר
17. זיו מנדל
18. רחל מתתיהו
19. אפרים מתתיהו
20. אינס חסון
21. יוסף חסון
22. ישראל בר עוז
23. רינה בן דוד
24. יחזקאל בן דוד
25. חנה ביטון
26. דניאל ביטון
27. מיכאל קורקין
28. יעקב קורקין
29. עודד קורקין
30. תמר קוברסקי
31. ישראל קוברסקי
32. עופר קלמן
33. יעל בוקסוויילר קלמן
34. אילון קלמן
35. ליאת אלבז קלמן

- ע"י ב"כ עוה"ד גיל צבע ומשה אשכנזי

נגד

המשיבות:

1. הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון
ע"י ב"כ עו"ד יעקב מ. בויאר

2. שערי רמת השרון בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד עפר טויסטר ואיילת חוטה

חקיקה שאוזכרה:

[חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965](#): סע' 197, 198, 198(ד), 198(ה), 198(ה4), 198(ו), 200, פרק ט'

מיני-רציו:

* ביחס למצב המשפטי שקדם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, מן הראוי שועדת הערר תדון בסוגיות המתעוררות לאחר קבלת חוות הדעת של השמאי המכריע, אשר אינן מצויות בתחום סמכותו.

* תכנון ובנייה – ועדת ערר – סמכותה

* תכנון ובנייה – שמאי מכריע – מינוי

בעקבות תביעת המערערים לפיצויים בגין ירידת ערך עקב אישור תכנית מתאר, ניתנה שומת השמאי המכריע. הצדדים מערערים על החלטות ועדת הערר, לפיהן אין היא יכולה ליתן תוקף של החלטה להכרעת השמאי, משזו ניתנה על פי פסק דינו של בימ"ש זה.

בית המשפט לעניינים מנהליים קיבל את ערעור המערערים, דחה את ערעור המשיבה ופסק:

להוציא הוראת סעיף 198(ה4) לחוק התכנון והבניה, המתייחסת לערר על השומה, אין בחוק התכנון והבניה – כנוסחו טרם תיקון 84 – הוראות ברורות לעניין מסגרת הדיון האמור להתקיים בפני ועדת הערר לאחר קבלת חוות הדעת של השמאי המכריע. במקרים רבים של תביעת פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה מתעוררות לצד השאלות השמאיות גם סוגיות שאינן מצויות בתחום סמכותו של השמאי המכריע ועליהן להתברר בפני ועדת הערר. ראוי להותיר בידי ועדת הערר את האפשרות לדון בשאלת ביטול חוות דעתו של שמאי מכריע גם אם לא הוגש עליה ערר, במקרים שבהם נפל בה פגם היורש לשורש העניין. יתרה מכך, לשמאי המכריע אין סמכות להורות על תשלום הפיצוי שקבע בשומה ונדרשת הוראה אופרטיבית לתשלום הפיצוי, גם אם לא הוגש ערר וגם אם איש מהצדדים אינו מבקש להעלות סוגיות משפטיות עקרוניות נוספות בפני ועדת הערר לאחר מתן השומה. לפיכך, היה על ועדת הערר לדון בטענת הצדדים לעניין תחולת הפטור מתשלום פיצויים וליתן תוקף של החלטה לשומה המכריעה, ככל שהייתה מוצאת כי אין למתן פטור. בנסיבות העניין, אין מקום לפטור את המשיבה מתשלום הפיצויים למערערים ויש ליתן תוקף של החלטה לשומת השמאי המכריע, באופן שהמשיבה תפצה את המערערים בהתאם לסכומים המפורטים בשומה.

פסק דין

מזה למעלה מעשור מנהלים הצדדים שלפני הליכים משפטיים בקשר עם תביעת פיצויים לירידת ערך, שאותה הגישו המערערים בעמ"נ 3338-04-14 (שהם המשיבים מס' 1-35 בעמ"נ 4477-04-14), על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, בעקבות אישור תכנית מתאר מקומית רש/במ/10(605) ברמת השרון. היזמים, שערי רמת השרון בע"מ, לקחו על עצמם את התחייבות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון, לשאת בפיצויים ככל שיקבעו.

התכנית נשוא ענייננו, שמכוחה הוגשה תביעת הפיצויים, אושרה עוד בשנת 1999, תביעת הפיצויים הוגשה בשנת 2002 ושומת השמאי המכריע, שבגדרה נפסקו למערערים פיצויים בגין אישור התכנית, הוגשה בשנת 2010 והיא הושלמה ותוקנה, בהתאם להנחיית ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב, בשלהי שנת 2012. חרף זאת, והגם שמגדלי המגורים, אשר נבנו מכוח התכנית נשוא ענייננו בסמוך לדירות ובתי המערערים, הושלמו לפני קרוב לעשור, הליך זה טרם נשלם.

המשיבה 2, יזמית הפרויקט נשוא התכנית שבאה בנעלי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון לעניין השיפוי בגין התכנית, לא השלימה עם שומת השמאי המכריע, הגם שהיא הושלמה ותוקנה בהתאם להנחיית ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב, ולפיכך הגישה ערעור מינהלי לבית משפט זה (לפני כב' השופט מ' יפרח). בהסכמת הצדדים, הוחזר הדיון לועדת הערר, על מנת שזו תורה לשמאי המכריע לנמק את שומתו המתוקנת וכן על מנת שתכריע בטענת המשיבה 2 לעניין תחולת סעיף 200 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

השמאי המכריע אכן נימק את שומתו המתוקנת, ואולם ועדת הערר, בהחלטותיה מיום 2.1.14 ומיום 18.2.14, קבעה, כי היא אינה יכולה ליתן תוקף של החלטה להכרעת השמאי המכריע משזו ניתנה על פי פסק דינו של בית משפט זה.

כעת מונחים לפני ערעורי הצדדים על החלטות ועדת הערר מיום 2.1.14 ומיום 18.2.14. כאמור, התוצאה האופרטיבית של שתי ההחלטות האמורות הינה, כי טרם ניתנה תוקף של החלטה לשומת השמאי המכריע, הגם שמדובר בהליך הנמשך מזה למעלה מעשור.

1. רקע הדברים וההליכים

א. המקרקעין נשוא ענייננו וההליכים הקודמים

המערערים בעמ"נ 3338-04-14 (הם המשיבים מס' 1-35 בעמ"נ 4477-04-14 ולהלן יכוננו: המערערים), הינם בעלי זכויות בנכסים המצויים ברחובות השרון, השיפון וכצלסון, בחלק הצפוני מערבי של העיר רמת השרון, בסמוך לגבול הערים רמת השרון והרצליה. המדובר באזור מגורים יוקרתי ומבוקש, המאופיין בבנייה צמודת קרקע, ותיקה ברובה.

ביום 1.10.02 הגישו המערערים (ביחד עם בעלי נכסים נוספים) תביעת פיצויים כנגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון (להלן: הוועדה המקומית), לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: חוק התכנון והבניה), בעקבות אישורה של תכנית מתאר מקומית

רש/במ/10(605) לאיחוד וחלוקה בהסכמה, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4831 מיום 9.12.99 (להלן: **התכנית**).

התכנית חלה על חטיבת קרקע המשתרעת על פני שטח של כ-24,000 מ"ר, אשר ממוקמת מצפון וממערב לנכסי המערערים ואשר תחומה ברחוב סוקולוב ממזרח וברחוב יבנה מצפון. במסגרת התכנית, שונה ייעוד חטיבת הקרקע ממגרש לתעשייה, מגורים א', שטח ציבורי פתוח ודרכים, למגרש מעורב למסחר, אזור מגורים מיוחד, שטח לבניין ציבורי, שטחים פרטיים פתוחים, דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים. מלבד ואגב השינוי בייעוד חטיבת הקרקע, הגדילה התכנית את השטח המבונה בכ-21,955 מ"ר בבניינים בני 10-12 קומות וכן הגדילה את מספר מקומות החנייה בכ-354 מקומות.

בתביעת הפיצויים שהגישו, טענו המערערים (ביחד, כאמור, עם בעלי נכסים נוספים), כי התכנית פגעה בצורה מהותית בנכסיהם וזאת בשים לב לעובדה שערב התכנית היה מצוי בצמידות לנכסיהם שטח פתוח, שייעודו רב השנים לתעשייה נמוכה לא מומש ולא הייתה כל כוונה של הרשות לממשו, ואילו לאחר אישור התכנית מוקמים בסמיכות של מטרים בודדים מנכסיהם מגדלים המתנשאים על פני 10-12 קומות בהיקף עצום של כ-22 אלף מ"ר, המשלבים מגורים ומסחר, כך שמעבר להגדלת הצפיפות והעומס על התשתיות, נכסיהם חשופים לצפייה מצד הדירות במגדלים. על פי הטענה, כתוצאה מאישור התכנית נפגעו נכסיהם בשיעור של 12%-46%.

המשיבה 2, **שערי רמת השרון בע"מ** (היא המערערת **בעמ"נ 4477-04-14** ולהלן: **המשיבה**), הינה יזמית הפרויקט שהוקם מכוח התכנית ומי שבאה בנעליהן של **עיטור חברה לבניין ופיתוח בע"מ** ו**עיטורונים השקעות בינוי ופיתוח בע"מ**, בעלות הזכויות בחטיבת הקרקע שעליה חלה התכנית, אשר חתמו על כתב שיפוי כלפי הוועדה המקומית בגין תביעות על פי **פרק ט' לחוק התכנון והבניה**, שעילתן בתכנית.

תביעת הפיצויים שהגישו המערערים (ביחד עם בעלי נכסים נוספים) נדחתה על ידי הוועדה המקומית ביום 9.2.03, לאור חוות דעת השמאי מטעמה וכן ביחס לחלק מבעלי הנכסים גם מהטעם שזכויותיהם במקרקעין נוצרו לאחר המועד הקובע, שהוא יום פרסומה של התכנית ברשומות, ומהטעם שחלק מהנכסים כלל אינם גובלים בתכנית.

על החלטת הוועדה המקומית הגישו המערערים (ביחד עם בעלי נכסים נוספים) ערר ל**וועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב** (להלן: **ועדת הערר**). במהלך הדיון המקדמי הראשון בערר, שהתקיים ביום 20.11.03, הגיעו הצדדים להסכמה, כי בשלב הראשון תידון ועדת הערר בטענות המקדמיות ולאחר מכן, וככל שימצא כי יש לדון בתביעה לגופה, ימונה שמאי מכריע (עררים רש/03/5197-5235).

בהחלטתה מיום 12.2.07 קיבלה ועדת הערר את טענותיה המקדמיות של הוועדה המקומית ביחס לארבעה מהעררים, כך שאלו נמחקו מהערר (עררים 5228/03-5231/03). ביחס ליתר העוררים, הם

המערערים, נדחו הטענות המקדמיות והצדדים התבקשו להודיע לועדת הערר האם הם הגיעו להסכמה באשר לזהות השמאי המכריע, שאחרת ועדת הערר תקבע את זהותו (העתק החלטת ועדת הערר מיום 12.2.07 צורף כנספח ב'1 לערעור).

ביום 6.6.07 מונה על ידי ועדת הערר, בהסכמת הצדדים, שמאי המקרקעין מר **עדי נאור** כשמאי מכריע (העתק החלטת ועדת הערר מיום 6.6.07 צורף כנספח ב'2 לערעור).

השמאי המכריע בחן את חוות הדעת השמאיות מטעם הצדדים וקיים תשע ישיבות במעמד הצדדים, שבמהלכן שמע את טענות הצדדים, לרבות המומחים מטעמם.

ביום 12.7.10 הוציא השמאי המכריע שומה מכרעת שבגדרה קבע, כי התכנית אכן פגעה בשווי נכסי המערערים (העתק שומת השמאי המכריע מיום 12.7.10 צורף כנספח ג' לערעור). השמאי המכריע קבע, כי לגבי 12 מהנכסים שיעור הפגיעה נע בין 10.36%-17.73%; לגבי 6 מהנכסים שיעור הפגיעה נע בין 9.22%-7.41%; ולגבי 2 נכסים שיעור הפגיעה הינו 5.88%-5.26%.

