

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

עמ"נ 33103-02-12 ואח' 261 אח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון ואח'

עמ"נ 47496-02-12 משרד התחבורה ואח' נ' גלר ואח' ואח'

לפני ד"ר עודד מודריק-שופט, סגן נשיא

מערערים (בתיק 33103-02-12) גלר דוד ואאורה ו- 261 אח' (בתיק 47496-02-12) משיבים

ע"י עו"ד דניאל כהן

2. ג'דה איריס ומשה ו- 81 אח'

ע"י עו"ד שחר הררי

3. איילה בן אורי ו- 24 אח'

ע"י עו"ד עופר שפירא

נגד

משיבים (בתיק 33103-02-12) 1. הועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון

מערערים (בתיק 47496-02-12) ע"י עו"ד עופר צילקר

2. חברת נתיבי איילון בע"מ

ע"י עו"ד טל דגן

3. מדינת ישראל

ע"י עו"ד תמר עייני – ורדון פמת"א - אזרחי

משיבים (בתיק 47496-02-12) 4. ויטאל כהן

ע"י עו"ד דן אור

5. אבי סילס ואח'

ע"י עו"ד קוקיה; הרטבי בורנשטיין בסון

6. הועדה המקומית לתכנון ובנייה בת ים

ע"י עו"ד מרב קנזי – נאמן

פסק דין

לפניי שני ערעורים על החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב (להלן: "ועדת הערר") מיום 10.1.2012, בעררים: חל/95022, חל/95023, חל/95024, חל/95025, חל/95026, בי/95002 (עו"ד כרמית פנטון – יו"ר; מיכאל גופר ו-גיודי עייני – חברים). ערעור

אחד סב על דחיית ערר על שומת שמאי מכריע שמונה בידי ועדת הערר בתביעה לפיצוי בגין פגיעה מתכנית (להלן: "ערעור הרשויות"). ערעור שני סב על החלטת ועדת הערר שלא לפסוק לבעלי הדירות שהגישו את התביעה הוצאות בגדרם של הליכי הערר (להלן: "ערעור בעלי הדירות").

ערעור הרשויות

במוקד ערעור הרשויות ניצבת סוגיית גבולות ההתערבות של בית המשפט לעניינים מנהלים בהחלטת ועדת ערר המבוססת על לוות דעת שמאי מכריע.

הנסיבות

ביום 24.2.1998 אושרה תכנית ח/ד/ב-237/ב-352א (להלן: "התוכנית" אוף "התוכנית הפוגעת") שעניינה קביעת דרך נתיבי אילון (כביש 20) בקטע שבין רח' הלוחמים לרח' יוספטל בחולון ובת-ים. התוכנית הרחיבה את כביש מספר 20 ובכך קרבה את הדרך אל השטחים הבנויים שבצדי הדרך.

המשיבים בערעור נמנים עם בעלי הדירות הבנויות בסמיכות לתוואי הדרך המורחבת. הם ועוד אחרים הגישו בין השנים 2003 ל-2004 תביעות לפיצוי מכוח סעיף 197 [לחוק התכנון והבנייה](#). התביעות הוגשו לוועדות המקומיות לתכנון ובנייה חולון ובת-ים. התביעות הגיעו לבירור לפני וועדת הערר המחוזית, מחוז תל אביב וזו החליטה בשנת 2007, לדחות מאות עררים ו להעביר מאות עררים אחרים להכרעת לשמאי מכריע.

השמאי המכריע, גדעון גולדשטיין, פרסם את חוות דעתו ביום 22.9.10. הצדדים לערעור דנו, פרט למשיבים ויטאל כהן ואחרים, הגישו ערר לוועדת הערר המחוזית במגמה להשיג על השומה המכרעת.

ביום 10.1.12 החליטה וועדת הערר לדחות את כל העררים בנושאים השייכים לערעור דנן (להלן: "החלטת וועדת הערר"). בעקבות החלטת וועדת הערר הוגש ערעור הרשויות שבו המערערים הם: משרד התחבורה, חברת נתיבי אילון בע"מ, הוועדה המקומית ולבנייה בת ים, והוועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון (להלן יחדיו: "הרשויות" וכל רשות לפי שמה).

עיקר טענות הרשויות

הרשויות טוענות ארבע טענות עיקריות: א) וועדת הערר התעלמה ממספר השגות של הרשויות כלפי השומה המכרעת; ב) הסתמכות על "מועד קובע" שלא כדין; ג) ביסוס חישובי ריבית והצמדה על תקופה לא רלוונטית; ד) שומה מכרעת כוללנית חסרת דיוק המטילה נטל כבד על הקופה הציבורית.

הימנעות מבירור השגות על השומה

ועדת הערר בחרה להימנע מדיון עצמאי בחלק ניכר מטענות המערערים. לעניין טענות אלה הוועדה ציטטה את תשובת השמאי המכריע או שהתעלמה מהן כליל. אלה הטענות:

- קביעת ירידת ערך על בסיס עסקאות מאוחרות – קביעת וועדת הערר היא שניתן לערוך שומה מכרעת למועד הקובע של אישור התוכנית (1998) על בסיס עסקאות שנערכו 7 – 9 שנים לאחר אישור התוכנית. הרשויות סבורות שהשקפה זו מוטעית. שכן היא מבטאת את הפגיעה בפועל מהתוכנית בעוד שהיה מקום לבחון את הפגיעה בכוח. לשון אחר. השמאי המכריע היה צריך לקבוע את ערך הנכסים יום לפני אישור התוכנית ואת ערכם יום לאחר אישור התוכנית. אילו עשה כן, מסתמא הייתה מתבררת ירידת ערך נמוכה יותר מזו שנקבעה על בסיס עסקאות מאוחרות שעה שהתוכנית התממשה לנגד עיני הבריות.
- פסיקת ריבית והצמדה – וועדת הערר אימצה את גישת השמאי המכריע שהפגיעה מן התוכנית התגבשה בשנת 2005. בנסיבות אלה היה עליה לפסוק למשיבים ריבית והצמדה מיום התגבשות הפגיעה ואילך ולא מיום אישור התוכנית. שהרי עד להתגבשות הפגיעה לא נגרם למשיבים חסרון כיס כלשהו. נוסף לכך המשיבים השוו את תביעתם ולפיכך נזקקו להיתר של שר הפנים להגשת התביעה המאוחרת. על כן אינם זכאים להפרשי ריבית והצמדה עבור התקופה שקדמה להגשת התביעה.
- כלליות השומה המכרעת – השומה המכרעת מתייחסת ליותר מ-400 דירות. היא כוללת באופייה שכן אינה מבחינה בין מאפיינים שונים של דירות (מיקום, מצב תכנוני, מצב פיזי, מימוש וניצול זכויות בנייה וכיו"ב). השומה גיבשה מעין דפוס אחיד של מאפייני דירה והכפילה אותו בהתאם למספר הדירות שהשומה חלה עליהן.
- פיצוי למשיבים שמכרו דירות ללא נזק בפועל – ועדת הערר התעלמה מטענת המערערים שמספר משיבים מכרו את דירותיהם לאחר אישור התכנית כנגד תמורה גבוהה יותר משווי הדירה ערב אישור התכנית. על כן לא נגרמה לאלה פגיעה מן התוכנית.

סוגיית "המועד הקובע"

החוק קובע שמועד פרסום אישורה של תכנית ברשומות יהיה המועד הקובע לעניין תביעת פיצוי לפי סעיף 197 [סעיף 119(ב) לחוק התכנון והבניה]. מכאן משמע שניתן לתבוע בגין פגיעה מתכנית לפי הנזק שהתגבש ביום אישור התוכנית. לא ניתן לתבוע נזק שהתהווה לאחר אישור התוכנית [פרופ' אהרון נמדר פגיעה במקרקעין – פיצויים בגין נזקי תכנית (תשס"ח – 2008), 135 (להלן: "נמדר, פגיעה במקרקעין")].

