

בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 62291-09-16 ועדה מקומית לתכנון פתח תקוה נ' היועץ המשפטי לממשלה ואח'

תיק חיצוני: 450/07

בפני כבוד השופט ד"ר אחיקם סטולר**המערערת:** ועדה מקומית לתכנון פתח תקוה
ע"י ב"כ עו"ד מיכל אגסי**נגד****המשיבים:** 1. היועץ המשפטי לממשלה
ע"י ב"כ עו"ד רותם אלקלעי

2. עמית הרשקוביץ

3. ירדנה ברינג

ע"י ב"כ יובל גלאון

4. איתן עוזר ואח'

5. יחזקאל שליים ואח'

6. שירזי אברהם ורחל

ע"י ב"כ יאסו דניאל

7. יגאל אנושי ואח'

ע"י ב"כ רות אנושי

8. עמנואל כהן ואח'

ע"י ב"כ עו"ד גיא אופיר

9. הכשרת הישוב קניונים ומרכזי מסחר בע"מ ואח'
ע"י ב"כ עו"ד ורד מאירוביץ סייג10. ליפסקי (ארוך) מלכה ואח'
ע"י ב"כ עו"ד שרון שביט-כפתורי

11. בנק יחזקאל ואח'

12. צפרייר גנני ואח'

13. טקו מורד ודוד

14. ארז ליאון ואח'

ע"י עו"ד מירב ברנע

15. שרון עזרא וישראל יעקב
ע"י ב"כ עו"ד דני אטיאס

16. יעקב גולרן

ע"י ב"כ עו"ד שמואל לינצר

17.אורי טוויג

ע"י ב"כ עו"ד אברהם נאמן

18.גרוזמן סלי**19.ברוך היימן ואח'**

ע"י ב"כ עו"ד גלעד שמעון

20.כלבו חצי חינם

ע"י ב"כ עו"ד שירה מושקוביץ

ספרות:

[ישראל שמעוני, גופים מעין-שיפוטיים - שמאי מכריע, ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה \(2016\)](#)

חקיקה שאוזכרה:

[חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סע' 197, 198\(ה\)\(1\)](#)[חוק בתי המשפט \[נוסח משולב\], תשמ"ד-1984: סע' 80](#)**פסק דין**

בפניי ערעור שהגישה הועדה המקומית לתכנון ובניה בפתח תקווה (להלן: "הועדה המקומית" או "המערערת") על החלטות ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה (להלן: "ועדת הערר המחוזית") מיום 28.6.16 ומיום 17.7.16, בהן נדחתה בקשת המערערת למנות טריבונל של שלושה שמאים מכריעים, לשם הכרעה בתביעות הפיצויים שהוגשו בהתאם [לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#), תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה") עקב אישורה של תוכנית מתאר מחוזית 21/3 (להלן: "תמ"מ 21/3").

רקע

1. בבסיסו של הערעור, עומדות תביעות פיצויים שהגישו המשיבים 20-2 ועוררים רבים נוספים, בגין ירידת ערך מקרקעיהם לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#), עקב אישור תמ"מ 21/3 שפורסמה למתן תוקף ביום 26.11.03 וחלה על כל אזור המרכז. כנגד הועדה המקומית, הוגשו כ-90 תביעות לפיצויים. תביעות נוספות הוגשו כנגד ועדות מקומיות אחרות באזור מרכז. כל תביעות הפיצויים נדחו ובעקבות כך, הוגשו כ-240 עררים לוועדת הערר המחוזית.

2. הדיון בכל העררים אוחד בחלוקה לפי ועדות מקומיות. השאלה המרכזית שעמדה בבסיסם, היא שאלת הפוטנציאל התכנוני של המקרקעין בייעודם טרם אישור תמ"מ 21/3, דהיינו, האם התכנית פגעה בפוטנציאל התכנוני של המקרקעין של העוררים ובציפיותיהם לשינוי ייעודם מקרקע חקלאית לקרקע לבניה והאם הם זכאים לפיצוי מתאים בגין פגיעה זו.