ביום 31.8.10 הגישה המשיבה ערר על השומה המכרעת ולחילופין בקשה לפטור אותה מתשלום פיצויים בהתאם [לסעיף 200 לחוק התכנון והבניה](#) (העתק ערר המשיבה ללא נספחיו צורף כנספח ד' לערעור). טענתה המרכזית של המשיבה בגדרי הערר הייתה, כי קביעת מקדם הפחתה גבוה (-20% 25% בממוצע) בגין "קרבה לבניה רוויה" ב"מצב החדש", לאחר אישור התכנית, מנוגדת לציפייה הסבירה של המתגורר בעיר, כי פיתוח העיר לא ייעצר בקצה גבול מגרשו וכן למגמות תכנון ארציות שעניינן ציפוף הערים, בין היתר באמצעות בנייה לגובה. לחילופין טענה המשיבה, כי בנסיבות העניין יש לפטור את הוועדה המקומית מתשלום פיצויים מכוח [סעיף 200 לחוק התכנון והבניה](#). בהקשר זה נטען, כי שיעור הפגיעה הינו בתחום הסביר וכי המדובר בשינוי תכנוני רגיל, התואם את מגמות התכנון הארציות לציפוף הבניה בערים.

לטענות המשיבה, כמפורט בערר, הצטרפה גם הוועדה המקומית שטענה, בנוסף, כי השמאי המכריע שגה בכך שלא קבע מקדם הפחתה גבוה בהרבה לשווי במצב התכנוני הקודם עקב הקרבה לאזור תעשייה (העתק תשובת הוועדה המקומית לערר המשיבה צורף כנספח ה'2 לערעור). בהקשר זה נטען, כי על פי חוקי העזר העירוניים, שעות הפעילות באזור התעשייה הן משעה 06:00 בבוקר ועד לשעה 19:00 בערב וכי ניתן להפעיל באזור התעשייה גם תעשיות מזהמות המהוות מטרד, וכי את זאת גם היה צריך לקחת בחשבון בקביעת השווי במצב התכנוני הקודם.

בתגובתם לערר המשיבה טענו המערערים, כי אין כל מקום להתערב בשומה המכרעת (העתק תגובת המערערים לערר המשיבה צורף כנספח ה'1 לערעור). המערערים טענו, כי השמאי המכריע אכן לקח בחשבון את אופי הסביבה כסביבה עירונית, ערך את ההתאמות הנדרשות ונתן מקדמי הפחתה במצב התכנוני הקודם בשל הקרבה לאזור תעשייה. נטען, כי השמאי המכריע נתן דעתו לכלל הטענות שהעלו הצדדים, ניתח עסקאות השוואה וערך התאמות, תוך ניתוח מאפייניהם של הנכסים וקבע את שקבע, כאשר אין כל עילה להתערב בכך. באשר לתחולת [סעיף 200 לחוק התכנון והבניה](#)

בנסיבות העניין טענו המערערים, כי שיעור הפגיעה שנקבע ביחס לכל אחד מהם הינו מעבר לסביר וכי המשיבה והוועדה המקומית לא הוכיחו את קיומו של אף אחד מהתנאים להחלת הסעיף.

בין לבין, ביום 7.4.11, נפסקו לטובת המערערים הוצאות ושכר טרחת עו"ד בגין ההליך. על החלטה זו של ועדת הערר הגישה המשיבה ערעור לבית משפט זה (עמ"נ 21633-05-11, לפני כב' השופט ע' מודריק). ערעור זה נמחק בסופו של דבר בהמלצת בית המשפט.

ביום 27.9.11 התקיים דיון בערר לפני ועדת הערר, שבמהלכו פירטו הצדדים, באריכות, את טענותיהם ואף נשמעה עמדת השמאי המכריע (העתק פרוטוקול הדיון מיום 27.9.11 צורף כנספח ו' לערעור).

ביום 25.10.11 התקבלה החלטת ועדת הערר שבגדרה נקבע, בין היתר, כך (העתק החלטת ועדת הערר מיום 25.10.11 צורף כנספח ז' לערעור):

"לאחר שבחנו את טענות הצדדים, את השומה המכרעת והמסמכים הרלבנטיים, ולאחר ששמענו את הצדדים ואת השמאי המכריע, בדיון שהתקיים בפנינו, אנו מחליטים כלהלן:

כפי שגם ציין השמאי המכריע בפנינו, כל הנתונים והטענות שנטענו בערר נטענו גם בפניו, נותחו ונלקחו בחשבון. נקבעו על ידו מקדמי הפחתה ונערכו ההתאמות הנדרשות לכל אחד מהנכסים. לא מצאנו כי השומה המכרעת מתעלמת מכך כי נכסי המשיבים מצויים במרקם עירוני, ומכך שגם במצב התכנוני הקודם אין מדובר בסביבה "כפרית שקטה". ההיפך הוא הנכון – השמאי המכריע מציין במפורש כי הנכסים מצויים בסביבה עירונית, מאופיינת בבנייה רוויה. כן ניתנו על ידו מקדמי הפחתה לשווי, בשל קירבת הנכסים לאזור תעשייה, במצב התכנוני הקודם.

עיון בשומה המכרעת מעלה כי השמאי המכריע שמע בהרחבה את טענות הצדדים במהלך 9 (!) ישיבות בהשתתפות הצדדים וכי "לצדדים ניתנה הזדמנות מלאה לטעון את טענותיהם, להציג מסמכים וראיות שונות, הן במהלך הישיבות והן לאחר מכן" (עמ' 3 לשומה המכרעת). טענות הצדדים פורטו בהרחבה בשומה המכרעת ונעשה בה ניתוח מקצועי ומפורט שלהם, תוך פירוט מאפיינים ועריכת התאמות לכל נכס ונכס בנפרד.

התכנית החדשה משתרעת על שטח של כ- 24,374 מ"ר מצפון וממזרח לנכסים נשוא השומה. מספר הקומות המתוכנן הינו בין 8 ל-12 קומות על עמודים, מגרש לבניין ציבורי עד 3 קומות, שפ"פ, שצ"פ ודרכים.

במצב התכנוני הקודם ניתנו על ידי השמאי המכריע מקדמי הפחתה בגין קרבה לאזור תעשייה בשיעורים של 5%-15%, בהתאמה, לכל נכס בנפרד. במצב התכנוני החדש, ניתנה הפחתה על ידו בגין קרבה לבנייה רוויה בשיעור של 20%-25%. העוררת עצמה הכירה בשיעור פגיעה מסוים בשל הקרבה לבנייה רוויה במצב התכנוני החדש, אולם רק לגבי ה"דלתא" לטענתה. הנה כי כן, השמאי המכריע לקח בחשבון את הקרבה לאזור תעשייה על פי המצב התכנוני הקודם, ונתן מקדם הפחתה לקרבה לבנייה רוויה, אם כי בשיעורים שונים מאלו שנטענו בפניו. לא מצאנו כל פגם בקביעתו כי התכנית החדשה משנה בצורה ניכרת את הסביבה – מאזור תעשייה לאזור בנייה רוויה ויחד עם זאת הדגיש כי: "בבחינת השפעת תכנית רש/במ/10 הובא בחשבון כי חלק מהמרכיבים של גידול בנפחי התנועה, רעש, זיהום אוויר הינם בגדר מגמות צפויות בהתפתחות העיר קונה סביר לא יכול לכמת את השפעתם. אולם הבינוי המוצע בתכנית רש/במ/10 מבחינת גובה הבניינים (10-12 קומות) והגדלת הצפיפות (16 יח"ד לדומם) מהווה שינוי מהותי שאינו תואם את אופי הסביבה..."

השמאי המכריע גם ציין בדיון בפנינו, כי אין לקחת בחשבון ציפיות בעלמא באופן כללי. כן ציין כי לא נטען בפניו כי היו תכניות ספציפיות באזור ולכן אין מקום לקחת בחשבון בנסיבות שבפניו, מגמות תכנון ערטילאיות. כן ציין כי בכל מקרה, גם על פי מגמות התכנון הכלליות, אין מדובר בבניה בגובה ובמספר הקומות שאושרו בתכנית החדשה.

עד כאן, לאור דברים אלו של השמאי המכריע, לא מצאנו כי יש מקום להתערבותנו לעניין עצם הפגיעה שנגרמה על ידו. (ההדגשות לעיל ולהלן שלי – מ' א' ג').

לצד זאת קבעה ועדת הערר, כי לעמדתה נפלה טעות מהותית בשומה המכרעת, בשלב השני של הערכת שווי המקרקעין, לפני אישור התכנית החדשה ולאחריה, וזאת כאשר לצורך כימות השפעתה של התכנית בחן השמאי המכריע **"עסקאות במגרשים לצמודי קרקע הגובלים בבניה רוויה לעומת מגרשים הגובלים בבנייה צמודת קרקע"**. לעניין זה הבהירה ועדת הערר, כך :

"השמאי המכריע, אם כן, ביסס את השווי במצב החדש על השוואה בין מגרשים הסמוכים לבנייה רוויה לבין מגרשים הסמוכים לבניה צמודת קרקע. לא ברור ולא פורט, מדוע נערכה השוואה למגרשים הגובלים עם צמודי קרקע. מדובר בנכסים אשר במצב התכנוני הקודם גבלו באזור תעשייה, ושעל פי קביעת השמאי המכריע מצויים בסביבה של מירקם עירוני עם צפי להתפתחות עירונית של בנייה רוויה. ההנחה כי במצב התכנוני החדש, יש לערוך השוואה לנכסים הגובלים בבניה צמודת קרקע איננה מתיישבת עם הניתוח שעשה השמאי המכריע עצמו קודם לכן, ועם קביעותיו בעניין הפגיעה שנגרמה למקרקעין ובעניין המגמות הצפויות לבניה רוויה, אם כי לא בגובה שאושר בסופו של דבר בתכנית החדשה. במקרה שלפנינו לא הונח ולא פורט בסיס נתונים כלשהו על פיו ניתן היה לבסס את התחשיב במצב התכנוני החדש שלקח בחשבון השוואה למגרשים הגובלים בבניה צמודת קרקע, לעומת מגרשים הגובלים בבנייה רוויה.

לצורך קביעת השווי במצב התכנוני החדש, יש לקחת את הנתונים שכבר נקבעו בעמוד 16 לשומה המכרעת שצוטטו לעיל, ואת הקביעה כי הבינוי שאושר בסופו של דבר, מבחינת גובה הבניינים והגדלת הצפיפות, כן מהווה שינוי מהותי שיש בו פגיעה. ישנה פגיעה, בגין ה"דלתא" שנוצרה, כפי שקבע השמאי המכריע עצמו, בין ה"מגמות הצפויות בהתפתחות העיר" לבין "הבינוי המוצע" בתכנית שאושרה (כלשונו בעמ' 16 לעיל). לפיכך את שיעור הפגיעה היה צריך לקבוע לפי ה"דלתא"...

לאור כל האמור לעיל אנו מחזירים את השומה המכרעת לבחינה חוזרת ולתיקון ערכי השווי שנקבעו בה, לגבי המצב התכנוני החדש בהתאם לעקרונות שלעיל, לאמור: השמאי המכריע יבחן ויקבע לפי שיקול דעתו המקצועי את שיעור הפגיעה בגין "השינוי המהותי שאינו תואם את אופי הסביבה" ... שיעור ה"דלתא" ושווי הפגיעה יקבעו לפי שיקול דעתו המקצועי."

בשולי החלטתה הבהירה ועדת הערר, כי לאור התוצאה שאליה הגיעה היא אינה דנה, בשלב זה, בטענה לתחולת [סעיף 200 לחוק התכנון והבניה](#), וכי לאחר קבלת השומה המכרעת המתוקנת, יינתן לכל צד פרק זמן של 14 יום לטעון לעניין תחולת [סעיף 200 לחוק התכנון והבניה](#) בנסיבות העניין.