השמאי המכריע קבע את ערך הנכסים שנפגעו נכון ליום אישור התוכנית ("המצב התכנוני הקודם") ואת חישוב הפגיעה ביסס גם על עסקאות שנערכו לאחר אישור התכנית ("המצב החדש"). בחוות דעתו ציין השמאי ש"לא יהיה נכון לבדוק את המחירים סמוך לפני התוכנית ולהשוותה לרמת המחירים סמוך לאחר אישור התכנית, שכן המסקנה שתתקבל עלולה להיות מוטת ומטעה, שכן מלוא ההשפעה התכנונית נתגבשה רק לאחר סלילת הכביש ופתיחתו לתנועה ולא מיד לאחר אישור התכנית".

וועדת הערר אימצה את גישתו של השמאי המכריע בקבעה ש"אין מדובר במטודה חסרת סבירות אלא בשיטה שמאית מוכרת שאף קיבלה גושפנקה מוועדת הערר ... [זו] שיטה הגיונית המשקפת בצורה נכונה יותר התנהגות השוק".

הרשויות גורסות שגישת השמאי המכריע משנה, הלכה למעשה, את "המועד הקובע". וזאת ללא עיגון בדין או בפסיקה. לשיטתן שאלת המועד הקובע אינה "מטודה מקצועית שמאית" אלא סוגיה משפטית צרופה [ע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים נ' קהתי פ"ד מח(2) 190, 197 (להלן: "פס"ד קהתי")].

הפועל היוצא מגישת השמאי המכריע וועדת הערר הוא שהשומה המכרעת נשענה על "שני מועדים קובעים". המועד האחד (לחישוב "המצב התכנוני הקודם") הוא מועד אישור התכנית והמועד השני (לחישוב "המצב התכנוני החדש") מאוחר למועד הראשון ב-7 – 9 שנים. שכן תחשיבי המצב החדש מבוססים על עסקות שנערכו 7 – 9 שנים לאחר אישור התכנית. הדבר מנוגד לדין ולפסיקה שכן:

יש להשוות את שווי הקרקע כתוצאה מהתכנית עם זה שהיה לה ערב התכנית, דהיינו שווי הקרקע ... עת פורסמה התכנית ונכנסה לתוקף ואין לקחת בחשבון שינויים בערך הקרקע שהתרחשו לאחר מכן עד למתן הפיצוי בפועל. הנזק הנגרם על ידי שינוי היעוד הוא מידי [ע"א 589/87 משרד השיכון נ' בירנבוים פ"ד מט(1) 625; ע"א 7136/00 חייט נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה כפר סבא פ"ד נט(3) 349].

גישת וועדת הערר יוצרת הבחנה בלתי מתקבלת על הדעת בין תביעות בגין פגיעה מתכנית שמומשה בפועל לבין תביעות בגין פגיעה מתכנית שלא מומשה. כיוון שהמחוקק קצב זמן להגשת תביעות לפי סעיף 197 ברי ששיווה לנגד עיניו הערכה של השפעת התכנית ולא את תוצאותיה בפועל.

התבוננות ב"פרקטיקה" השמאית מגלה שהוועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין קבעה תקן בדבר יישום גישות השומה בשומת מקרקעין וכי התקן הוא ש"מועד עסקאות ההשוואה ומחירי ההיצע לא ירחק משנתיים מהמועד הקובע לשומה". החלטות שונות של וועדות הערר נסמכו על עסקות מאוחרות מן התוכנית כשילוב עם הערכת הפגיעה מיד לאחר אישור התכנית.

תכלית סעיף 197 לחוק התכנון והבניה היא לפצות בגין "פגיעה מתוכנית", היינו הפיצוי הוא בגין שינוי תכנוני. ההשוואה היא בין מצב תכנוני קודם למצב התכנוני החדש ההשוואה היא בין תכנון לתכנון ולא בין ביצוע לביצוע.

הנה כי כן השקפת הרשויות היא שגישת וועדת הערר לוקה בשגיאה משפטית; היא סותרת את הדין ואת הפסיקה ועל כן יש להתערב בהחלטת וועדת הערר ולהורות לשמאי המכריע לבחון את שווי הדירות במצב החדש נכון למועד הקובע ולשקלל בשווי הדירות "במצב הקודם" את המצב התכנוני הקיים שטרם בוצע בפועל ולנטרל משיעורי ירידת הערך את השפעת המצב התכנוני הקודם שהיה מאושר עובר למועד הקובע אך לא בוצע בפועל.

חישובי ריבית והצמדה

כלל הוא שפיצוי בגין פגיעה מתוכנית ניתן רק לאחר הוכחת נזק בפועל. נזק "תיאורטי" אינו מקים זכות לפיצוי (פס"ד קהתי).

השמאי המכריע ביסס את שמאותו על עסקאות מאוחרות מאוד ממועד אישור התוכנית מפני שלאורך השנים לא התהווה נזק בפועל. כיוון שכך היה מקום לחישוב ריבית והצמדה ממועד התגבשות הנזק ואילך. לא כך נהג השמאי המכריע. הוא חישוב ריבית והצמדה מ"המועד הקבוע". וועדת הערר אימצה את גישת השמאי המכריע. היא סברה שאין השלכה להסתמכות על עסקאות מאוחרות על חישוב ההצמדה והריבית. הפרשי ההצמדה והריבית נקבעים מהמועד הקבוע ועד התשלום בפועל.

כיוון שגישה זו סותרת את הכלל הפסוק מן הראוי שבית המשפט יתערב בה ויורה על חישובי ריבית והצמדה שמהם תנוטרל התקופה שבה לא נגרם לבעלי הנכסים כל נזק. אין כל סיבה לשלם לבעלי הנכסים סכום של כ-30 מיליון שקל מכספי ציבור עבור נזק שלא היה ולא נגרם.

כלליות השומה המכרעת

הרשויות גורסות שלפי הפסיקה שמאות נכסים בתביעות לפי סעיף 197 לחוק צריכה להתייחס לתכונות הייחודיות של הנכס הנישום לרבות מצבו הפיזי, התכנוני ואפשרויות ניצול הזכויות בו (ע"א 2076/00 נמדר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן, [פורסם בנבו]).

אכן הרשויות אינן מתעלמות מכך שלשם קביעת שיעור הפגיעה ניתן להשתמש בהשוואה לעסקאות אחרות שנערכו בנכסים דומים. אלא שלעולם יש צורך לבצע התאמות בין מחיר העסקאות האחרות לבין המחיר שהיה מתקבל בגין נכס שיש לו תכונות פרטניות המבדילות אותו מן הנכסים האחרים [נמדר פגיעה במקרקעין, 347].

השמאות דידן מתייחסת ל-400 דירות שונות הממוקמות בבניינים בעלי מאפיינים שונים הממוקמים בשכונות בעלות אופי שונה האחת מן השנייה בשתי ערים שונות (חולון ובת ים). השומה המכרעת אינה מבחינה בין המאפיינים והתכונות הייחודיות לכל נכס. על כן, מדובר בשומה כוללת.

השמאי המכריע התייחס לכל הדירות כאילו הן במצב פיזי אחיד "תקין וסביר". הוא גם לא ערך הבחנה בין נכס שיש לו פוטנציאל הרחבה לבין נכס שאין לו פוטנציאל הרחבה.

וועדת הערר אימצה את גישת השמאי המכריע.

הרשויות גורסות שיש שוני ברור ומוסכם בין 180 הדירות בשכונת נאות רחל ו-160 דירות בשכונת תל גיבורים. החלטת השמאי המכריע לבדוק את שיעור ירידת הערך בשכונת נאות רחל בלבד והחלת מסקנותיו גם על תל גיבורים אינה תקינה.