3. ביום 2.9.13 דחתה ועדת הערר המחוזית את העררים שהוגשו כנגד המערערת, למעט העררים המתייחסים למקרקעין המצויים בתחום תכנית פת/16/2000, אשר לגביהם נקבע כי יופנו לשמאי מכריע, אשר יבדוק אם נגרמה ירידת ערך (ר' נספח 3 לכתב הערעור). היקפם הכספי של אותם עררים, עומד על סכום של 234,189,703 ₪, נכון לשנת 2003.

4. כנגד החלטות וועדת הערר המחוזית בעניין התכנית, הוגשו ערעורים לבית המשפט המחוזי – מרכז, והם נדונים בפני כבוד השופטת זהבה בוסתן ומצויים כיום לפני מתן פסק דין.

5. במקביל, הגישה המערערת ערעור מנהלי כנגד החלטת ועדת הערר המחוזית למנות שמאי מכריע. כבוד השופטת בוסתן מחקה את הערעור על הסף, בנימוק שהחלטת ועדת הערר למנות שמאי מכריע היא החלטת ביניים שאין לערער עליה (ר' [עמ"נ 4245-01-14 גרוזמן סלי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה \(2.9.14\)](#)).

6. ביום 28.2.16 התקיים דיון בפני ועדת הערר המחוזית במסגרתה ניתנה תוקף של החלטה להסכמת הצדדים, לפיה (ר' נספח 4 לערעור):

"בהתאם להצעת ועדת הערר ולהצעות שעלו במהלך הדיון מקובל על כולנו שהועדה המקומית תעביר בתוך 14 יום רשימה של מספר שמאים מכריעים שניתן לדעתה למנות לאחר שבדקה קיומו של פוטנציאל ניגוד עניינים. הרשימה תהיה מבוססת על שמאים מכריעים שהיו ברשימת השמאים המכריעים ופרשו או שיפרשו בקרוב. לאחר מכם לכל אחד מהצדדים יעמדו 14 יום נוספים לציין אך ורק התנגדות שיש לו למי מהרשימה תוך מתן נימוק להתנגדות". (ר' נספח 4 לכתב הערעור).

7. בהתאם להחלטה זו, ביקשה המערערת למנות טריבונל של שלושה שמאים וציינה את שמם. המשיבים 2, 3, 9, 11, 12, 13, 14 נתנו הסכמתם להצעת המערערת. יתר המשיבים לא הגישו תגובה (ר' נספחים 5-8 לכתב הערעור).

8. ביום 28.6.16 דחתה ועדת הערר המחוזית את בקשת המערערת למינוי טריבונל של שלושה שמאים מכריעים, בנימוק שחברי הועדה "רואים קושי מעשי ומשפטי במינוי טריבונל של שמאים, כפי שהציעה הועדה המקומית בהסכמת חלק מהעוררים (ועולה, כי גם לא כולם נתנו לכך הסכמתם)" (ר' נספח 1 לכתב הערעור).

9. המערערת הגישה בקשה לעיון חוזר בהחלטה זו. ביום 17.7.16 חזרה ועדת הערר על החלטתה שלא להקים טריבונל שמאים ונמקה החלטתה כך (ר' נספח 2 לכתב הערעור):

"לאחר ששקלנו את ההצעה שהועלתה למינוי טריבונאל שמאים שידון בעררים השונים (דבר שלמיטב הבנתנו הינו חסר תקדים), הגענו לכלל מסקנה כי הדבר עשוי להעלות קשיים משפטיים ומעשיים לא נחוצים שראינו ליתר בנסיבות העניין ; ובפרט נוכח משך הזמן הארוך בו בירור העניין כבר התעכב.

מבלי למצות ולהרחיב, עשוי לעלות קושי במישור סמכותנו למנות טריבונאל של שמאים מכריעים. קשיים אפשריים נוספים עשויים לעלות במקרה של חילוקי דעות אפשריים בין שלושת חברי הטריבונאל (ולו בפלוגתאות מסוימות), במקרה של נבצרות אפשרית חלילה של אחד או יותר מחברי הטריבונאל ככל שהתגלה בעתיד, בגובה שכר הטרחה הכולל שיושת- ולו בשלב זה- גם על העוררים השונים, וכן באופן ניהול ההליך בפני הטריבונאל. סברנו, כי קשיים מעשיים ומשפטיים כדוגמת אלה שלעיל עלולים להכביד על קידום ראוי ויעיל ככל הניתן של ההכרעה בעניין שאינו חף מקשיים כשלעצמו.