ביום 8.11.11 התקבלה התייחסות השמאי המכריע להחלטת ועדת הערר מיום 25.10.11 (העתק התייחסות השמאי מיום 8.11.11 צורף כנספח ח' לערעור). השמאי המכריע הבהיר, כי עוד בשומה המכרעת ציין, כי לא אותרו על ידו עסקאות השוואה בנכסים צמודי קרקע הגובלים באזור תעשייה וכי קיימות בענייננו מגבלות אובייקטיביות שונות, כגון מיעוט נתוני השוואה. השמאי המכריע הבהיר, כי הנתונים שהיו בידיו ושעליהם ביסס את השומה היו עסקאות בנכסי התובעים לאחר המועד הקובע; עסקאות בנכסים בסביבה הקרובה (שאינם גובלים) בסמוך למועד הקובע; ניתוח

מכרזים ומידע שוק לגבי השפעת בניה רוויה על שווי צמודי קרקע גובלים; סקרי שוק ומחקרים. השמאי המכריע הבהיר, כי בהתאם לנתונים והמידע הקיים, הוא הגיע למסקנה, כי הדרך הנכונה לחשב את השפעת התכנית על כל אחד ואחד מהנכסים צריכה להיעשות בארבעה שלבים, כדלקמן:

(1) הערכת שווי הנכס (X) בסביבה "הומוגנית" של צמודי קרקע, היינו שווי תיאורטי המנטרל את השפעת אזור התעשייה, מחד גיסא, והבנייה הרוויה, מאידך גיסא (שווי תיאורטי שנועד לאפשר את חישוב ה"דלתא"). השמאי המכריע הבהיר, לעניין זה, כי הערכת השווי של כל אחד ואחד מהנכסים נערכה בגישת ההשוואה הישירה לנכסים הנמצאים בסמוך לתחום התכנית אך אינם גובלים בה, וכי כל הנכסים להשוואה נמצאים בסביבה של מרקם עירוני עם צפי להתפתחות עירונית, ולפיכך הציפיות האמורות מגולמות במחירי השוק של עסקאות ההשוואה; (2) הכפלת השווי התיאורטי של הנכס (X) במקדם המבטא השפעת אזור תעשייה גובל; (3) הכפלת השווי התיאורטי של הנכס (X) במקדם המבטא השפעת בנייה רוויה גובלת; (4) חישוב ה"דלתא" עבור כל אחד מהנכסים. השמאי המכריע הבהיר, כי לאור האמור ולאור ייחודיות המקרה, שאינו מאפשר קביעת "דלתא" מידית, אלא מחייב ניתוח הכולל ארבעה שלבים, כמפורט לעיל, המבוססים כולם על ניתוח עסקאות השוואה מנכסים בסביבה עירונית אשר המחיר ששולם עבורם מגלם ציפיות שונות להתפתחות עירונית, סקרי שוק, ניתוח מכרזי ממ"י ועוד, הוא איננו מוצא לנכון לשנות את שומתו.

ביום 11.12.11 התקבלה החלטת ועדת הערר בזו הלשון (העתק ההחלטה מיום 11.12.11 צורף כנספח ח' לערעור המשיבה):

"לאחר שעיינו במסמך ששלח השמאי המכריע ביום 8.11.11 נראה כי חלה ככל הנראה טעות או אי הבנה לעניין יישום החלטתנו מיום 25.10.11. בהתאם להחלטתנו, על השמאי המכריע לתקן את ערכי השווי. האמור במסמך כי "אינו מוצא לנכון לתקן את שומתו", למעשה אינו עולה בקנה אחד עם האמור בהחלטה. נזכיר כי גם שמאי מכריע הינו מומחה שמונה מטעם ועדת הערר אשר כפוף להנחיותיה, גם במקרים בהם הוא סבור אחרת מועדת הערר.

נראה גם כי דברינו שבהחלטה – כי איננו מתערבים בשיקול הדעת המקצועי – לא הובנו כראוי בהקשר זה. לפיכך נבהיר: בהחלטתנו קבענו כי על השמאי המכריע לתקן את ערכי השווי על פי הפירוט שפרטנו בעמ' 7 להחלטה... בהמשך נאמר על ידנו כי שיעור ה"דלתא" ושווי הפגיעה ייקבעו לפי שיקול דעתו המקצועי של השמאי המכריע. דברים אלו מתייחסים לאופן החישוב שיעשה השמאי המכריע על פי הנחיותינו. אין ללמוד מדברים אלו כי יכול השמאי המכריע גם שלא לתקן את ערכי השווי שנקבעו בשומה.

ועדת הערר הנחתה את השמאי המכריע לתקן את ערכי השווי בשומה – לחשב את שיעור הדלתא ואת שווי הפגיעה הנגזרת מכך. ועדת הערר קבעה כי לא תתערב באופן בו יעשה זאת.

אשר על כן על השמאי המכריע לחשב מחדש את שיעור הפגיעה לפי הנחיות ועדת הערר. " (ההדגשות לעיל שלי- מ' א' ג').

ביום 31.1.12 התקבלה הודעת השמאי המכריע, שבגדרה ביקש השמאי המכריע לקבל מועדת הערר **"הנחיות מפורטות כדי לבצע את תיקון ערכי השווי"** (העתק ההודעה מיום 31.1.12 צורף כנספח ט' לערעור). השמאי המכריע שב והבהיר בגדרי הודעתו, כי בהעדר נתוני השוואה על עסקאות בנכסים דומים במועד הקובע, הוא בחן ערכי שווי של עסקאות שנערכו בנכסים סמוכים מאד, שאינם גובלים עם בניה רוויה, אלא גובלים בצמודי קרקע, אשר נערכו בסמוך לתאריך הקובע. השמאי המכריע

הבהיר, כי על בסיס נתונים אלה הוא קבע מה יהיה שווי הנכסים במצב התכנוני החדש, בהתאם למקדמים המגלמים ומשקפים את "הפגיעה בגין השינוי המהותי שאינו תואם את אופי הסביבה".

ביום 28.2.12 התקבלה הודעה נוספת מטעם השמאי המכריע, שבגדרה שב וציין, כי ועדת הערר בהחלטתה "מתעלמת מהאופן בו בוצעו תחשיבי השומה המכרעת בפועל" (העתק ההודעה מיום 28.12.12 צורף כנספח י' לערעור המשיבה). ועדת הערר התבקשה לבחון את התחשיב הפרטני שערך השמאי המכריע ובמידה שהתחשיב לא יניח את דעתה, ליתן לו הנחיות מפורטות כיצד לתקן את שומתו.

בסופו של דבר, ביום 30.8.12, התקבלה תוספת לשומה המכרעת, שבגדרה פירט השמאי המכריע, בטבלה, ביחס לכל אחד ואחד מהנכסים, את שווי הנכס במצב הקודם; שווי מצב חדש "צפוי", המגלם בנייה רוויה נמוכה בהתאם לציפייה עירונית כללית; ושווי מצב חדש, המגלם סמיכות לבנייה רוויה שאינה תואמת את אופי הסביבה (העתק התוספת לשומה מיום 30.8.12 הינו חלק מנספח ט' לערעור). מנתונים אלה גזר השמאי המכריע את ה"דלתא", המשקפת את שיעור הפגיעה בגין השינוי המהותי שאינו תואם את אופי הסביבה, וכפועל יוצא את הפגיעה בש"ח למועד הקובע.

ביום 25.12.12 הגישה המשיבה בקשה לוועדת הערר, שבגדרה ביקשה, כי האחרונה תורה לשמאי המכריע לנמק את קביעתו (העתק בקשת המשיבה מיום 25.12.12 צורף כנספח י' לערעור). בפתח בקשתה הבהירה המשיבה, כי הודעות השמאי המכריע, הן זו מיום 31.1.12 והן זו מיום 30.8.12, כלל לא נשלחו אליה, וכי על ההודעה מיום 30.8.12 היא למדה רק ביום 12.12.12, בעקבות פנייתה לוועדת הערר. המשיבה טענה בגדרי בקשתה, כי השמאי המכריע לא ציין בגדרי הודעתו מיום 30.8.12 כיצד הגיע לערכי השווי שקבע בטור בטבלה שכותרתו "שווי מצב חדש צפוי – בנייה רוויה נמוכה בהתאם לציפייה עירונית כללית", על אילו נתונים התבסס, מה מקורם, וכיו"ב. המשיבה טענה לעניין זה, כי:

"העדר הנמקה וביסוס של ערכי השווי שנקבעו על ידי השמאי המכריע אינם מאפשרים לעוררת להבין כיצד קבע השמאי המכריע את ערכי השווי שקבע, מה מקורם, ועל מה הם מתבססים. לפיכך, לעוררת אין כל אפשרות לבחון את קביעותיו של השמאי המכריע, על מנת להחליט אם היא מבקשת להתייחס אליהן אם לאו. מדובר בתיקון מהותי של השומה המכרעת והעוררת זכאית, על פי כללי הצדק הטבעי, להתייחס אליו."

בשולי בקשתה הבהירה המשיבה, כי היא עומדת על טענותיה לעניין הפטור מתשלום פיצויים לפי [סעיף 200 לחוק התכנון והבניה](#), כפי שנטענו בערר מטעמה ובדיון שנערך לפני ועדת הערר ביום 27.9.11, וכי לעמדתה טענות אלה מקבלות משנה תוקף לנוכח התיקון שערך השמאי המכריע בשומתו.

ביום 9.1.13 התקבלה החלטת ועדת הערר בזו הלשון (העתק החלטה מיום 9.1.13 צורף כנספח י"א לערעור):

"כפי שציינו העוררים בהרחבה, אכן היו כמה וכמה סבבים של ועדת הערר אל השמאי המכריע עד אשר התחשיב אשר הגיע לבסוף ביום 30.8.12, היה בו כדי ליישם את עקרונות החלטת ועדת הערר, ומבלי שוועדת הערר תתערב בעקרונות

שמאיים-מקצועיים ובתחשיבים, במסגרת היקף התערבותה המצומצם, בשומה מכרעת.

לא ברור, מדוע לא קיבלה העוררת לידיה את התחשיב מיום 30.8.12, אך לגופם של דברים, בכל מקרה, אין מקום בשלב זה לעורר מחדש את הערר והטענות שנטענו בו ואין מקום לטענות על התחשיבים אשר נעשו לבסוף בהתאם לעקרונות שהותוו בהחלטתנו.

יחד עם זאת, ולפנים משורת הדין, בהתחשב בטענת העוררת כי התחשיב הגיע לידיה באיחור רב (כחלוף ארבעה חודשים) ועל אף שלמעשה התיק כבר סגור, תינתן לה בבקשתה הזדמנות לטעון, ככל שתראה בכך, לעניין סעיף 200, וזאת תוך 7 ימים מיום קבלת החלטה זו.
למשיבים תינתן זכות תגובה תוך 7 ימים.

על הצדדים גם להיערך לכך כי יתכן ויוזמנו לדין קצר בעניין סעיף 200, ככל שיבחרו להגיב ולטעון לגביו, כאמור בהחלטה זו. (ההדגשות לעיל שלי – מ' א' ג').

ביום 20.1.13 הגישה המשיבה לוועדת הערר בקשה נוספת, שבגדרה שבה וביקשה, כי ועדת הערר תורה לשמאי המכריע לנמק, לבסס ולהסביר את קביעותיו בתוספת לשומה מיום 30.8.12 (העתק הבקשה מיום 20.1.13 צורף כנספח י"ב לערעור). בבקשתה טענה המשיבה, כי היא אינה מבינה, בכל הכבוד, הכיצד בהעדר כל הנמקה וביסוס של התחשיב החדש שערך השמאי המכריע, יש באפשרותה לדעת אם בתחשיב יש "כדי ליישם את עקרונות החלטת ועדת הערר". המשיבה טענה בבקשתה, כי **'ככל שלא יועברו אליה הנמקה, פירוט וביסוס של הטבלה שערך השמאי המכריע, ייפגעו זכויותיה המהותיות והדינויות, על כל המשתמע מכך.'** בשולי הבקשה שבה והבהירה המשיבה, כי היא **'עומדת על טענותיה לעניין הפטור מתשלום פיצויים מכוח סעיף 200 לחוק התכנון והבניה כפי שנטענו בעררה ועל ידי בא כוחה בדיון שהתקיים בוועדת הערר.'**

בתגובתם לבקשת המשיבה מיום 20.1.13, טענו המערערים, כי התחשיב שפורט בתוספת לשומה המכרעת מיום 30.8.12 ממלא ומיישם אחר דרישות ועדת הערר לתיקון ערכי השווי לגבי המצב התכנוני החדש, בהתאם לעקרונות שהותוו בהחלטת ועדת הערר מיום 25.10.11 (העתק תגובת המערערים צורף כנספח י"ג לערעור). בהקשר זה נטען, כי לאחר שהשמאי המכריע פירט את אופן התחשיב שאותו ביצע הן בדיון שנערך לפני ועדת הערר ביום 27.9.11 והן בהתייחסויותיו מיום 31.1.12 ומיום 28.2.12, כל שנדרש היה תיקון ערכי השווי שנקבעו בהתייחס לשווי מצב חדש לבנייה רוויה שאינה תואמת את אופי הסביבה, וכי כך אכן נעשה על ידי השמאי המכריע בתחשיבו הסופי מיום 30.8.12. המערערים טענו עוד, כי בבקשתה מיום 20.1.13 חוזרת המשיבה על טענותיה לעניין סעיף 200 לחוק התכנון והבניה, כפי שהן פורטו בכתב הערר מטעמה, ללא תוספת או שינוי, וכי המשיבה חוזרת ומנסה לעקוף, בכל פעם מחדש, את החלטות ועדת הערר וזאת בניסיון לעכב את הדיון, אשר נמשך למעלה מעשור.