לפיכך מבקשות הרשויות לקבוע שבשכונת תל גיבורים לא נערכה שומה כל עיקר.

עיקר תגובת בעלי הדירות

תגובת בעלי הדירות מתאפיינת בשלושה ראשי הנמקה. האחד, טענת מניעות; השני, אי התערבות בהחלטות שמאיות והשלישי, מענה פרטני לרכיבי ערעור הרשויות.

מניעות

טענת המניעות היא בעלת שני מרכיבים. הראשון, נעוץ בכך שהרשויות הגיעו להסכמות עם בעלי הדירות ברח' הטייסים 1 וברח' קק"ל 27 בבת ים (51 דירות). במסגרת ההסכמות שקיבלו תוקף מידי וועדת הערר הסכימו הרשויות לשלם לדיירי אותם בתים, פיצויי פגיעה מן התוכנית בשיעורים גבוהים יותר מאלה שנקבעו בידי השמאי המכריע לעניינם של בעלי הדירות. מאחר שההסכם נוגע לדירות הממוקמות בסמיכות לדירות מושא הערעור דן מנועות הרשויות מאחיזת המקל בשני קצותיו; מחד גיסא טענה למזעור שיעורי הפגיעה ומאידך גיסא הסכמה לשלם פיצוי גבוה יותר לבעלי דירות מסוימות. התנהלות כזו של הרשויות פוגעת בעקרון השוויון. הרשויות כרשויות ציבוריות מחויבות להתנהלות שוויונית.

הרכיב השני של טענת המניעות נעוץ בכך שלאורך שנים ארוכות של התדיינות בין הצדדים לפני וועדת הערר ובבתי המשפט הציגו הרשויות השקפה חד-חד ערכית שהתוכנית איננה תכנית פוגעת, אלא "תכנית משביחה". הן גם נמנעו מלערער על ההחלטה שהתכנית היא תכנית פוגעת. על כן הן מנועות היום מלהעלות טענה בעניין היקף הפגיעה.

אי התערבות בהחלטות שמאיות

ערעור הרשויות מכוון ראש וראשונה כלפי קביעות שמאיות מובהקות. הכלל הפסוק הוא שבית המשפט לעניינים מנהליים לא יתערב בכגון זה [\[בג"צ 1168/07 יפה נוף – תחבורה ותשתיות בנייה נ' מאיר הפלר עו"ד \(פורסם בנבו\); בר"ם 4372/07 וועדה מקומית לתכנון ולבנייה קרית אתא נ' עזבון המנוח ירימי אברהם \(פורסם בנבו\); עת"מ\(ת"א\) 267/07 הוועדה המקומית נ' בובליל \(פורסם בנבו\)\]](#).

מענה פרטני לרכיבי ערעור הרשויות

"המועד הקובע" ו- עסקאות מאוחרות – חל בלבול מושגים בטיעוני הרשויות בין "המועד הקובע" לבין הסתמכות על עסקאות מאוחרות. בנקודת המוצא של שומת השמאי המכריע מצוי מועד אישור התכנית כ"מועד קובע". השמאי לא עשה כל שינוי במועד זה והדבר בולט לאורך חוות דעתו. השמאי בחר להשתמש ב"שיטת ההשוואה" שבמסגרתה בחן את שווי הדירות ערב "המועד הקובע" ואת שוויין לאחר המועד הקובע. לשם קביעת השווי לאחר המועד הקובע השתמש השמאי בעסקאות שנערכו לאחר שהתוכנית הפוגעת התממשה (עסקאות מן השנים 2005 – 2007) והוא לפי סברתו שהציבור או רוכשים פוטנציאליים "הפנימו" את משמעותה הפוגעת של התוכנית רק לאחר שזו החלה להתממש. אילו נערכה ההשוואה בין ערך הדירות לפני המועד הקובע לערך בשוק זמן קצר לאחר אישור התוכנית הפוגעת לא היה ניתן למצוא ב"מחיר השוק" ביטוי הולם להיקף הפגיעה הנובעת מן התוכנית.

שיטת השמאי המכריע אומצה בידי וועדת הערר. זו שיטה מקובלת. השמאי הסביר את גישתו בדיוני וועדת הערר ואין כל יסוד להתערב בה.

אחד מבאי כוח המשיבים אף גורס שעריכת ההשוואה תוך הסתמכות על עסקות החל משנת 2005 היטיבה עם הרשויות. שכן אילו בחן השמאי עסקאות החל משנת 2002 ועד לשנת 2005, היה מוצא שמגולמת בהן ירידת ערך גבוהה יותר והוא בשל עבודות הבנייה והסלילה שהן בגדר מימוש התוכנית.

זה ועוד זה. באי כוח הרשויות הצהירו לפני וועדת הערר ש"אין ספק שעסקאות שנעשו גם אחרי המועד הקובע יכולות לשמש אינדיקציה לירידה או עליית מחירים". בהקשר זה הרשויות הביאו לפני השמאי המכריע עסקאות מאוחרות יותר מאלה שהוא כלל בשומתו (שנים 2008 – 2010) במגמה להראות עליית מחירים. כיוצא בזה באי כוח הרשויות טענו לפני וועדת הערר בהקשר לנזקי הרעש שנגרמו על ידי התוכנית הפוגעת כי ניתן על פי הפרקטיקה הנוהגת להשתמש בעסקאות שנערכו בשנים לאחר המועד הקובע "על מנת לוודא כי אכן השינוי התכנוני הופנם ובא לידי ביטוי בעסקאות".

כלליות השומה המכרעת – בעלי הדירות דוחים באורח נחרץ את הטענה שהשומה המכרעת כוללת ואינה מתחשבת בהבחנות (דיפרנציאציה) שבין טיפוס דירות, מיקומן ומצבן התכנוני. הם מראים כי חוות הדעת השמאית מפורטת ומנומקת (188 עמודים), שנערכה לאחר שמיעת עדים רבים על פני 10 ישיבות ובדיקה של מאות מסמכים.

השמאי אכן קבע שומה טיפוסית לכלל הדירות בלי להתחשב באפיונים מיוחדים (מצבן הפיזי של הדירות, מצבן התכנוני ומיקומן ביחס לכביש המהיר). השמאי הבהיר שהשמאות נערכה כך משום שהוא נדרש לערוך אותה כ-10 שנים לאחר שהושלמו העבודות נושא התוכנית. לא הייתה לו אפשרות טכנית לבצע שומה מבחינה (דיפרנציאלית). גם השמאי מטעם הרשויות ניצב לפני אותו קושי אובייקטיבי ממש.

אחרי כל זה, השמאות הטיפוסית המאוחדת אינה מחטיאה את תכליתה. סופו של דבר שמאות הפגיעה בדירות משופצות או דירות בעלות פוטנציאל הרחבה שמומש ערב התוכנית או דירות שמיקומן קרוב לכביש, מתקזזת עם שמאות הפגיעה בדירות שחסרות את המאפיינים האמורים. השמאי עמד על כך בעדותו לפני וועדת הערר. הוא גרס שהפערים אינם משפיעים על התוצאה הסופית של השומה ["... אני מגיע למסקנה שאם יש הטיה קיפחתי בערכים שלי. בממוצע הם [בעלי הדירות] הפסידו דווקא ולא הרוויחו. יתרון אותו תחשיב שעשיתי שאספתי הרבה מאוד עסקאות ניטרלתי את אלה שנראו לי לא סבירות כלפי מעלה או מטה. אלה שלא היו מייצגות מבחינת מספר החדרים וכו'. לכן המסקנה הרבה יותר מבוססת אין ספק שאם נחפש עסקה בודדת תמיד נוכל למצוא עסקה יותר גבוהה או יותר נמוכה מהמסקנות שלי" (ע' 7 לישיבת וועדת הערר מ-8.11.11 וכן ראה ע' 8 – 10 לאותה ישיבה)].