עוד יצוין, כי גם עלה קושי בזמינותו של אחד מחברי הטריבונאל בהרכב שהוצע לקיים דיונים בחודשים הקרובים והרושם שהתקבל כי לפחות חלק מהעוררים עומדים על כך שהדיון יקום בלא דיחוי נוסף מעבר לדיחוי שכבר חל במינוי השמאי המכריע.

לפיכך, ראינו ללכת בדרך המלך של מינוי השמאי המכריע.

הבקשה נדחית".

10. על שתי החלטות אלו, מיום 28.6.16 ומיום 17.7.16, הוגש הערעור שלפניי.

טענות הצדדים, בתמצית

11. המערערת טענה כי אין ממש בקשיים שמעלה ועדת הערר בהחלטותיה ואין בנימוקיה בסיס למנוע מינוי טריבונל שמאים, כפי שביקשה בהסכמת הצדדים.
12. ברמה המשפטית, ועדת הערר לא פרטה קושי כלשהו המונע את מינוי הטריבונל, אלא קבעה כי "עלול לעלות קושי במישור סמכותנו למנות טריבונל של שמאים מכריעים". אם כן לשיטתה, אין כל קושי במינוי טריבונל שמאים. כמו כן, המדובר בתביעות פיצויים שהוגשו טרם היכנסו לתוקף של תיקון 84' [לחוק התכנון והבניה](#) ולכן, לפי המצב המשפטי עובר לתיקון, בפני הצדדים היתה האפשרות לבחור בהסכמה את זהותו של השמאי שיכריע בהליך ביניהם. מינוי טריבונל מוסכם על חלק מהמשיבים, בעוד שחלקם הנותר, נמנע מלהתנגד להצעה באופן אקטיבי ועל כן, יש לראותו כמי שהסכים לכך.
13. ברמה המעשית, המערערת טענה כי מדובר בכמות גדולה של עררים בסכומי עתק, המצריכים משאבי עבודה עצומים מצד השמאי המכריע וטומנים בחובם הכרעות רוחביות ועקרוניות בעלות משמעות כבדת משקל. לטענתה, מינוי טריבונל עדיף ורצוי, נוכח המשאבים והניסיון הנדרש בנסיבות העניין.
14. המערערת פרטה פתרונותיה לקשיים שעלו על ידי ועדת הערר המחוזית בהחלטתה, כך:
- א. ביחס לקושי בדבר חילוקי דעות אפשריים - טענה המערערת כי יש לפעול כפי שפועל טריבונל שיפוטי או תכנוני, דהיינו, קביעה סופית לפי עמדת הרוב תוך פירוט דעת המיעוט, ככל שישנה.
- ב. ביחס לקושי בדבר נבצרות - טענה המערערת כי מדובר בקושי שיכול להופיע גם בעניין שמאי מכריע אחד, כך שכל פתרון שיחול במקרה של שמאי אחד ניתן ליישמו גם ביחס לשמאי הפועל במסגרת טריבונל.
- ג. ביחס לקושי בדבר גובה שכר טרחה - טענה המערערת כי ישנה הסכמה לפיה שכר הטרחה לטריבונל יהיה 150% משכר טרחת שמאי מכריע יחיד.
- ד. ביחס לקושי בדבר זמינות שמאי - טענה המערערת כי אין הדבר רלוונטי, שכן שלושת השמאים עליהם הסכימו המערערת וחלק מהמשיבים, עומדים בדרישת ועדת הערר למינוי.