ביום 18.2.13 התקבלה החלטת ועדת הערר, בזו הלשון (העתק ההחלטה מיום 18.2.13 צורף כנספח י"ד לערעור):

"ככל שלעוררת השגות כנגד החלטת ועדת הערר היה עליה לפעול בהתאם להליכים הקבועים בחוק. משהעוררת גם לא פנתה במועד הקבוע בהחלטה לעניין סעיף 200 הרי שבכך נסגר התיק באופן סופי ביום 9.1.13. הבקשה נדחית."

ביום 27.2.13 הגישה המשיבה ערעור על החלטת ועדת הערר מיום 18.2.13 לבית משפט זה (כב' השופט מ' יפרא), שבגדרו עתרה לסעדים, כדלקמן ([עמ"נ 53336-02-13](#)). העתק הערעור ללא נספחיו צורף כנספח ט"ו1 לערעור):

"א. להורות לוועדת הערר להורות לשמאי המכריע לנמק ולבסס את שומתו המתוקנת ולאפשר לצדדים, ככל שימצאו לנכון, לטעון לגביה בפני ועדת הערר.

ב. להורות לוועדת הערר לדון ולהכריע בטענת המערערת כי המשיבים 1-35 אינם זכאים לפיצויי ירידת ערך לאור הוראת סעיף 200 [לחוק התכנון והבניה](#), התשכ"ה-1965 (להלן – החוק). לחילופין, יתבקש בית המשפט הנכבד לדון ולהכריע בטענת המערערת דלעיל.

ג. להורות על ביטול החלטת ביניים של ועדת הערר מחוז תל אביב (בהרכב אחר) בעניין תשלום הוצאות ושכ"ט עו"ד למשיבים 1-35."

הערעור שהגישה המשיבה נדון לפני כב' השופט מ' יפרא, במאוחד עם ערעור שהגישה הוועדה המקומית ([עמ"נ 21952-04-13](#)).

לאחר דיון מקדמי בערעור שנערך לפני כב' השופט יפרא ביום 11.9.13, קיבלו הצדדים את הצעת בית המשפט שלפיה הערעור יתקבל בכל הנוגע לסעדים א' ו-ב', כמפורט לעיל, וימחק בכל הנוגע לסעד ג'. להסכמה זו של הצדדים ניתן תוקף של פסק דין ביום 17.9.13, בזו הלשון (העתק פסק הדין מיום 17.9.13, על גבי פתקית, צורף כנספח ט"ו2 לערעור):

"הערעורים מתקבלים בזה לגבי עתירות א' ו-ב' בעמ"נ [53336-02-13](#). עתירה ג' נמחקת בכפוף להבהרה המוסכמת, אשר כלולה בהודעה הנוכחית.

שטוחה בזה עתירתי – שלי אל וועדת הערר המחוזית לפיצויים והיטלי השבחה, מחוז תל אביב כדלקמן: להחיש כלל הניתן את הדיון וההכרעה בערר רה/95019/10 על מנת להביא את ההליכים לידי גמר ועל מנת שהצדדים – ובמיוחד המשיבים 1-35 יידעו אל נכון את זכויותיהם, בהינתן העובדה שתכנית המתאר נתאשרה לפני שנים רבות."

ביום 2.10.13 הגישו המערערים לוועדת הערר **"בקשה למתן החלטה/הוראות בעקבות פס"ד בערעור מנהלי"**, שבגדרה ביקשו מועדת הערר להורות לשמאי המכריע לנמק את קביעותיו, כמפורט בתוספת לשומה המכרעת מיום 30.8.12, וכן לקבוע מועד לדיון לפנייה (העתק הבקשה מיום 2.10.13 צורף כנספח ט"ז לערעור).

ביום 31.10.13 התקבלה החלטת ועדת הערר, בזו הלשון (העתק ההחלטה מיום 31.10.13 צורף כנספח י"ז לערעור):

"מדובר בתיק ערר אשר סגור זה מכבר בוועדת הערר.

בהתאם לפסק הדין של בית המשפט המחוזי מיום 17.9.13, אנו פונים לשמאי המכריע לנמק ולבסס את שומתו המתוקנת, כפי שמופיע בפסק הדין, תוך 14 יום. הצדדים יוכלו ליתן תגובה לנימוקיו, אם ירצו בכך, תוך 14 יום נוספים.

ככל שהעוררת מבקשת לטעון לחלותו של סעיף 200 לחוק, תגיש טיעוניה תוך 14 יום. המשיבים יגישו תגובתם בעניין זה, ככל שירצו בכך, תוך 14 יום נוספים. ככל שיהיה צורך בכך, יקבע מועד דיון קצר בעניינים אלו בפני ועדת הערר.."

ביום 19.11.13 התקבלה הבהרת השמאי המכריע, בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 31.10.13, שבגדרה הבהיר את נימוקיו לשומה המתוקנת מיום 30.8.12, בזו הלשון (העתק ההבהרה מיום 19.11.13 צורף כנספח י"ח לערעור):

"בשומתנו המקורית מתאריך 12.7.10 נומקו באריכות העקרונות והשיקולים העומדים בבסיס השומה. כמו כן פורטו ונותחו עסקאות השוואה שהיוו בסיס לקביעת ערכי השווי בשומה.

בהתאם להנחיית ועדת הערר בהחלטותיה מתאריכים 25.10.11 ו-11.12.11 כי על שיעור הפגיעה לשקף את הדלתא שבין "המגמות הצפויות בהתפתחות העיר" לבין הבינוי המוצע המהווה "שינוי מהותי שאינו תואם את אופי הסביבה" (מונח שמקורו בעמוד 16 לשומתי המכרעת מיום 12.07.2010), תוקנה השומה.

תיקון השומה, כאמור, בהתאם להנחיית ועדת הערר, נערך כדלקמן:

- שווי המצב הקודם בשומה המקורית נקבע תוך ביצוע התאמות והפחתות בהתאם לסמיכות הנכסים השונים לאזור תעשייה, לשצ"פ וכיו"ב. התאמות אלה מהוות מקובלה שמאית.
- בהתאם להנחיית ועדת תוקן שווי המצב הקודם ע"י מקדם התאמה נוסף אשר מגלם ציפייה לסמיכות לבנייה רוויה נמוכה, בהתאם לציפייה עירונית כללית.
- שווי המצב החדש, המושפע מסמיכות לבנייה רוויה שאינה תואמת את אופי הסביבה (מעבר לציפייה הכללית), נשאר בעינו.
- ההפרש בין שווי המצב הקודם המתוקן לבין שווי המצב החדש מבטא את אותה "דלתא" אשר ביקשה ועדת הערר הנכבדה לבטא בשומה המתוקנת." (ההדגשות במקור – מ' א' ג').

יצוין, כי בגדרי ההבהרה, הביא השמאי המכריע דוגמה לחישוב שיעור הפגיעה באחד מהנכסים לצורך הבהרת התיקון שנערך.

לאחר קבלת הבהרת השמאי המכריע, התקבלו תגובות הצדדים (העתק תגובת המערערים צורף כנספח י"ט לערעור והעתק תגובת המשיבה צורף כנספח י"ט2), ובין לבין הגישו הצדדים את טיעוניהם לעניין תחולת [סעיף 200 לחוק התכנון והבניה](#) (העתק עמדת המערערים צורף כנספח כ'1 לערעור והעתק עמדת המשיבה צורף כנספח כ'2 לערעור).

ב. ההחלטות נשוא הערעור

ביום 2.1.14 התקבלה החלטת ועדת הערר, בזו הלשון (העתק ההחלטה מיום 2.1.14 צורף כנספח א'2 לערעור):

"גלגולה של ההתדיינות בפנינו עתה ערר אשר הוגש בזמנו, טרם כינונה של ועדת ערר זו, ואשר ניתנה בו החלטה על ידי ועדת הערר בהרכבה הקודם, ולפיה מונה שמאי מכריע על פי הסכמת הצדדים. ועדת ערר זו ישבה על המדוכה בערר על השומה המכרעת של השמאי המכריע אשר מונה כאמור, על ידי ועדת הערר בהרכבה הקודם, על פי הסכמת הצדדים.

השתלשלות העניינים תוארה כדבעי בתגובת העוררת מיום 9.12.13, לרבות ההחלטות החוזרות ונשנות שלנו בעניין השמאות המכרעת, תגובה אשר הוגשה בגלגול השלישי או הרביעי של התגובות וההליכים בין הצדדים, וקצרה כבר ידינו מלספורם, ולא מצאנו אם כן להאריך בכך.

סוף דבר, הוא כי למקרא הבהרות השמאי המכריע מיום 19.11.13, שניתנו על פי פסק הדין של בית המשפט המחוזי, קצרה ידינו מלסייע ומלהמשיך לטפל בעניין. נראה כי

אין מנוס מכך שהצדדים יחזרו לערכאה דלמעלה לעניין יישום פסק הדין ע"י השמאי המכריע או בכל דרך אחרת שיבחרו לסיום המחלוקת ביניהם.

ביום 9.1.14 הגישו המערערים בקשה לכב' השופט מ' יפרח, בגדרי [עמ"נ 53336-02-13](#), שבגדרה ביקשו כי בית המשפט יקבע דיון בנוכחות הצדדים וזאת, בלשונם, על מנת להביא "מזור וישועה למבקשים המעוניינים לסיים תיק זה לאחר שנים ארוכות (עוד משנת 2002) של דיונים ולאחר שנקבע כי זכויותיהם וערך קניינם נפגעו..". (העתק הבקשה מיום 9.1.14 צורף כנספח כ"א לערעור).

ביום 30.1.14 התקבלה תגובת המשיבה לבקשה, שבגדרה נטען כי יש לדחות את הבקשה מהטעם שההליך לפני בית המשפט הסתיים זה מכבר (העתק תגובת המשיבה מיום 30.1.14 צורף כנספח כ"ב לערעור).

ביום 4.2.14 הורה בית משפט זה (כב' השופט מ' יפרח), כך (העתק החלטת בית המשפט מיום 4.2.14 צורף כנספח כ"ג לערעור):

"אכן, אין מקום לקבל את הבקשה, שכן לא אוכל ליתן כל סעד למשיבים בהליך דנן."

ביום 6.2.14 הגישו המערערים לוועדת הערר "בקשה למתן החלטה על יסוד הבהרת השמאי המכריע מיום 19.11.13 והחלטת ביהמ"ש המחוזי מיום 4.2.14" (העתק הבקשה מיום 6.2.14 צורף כנספח כ"ד לערעור).

ביום 18.2.14 התקבלה החלטת ועדת הערר בזו הלשון (העתק ההחלטה מיום 18.2.14 צורף כנספח א' לערעור):

"החלטת השמאי המכריע ניתנה על פי פסק דין ולא על פי החלטת ועדת הערר. אשר על כן אין בסמכותנו לדון בבקשות בעניין והחלטתנו מיום 2.1.14 עומדת בעינה."

ג. ההליך לפני

בעקבות החלטות ועדת הערר מיום 2.1.14 ומיום 18.2.14 הוגשו הערעורים המונחים לפני;

[עמ"נ 3338-04-14](#) הוגש על ידי המערערים ובגדרו הם מבקשים, כי בית משפט זה יעשה שימוש בסמכותו ויתן תוקף של פסק דין או החלטה להכרעת השמאי המכריע. לחילופין, מתבקש בית המשפט להורות לוועדת הערר ליתן תוקף של החלטה להכרעת השמאי המכריע ולחילופין מתבקש בית המשפט ליתן כל סעד שימצא לנכון, אשר יביא מזור למערערים לאחר למעלה מעשור שבו מתנהל ההליך.

[עמ"נ 4477-04-14](#) הוגש על ידי המשיבה ובגדרו מתבקש בית המשפט למנות שמאי מקרקעין אחר, אשר יחווה דעתו בעניין האופן שבו יש לתקן את השומה המכרעת בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 25.10.11, תוך שמירת זכותם של הצדדים לפנות לוועדת הערר לאחר התיקון. עוד מתבקש בית המשפט להורות לוועדת הערר לדון בטענת המשיבה שלפיה המערערים אינם זכאים לפיצוי בגין

ירידת ערך לאור [סעיף 200 לחוק התכנון והבניה](#), וזאת לאחר שתוגש שומת השמאי המכריע החדש שימונה על ידי בית המשפט.