דירות שנמכרו בעליית ערך – בערעור הרשויות מצוינת תופעה שהשמאי המכריע וועדת הערר לא נתנו דעתם אליה והיא שהיו עסקאות בדירות לאחר היום הקובע, שנערכו לפני השנים שהשומה המכרעת מתייחסת אליהן ובהם הוצג מחיר המשקף עליית ערך. איך אפשר לפצות בגין ירידת ערך את מי שמכר את דירתו בעליית ערך.

מענה בעלי הדירות לכך הוא שהשמאי נעץ את בסיס שמאותו בערכן של הדירות עובר ליום הקובע ביחס לערכן בתקופה מוגדרת שנים לאחר המועד הקובע. מה שאירע בשטח בין הזמנים נעדר כל חשיבות.

הפרשי הצמדה וריבית – באי כוח בעלי הדירות סבורים שערעור הרשויות לוקה בהבחנה מושגית לעניין תשלומי הפרשי הצמדה וריבית. סברת הרשויות היא שמהחליט השמאי המכריע לסמוך יתדות שומתו בעסקות מן השנים המאוחרות אין מקום לתשלום הפרשי הצמדה וריבית בגין ירידת ערך שהתהוותה בשנים המאוחרות הללו. לאמור שלמן המועד הקובע ועד ל"הפנמת" ירידת הערך בעסקות שבוצעו 8 – 9 שנים לאחר המועד הקובע, לא הייתה, הלכה למעשה, ירידת ערך ואין לשלם עבור השנים הללו הפרשי הצמדה וריבית.

ולא היא. השמאי המכריע בחן את ירידת הערך כפי התגבשותה בעקבות התכנית הפוגעת מיד עם אישורה של התכנית הפוגעת. מדדי היקף הפגיעה מן התכנית נקבעו בידו על פי עסקאות מאוחרות. אולם, העסקות הללו אינן אלא מדד לפגיעה. ירידת הערך מוחלת לאחור אל היום הקובע. משנמצא לו, לשמאי המכריע, שלאחר אישור התכנית נגרמה ירידת ערך (שאת שיעורה יכול היה לקבוע לפי עסקאות מאוחרות) היה עליו להוסיף הפרשי הצמדה וריבית למן היום הקובע ועד לתשלום הפיצוי.

ערעור הרשויות - דיון

אין לי צורך להידרש לטענות המניעות שהשמיעו בעלי הדירות. אכן נראית לכאורה שניות בהתנהלות הרשויות. אלה הגיעו להסכמה עם עשרות בעלי דירות כבר לפני כעשר שנים ויותר. לפי ההסכמה זכו אותם בעלי דירות בפיצוי בגין פגיעה מן התוכנית. מנגד הרשויות ראו ללחום מלחמת חורמה בתביעת הפיצוי של מאות בעלי הדירות המשיבים בערעור זה. אינני יודע מהם טעמיה של התנהלות זו. אולם כיוון שלא נפרשה לפני יריעת עניינם של אותם בעלי דירות שהגיעו להסכמה עם הרשויות, אין לי בסיס נתונים מספיק כדי לבחון בעזרתו את טענת המניעות.

אילו התברר לי שההכרעה בטענת המניעות חיונית לבירור ערעור זה הייתי מבקש לבחון את היחס שבין הפגיעה בדירות מושא ההסכמה לבין הפגיעה בדירות דן. אלא שנראה שלאיל ידי להכריע בערעור גם בלי הזקקות לטענת המניעות.

כללית אני סבור שכל טענות הערעור של הרשויות עניינן בהשגה על שיקול הדעת של השמאי המכריע, על שיטת קביעת השומה בידו ועל אימוץ חוות הדעת ללא הסתייגות בידי וועדת הערר.

תמים דעים אני עם המשיבים שאין מקום להתערבות של בית המשפט לעניינים מנהליים בחוות דעתו של שמאי מכריע אם זו נערכה כדת ודין ואין בה פגם של פסלות מנהלית. עמד על כך כב' השופט יורם דנציגר:

ככלל עילות ההתערבות בחוות דעת מקצועית אותה ערך שמאי או מעריך מצומצמות למקרים חריגים בהם פעל השמאי או המעריך בניגוד לכללי הצדק הטבעי כגון תחת השפעה בלתי הוגנת או עקב תרמית או כאשר פעל בחוסר תום לב... אין מקום ... להשיג על שיקול דעתו המקצועי של שמאי או מעריך ... [בג"צ 1168/07 יפה נוף נ' הפלר [פורסם בנבו]; ע"א 609/93 מרום שרתי תעופה נ' רשות שדות התעופה [פורסם בנבו]].

כל שעשו באי כוח הרשויות הוא ניסיון לעטוף את ההכרעה השמאית בגלימה של טיעונים הנחזים להיות "משפטיים". אולם, הניסיונות המרובים להחלפת ה"אדרת" לא שינו את דמותה של "הגברת". זו נותרה כפי שהייתה הכרעת שמאי מכריע, יסודית, מפורטת ומנומקת, המבוססת על שיטתו השמאית שהוסברה לפרטיה לוועדת הערר (השמאי "הגן" על חוות דעת בעדות ממושכת לפני ועדת הערר). אין כל מניעה שוועדת הערר תאמץ את מסקנות השמאי המכריע. היא מינתה אותו על מנת להסתייע בחוות דעתו. הוועדה אינה צריכה להתערב בשומה המכרעת אלא אם כן, נמצא בה פגם היורד לשורש תקופתה מבחינת דיני המנהל הציבורי.

למעלה מן הצורך אביע את דעתי שהדין עם המשיבים, בעלי הדירות, גם ביחס להשגות של הרשויות כלפי המרכיבים השונים של חוות דעתו של השמאי המכריע.

לשאלת קביעת ירידת ערך על בסיס עסקאות מאוחרות – השמאי המכריע הניח את "המועד הקובע" כציר מרכזי של שומתו. "המחיר הקודם" הוא מחירי הדירות ערב המועד הקובע. "המחיר החדש" הוא ערכן של הדירות לאחר המועד הקובע. כדי לקבוע מהו ערך הפגיעה מן התוכנית נצרך השמאי המכריע ל"המתנה" עד שבחלוף שנים ניתן היה לקבוע שהפגיעה מן התוכנית "הופנמה" כך שהיא נשקפת מעסקות בדירות שנפגעו. בהסתמכות כזאת נקט השמאי המכריע גישה מקובלת. די בכך כדי שאמנע מהתערבות בגישתו. איש לא הראה ששיטתו של השמאי נשענת על בלי-מה ושאין היא מקובלת בין שמאים. שיטה זו של השמאי - "שיטת שווי השוק" או "שיטת ההשוואה" - היא גישה מקובלת בשמאות מקרקעין ויש הסבורים שהיא השיטה העיקרית [ירמיהו אלוני **שמאות מקרקעין בישראל** (2000) 778 – 779, 791; אהרון נמדר **פגיעה במקרקעין – פיצויים בגין נזקי תכנית** (2008) 347 – 351].

אעיר עוד שהשמאי המכריע לא בחר ב"מועד קובע" שרירותי שאינו זה המוגדר בדין. בחירתו תקינה. דווקא הרשויות הן שניסו למסוך מסך ערפל על השימוש במועד הקובע בטענה שעריכת השומה על בסיס עסקאות מאוחרות "הסיטה" את המועד הקובע למועד אחר. אולם, הסרת המסך הערפילי הזה מראה כי לא נפל פגם בשומה המכרעת.