15. למעט המשיב 10, כל המשיבים השאירו את העניין לשיקול דעת בית משפט זה. חלקם ביקשו שיקבע מנגנון לניהול ההליך בפני הטריבונל, כך שהדיון בכל ערר יהיה דיון נפרד ולא יהיה כפוף או תלוי בבירור העררים האחרים; ששכר טרחת השמאים בטריבונל יקבע בהתייחס לשכר של שמאי אחד בלבד; שיקבע פרק זמן מקסימלי לקיום הדיונים והכרעה בהם; שהדיונים יוקלטו לפרוטוקול ויקבע מנגנון לקבלת הכרעה במקרה בו לא יגבש הטריבונל הכרעה "פה אחד".
16. **המשיב 10** התנגד למינוי טריבונל שמאי, חזר על נימוקי ועדת הערר המחוזית וביקש לדחות את הערעור על הסף, בטענה שמדובר בניסיון נוסף של המערערת לערער על החלטת ביניים, לאחר שערעורה הקודם נמחק (על עצם מינוי שמאי מכריע – עמ"נ 4245-01-16). לשיטת המשיב 10, המערערת מנסה לדחות ולסבך את ההליכים המורכבים ממילא ודי בשמאות שתבוצע על ידי שמאי מוסמך אחד.
17. **היועץ המשפטי לממשלה** הרחיב וטען כי החלטת ועדת הערר המחוזית היא החלטה סבירה אשר לא מצדיקה בנסיבותיה התערבות מצד בית המשפט. לגופו של עניין, סבר היועץ המשפטי לממשלה כי על אף שיכול ויתכנו מקרים בהם יהיו יתרונות למינוי של טריבונל שמאים מכריעים, הדין כיום אינו מאפשר למנות טריבונל וכי הסדרת מינויו טעונה תיקון חקיקה. עוד הוסיף, כי הואיל וחל בעניין זה הדין לפני תיקון '84, יתכן וניתן היה לשקול פרשנות מרחיבה לפיה באפשרות הצדדים להסכים על מינוי טריבונל שמאים, במקום שמאי מכריע יחיד.

דיון והכרעה

18. לאחר שעיינתי בכתבי הטענות ושמעתי את הצדדים והשמאי מר יצחק ברגמן, הגעתי לכלל מסקנה כי דין העתירה להידחות. להלן אפרט את השיקולים שביסוד מסקנתי זו.

סמכות ועדת הערר למנות שמאי מכריע

19. **סעיף 198(ה)1 לחוק התכנון והבנייה** קובע את יו"ר מועצת שמאי המקרקעין למנות שמאי מכריע מתוך רשימה סגורה של שמאים, לצורך הכרעה במחלוקת על סכום הפיצוי, בזו הלשון:

"בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (ד), החליטה הוועדה המקומית כי התובע זכאי לפיצוי בסכום שונה מהסכום הנתבע, רשאים הוועדה המקומית, התובע והמשיב לפנות, בהסכמה, בתוך 45 ימים, ליושב

ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע מתוך רשימת השמאים המכריעים, לצורך הכרעה במחלוקת על סכום הפיצוי; יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין רשאי להאריך את התקופה האמורה מטעמים מיוחדים שיירשמו".

20. עובר לתיקון '84 [לחוק התכנון והבניה, סעיף 198 \(ה\)1](#) לחוק התכנון והבניה נוסח באופן שונה, במסגרתו היה באפשרות הצדדים להגיע לידי הסכמה ולמנות שמאי מוסכם מטעמם. בהעדר הסכמה, היה בסמכותו של יו"ר ועדת הערר, לפי פניית אחד הצדדים ומתן זכות טיעון, למנות שמאי מכריע מטעמו.
21. הן בהוראת החוק היום והן בהוראת החוק בנוסחו הקודם, לא ניתנה אפשרות למינוי טריבונל שמאים. ולפיכך גם אין הוראת חוק המסדירה את אופן פעילותו של טריבונל כאמור. כגון קביעת יושב ראש ההרכב, קביעת השכר של כל אחד מהשמאים היושב בטריבונל, קבלת החלטה במקרה של חילוקי דעות וכו'.
22. המערערת משווה את פעילותו של הטריבונל השמאי לפעילותו של מותב משפטי. לא ניתן לערוך השוואה כאמור ולו בשל כך שאין הוראת חוק המסדירה את פעילותו של טריבונל שמאי.
23. ללא מקור שבדין לא ניתן להחיל את ההוראות החלות על המותב המשפטי על טריבונל של שלושה שמאים. כך למשל כדי להחיל את הוראת [סעיף 80 לחוק בתי המשפט](#) [נוסח משולב], תשמ"ד-1984, שעניינו התוצאה בעת חילוקי דעות בין חברי המותב, צריכה לבוא הוראת חוק מפורשת ולא ניתן להחילו על דרך פרשנות או ההיקש.
24. בהצעת [חוק התכנון והבניה](#) (15.3.2010) נכללה אפשרות למינוי של טריבונל שמאים מכריעים שידון במקרים מורכבים, בסוגיות משמעותיות או בשומות גבוהות במיוחד - אך הצעת החוק האמורה לא הבשילה לכלל חקיקה וממילא, אין בה הוראות המסדירות את פעילותו של הטריבונל אלא את סמכותו של יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין למנות שמאי מכריע או הרכב שמאי מכריעים (ר' נספח 2 להודעת המערערת מיום 26.2.17).
25. התוצאה היא שהסדרת מינויו של טריבונל שמאים אינה מתאפשרת כיום על פי הוראות החוק וטעונה אפוא תיקון חקיקה מתאים.