המשיבה הגישה תגובה לערעור שהגישו המערערים ואילו המערערים הגישו תגובה לערעור המשיבה. כן התקבלה תגובת הוועדה המקומית לערעורים. בעיקרו של דבר מצטרפת הוועדה המקומית לטענות המשיבה ועל כן לא מצאתי לנכון לפרט את טענותיה.

2. טענות הצדדים בערעור

המערערים טוענים, כי החלטת ועדת הערר שלא ליתן תוקף של החלטה לשומת השמאי המכריע הינה שגויה. על פי הטענה, שומת השמאי המכריע ניתנה עוד ביום 12.7.10 ובשומה זו השמאי המכריע פירט ונימק בהרחבה את הקביעות והחישובים שלאורם מצא, כי יש לפצות את המערערים בהתאם להוראות [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#). נטען, כי בשומתו העלה השמאי המכריע ואף פירט בהרחבה את הצורך לקחת בחשבון בעת ביצוע השומה את צפי הפיתוח והבנייה במרכזי הערים, לרבות הצפי לבנייה לגובה, וכי ועדת הערר, בהחלטתה המנומקת מיום 25.10.11, קבעה, כי **"ניתוחו המקצועי בעניין זה, מקובל עלינו ואין מקום להתערב בו. שיעור "הדלתא" ושווי הפגיעה, יקבעו לפי שיקול דעתו העצמאי"**. נמצא, אפוא, כך נטען, כי ועדת הערר קבעה, באופן ברור וחד משמעי, לאחר ניתוח השומה וטענות הצדדים בעניין, כי קביעת השמאי נעשתה באופן מקצועי אשר אינו משאיר מקום להתערבותה של ועדת הערר. על פי הטענה, הוראת הוועדה לשמאי המכריע לבחון ולהשלים את השומה לא נעשתה לאור כך שהשמאי המכריע לא התייחס בשומתו ל"צפי הבנייה", אלא דווקא מכיוון שהתייחס לעניין, אך לא ציין כי הביא זאת בחשבון (כך להבנת ועדת הערר), בבואו לקבוע את שווי הפגיעה הסופי. נטען, כי בהתאם להנחיית ועדת הערר, השלים השמאי המכריע את חישוב הפגיעה והתאים אותו לשומה, כפי שנכתבה על ידו. לא זאת אף זאת, השמאי המכריע הגיש את נימוקיו לשומה המכרעת בהתאם להחלטת ועדת הערר שניתנה בעקבות פסק הדין של כבי' השופט יפרח. על פי הטענה, מאחר שוועדת הערר קבעה בהחלטתה מיום 9.1.13, כי המדובר בהכרעה המקובלת עליה ואשר נעשתה בהתאם לעקרונות שאותם התוותה, היה עליה ליתן תוקף של החלטה לשומה המשלימה של השמאי המכריע.

המשיבה טוענת, כי החלטת ועדת הערר שלא ליתן תוקף של החלטה לשומתו של השמאי המכריע בדין יסודה. על פי הטענה, בניגוד גמור לנטען על ידי המערערים, ועדת הערר כלל לא קבעה כי שומת השמאי המכריע מקובלת עליה, נהפוך הוא; כבר בגדרי החלטתה מיום 25.10.11 קיבלה ועדת הערר את טענתה של המשיבה וקבעה, כי בשומת השמאי המכריע נפלה טעות מהותית, שאותה הורתה לשמאי המכריע לתקן. לא זאת אף זאת, ועדת הערר קבעה, כי לא הונח ולא פורט בסיס נתונים כלשהו שעל פיו ניתן היה לבסס את התחשיב במצב התכנוני החדש. נטען, כי גם בגדרי השומה המתוקנת השמאי המכריע כלל לא ציין ולא פירט כיצד הגיע לערכי השווי המתוקנים, על אילו נתונים התבסס ומה מקורם וגם מסמך ההבהרות שהגיש השמאי המכריע ביום 19.11.13, בעקבות פסק דינו של כבי' השופט יפרח – אשר סבר, אף הוא, כי שומתו המתוקנת של השמאי המכריע אינה מבוססת ואינה מנומקת כנדרש – אינו כולל כל ביסוס והנמקה לשומתו המתוקנת. על פי הטענה, מהחלטות ועדת הערר נשוא הערעור עולה בבירור, כי ועדת הערר סברה, אף היא, כי השמאי המכריע

לא פעל בהתאם להחלטותיה, שניתנו לאור פסק דינו של כב' השופט יפרא, וכי הוא לא פירט, לא נימק ולא ביסס את שומתו החדשה, לאחר שתוקנה על ידו לאור קביעת ועדת הערר, כי בשומתו המקורית נפלה טעות מהותית שיש לתקנה. נטען, כי לאור התנהלות השמאי המכריע אין מקום להשיב לשמאי המכריע את השומה המתוקנת על מנת שינמק, יבסס ויעגן את ערכי השווי שנקבעו בה על ידו. בהקשר זה נטען, כי העובדה שהשמאי המכריע איננו מנמק ומבסס את שומתו המתוקנת למרות הנחיית ועדת הערר, שניתנה מכוח פסק דינו של כב' השופט יפרא, לרבות העובדה שהשמאי המכריע ביקש בעבר מועדת הערר להנחות אותו כיצד עליו לתקן את שומתו וכן העובדה שבסופו של דבר השמאי המכריע תיקן את ערכי השווי בשומתו כמי שכפאו שד, ללא כל הנמקה וביסוס, מעלים את החשש, כי תיקון השומה נעשה באופן אקראי, שלא על בסיס נתונים כלשהם ובהעדר כל ביסוס. נטען, כי בנסיבות אלו יש למנות שמאי מקרקעין אחר, אשר יחווה דעתו כיצד יש ליישם את החלטת ועדת הערר מיום 25.10.11, שלפיה יש לתקן את השומה המכרעת.

המשיבה טוענת עוד, כי ועדת הערר כלל לא דנה בטענתה לעניין תחולת [סעיף 200 לחוק התכנון והבניה](#), וזאת בניגוד לפסק דינו של כב' השופט יפרא, וכי לאור האמור על בית המשפט להורות לוועדת הערר לדון ולהכריע בטענה זו, וזאת לאחר שתוגש שומת השמאי המכריע החדש שימונה על ידי בית המשפט.

3. **האמנם נפל פגם בהחלטות ועדת הערר מיום 2.1.14 ומיום 18.2.14**

א. המסגרת הנורמטיבית: תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה והיקף הדיון לפני וועדת הערר

[סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#) קובע, כי בעל זכות במקרקעין שנפגעו על ידי תכנית זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית לתכנון ובניה שבתחומה מצויים המקרקעין. זאת, בכפוף לאמור [בסעיף 200 לחוק התכנון והבניה](#), שעניינו פטור מתשלום פיצויים בהתקיים התנאים המנויים באותו סעיף. המסגרת לדיון בתביעת פיצויים כאמור, ובהליכי ערר וערעור עליה, קבועה [בסעיף 198 לחוק התכנון והבניה](#) (לסקירה מקיפה בעניין זה ראו [בר"מ 1874/12 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון נ' אנג'ל](#), פסקה 6 (2012), להלן: [עניין אנג'ל](#)). [סעיף 198 לחוק התכנון והבניה](#) תוקן בשנת 2008 בתיקון 84, אך על המקרה דנן חל הסעיף בנוסח שקדם לתיקון (לסקירה מקיפה בעניין השלכות התיקון ראו [בר"מ 9547/10 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מודיעין-מכבים-רעות נ' יצחק גונן](#) (2013), להלן: [עניין גונן](#))).

בהתאם להוראות [סעיף 198\(ד\) לחוק התכנון והבניה](#), בנוסחו הרלבנטי לענייננו, משדחתה הוועדה המקומית את תביעות הפיצויים שהגישו המערערים עמדה להם הזכות להגיש ערר לוועדת הערר. ועדת הערר מינתה, בהסכמת הצדדים, שמאי מכריע לדון בערר שהגישו המערערים, ועל ההליכים שהתקיימו לפני השמאי המכריע חלות הוראות [סעיף 198\(ה\)](#), לפיהן ניתן להגיש ערר על החלטתו של השמאי המכריע לוועדת הערר בתוך שלושים ימים מיום שהומצאה לידי הצדדים.

תיקון 84, שהתקבל ביום 7.7.08, ואינו חל על ענייננו, כאמור, שינה את המסגרת הדיונית לבירור תביעות על פי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#), ולפיו רשאית ועדת הערר, בדונה בערר על החלטת

הוועדה המקומית לפי [סעיף 198\(ד\)](#), לפנות ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין על מנת שימנה "שמאי מייעץ", שיחווה דעתו בעניין הנוגע לערר ([סעיף 198\(ו\)](#)) לחוק התכנון והבניה). כמו כן מוסדר כיום, לאחר התיקון, היקף הדיון בוועדת הערר לאחר קבלת חוות דעתו של השמאי המייעץ ונקבע, כי ההחלטה בערר תינתן לאחר הגשת חוות דעתו של השמאי המייעץ "**ובלבד שניתנה לצדדים הזדמנות לטעון את טענותיהם לפני ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לעניין חוות הדעת**".

הנה כי כן, [סעיף 198 לחוק התכנון והבניה](#) בנוסחו המתוקן קובע, מפורשות, כי ועדת הערר אינה "קמה מכיסאה" עם מינוי השמאי המייעץ וכי עליה ליתן לצדדים הזדמנות לטעון את טענותיהם לעניין חוות הדעת טרם הינתן החלטתה הסופית (ראו [עניין אנג'ל](#), פסקה 7. לסקירת הוראות נוספות שנכללו בתיקון 84 ראו [בר"מ 3644/13](#) [משרד התחבורה נ' גלר דוד וארורה ואח'](#) [פורסם בנבו], פסקה 10 (2014), להלן: [עניין גלר](#)); [בר"מ 2049/15](#) [פרדסי כפר ברנדייס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה](#) [פורסם בנבו], בפסקה 21 והאסמכתאות שם (2015); [ד"ר ישראל שמעוני, גופים מעין שפויים: שמאי מכריע ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה](#), התשע"ו-2016). הוראות מפורשות כאלה לעניין המסגרת הדיונית והיקף ההליך בפני ועדת הערר לאחר מינוי של השמאי המכריע ולאחר קבלת שומה מכרעת שלא הוגש עליה ערר, לא נכללו [בחוק התכנון והבניה](#) בנוסחו הקודם, הרלבנטי לענייננו.

[סעיף 198\(ה\)4 לחוק התכנון והבניה](#), בנוסח הרלוונטי לענייננו, מורה, כי הצדדים ומי שהשמיע טענותיו בפני השמאי המכריע שמינתה ועדת הערר, יכולים לערור לוועדת הערר על החלטת השמאי המכריע. מינויו של שמאי מכריע (והיום - שמאי מייעץ) על ידי ועדת הערר נועד לקבל מידי הכרעה בשאלות שמאיות מובהקות, שאינן בתחום מומחיותה של ועדת הערר ואשר לגביהן נתפס השמאי המכריע כסמכות מקצועית. מתוך תפיסה זו אף נפסק לא אחת, כי הגם שהשמאות המכרעות נתונה לערר על פי [סעיף 198\(ה\)4 לחוק התכנון והבניה](#), היקף התערבותה של ועדת הערר בשיקול דעתו של השמאי המכריע במסגרת ערר כזה ובכל הנוגע לסוגיות השמאיות בהן הכריע, הוא, ככלל, מצומצם (ראו [עניין אנג'ל](#), פסקה 7). מנגד, יש לזכור, כי ועדת הערר היא טריבונל מינהלי שחבריו נהנים ממומחיות בתחום דיוניו. אמנם, 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. אשר על כן, חברי ועדת הערר כשירים לבקר את חוות דעתו של שמאי מכריע במסגרת ערר (ראו [עניין גלר](#), פסקה 7). 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 [בר"מ 3052/06](#) [הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' פלבר](#), בפסקה 5 (2006) [פורסם בנבו]; [בר"מ 4372/07](#) [הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אתא נ' עזבון המנוח ירימי אברהם](#) [פורסם בנבו], פסקה 3 (2007), להלן: [עניין קרית אתא](#)); [עניין אנג'ל](#), פסקה 7; [עניין גלר](#), פסקה 8. לאבחנה בין אמת המידה האמורה לבין אמות מידה מחמירות יותר שנקבעו באשר להתערבות בחוות דעתו של שמאי שמונה בהליכים אחרים ראו [עניין גלר](#), פסקה 9).