לסוגיית כלליות השומה המכרעת - השמאי המכריע אישר שבנסיבות המיוחדות של השומה דנן לא יכול היה לערוך הבחנות פרטניות בין טיפוסי דירות ותנאים סובבים ואפיונים מיוחדים של נכסים מסוימים. משימת השומה הוטלה עלו שנים ארוכות לאחר שהתוכנית הפוגעת התממשה. נוצר קושי אובייקטיבי לקבוע חוות דעת מבחינה ומבדלת. היה הכרח להקנות לשומה מימד מכליל או כוללני מסוים. עם זה, השמאי המכריע משוכנע שהעדד דיפרנציאציה לא פגע בתקפות השומה. דברים אלה מקובלים עלי בהינתן הכלל הבסיסי שכבר הוזכר רצוא ושוב שבית המשפט, כמו גם וועדת הערר, אינו אמור להתערב בשומה מכרעת שנערכה על פי נתוני בסיס הולמים והיא מושתתת על שיטות שמאיות מקובלות. כך אמר בית המשפט לעניינים מנהליים:

אין זה תפקידה של הוועדה לבחון את הנכונות ההחלטה השמאית אלא את תקינות וסבירות מהלכי גיבושה. די לוועדה שתשתכנע שהשומה לא נערכה בחלל ריק וכי היא נסמכת על מגוון מקורות מידע ובסיס נתונים מספיק וראוי [עת"מ (ת"א) 267/07 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' בובליל [פורסם בנבו]].

נחה דעתה של וועדת הערר שהקושי האובייקטיבי שלפניו ניצב השמאי לא גרם לעיוות בשומה. איזונים שונים וקווי חשיבה שמרניים שננקטו בידי השמאי מבטיחים שלא נפלה בשומה טעות בת ממש.

סוגיית הדירות שנמכרו בעליית שווי – טענה שובת לב לכאורה היא שהשמאי המכריע התעלם מן העובדה שהיו בעלי דירות שהצליחו למכור את דירותיהם לאחר המועד הקובע במחיר גבוה יותר מן השווי המופחת שנקבע בידי השמאי המכריע. הטענה בהקשר זה כפולה. ראשית יש בעצם קיומן של עסקאות כאלה משום אינדיקציה להערכת נזק פגומה שנעשתה בידי השמאי. זה העריך את ירידת הערך של הדירות ב-X ואילו המציאות מוכיחה שהנכסים נמכרו ב-X-Y. שנית, אינו דין שבעל נכס שמכר את דירתו מבלי שניזוק, כלומר ללא ירידת ערך (ואולי אפילו בעליית ערך) יפוצה בגין נזק שלא היה ולא נברא.

טענה זו יש לדחות. השמאי המכריע קבע את ירידת הערך בדרך שקבע. לעיל נאמר ולהלן עוד ייאמר שאין מקום להתערבות בשיקול הדעת שלו ובדרכי השומה שנקט בהם. השמאי בחר בשיטה שאינה מבוססת על עסקות פרטניות שהתרחשו בדירות מושא התביעה דנן. השומה אינה "מדע מדויק". ייתכנו סטיות לכאן ולכאן. אין מקום להשוואה בין העסקות שעליהן ביסס השמאי את שומתו לבין עסקות שנעשו במועדים כלשהם לאחר אישור התוכנית בנכסים מושא התביעה.

פגיעה במקרקעין מכוח תכנית אינה נמדדת על פי הבעלים אלא על פי המקרקעין והיא נבחנת בהתאם לנזק שנגרם למקרקעין ללא תלות במיהות הבעלים [ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה נ' ברעלי פ"ד מט' 1] 463, 476; ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נ' חייט פ"ד נא [2] 286, 294 – 295]. ירידת הערך כתוצאה מאישור תוכנית פוגעת היא עניין אובייקטיבי. אין משמעות לכך שבעל דירה זו או אחרת הצליח למכור את דירתו קודם שהפגיעה "הופנמה" והוא לא סבל בפועל מירידת הערך. לו יתואר שפלוגי שדירתו הוגדרה כנכס שנפגע מן התוכנית קיבל את הפיצוי מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה ובדרך כלשהי הצליח למכור לאחר מכן את הדירה

במחיר שאינו משקף את ירידת הערך. הוא בוודאי אינו צריך להחזיר את הסכום הפיצוי. כך גם מי שמכר את דירתו לפני שקיבל את סכום הפיצוי. מחירה של דירה קונקרטית יכול להיות מושפע מנסיבות שונות, לרבות נסיבות "נקודתיות" זמניות.

לסוגיית מועד ריבית והצמדה - [חוק התכנון והבנייה](#) מורה ש"מועד פרסום ההודעה [על אישור תכנית] ברשומות יהיה המועד הקובע לעניין קביעת פיצויים לפי סעיף 197" (סעיף 119(ב)). [חוק פסיקת ריבית והצמדה](#) מורה שתקופת הריבית נמנית "מיום הגשת התביעה או מיום אחר החל מיום היווצרות עילת התביעה [סעיף 5(א)].

שילוב שתי ההוראות הללו מלמד שיש לחשב את הריבית וההצמדה מן המועד הקובע הוא מועד אישור התוכנית וכך גם נפסק:

... סכום הפיצוי המגיע לכל אחד מהמערערים ... יתורגם לשקלים ואליו יתווספו הפרשי הצמדה וריבית כחוק. המועד הקובע לעניין שיערוך סכומי הפיצוי... הינו ביום כניסת התוכנית הפוגעת לתוקף [ע"א 7136/00 חייט נ' וועדה מקומית לתכנון ובנייה כפר סבא פ"ד נט(3) 349, 358].

השמאי היה ער לכללי הדין בסוגיה זו ופעל לפיהם. פשוט וברור מבחינת השמאי שהפגיעה מן התוכנית התגבשה ביום אישור התוכנית. כדי לאמוד את שיעור הפגיעה היה צורך להמתין מספר שנים עד להשלמת מימוש התוכנית הפוגעת ועד ל"הפנמה" של הפגיעה אצל ציבור הקונים והמוכרים בתחומי התוכנית. המתנה זו אפשרה את אומדן הפגיעה. אין זה אומר שהפגיעה התגבשה רק שנים לאחר המועד הקובע.

כיוון שכך מחויב היה השמאי לקבוע חיובי ריבית והצמדה על סכום הפגיעה מן היום הקובע ואילך.

ניתן לומר ששומתו המפורטת והמנומקת של השמאי המכריע אינה מתעלמת משום קושי וכל טענה שנטענה מפי באי כח הרשויות לפני וועדת הערר. אם לא נאמר די בחוות הדעת עצמה, הוסיף השמאי והרבה הסבר והנמקה בעדותו לפני וועדת הערר. על כן, אין תמה שוועדת הערר אימצה את שיקוליו ומסקנותיו של השמאי.

כללו של דבר לא מצאתי בערעור הרשויות טעם להתערבות בהחלטת וועדת הערר ואני דוחה את הערעור.

ערעור בעלי הדירות.

ערעור בעלי הדירות מורכב מקיבוץ שלושה ערעורים נפרדים: דוד גלר ו-261 אחרים (להלן: "קבוצת גלר"); איריס ג'דה ו-81 אחרים (להלן: "קבוצת ג'דה"); אילה בן אורי ו-24 אח' (להלן: "קבוצת בן אורי"). שלוש הקבוצות מערערות יחדיו על הימנעות וועדת הערר מפסיקת הוצאות ושכ"ט עו"ד לטובתם בהליכים שהתקיימו לפני וועדת הערר (להלן: "ערעור ההוצאות"). בעלי 59 דירות מקבוצת

גלר הוסיפו ראש ערעור מיוחד להם שעניינו השגה על אי התערבות וועדת הערר בחוות דעת השמאי המכריע בעניין פגיעה מרעש.