26. גם אם ניתן להחיל על העותרת את הדין שקדם לתיקון '84 לפי לשון החוק הקודם, המדובר למעשה במתן פרשנות מרחיבה ביותר, להוראת חוק שאינה קיימת עוד היום ושאינה מאפשרת מינוי טריבונל שמאים מכריעים, כפי שמבקשת המערערת בעניין דנן.

27. ב"כ היועץ המשפטי לממשלה טענה לפרוטוקול הדיון מיום 19.2.17 כי:

"היועמ"ש כן ציין הוא מוכן לקבל פרשנות מרחיבה שהסכמת הצדדים תהיה כזו שגם אולי תכיר באפשרות של טריבונל. ציינו שלמיטב ידיעתנו זה לא קרה בעבר, אך היינו מוכנים לקבל פרשנות מרחיבה שאולי ניתן היה למנות טריבונל במצב המשפטי שקדם לתיקון" (ר' פרו' מיום 19.2.17 עמ' 7 שו' 29-31).

28. עמדת היועץ המשפטי אינה מפרטת אודות השלכות הרחב האפשריות של מינוי טריבונל שמאים. לפי לשון החוק בנוסחו הקודם, לא קיימת אפשרות למינוי טריבונל שמאים, גם אם יש הסכמה למינוי. המדובר בהסכמת הצדדים על זהותו של שמאי מכריע אחד, ותו לא. אני סבור שמינוי טריבונל שמאים בהסכמת הצדדים על בסיס הוראת החוק הקודם מהווה פרשנות מרחיבה קיצונית, עד שהיא חוטאת, לדידי, לתכלית החוק וכוונת המחוקק.

29. לא מצאתי כיצד מינוי טריבונל שמאים יהיה יעיל יותר או מהיר יותר ממינוי שמאי מכריע אחד, נוכח העדר הוראת חוק לעצם המינוי והעדר הוראות המסדירות את פעילותו של טריבונל כאמור. ב"כ המערערת טענה בדיון מיום 24.1.17 כי "היתה הסכמה למתווה של השמאים, כלומר, יש מתווה ברור של לוחות זמנים, של הכרעה וכו'" (ר' פרו' מיום 24.1.17 עמ' 5 שו' 4).

30. המערערת הגישה את המתווה המדובר בהודעתה מיום 26.2.17 (ר' נספח 1 לאותה הודעה) ולפיו:

1. הטריבונל יתנהל בהתאם ללוחות הזמנים הבאים:

1.1 הדיון בפני הטריבונל יקבע בתוך 90 יום מהמינוי הרשמי.

1.2 הטריבונל ימנה 3 שמאים מכריעים – יצחק ברמן, שמואל רוזנברג, בצלאל קציר.

1.3 החלטת הטריבונל תינתן תוך 180 יום ממועד קיום הישיבה הראשונה.