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 (2007) [פורסם בנבו]). 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 כשחוות הדעת נסמכה על תשתית משפטית חסרה או שגויה (ראו, למשל, **בר"מ 8282/07 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון נ' גינוסר**, פסקה 5 (2008) [פורסם בנבו]). 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 (ראו **בר"מ 9093/07 הוועדה המקומית לתכנון ובניה באר טוביה נ' קי.בי.ע. – קבוצת בוני ערים בע"מ**, פסקה 3 (2008) [פורסם בנבו]).

מכך לא נובע, עם זאת, כי לא נדרש דיון בוועדת הערר לאחר קבלת השומה המכרעת, גם בהיעדר ערר עליה. במקרים רבים של תביעת פיצויים מכוח **סעיף 197 לחוק התכנון והבניה** מתעוררות לצד השאלות השמאיות גם שאלות משפטיות-פרשניות, הנוגעות להוראות שבדין (לרבות ההוראות בתכניות מתאר), סוגיות הנוגעות לפטור מתשלום פיצוי מכוח **סעיף 200 לחוק התכנון והבניה** וסוגיות נלוות נוספות הנוגעות, למשל, לפסיקת הוצאות ושכר טרחת באי כוחם של הצדדים. שאלות אלה אינן מצויות בתחום סמכותו המקצועית של השמאי המכריע ועל כן עליהן להתברר בפני ועדת הערר. ככל שניתן לבררן טרם העברת הסוגיות השמאיות להכרעת השמאי המכריע, מן הראוי כי ועדת הערר תעשה כן, אך יש שאלות אשר מעצם טבען לא ניתן לבררן אלא לאחר קבלת השומה המכרעת. כך, למשל, לא ניתן להכריע בסוגיית הפטור מתשלום פיצויים לפי **סעיף 200 לחוק התכנון והבניה** בלא שתתקבל שומה בדבר גובה הפיצוי עבור הפגיעה, שכן ההחלטה בדבר מתן או אי-מתן הפטור מצריכה הכרעה בשאלה האם "הפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר", כהוראת הרישא של סעיף זה, וההכרעה בשאלה זו נגזרת, בין היתר, מהיקף הפגיעה המתבטא בגובה הפיצוי הנקבע בשומה. כך הוא גם בכל הנוגע לפסיקת ההוצאות ושכר טרחת עורך הדין בהליך שהתקיים בפני ועדת הערר ואשר במסגרתו מונה השמאי המכריע.

כמו כן, ואף שדרך המלך להשיג על חוות דעתו של השמאי המכריע היא בהגשת ערר על פי **סעיף 198(ה)4 לחוק התכנון והבניה**, מן הראוי להותיר בידי ועדת הערר את האפשרות לקיים דיון בשאלת ביטול חוות דעתו של שמאי מכריע גם אם לא הוגש עליה ערר, באותם המקרים שבהם נפל בה פגם היורש לשורש המעשה המינהלי. יתרה מכך, והוא עיקר - לשמאי המכריע אין סמכות להורות על תשלום הפיצוי שאותו קבע בשומה. הסמכות הנתונה לו מתמקדת, כאמור, בהכרעת הסוגיות השמאיות המובהקות הצריכות להליך בפני ועדת הערר שבמסגרתו מונה. אולם, כדי לסיים הליך זה נדרשת בכל מקרה הוראה אופרטיבית לתשלום הפיצוי שנקבע בשומה המכרעת, וזאת גם אם לא הוגש ערר לפי **סעיף 198(ה)4** וגם אם איש מן הצדדים אינו מבקש להעלות סוגיות משפטיות עקרוניות נוספות בפני ועדת הערר לאחר הינתן השומה (ראו **עניין גונן**, פסקה 12 והאסמכתאות שם).

כאמור, להוציא הוראת [סעיף 198\(ה\)4 לחוק התכנון והבניה](#), המתייחסת לערר על השומה, אין בחוק התכנון והבניה – כנוסחו טרם תיקון 84 – הוראות ברורות לעניין מסגרת הדיון האמור להתקיים בפני ועדת הערר לאחר קבלת חוות הדעת של השמאי המכריע. לעניין זה התייחסה כב' השופטת א' חיות בעניין גונן והבהירה, כך (פסקה 13):

”ככלל, מן הראוי היה שוועדת הערר תשלב בהחלטה הניתנת על ידה לעניין מינוי השמאי המכריע הוראות בדבר לוח הזמנים אשר בו תומצא לה השומה המכרעת וכן באשר למועד שבו תורה על תשלום הפיצוי שייקבע בה, אלא אם כן יוגש ערר על השומה לפי סעיף 198(ה)4 לחוק או אם תוגש בקשה אחרת לקיים דיון בפניה בסוגיות שאינן עניין לערר ושהיא מוסמכת לדון בהן, כאמור לעיל, כגון פטור מפיצוי על פי סעיף 200 לחוק. ככל שבקשה כזו מוגשת לה, על הוועדה להידרש אליה לגופה, לשמוע את טענות הצדדים ולהכריע בה. בהינתן העובדה כי תיקון 84 נכנס לתוקפו כבר לפני שנים אחדות (ראו סעיף 10 לתיקון) ספק בעיניי מה היא התועלת שניתן להפיק כיום מן ההנחיה המפורטת לעיל, ככל שוועדות הערר לא נהגו כך בעבר. זאת משום שיש להניח כי רוב רובם של העניינים שעליהם חלות הוראות החוק טרם התיקון, כבר מצויים בשלב שלאחר מינוי השמאי המכריע על ידי ועדת הערר. מכל מקום, גם אם לא נקבעה בהחלטה הממנה הוראה מפורשת לעניין זה, מן הראוי כי עם קבלת השומה המכרעת לידיה תורה ועדת הערר, ולו בדעיבד, כי בדעתה לאשר את השומה ולהורות על תשלום הפיצוי לפיה אלא אם כן הוגש ערר על פי סעיף 198(ה)4 או אם תוגש בתוך זמן שתקצוב בקשה לקיים דיון בפניה בסוגיות שאינן עניין לערר ושהיא מוסמכת לדון בהן. אשר לאותם עניינים התלויים ועומדים בפני בתי המשפט המנהליים בהם מלין מי מהצדדים על כך שהוועדה סירבה להוסיף ולדון בסוגיה שהעלה שלא במסגרת ערר על פי סעיף 198(ה)4, יש לבחון כל מקרה לנסיבותיו וככל שמדובר בסוגיה מן הסוגיות שהיא מוסמכת לבררן באותו שלב, כמפורט לעיל, יש להחזיר את הדיון אל הוועדה על מנת שתדון בה.”

ב. מן הכלל אל הפרט

כמדומני, כי לאור המסכת העובדתית שפורטה לעיל בהרחבה ועל רקע המסגרת הנורמטיבית שסקרתי לעיל, לא יכול להיות כל ספק, כי החלטות ועדת הערר נשוא עניינינו יסודן בטעות, וכי היה על ועדת הערר לדון ולהכריע בטענת המשיבה לעניין תחולת [סעיף 200 לחוק התכנון והבניה](#) בנסיבות העניין וליתן תוקף של החלטה לשומת השמאי המכריע, ככל שלא הייתה מוצאת בטענת המשיבה ממש;

ודוק. שומת השמאי המכריע מיום 12.7.10 התקבלה לאחר שהשמאי המכריע שמע בהרחבה את טענות הצדדים במהלך לא פחות מ-9 ישיבות בהשתתפות הצדדים. ועדת הערר בחנה בכלים העומדים לרשותה את חוות דעתו של השמאי המכריע וקבעה בעניין זה, בהחלטתה מיום 25.10.11, כדלקמן:

”כפי שגם ציין השמאי המכריע בפנינו, כל הנתונים והטענות שנטענו בערר נטענו גם בפניו, נותחו ונלקחו בחשבון. נקבעו על ידו מקדמי הפחתה ונערכו ההתאמות הנדרשות לכל אחד מהנכסים. לא מצאנו כי השומה המכרעת מתעלמת מכך כי נכסי המשיבים מצויים במרקם עירוני, ומכך שגם במצב התכנוני הקודם אין מדובר בסביבה ”כפרית שקטה”. ההיפך הוא הנכון – השמאי המכריע מציין במפורש כי הנכסים מצויים בסביבה עירונית, מאופיינת בבנייה רוויה. כן ניתנו על ידו מקדמי הפחתה לשווי, בשל קירבת הנכסים לאזור תעשייה, במצב התכנוני הקודם.

עיון בשומה המכרעת מעלה כי השמאי המכריע שמע בהרחבה את טענות הצדדים במהלך 9 (!) ישיבות בהשתתפות הצדדים וכי ”לצדדים ניתנה הזדמנות מלאה לטעון את טענותיהם, להציג מסמכים וראיות שונות, הן במהלך הישיבות והן לאחר מכן”

עמ' 3 לשומה המכרעת). טענות הצדדים פורטו בהרחבה בשומה המכרעת ונעשה בה ניתוח מקצועי ומפורט שלהם, תוך פירוט מאפיינים ועריכת התאמות לכל נכס ונכס בנפרד.

...

השמאי המכריע לקח בחשבון את הקרבה לאזור תעשייה על פי המצב התכנוני הקודם, ונתן מקדם הפחתה לקרבה לבנייה רוויה, אם כי בשיעורים שונים מאלו שנטענו בפניו. לא מצאנו כל פגם בקביעתו כי התכנית החדשה משנה בצורה ניכרת את הסביבה – מאזור תעשייה לאזור בנייה רוויה...

השמאי המכריע גם ציין בדיון בפנינו, כי אין לקחת בחשבון ציפיות בעלמא באופן כללי. כן ציין כי לא נטען בפניו כי היו תכניות ספציפיות באזור ולכן אין מקום לקחת בחשבון בנסיבות שבפניו, מגמות תכנון ערטילאיות. כן ציין כי בכל מקרה, גם על פי מגמות התכנון הכלליות, אין מדובר בבניה בגובה ובמספר הקומות שאושרו בתכנית החדשה.

עד כאן, לאור דברים אלו של השמאי המכריע, לא מצאנו כי יש מקום להתערבותנו לעניין עצם הפגיעה שנגרמה על ידו. (ההדגשות לעיל ולהלן שלי – מ' א' ג').

לצד זאת, וועדת הערר מצאה, כי נפלה טעות מהותית בשומה המכרעת בשלב השני של הערכת שווי המקרקעין, לפני אישור התכנית ולאחריה:

"השמאי המכריע, אם כן, ביסס את השווי במצב החדש על השוואה בין מגרשים הסמוכים לבנייה רוויה לבין מגרשים הסמוכים לבניה צמודת קרקע. לא ברור ולא פורט, מדוע נערכה השוואה למגרשים הגובלים עם צמודי קרקע. מדובר בנכסים אשר במצב התכנוני הקודם גבלו באזור תעשייה, ושעל פי קביעת השמאי המכריע מצויים בסביבה של מירקם עירוני עם צפי להתפתחות עירונית של בנייה רוויה. ההנחה כי במצב התכנוני החדש, יש לערוך השוואה לנכסים הגובלים בבניה צמודת קרקע איננה מתיישבת עם הניתוח שעשה השמאי המכריע עצמו קודם לכן, ועם קביעותיו בעניין הפגיעה שנגרמה למקרקעין ובעניין המגמות הצפויות לבניה רוויה, אם כי לא בגובה שאושר בסופו של דבר בתכנית החדשה. במקרה שלפנינו לא הונח ולא פורט בסיס נתונים כלשהו על פיו ניתן היה לבסס את התחשיב במצב התכנוני החדש שלקח בחשבון השוואה למגרשים הגובלים בבניה צמודת קרקע, לעומת מגרשים הגובלים בבנייה רוויה.

לצורך קביעת השווי במצב התכנוני החדש, יש לקחת את הנתונים שכבר נקבעו בעמוד 16 לשומה המכרעת שצוטטו לעיל, ואת הקביעה כי הבינוי שאושר בסופו של דבר, מבחינת גובה הבניינים והגדלת הצפיפות, כן מהווה שינוי מהותי שיש בו פגיעה. ישנה פגיעה, בגין ה"דלתא" שנוצרה, כפי שקבע השמאי המכריע עצמו, בין ה"מגמות הצפויות בהתפתחות העיר" לבין "הבינוי המוצע" בתכנית שאושרה (כלשונו בעמ' 16 לעיל). לפיכך את שיעור הפגיעה היה צריך לקבוע לפי ה"דלתא"...