ערעור ההוצאות

הנסיבות

המערערים הם מאות בעלי דירות הממוקמות בגבול התוכנית הפוגעת. הם הגישו תביעה לפיצוי בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. בהקשר לתביעתם נדרשו המערערים לארבעה הליכים נפרדים: (1) הליך לפני שר הפנים בבקשה להארכת מועד להגשת התביעה; (2) הליך לפני וועדת הערר שהסתיים ביולי 2007 בהחלטה להעביר את עניינם של המערערים להכרעת שמאי מכריע (להלן: "הערר הראשון"); (3) הליך לפני השמאי המכריע; (4) הליך לפני וועדת הערר (בהרכב שונה מהרכב הועדה בערר הראשון) שדנה בשלושה עררים בעקבות השומה המכרעת (להלן: "הערר השני").

הליכי הערר הראשון הקיפו דיון ב-1226 עררים. העררים הוגשו בידי קבוצות עוררים במאוחד (כל קבוצה מיוצגת ע"ד נפרד) וועדת הערר החליטה לאחד את הדיון בעררים הללו ולדון בהם כאילו הוגשו במאוחד¹. הדיון בערר הראשון נמשך כשלוש שנים והסתיים בדחיית כ-600 עררים ובהחלטה להעביר את התביעה של יתר העוררים (626 עוררים) להכרעת שמאי מכריע.

ועדת הערר דנה, אגב החלטתה בערר הראשון בסוגיית פסיקת הוצאות בגדרו של אותו הליך וכך פסקה:

עניין פסיקת ההוצאות – הוגשו מאות עררים שאוחדו בשל העניין המשותף. חלקם של העררים נדחו וחלקם התקבלו. על כן היה צורך בפסיקת הוצאות לטובת שני הצדדים. משכך אנו סבורים כי יש לקבוע שכל צד יישא בהוצאותיו.

שום צד לא הגיש ערעור מנהלי כנגד החלטה זו.

בתום ההליך לפני השמאי המכריע ולאחר שהתקבלה השומה המכרעת הוגשו לוועדת הערר השגות הן מצד בעלי הדירות והן מצד הרשויות. בגדרו של הדיון בערר השני ביקשו בעלי הדירות מוועדת הערר בערר לפסוק את הוצאותיהם בהליכים השונים על כל שלביהם (הערר הראשון, הליכי השמאי המכריע והערר השני)

ועדת הערר דחתה את הבקשה בשלושת רכיביה. לעניין הוצאת בהליכי הערר הראשון פסקה הוועדה:

בעניין ההוצאות עבור כל ההליכים שקדמו להחלטת ועדת הערר אמרה כבר ועדת הערר בהרכבה הקודם את דברה ואיננו רואים כיצד ואם בכלל היה מקום לפנות שוב

¹ ריבוי העררים והשונות שהתקיימה בנתוני הבסיס של הנכסים של העוררים הפכו את בירור העררים להליך מורכב מאד. עם זה, מבלעדי ההחלטה לאיחוד הדיון היה צורך בניהול הליכים כפולים ומכופלים באורח מסורבל עד כדי סיכול היכולת להגיע להכרעה בעררים.

אלינו בסוגיה זו אשר כבר הוכרעה על ידי ועדת הערר בהרכבה הקודם ואשר בפניה התנהלו והתמשכו כל ההליכים שתוארו בפנינו בהרחבה ואפילו בהרחבה יתרה. לא רק שאיננו מהווים ערכאת ערעור, ואף לא מעין ערכאת ערעור, על החלטות קודמות של ועדת הערר בהרכבה הקודם, אלא שבמקרה זה בו העררים כולם נשמעו בפניה וההליכים המתוארים התקיימו בפניה רק לה הייתה היכולת להעריך ולשקול את טענות הצדדים ואת ההוצאות שיש לפסוק בהליכים שהתקיימו בפניה ואכן כך עשתה.

לעניין הוצאות בהליך לפני השמאי המכריע פסקה הוועדה :

אשר להוצאות שהתבקשו בעניין ניהול ההליך אצל השמאי המכריע לא התרשמנו כי הייתה כאן התנהלות חריגה של מי מן הצדדים המצדיקה פסיקת הוצאות לטובת צד זה או אחר. מדובר בשומה מכרעת מורכבת ביותר, מדובר במאות עוררים המיוצגים על ידי מספר רב של עורכי דין ושמאים. מטבע הדברים, בהיקף כה גדול של נכסים, עררים ומייצגים, מספר הישיבות וההליכים אצל השמאי המכריע היה רב מהרגיל. גם מדברי השמאי המכריע עצמו לא התרשמנו כי היה מי מן הצדדים אשר גרם לעיכובים, הימשכות או סרבול הליכים אצלו באופן חריג. לפיכך אנו דוחים את הבקשות ההדדיות לפסיקת הוצאות בגין ההליכים אצל השמאי המכריע.

ולעניין פסיקת הוצאות בהליך שקוים לפני (הערר השני) פסקה הוועדה:

סוף דבר - העררים על השמאי המכריע נדחו על ידינו ... אשר על כן הוצאות הצדדים בעררים ההדדיים שהוגשו מתקזזות ואין צו להוצאות.

ההוצאות - עיקר טיעוני בעלי הדירות

הכלל הוא שבעל דין שזכה זכאי לקבל את הוצאותיו מידי יריבו זולת אם ראה בית המשפט בנסיבות מיוחדות להימנע מפסיקת הוצאות [ע"א 916/05 כדר נ' הרישנו] (פורסם בנבו); [ע"א 9535/04 סיעת ביאליק 10 נ' סיעת יש עתיד לביאליק] (פורסם בנבו)]. בעלי הדירות רואים עצמם כמי שזכו בתביעתם ולפיכך הם משיגים על החלטת ועדת הערר להימנע מפסיקת הוצאות לטובתם. ציר הערעור הוא בסמכות ועדת הערר, זכות בעלי הדירות ושיעור ההוצאות.

סמכות - לוועדת הערר סמכות מפורשת לפסוק הוצאות לטובת צד שזכה בערר [סעיף 198(ה1) (4) ו- (5) לחק התכנון והבניה]. בעלי הדירות גורסים שגם השמאי המכריע בעל סמכות טבועה מכוח היותו מעין בורר לפסוק הוצאות. אולם משנמנע השמאי מפסיקה כזאת צריכה וועדת הערר לכלול את ההוצאות בגין ההליך לפני השמאי המכריע בתוך פסיקת ההוצאות שלה.

לעניין השאלה האם וועדת הערר בהליך הערר השני מוסמכת לפסוק הוצאות בהקשר להליכי הערר הראשון, אפשר למצוא גוונים שונים בטיעוני באי כוח בעלי הדירות. מי מהם טען שכלל לא ביקש מוועדת הערר בהליך הראשון לפסוק הוצאות שכן ההליך לפני היה שלב אחד בתוך מסכת שלבים

שנמשכה גם לאחר החלטת ועדת הערר בהליך הראשון. על כן, לפי גישה זו יש מקום לדרוש מוועדת הערר בהליך השני לפסוק הוצאות כוללות. מי מהם טען שהוא אינו מבקש להשיג עוד על החלטת וועדת הערר בהליך הראשון בעניין ההוצאות ובקשתו מתמקדת בכך שהוועדה בהליך השני הייתה צריכה לפסוק "לפי התוצאות".

זכות בעלי הדירות - "נקודת המוצא העקרונית היא שיש לפסוק לבעל דין שזכה בדינו הוצאות ריאליות; היינו הוצאות שהוציא בפועל או התחייב להוציא" [עמ"נ (ת"א) 273/05 גורנת נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הדריס (פורסם בנבו) (להלן: "פס"ד גורנת")]. בעלי הדירות אינם אנשים עתירי ממון. ההפך הוא הנכון. לא היה ביכולתם להתמודד עם הרשויות בהקשר לתביעת הפיצוי בגין ירידת ערך הדירות בשל פגיעה מן התוכנית, אלמלא התאגדו קבוצות, של עשרות ואפילו מאות תובעים בגדרה של כל קבוצה. המציאות גררה את בעלי הדירות להליכים מתמשכים ומורכבים ביותר לפני וועדת הערר ולפני גורמים נוספים. ההליכים הללו אינם זולים. עורכי הדין, השמאים ושאר הגורמים הרלוונטיים גובים שכר טרחה לא מבוטל, בדרך כלל שכר טרחה שנגזר כאחוז מסוים מן הפיצוי המתקבל. הפיצוי הנומינאלי לכל בעל דירה הוא סכום לא גבוה. גריעה ממנו בשל ההוצאות שבעלי הדירות נדרשו להוציא תותיר אותם בחסרון כיס. אינו דין שבעל דין התובע את נזקו ומצליח בתביעתו יותר בחסרון כיס.