2. הצדדים יהיו זכאים להמציא בפניי הטריבונל כל חומר אשר יראה להם רלוונטי.
3. הטריבונל יקיים דיון בנוכחות עו"ד ושמאי הצדדים לכל תיק בנפרד.
4. ההכרעה תהיה מנומקת ומפורטת.
5. שמאי הטריבונל יצהירו כי בתקופת ההכרעה בתיק זה לא יעסקו בעבודה לגוף ציבורי ו/או פרטי להם יש נגיעה ישירה ו/או עקיפה למי מהצדדים הנוגעים לתיק.
6. שכר טרחת שמאי הטריבונל יהיה 150% מהשכר הקבוע בתיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 באופן שלכל אחד מהשמאים ישולם 50% משכר הטרחה הכולל"

31. אינני סבור שמתווה זה מספק ונותן מענה ראוי לקשיים העתידיים האפשריים שיכולים לעלות במסגרת התנהלותו של טריבונל. המתווה המוצע אינו כולל סנקציות במצב של חריגה מלוח הזמנים המפורט, זכותו של פרט לחלוק על החלטת הטריבונל והחשוב מכל כיצד יש לנהוג בעת מחלוקת בין שמאי הפנל וקשיים אחרים שלא ניתן לשערם בעת הזו.

32. כמו כן, גם לא שוכנעתי מטענתו של השמאי מר ברמן במעמד הדיון, לפיה: "המנגנון הזה של טריבונל עובד היום במתכונת דומה בוועדת השגות על החלטות של השמאי הממשלתי המחוזי, בנוגע להחלטות של רשות מקרקעי ישראל. בהרכב של השלושה של וועדת ההשגות יושב שמאי מכריע ומניסיון אני יכול לומר שזה עובד ממש טוב..." (ר' פרו' מיום 19.2.17 עמ' 8 שו' 12-15). אין להשוות בין סמכות בית משפט זה, במסגרת ערעור מנהלי (כפי שיפורט בהמשך) לבין סמכות וועדת השגות על החלטות של השמאי הממשלתי. יוער, כי החלטת וועדת ההשגות שצירפה המערערת להודעתה מיום 26.2.17 היא דוגמה אחת מני רבות ואין בה כדי להקיש על המקרה דנן (ר' נספח 3 להודעת המערערת מיום 26.2.17).

33. נוכח אופיה המקצועי של עבודת השמאים, לא מצאתי יתרון ברור למינוי שני שמאים מכריעים נוספים לצד שמאי מכריע יחיד.

34. עם זאת, במקרה דנן נוכח היקף העבודה יכול השמאי המכריע שמונה, להיוועץ עם שמאים נוספים על פי שיקול דעתו וכן לבקש מהם חוות דעת על חלק זה או אחר של השומה ובלבד שהשמאי המכריע ירכז את הנתונים והוא זה שיקבל את ההחלטה הסופית. דהיינו באופן מעשי אין מניעה שהשמאי המכריע יעזר ויוועץ בשמאים אחרים ובלבד ששיקול הדעת הסופי יהיה שלו ושלו בלבד (רע"א 7265/95 גולשטיין נ' בראל (25.11.1996)).

סבירות החלטת ועדת הערר

35. לצד האמור, היקף ההתערבות של בתי המשפט זה בהחלטות ועדות הערר, הינו מצומצם. בעמ"נ [56297-12-13](#) דליה דלי נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת, נקבע כך:

"ועדת הערר היא גוף מקצועי בעל ידע ומומחיות לעניין תביעות לירידת ערך. בית משפט זה אינו יושב כערכאת ערעור על החלטותיה של ועדת ערר בשאלת הזכאות לפיצוי והוא אינו מחליף את שיקול הדעת המקצועי של חברה בענייני תכנון ובניה בשיקול דעתו. בית המשפט בוחן את אופן הפעלת שיקול הדעת והאם ההחלטה שנתקבלה מצויה בגדר מתחם הסבירות בהיותה החלטה שרשות מנהלית סבירה יכולה הייתה לקבל בנסיבות העניין. התערבות בית המשפט בהחלטת ועדת הערר תעשה רק אם נפל בה פגם מתחום המשפט המינהלי, כמו חוסר סמכות, חוסר סבירות, אפליה, הפעלת שיקולים זרים, חוסר תום לב, ועוד (ראו בר"מ [1874/12](#) הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נ' רויטל אנג'ל, [פורסם בנבו] פסקה 8 (2012); בר"מ [2237/11](#) הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "שורקות" נ' מימי גרמנוב, [פורסם בנבו] פסקאות 13-14 (2012); בר"מ [3644/13](#) משרד התחבורה נ' גלר דוד ואארורה ואח', [פורסם בנבו] פסקה 5 (2014); בר"מ [8250/10](#) מנחם מנדלסון נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה, [פורסם בנבו] פסקאות 6-8 (2015); עע"ם [683/13](#) רשות שדות התעופה נ' אליהו טויטו, [פורסם בנבו] פסקה 64 (2015), להלן: עניין טויטו).
ראו גם ספרו של ד"ר ישראל שמעוני, **גופים מעין שיפוטניים: שמאי מכריע ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה**, 429-441 (תשע"ו-2016, להלן: שמעוני, גופים מעין שיפוטניים)".