לאור כל האמור לעיל אנו מחזירים את השומה המכרעת לבחינה חוזרת ולתיקון ערכי השווי שנקבעו בה, לגבי המצב התכנוני החדש בהתאם לעקרונות שלעיל, לאמור: השמאי המכריע יבחן ויקבע לפי שיקול דעתו המקצועי את שיעור הפגיעה בגין "השינוי המהותי שאינו תואם את אופי הסביבה".. שיעור ה"דלתא" ושווי הפגיעה יקבעו לפי שיקול דעתו המקצועי."

הנה כי כן, ועדת הערר התרשמה כי מדובר בחוות דעת מקצועית, שניכר בה כי נקבעה על בסיס עבודה יסודית, עניינית ומקיפה של השמאי המכריע. אולם, לצד זאת, ועדת הערר מצאה לנכון להחזיר את השומה המכרעת לבחינה חוזרת ולתיקון ערכי השווי שנקבעו בה, וזאת לאחר שסברה, כי הגם שהשמאי המכריע התייחס בשומתו לעובדה שהנכסים מצויים בסביבה עירונית, המאופיינת

בבנייה רוויה, הוא לא ציין, מפורשות, כי הביא נתון זאת בחשבון בעת שקבע את שווי הפגיעה הסופי.

השמאי המכריע, בתגובתו מיום 8.11.11, הבהיר, כי הוא אכן הביא בחשבון את צפי הפיתוח והבנייה במרכזי הערים, לרבות צפי הבנייה לגובה, בעת שקבע את שווי הפגיעה הסופי. חרף זאת, הורתה ועדת הערר לשמאי המכריע לעדכן את השומה המכרעת בהתאם להנחיותיה. ויובהר, הן בהחלטתה מיום 25.10.11 והן בהחלטתה מיום 11.12.11 הבהירה ועדת הערר, כי שיעור הדלתא, שהוא שיעור הפגיעה בגין השינוי המהותי שאינו תואם את אופי הסביבה, יקבע לפי שיקול דעתו המקצועי של השמאי המכריע.

כפי שצינתי לעיל, ביום 30.8.12 הגיש השמאי המכריע תחשיב שהיה בו כדי ליישם את עקרונות החלטת ועדת הערר, כפי שאישרה ועדת הערר עצמה בהחלטתה מיום 9.1.13: **"אין מקום בשלב זה לעורר מחדש את הערר.. ואין מקום לטענות על התחשיבים אשר נעשו לבסוף בהתאם לעקרונות שהותוו בהחלטתנו.."**

בשים לב לאמור, היה על ועדת הערר ליתן תוקף של החלטה לשומה המשלימה של השמאי המכריע, לאחר דיון בטענות הצדדים לעניין תחולת [סעיף 200 לחוק התכנון והבניה](#).

כאמור, הגם שהשומה המשלימה הוגשה עוד ביום 30.8.12, המשיבה לא הגישה כל התייחסות לעניין תחולת [סעיף 200 לחוק התכנון והבניה](#) במועדים שנקבעו לכך בגדרי החלטת ועדת הערר מיום 25.10.11. אולם, בגדרי החלטת ועדת הערר מיום 9.1.13 ניתנה למשיבה, לפני משורת הדיון, הזכות לטעון לעניין תחולת [סעיף 200 לחוק התכנון והבניה](#), וזאת בתוך 7 ימים. חרף האמור, הגישה המשיבה ביום 20.1.13 בקשה הכוללת, בין היתר, חזרה כללית על טענותיה בעניין הפטור לפי [סעיף 200 לחוק התכנון והבניה](#), כמפורט בערר מטעמה, תוך הפניה לבקשתה הקודמת, מיום 25.12.12. לאור האמור, קבעה ועדת הערר בהחלטתה מיום 18.2.13, כי בכך הסתיים הדיון.

ואכן, משבחרה המשיבה שלא להעלות את טענותיה בעניין תחולת [סעיף 200 לחוק התכנון והבניה](#) גם כאשר ניתנה לה הזדמנות לכך במסגרת החלטת ועדת הערר מיום 9.1.13, אין לה להלין אלא על עצמה.

כאמור, חרף האמור, ובהתאם להסכמת הצדדים, הורה כב' השופט יפרח, כי ועדת הערר תורה לשמאי המכריע לנמק את הכרעתו ובנוסף כי תדון בטענות המשיבה לעניין תחולת [סעיף 200 לחוק התכנון והבניה](#). כמדומני, כי בכך עשה בית המשפט חסד עם המשיבה, מתוך שסבר כי בכך יבוא הקץ על ההתדיינות הארוכה.

במצב דברים זה, ושעה שהשמאי המכריע אף הגיש הבהרות, בהתאם לפסק דינו של כב' השופט יפרח, היה על ועדת הערר לדון בטענות הצדדים לעניין תחולת [סעיף 200 לחוק התכנון והבניה](#), וככל

שוועדת הערר הייתה מוצאת, כי אין לפטור את המשיבה מתשלום פיצויים לפי [סעיף 200 לחוק התכנון והבניה](#), היה עליה ליתן תוקף של החלטה לשומה המשלימה של השמאי המכריע.

כאמור, ועדת הערר לא עשתה כן.

לכאורה, במצב דברים זה, יש מקום להורות לוועדת הערר להכריע בטענות הצדדים לעניין תחולת [סעיף 200 לחוק התכנון והבניה](#) וליתן תוקף של החלטה להכרעת השמאי המכריע, ככל שתמצא כי אין מקום למתן פטור לפי [סעיף 200 לחוק](#). אולם, בשים לב להתארכות ההליך – שכבר עתה חרג מכל פרופורציה – ומאחר שמדובר בשאלה משפטית מובהקת שבה אין לוועדת הערר כל יתרון על פני בית המשפט, החזרת הדיון לוועדת הערר, בשלב זה, תביא לגזילת זמן דיוני ומשאבים נוספים שלא לצורך ולפגיעה נוספת במערערים, על לא עוול בכפם. על כן, ולמעלה מן הדרוש, לטעמי, לנוכח השתלשלות העניינים העובדתית שעליה עמדתי לעיל, אשר ממנה עולה, כי טיעוני המשיבה לעניין תחולת הוראות [סעיף 200 לחוק התכנון והבניה](#) לא הועלו במועד לפני ועדת הערר, אדון בטענה זו להלן.

4. תחולתו של [סעיף 200 לחוק התכנון והבניה](#)

א. המסגרת הנורמטיבית

כידוע, [סעיף 200 לחוק התכנון והבניה](#) מהווה חריג [לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#), הקובע חובת פיצוי בגין פגיעה במקרקעין על ידי תכנית. על פי [סעיף 200 לחוק התכנון והבניה](#), המשיבה, שבאה בנעלי הוועדה המקומית לעניין זה, תהיה פטורה מתשלום פיצויים בהתקיים שלושה תנאים מצטברים: האחד, הפגיעה הנגרמת על ידי התכנית נמנית עם אחד מ-11 סוגי המקרים הקבועים [בסעיף 200 לחוק התכנון והבניה](#), שהוא תנאי שאין חולק כי הוא אכן מתקיים בענייננו; השני, הפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין; השלישי, אין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצויים. שלושת אלה הם תנאים מצטברים (לסקירה מקיפה לעניין התנאים לאי תשלום פיצוי לפי [סעיף 200 לחוק התכנון והבניה](#) ראו [ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, כפר-סבא, פ"ד \(מו\)4\) 627 \(1992\)](#), להלן: [עניין פרי הארץ](#); [ע"א 8825/07 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' י.פ.ה.ר פרדסים לפרי הדר בע"מ](#) (2012), להלן: [עניין פרי הדר](#)); [פורסם בנבו](#); [ע"א 8622/07 רוטמן נ' מע"צ](#), (2012), להלן: [עניין רוטמן](#)); [ע"מ 683/13 רשות שדות התעופה נ' אליהו טויטו ואח'](#) (2015), להלן: [עניין טויטו](#)); [פורסם בנבו](#)).

בעניין [פרי הארץ](#) נדון בהרחבה [סעיף 200 לחוק התכנון והבניה](#) ונקבע, כי שיקולי היסוד העומדים בבסיסו הם שניים; האחד, ההגנה על הקניין הפרטי, אשר ["בבסיסו של שיקול זה 'צדק חלוקתי', לפיו גם אם התכנית מביאה תועלת ורווחה לכלל הציבור, אין זה מן הראוי שאותם בעלים בהם התכנית פוגעת לא יקבלו פיצוי בגין הרעת מצבם"](#) (עניין [פרי הארץ](#), עמ' 639, מפי כב' השופט מלץ). השני, הוא שיקול "כלכלי ענייני", המבטא את החשש שמא רשויות תכנוניות יימנעו מייזומן וקידומן של תכניות בעלות תועלת חברתית רבה, מקום שעלויות הן להביא לפגיעה בכיסן (עניין [פרי הארץ](#), עמ' 640).

בעניין פרי הארץ נקבע עוד – וזה העיקר – כי כדי להכריע בשאלת סבירות הפגיעה יש לבחון בראש וראשונה את שיעור ירידת ערכם של המקרקעין (עניין פרי הארץ, עמ' 646):

"מכאן, שברוב רובם של המקרים, בבואנו להכריע אם הפגיעה הינה סבירה לצורך האמור בסעיף 200, עלינו לבדוק את סבירותו של פרמטר פשוט, והוא אחוז ירידת הערך של המקרקעין. ירידת ערך זו, שכבר חושבה לצורך חישוב ה-'פגיעה' במקרקעין האמורה בסעיף 197, אין לחשבה מחדש ואין לפרקה לגורמים. ראוי שעם התפתחות ההלכה בעניין זה והצטברות נסיון שיפוטי רב יותר, תתבסס הלכה לפיה אחוז זה או אחר של פגיעה במקרקעין יהווה את 'גבול הסבירות', שמעליו יקשה מאוד על רשויות התכנון להראות שהפגיעה הינה בתחום הסביר".

שאלת סבירות הפגיעה נדונה שוב בהרחבה בפרשת הורוויץ על שני גלוליה (ע"א 3901/96 הוועדה המקומית לתכנון נ' הורוויץ, פ"ד נו(4) 913 (2002, להלן: ע"א הורוויץ); דנ"א 02/1333 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רעננה נ' הורוויץ, פ"ד נח(6) 289 (2004, להלן: דנ"א הורוויץ));

בע"א הורוויץ סבר כב' השופט טירקל, כי פגיעה תיחשב סבירה מקום ששיעור ירידת המקרקעין אינו אלא **יעניין של מה בכך** "שניתן לראותו כ"זוטי דברים", שהוערך על ידו בכ-2%-3% (ע"א הורוויץ, עמ' 931-930). כב' הנשיא ברק סבר, כי פרט לשיעור ירידת ערכם של המקרקעין, יש להביא בחשבון שני שיקולים נוספים. האחד, הוא פיזור הנזק המורה, כי **"ככל שהפגיעה במקרקעין היא מסוג הפגיעות השכיחות, המתפזרות על חלק מהאוכלוסייה והמהוות חלק מהסיכון של התכנון עצמו, כן ניתן לראותה כמי שאינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין"**; השני, הוא אינטרס ציבורי חיוני הגלום בתכנית (ע"א הורוויץ, עמ' 945-946). ואולם, משלא נתקיים על דעת הכל בע"א הורוויץ התנאי השלישי, קרי, הרשות לא הוכיחה שתשלום פיצויים יהא לא צודק בנסיבות, שולמו פיצויים.

בדנ"א הורוויץ נחלק בית המשפט העליון באשר לגובה הפגיעה הסבירה, לעניין התנאי השני של **סעיף 200 לחוק התכנון והבניה**. הפגיעה שם הייתה בשיעור של 11.8%, וארבעה מן השופטים הביעו דעתם שהפגיעה אינה סבירה, ואילו שלושה אחרים סברו, במישור האחריות החברתית, כי אינה חורגת מן הסביר. ואולם, הכל סברו כי לא נתקיים התנאי השלישי, ועל כן אושר תשלום הפיצויים.