בעלי הדירות נתקלו לאורך דרך של יותר מעשור בהתנגדות עזה של הרשויות. הן לא היו מוכנות להכיר בכך שהדירות נפגעו מן התוכנית. על כן, היה צורך להתמודד, לרבות בהגשת ערעור לבית משפט זה. גם לאחר שבית המשפט קבע בעקרון שהדירות נחשבות לנכס שנפגע מן התוכנית עשו הרשויות מאמץ גדול לשכנע את השמאי המכריע שלא נגרמה פגיעה ממשית. השמאי המכריע קיבל בעקרון את עמדת בעלי הדירות שדירותיהם נפגעו וערכן ירד. לא נתקרה דעת הרשויות גם לאחר שקיבלו את חוות דעתו של השמאי המכריע והם השיגו עליה לפני וועדת הערר. ההשגות נדחו. חרף הכישלון המקיף של הרשויות בהליכים הללו קבעה, משום מה, וועדת הערר שאין מקום להורות על החזר הוצאות לבעלי הדירות.

התנהלות הרשויות מקימה סימני שאלה חמורים כלפי יושרתן נוכח העובדה שהרשויות הגיעו להסכמי פשרה עם בעלי דירות אחרים בתחום התוכנית. לא זו בלבד שהסכימו לפצות את אותם בעלי דירות בגין ירידת ערכן, אלא אף הסכימו לשלם להם הוצאות טיפול בשיעורים מקובלים.

בעלי הדירות דוחים את גישת וועדת הערר בהליך הראשון אשר ראתה לקזז את ההוצאות שהגיעו לבעלי הדירות שנקבעו כ"גובלים" בתוכנית הפוגעת מן ההוצאות לטובת הרשויות שהגיעו מבעלי הדירות שלא נקבעו כ"גובלים". אלה אינם תלויים באלה. כל בעל דירה הוא תובע בזכות עצמו. יש לו אישיות משפטית משלו. ועדת הערר בהליך הראשון הבחינה בין בעלי דירות גבולות לעומת בעלי דירות שאינן גבולות, היא התייחסה לכל דירה ולכל בעל דירה כאישיות משפטית נפרדת. כשבאה הוועדה להחליט בעניין ההוצאות הפכו בעלי האישיות המשפטית הנפרדת לאישיות משפטית אחודה אחת. אין לכך בסיס בדין או בהיגיון.

שיעור ההוצאות - בעלי הדירות תובעים שיפסקו לזכות הוצאות ממשיות, אלה שהוצעו בפועל או שהתחייבו להוציאם (פס"ד גורנת). בכלל זה שכר טרחת עו"ד בשיעור של 20% מסכום הפיצויים שנקבעו על ידי השמאי המכריע, החזר שכ"ט השמאי המכריע, החזר שכר טרחה שמאי בעלי הדירות, החזר הוצאות ממשיות ובקיצוץ המע"מ המוחזר למדינה.

בעלי הדירות סבורים ששיעור ההוצאות המבוקש עולה בקנה אחד עם העובדה שהרשויות גררו אותם להליכים ארוכים וממושכים, עם היקפו הגדול מאוד של שכר הטרחה המשולם לעורכי הדין, לשמאים ועם ההוצאות המרובות שבעלי הדירות נדרשו להם.

ההוצאות – עיקר טיעוני הרשויות

אלה עיקרי טענות הרשויות לעניין פסיקת ההוצאות.

- פ
 - סיקת הוצאות היא בגדר פררוגטיבה של הערכאה הדיונית – בדין ועדת הערר. פררוגטיבה זו מוקנית לפרום הדיוני בשל ההכרות המיוחדת שיש לפרום עם התנהלות הצדדים ועם ההצדקה העניינית והמוסרית לחיוב בהוצאות. לכן, משקבעה ועדת הערר בהליך הראשון ובהליך השני שהתנהלות הצדדים ותוצאות ההליכים אינם מצדיקים פסיקת הוצאות או שפסיקת ההוצאות לחובה ולזכות מקזזות האחת את השנייה, אין מקום להתערבות בית המשפט שאינו מכיר את הנסיבות והטעמים הדקים לאשורם.
- ה
 - יקף ההתערבות של בתי המשפט בהחלטות ועדת הערר מצומצם בכלל וממלא בענייני פסיקת הוצאות בפרט.
- ה
 - ערעור לעניין ההוצאות בהקשר להליכי הערר הראשון אחר את מועדו. החלטת ועדת הערר בערר הראשון ניתנה ביום 31.7.07. אין מקום לקבל ערעור המוגש שנים לאחר מכן [ראו סעיף 198(ח) [לחוק התכנון והבניה](#) בנוסחו הרלוונטי לעניין זה].
- ה
 - חלטת ועדת הערר בערר הראשון צודקת ומהווה פסיקת "הוצאות לפי תוצאות". שכן, כמחצית מן העררים שהובאו לפני ועדת הערר בהליך הראשון נדחו ומחציתם התקבלו במובן זה שעניינם של עוררים אלה הועבר להכרעת שמאי מכריע. אילו פסקה ועדת הערר הוצאות בהליך הראשון "לפי תוצאות" היה עליה לקבוע שכ-600 מגישי ערר יחויבו בהוצאות לטובת הרשויות ואילו 600 מגישי ערר יזוכו בהוצאות מידי הרשויות. אין ספק שאילו פסקה ועדת הערר באותו הליך הוצאות הייתה מחייבת את העוררים שהפסידו באותו שיעור הוצאות שבו היו מזוכים העוררים שזוכו. על כן הדעת נותנת שהיה מקום לקזז את החיובים והזיכויים אלה מאלה.
- ו
 - עדת הערר בהליך השני לא הייתה מוסמכת להידרש לסוגיית ההוצאות בהליך הראשון. שכן סוגיה זו הוכרעה כפי שהוכרעה בהליך הראשון, והדרך להשיג על ההכרעה הייתה בהגשת

ערעור. משבחרו בעלי הדירות שלא לערער הייתה ההחלטה לחלוטה ולא לוועדת הערר בהליך השני הרשות והסמכות לעסוק בה.

ב

עלי הדירות לא צרפו לערעורם משיבים רלוונטיים. המשיבים הללו הם אותם עוררים שוועדת הערר בהליך הראשון דחתה את עררם. שהרי אותם עוררים היו צד להליך לפני ועדת הערר ולפי [תקנות סדרי הדין](#) בבתי המשפט לעניינים מנהליים יש לצרף כמשיב בערעור מנהל כל מי שהיה בעל דין להליך מושא הערעור [תקנה 25 לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין)]. הערעור כנגד החלטת ועדת הערר בהליך הראשון הוא בגדר השגה על הכרעת הוועדה בעניין ההוצאות. קבלת ערעור זה משמעותה שמצד אחד מאות המערערים דן יזוכו בהוצאות אך מאות העוררים שהוועדה לא חייבה אותם, יצטרכו לשאת בהוצאות הרשויות. לשם כך יש צורך חיוני שעוררים אחרונים אלה יצרפו כמשיבים לערער דן.