36. התערבות בית המשפט בהחלטות ועדת הערר בהתייחס לדרך ניהול ההליך בפניה, היא מצומצמת בע"א [3134/02](#) עיריית רחובות נ' בוטנרו (מיום 21.7.03):

"הכלל הוא כי אופן ניהול הדיון נתון לשיקול דעתה של הערכאה הדיונית, והתערבותה של ערכאת הערעור בתחום זה מוגבלת לנסיבות חריגות, כאשר ניהול הדיון

פגע קשות בזכויותיו של אחד המתדיינים או פגם באופן ממשי ביעילות בירור הסכסוך. והרי כבר נקבע כי 'גם כאשר מתבקשת המסקנה, שראוי היה לנקוט דרך דיונית אחרת, אין בכך עדיין כדי להצדיק התערבותה של ערכאת הערעור בהליך הדיוני המתואר'..."

37. דברי השופט ע' פוגלמן בעמ"נ (ת"א) 151/03 נת"ע נ' אסמים (מיום 15.4.03) כי "ככלל, ראוי להשאיר לטריבונל הנתון לביקורתו השיפוטית של בית המשפט המינהלי, מרחב של שיקול דעת בהתייחס לשלבים השונים של ניהול הדיון כל עוד לא ניתנה על ידו החלטה סופית". (ראו בר"מ 5216/12 הוועדה המקומית פ"ת נ' כנס הבפטיסטים, מיום 5.1.14)

38. המערערת לא הרימה את הנטל להראות כי יש חוסר סבירות כלשהי בהחלטת ועדת הערר אשר דחתה את הבקשה למינוי טריבונל שמאים. החלטת ועדת הערר מנומקת דיה והינה סבירה בעיניי.

38. חרף הסכמתם הנחזית של חלק מהמשיבים למינוי טריבונל שמאים, לא הונחה מלפניי עמדה לפיה החלטת ועדת הערר למינוי שמאי מכריע היא בלתי סבירה באופן כזה שמצדיק התערבות בהחלטתה ובעניין זה מן הראוי היה לאמץ את דברי, ב"כ היועץ המשפטי לממשלה שהצהירה בדיון שהתקיים ביום 24.1.17 כי "אנו סברנו שההחלטה היא סבירה, שאין מקום להתערב בה." וכך גם ב"כ המשיבים 4-6, אשר טען כי "לא מצאתי שהיא לא סבירה" (ר' פרו' מיום 24.1.14 עמ' 3 שו' 10, עמ' 4 שו' 2).

39. מכל האמור לעיל, הגעתי למסקנה שהחלטת ועדת הערר הינה החלטה סבירה, אשר לא מצדיקה בנסיבותיה התערבות של בית משפט זה.

סוף דבר

הערעור נדחה.

החלטות ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מיום 28.6.16 ומיום 17.7.16 בעררים מס' 141/07, 449/07, 450/07, 452/07, 458/07, 459/07, 463/07, 466/07, 14/08, 19/08, 76/08, 77/08, 80/08, 81/08, 82/08, 99/08, 110/08, 239/08 עמית הרשקוביץ' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה (נידונו במאוחד) – מושתתות על אדנים איתנים ולא נפלה בהן שגגה.

התוצאה היא שהערעור נדחה.

בנסיבות העניין לא ראיתי מקום לעשות צו להוצאות.

המזכירות תשלח העתק פסק הדין לצדדים

ניתן היום, א' תמוז תשע"ז, 25 יוני 2017, בהעדר הצדדים.

ד"ר אחיקם סטולר 54678313
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

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