בעניין פרי הדר הבהיר בית המשפט העליון, כי הגם שבפרשת הורוויץ, במסגרת בחינת סבירות הפגיעה, הוצבו לצד שיעור הפגיעה שיקולים נוספים, הם פיזור הנזק והאינטרס הציבורי בחינויות הפרויקט, בחינת ירידת ערכם של המקרקעין נותרה בעינה כמבחן של שיעור – קרי, אחוזים. בית המשפט העליון הבהיר, כי שיעור ירידת ערכם של המקרקעין תכליתו לבטא באופן אובייקטיבי וניטרלי ככל הניתן את הפגיעה במקרקעין. ובלשונו של כב' השופט א' רובינשטיין (שם, פסקה מ"ב):

"שיעור ירידת ערכם של המקרקעין תכליתו איפוא לבטא, ככל הניתן, באופן אובייקטיבי וניטרלי את הפגיעה במקרקעין. שיעור זה הוא היסוד ה"ארימטי" של סבירות הפגיעה, שבהתבסס עליו – וכך אף נעשה בעניין הורוויץ – ניתן לבחון שיקולים נוספים. הוא מבטא את חלקה היחסי של הפגיעה מתוך כלל ערכם של מקרקעין פלוניים. השיעור נקבע בהתבסס על הפגיעה בערך שנגרמה בפועל מתכנית פלונית, והוא מביא לכלל ביטוי את השפעתם המצטברת של מכלול הגורמים שהביאו לפגיעה (עניין פרי הארץ, 647). בכך, הוא מבטא מדד שבאמצעותו ניתן לבחון את היקף הפגיעה ביחס לכלל המקרקעין, וכן ביחס לשיעורן של פגיעות אחרות במקרקעין אחרים."

אשר לשיעור הפגיעה שיחשב כסביר, הגם שבית המשפט בדנ"א הורוויץ מיאן להציב רף כמותי אחיד ואוניברסלי לשיעור פגיעה שיהא "יפה לכלל המקרים" (דנ"א הורוויץ, עמ' 304 מפי כב' המשנה לנשיא אור), הרי שבעניין רוטמן נאמר, בסיכומם של דברים, כי (פסקה 105):

"הפחתת פיצויי הפקעה מכוח חוק התכנון והבנייה מאפשרת, הלכה למעשה, פגיעה בשיעור של אחוזים בודדים; ושילת פיצוי במקרה של פגיעה תכנונית תעשה במקרים חריגים, וגם אז מדובר בפגיעה בשיעור נמוך.."

נראה, אם כן, כי שיעור הפגיעה שיחשב כסביר הינו זה שהוגדר על ידי כב' השופט טירקל בע"א הורוויץ כ"זוטי דברים", היינו 2%-3% בלבד. ואולם, כאמור, שיעורה היחסי של הפגיעה בערכם של המקרקעין אינו שיקול שעומד לבדו. למעשה, השיקולים הנוספים – פיזור הנזק ואינטרס הציבור – עשויים כשלעצמם להטות את הכף. ביטוי לכך ניתן למצוא בעניין פרי הדר, שם נדונה תכנית אשר אישרה את הרחבתו של כביש גהה (דרך מס' 4) והקמתו של מחלף תלת מפלסי (מחלף בר אילן), שבעקבותיה באה תביעה לפיצויים מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. באותו עניין הוערכה ירידת ערך המקרקעין ב-4.1%, שיעור שהוגדר ככזה ש"אינו גבוה מאוד", והאינטרס הציבורי בהקמת המחלף הוכתר "חיוני". יחד עם זאת, נמצא כי נזקה של התכנית "ממוקד ואינו מתפזר" (דובר שם בעיקר בפגיעה בפרויקט מגורים מסוים שכלל מאות דירות), ועל כן לא נתפסה הפגיעה שם כפגיעה סבירה בנסיבות העניין (עניין פרי הדר, פסקה נ"ב).

בעוד שתנאי הסבירות נדון בהרחבה בפסיקה, נראה כי תנאי הצדק טרם זכה לליבון מספק (ראו עניין טויטו, פסקה 112). עם זאת, עולה מהפסיקה, כי תנאי הצדק הוא תנאי פתוח וגמיש, המתבסס על שיקולים מגוונים אשר משתנים ממקרה למקרה על פי העובדות הקונקרטיות הנחשפות לפני בית המשפט בעניין הנדון לפניו (עניין פרי הארץ, עמ' 655). עוד הודגש, כי "כל נסיבה עשויה להיות רלוואנטית לשאלת הצדק, הכל על-פי שיקול-דעתו הרחב של בית המשפט" (עניין פרי הארץ, עמ' 656). חרף אי הבהירות, בפסיקה הודגש, כי תנאי זה הוא בעל מעמד עצמאי ומובחן מתנאי הסבירות, כך שאף אם הפגיעה במקרקעין אינה עולה על הסביר, יזכה בעל המקרקעין בפיצוי אלא אם הוכח כי "אין זה מן הצדק" לשלם לו פיצויים (ראו ע"א 4390/90 אלישר נ' מדינת ישראל – הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז, פ"ד מז(3) 872, 877 (1993)). בצד זאת, הודגשה בכל הקשור למבחן הצדק מערכת היחסים שבין בעל המקרקעין לבין רשויות התכנון (ראו דנ"א הורוביץ, עמ' 304-305; עניין פרי הארץ, עמ' 658). כך, למשל, ניתן לבחון כיצד נהגה הרשות כלפי התובע: אם בחנה היא חלופות תכנון ראויות, פוגעניות פחות; אם עשתה מאמץ לקדם את התכנון בזמן סביר ומבלי להשתהות, במטרה לצמצם פגיעה אפשרית; וכן הלאה. מן העבר השני, הוזכרה בפסיקה גם האפשרות לבחון את ניקיון כפיו של התובע בבואו לדרוש סעד מן הרשות (ראו עניין פרי הארץ, עמ' 658). בעניין טויטו הבהיר כב' השופט ע' פוגלמן, באשר לאיזון בין שני השיקולים האמורים (עניין טויטו, פסקה 114):

"בין שני אלה העיקר להשקפתי הוא התנהלותה של הרשות, שחובתה לנהוג בהגינות ביחסיה עם הפרט "אבן פינה היא בדיני המינהל הציבורי" (בג"ץ 164/97 קונטרס בע"מ נ' משרד האוצר, אגף המכס והמע"מ, פ"ד נב(1) 289, 319 (1998)). רשות שכלכלה צעדיה ביושר ובהגינות בכל שלבי התכנית הפוגעת – החל משלב התכנון, עובר בשלב הוצאתה של התכנית לפועל וכלה בניהול הליך לפיצוי מכוח סעיף 197 – תעבור היא את משוכת הצדק בהיבט האמור. לא עשתה כן – תצא וידיה על ראשה,

ויהא זה גם ביטוי לכוחם של דיני התכנון ודרישת הפיזוי לתמרץ את פקידי הרשות להתנהלות ראויה לעתיד לבוא. כך לטעמי הדגש, כאמור, אך אין בכך כדי למצות. כל מקרה – לפי נסיבותיו.

מכל מקום, יש לזכור, והדבר הובהר הן בדנ"א הורוויץ והן בעניין רוטמן, ששניהם ניתנו בהרכב מורחב, כי שלילת פיזוי מכוח [סעיף 200 לחוק התכנון והבניה](#) תעשה רק במקרים נדירים (דנ"א הורוויץ, עמ' 338; עניין רוטמן, פסקה 102. ראו גם [בר"מ 4443/03 עיריית חולון נ' רשות שדות התעופה בישראל](#), פסקה 33 (2011)[פורסם בנבו]).

ב. מן הכלל אל הפרט

כאמור, המשיבה טוענת, כי תנאי [סעיף 200 לחוק התכנון והבניה](#) מתקיימים בענייננו; על פי הטענה, המדובר בפגיעה שאינה גבוהה והיא מסוג הפגיעות המפוזרות על פני החברה כולה וככזו הינה בתחום הסביר. בהקשר זה נטען, כי שטח התכנית ממוקם מדרום ובצמוד לרחוב יבנה, המפריד בין הרצליה לבין רמת השרון, כאשר הבנייה מצפון ובסמוך לרחוב יבנה (בעיר הרצליה) הינה בנייה רוויה לגובה. נטען, כי גם שיקולים חברתיים ציבוריים מצביעים על סבירות הפגיעה, שכן ענייננו בתכנית שעיקר פועלה הוא הפיכת אזור תעשייה שהיה סמוך לבתי המעוררים לשכונת מגורים. אשר לתנאי הצדק, נטען, כי בהתחשב בכך שמדובר בשינוי רגיל ושכית, התואם את מגמות התכנון הארציות למיצוי פוטנציאל הקרקע, כפי שהן באות לידי ביטוי בתמ"א 31 ובתמ"א 35, אין זה צודק לשלם פיזויים בגין הפגיעה.

בענייננו, כאמור, קבע השמאי המכריע בשומתו המתוקנת, כי לגבי שמונה מהנכסים שיעור הפגיעה בגין השינוי המהותי שאינו תואם את אופי הסביבה נע בין 16.06%-10.20%; לגבי עשרה מהנכסים שיעור הפגיעה נע בין 9.96%-5.52%; ולגבי שניים מהנכסים שיעור הפגיעה הינו 3.33%-1 ו-3.96%. כמדומני, כי בנסיבות אלה, עת שיעור ירידת הערך נע בין 3.33%-ל-16.06%, לא ניתן לומר, כי מדובר בשיעור זניח, שניתן לפטור אותו כ"עניין של מה בכך", כ"זוטי דברים".

זאת ועוד. התוכנית נשוא ענייננו כלל לא נועדה להגשים אינטרס ציבורי כלשהו והיא משרתת, בראש ובראשונה, אינטרס פרטי ונקודתי של בעלי הזכויות בתחום התוכנית. לא זאת אף זאת. הנזק נגרם לקבוצה קטנה של בעלי דירות ובתים בשכונה הגובלת ואין הצדקה שאלה בלבד יישאו על גבם את הנזק, מבלי שהתוכנית מעניקה להם ערך מוסף חיובי כלשהו (למעט ביטול הייעוד לתעשייה שהובא בחשבון בקביעת שיעור הפגיעה). במצב דברים זה, לא ניתן לומר, כי המדובר בפגיעה בתחום הסביר בנסיבות העניין.

מכל מקום, וגם אם אניח כי התכנית מגלמת אינטרס ציבורי כלשהו – ניצול מרבי של הקרקע – הרי שלא נמצאו בענייננו שיקולי צדק מהותיים התומכים בשלילת הפיזוי והעובדה שמדובר בשינוי תכנוני רגיל ושכית, התואם את מגמות התכנון הארציות למיצוי פוטנציאל הקרקע, כנטען על ידי המשיבה, אינה יכולה, כשלעצמה, להצדיק שלילת פיזויים מהמעוררים.

לאור האמור, לא מצאתי כי יש מקום לפטור את המשיבה מתשלום הפיצויים למערערים מכוח [סעיף 200 לחוק התכנון והבניה](#) בנסיבות העניין.

במצב דברים זה, יש ליתן תוקף של החלטה לשומת השמאי המכריע, באופן שהמשיבה תפצה את המערערים בהתאם לסכומים המפורטים בשומה המשלימה מיום 30.8.12. הסכומים המפורטים בשומה יישאו הפרשי הצמדה וריבית מהמועד הקובע ועד למועד התשלום בפועל.

5. סוף דבר

הערעור שהגישו המערערים ([עמ"נ 3338-04-14](#)) מתקבל במובן זה, שניתנת בזאת תוקף של החלטה לשומה המתוקנת שהגיש השמאי המכריע ביום 30.8.12. הסכומים הנקובים בשומה יישאו ריבית והפרשי הצמדה מהמועד הקובע (אישור התכנית) ועד למועד התשלום בפועל. הערעור שהגישה המשיבה ([עמ"נ 4477-04-14](#)), נדחה.

בשים לב לתוצאה שאליה הגעתי, **שערי רמת השרון בע"מ** תישא בהוצאות המערערים ושכ"ט עו"ד בגין ערעור זה בסכום כולל של 50,000 ₪. הסכום הנ"ל יישא הפרשי הצמדה וריבית מיום מתן פסק הדין ועד לתשלום בפועל. הוועדה המקומית תישא בהוצאותיה בגין הליך זה.

ניתן והודע לצדדים היום, כ"ט שבט תשע"ו, 08 פברואר 2016.

ד"ר מיכל אגמון גונן 54678313

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)