ה

סכמי פשרה עם בעלי דירות אחרים אינם משליכים על ההליך דן. הסכמים אלה נכרתו בין חברת נתיבי אילון לבין כמה קבוצות של בעלי דירות. ברוב המוחלט של הסכמי הפשרה לא נכלל רכיב של הוצאות ושכר טרחה אלא ניתנה לבעלי הדירות אפשרות לחלט את הפיצוי שקיבלו בדרך שהם ראו אותה לנכון. רק בעניין אחד (קבוצת דיירים בבת ים בייצוג בידי עו"ד פלדה נקבע סכום של החזר הוצאות לבד הפיצוי עצמו. התנאים הללו הוצעו גם לבעלי הדירות המערערים בתיק זה וניכו בידם. יתר על כן הנסיבות של עריכת אותם הסכמים אינן זהות לנסיבות ענייננו ועל כל אי אפשר לגזור מהם מסקנה לעניין דן ([ע"א 9551/04 אספן בנייה ופיתוח נ' מדינת ישראל](#) [פורסם בנבו]).

ל

עניין פסיקת הוצאות בקשר להליך לפני השמאי המכריע בחרה ועדת הערר בהליך השני בדרך של בחינת התנהלות הצדדים ולא דווקא לפי התוצאות. בחינת התנהלות בעלי הדירות ובאי כוחם אגב הדיון לפני השמאי המכריע מעלה שהיה צורך לפסוק הוצאות לחובתם. שכן בעלי הדירות הגישו בקשות מרובות ומיותרות לשמאי המכריע ולוועדת הערר וכן ניהלו הליכים לווייניים כנגד נציגי הרשויות (תלונה לוועדת האתיקה של השמאים, ערר למועצת שמאי המקרקעין, עתירה מנהלית, תלונה במשטרה וערעור על החלטת בית המשפט לדחות תביעת לשון הרע).

ל

א היה מקום לפסיקת הוצאות לבעלי הדירות בגין הליכי הערר השני. הליך זה לא היה אלא השגה, משני הצדדים, על השומה המכרעת. משנדחו כל העררים מוצדקת הייתה הוועדה להחליט שאין מקום לפסיקת הוצאות לכל צד.

ה

הוצאות "הריאליות" בחלקן כלל אינן מוכחות (חלק מן המערערים לא הציגו עותקי הסכמי שכר טרחה ועותק שכר טרחת השמאי מטעמם) ובחלקן מופרזות. העובדה שמי מן המערערים חתם על הסכם שכר טרחת עו"ד המזכה את עורך הדין ב- 20% ויותר מתקבולי

הפיצוי כפי שנפסקו בידי השמאי המכריע, אינה משמיעה כי שכר טרחה עתק זה הוא מידתי וסביר. הוא הדין בשכר טרחת השמאי מטעם בעלי הדירות.

הערעור בעניין פגיעה מרעש

הנסיבות

ערעור זה הוא מטעמים של 59 בעלי דירות מקבוצת גלר הממוקמות מעל הקומה הרביעית בבניינים שנפגעו מן התוכנית (להלן בהתאמה: "**המערערים**" ו- "**הדירות הגבוהות**"). הערעור סב על אי התערבות ועדת הערר בחוות דעת השמאי המכריע בעניין היקף הפגיעה מרעש בדירות הגבוהות.

השמאי המכריע קבע בשומתו שנגרמה פגיעת רעש כתוצאה מהתקרבות הכביש אל הבתים. הקיר האקוסטי שהוקם החליש את עוצמת פגיעת הרעש אלא שלקיר אין השפעה על הדירות הגבוהות הממוקמות מעל גובה הקיר. דירות אלה טופלו באמצעות מיגון אקוסטי דירתי. מגבלות הטיפול זה הן שלשם צמצום מפגעי הרעש יש לסגור את חלונות הדירה ולהפעיל מיזוג אוויר (לכך יש עלויות).

לכאורה מתבקשת הבחנה מסוימת בהערכת הפגיעה מרעש בין הדירות הגבוהות לדירות הנמוכות. השמאי המכריע לא ערך הבחנה כזאת. היה לנגד עיניו מודל שהותווה במחקר של השמאי הממשלתי להערכת ירידת שווי של דירה כפונקציה של עלייה ברמת הרעש (להלן: "**המודל הממשלתי**"). אולם הוא נמנע מיישום המודל בשל כמה טעמים. ראשית, היו לנגדו עשרות עסקות בפועל שנערכו בין השנים 2005 - 2007. בעסקות הללו "הופנמו" השפעות התוכנית בכל התחומים, לרבות השלכות העלייה בעוצמת הרעש והקהית עוצמתה באמצעי מיגון אקוסטי. שנית, המערערים סיפקו נתונים חלקיים בלבד בעניין מדידת עוצמת רעש בפועל לאחר פתיחת הכביש לתנועה ולא היה באלה די כדי ליישם את המודל הממשלתי. שלישית, לכביש שהוא עורק תנועה סואן היו השפעות רעש גם קודם התוכנית. אין נתונים אקוסטיים בעניין "המצב הקודם" וממילא אין בסיס השוואה ל"מצב החדש".

ועדת הערר דחתה את השגת המערערים על רכיב זה של השומה המכרעת.

עיקר טיעון המערערים

טיעון המערערים, בכל תמציתו, מוצב על שלושה נדבכים. נדבך הבסיס הוא קביעת השמאי המכריע כי בעיקרון הדירות הגבוהות מובחנות מן הדירות הנמוכות בהקשר להשפעות הרעש. השפעות אלה ניכרות יותר על הדירות הגבוהות. נדבך הביניים נעוץ בכך שבשנים 2008 - 2009 פורסמו לראשונה נתונים אקוסטיים עדכניים בהקשר לרמת הרעש בדירות הגבוהות. נתונים אלה הוגשו לשמאי המכריע והם בגדר עדות ראשונה על השפעות הפגיעה מרעש כמו גם על נתוני השבחה (בשל המיגון האקוסטי). הנדבך העליון הוא המסקנה הנגזרת שאי אפשר שעסקות שנערכו בשנים 2005 - 2007 כללו "הפנמה" של השפעות הרעש שכן עד אז לא פורסמו נתונים על כך.

מכאן, טוענים המערערים שוועדת הערר שגתה בכך שאימצה את הערכתו השגויה של השמאי המכריע. היה עליה להחזיר את העניין אליו כדי לשום את ערכי ההשפעה על בסיס עסקות שנערכו בשנים שבהן נתוני הרעש פורסמו, או להשתמש במודל הממשלתי.

עיקר טיעוני הרשויות

אלה עיקרי תגובת הרשויות.

- ה
ישענות השמאי המכריע על עסקות שנערכו שנים לאחר המועד הקובע מוטעית. בוודאי שאין מקום להישען על עסקות מאוחרות עוד יותר.
- ה
שמאי המכריע בחר להשתמש בשיטת השוואה לעסקות בפועל בדירות שמאפייניהן דומים במקום להשתמש בתסקיר ההשפעה על הסביבה או בנתונים אקוסטיים. בחירה זו היא הכרעה מקצועית שאין מקום להתערב בה.
- ה
חלטת השמאי שלא להשתמש בנתונים האקוסטיים שפורסמו כעשור לאחר המועד הקובע נכונה משום שאין נתונים על שינוי מפלסי הרעש כתוצאה מן התוכנית.
- ה
שמאי מצא שפתרונות המיגון לדירות הנמוכות (קיר אקוסטי) ולדירות הגבוהות (מיגון דירתי) על מכלול מאפייניהם דומים בהשפעה החיובית לצמצום נזקי הרעש. על כן אין מקום לשומה נפרדת לדירות הגבוהות.

דיון**ערעור ההוצאות**

הפסיקה טבעה שלושה עיקרים בשיקולי פסיקת הוצאות. (1) פסיקת הוצאות היא פרוגרטיבה של הערכאה הדיונית, הרואה לנגד עיניה את מכלול נסיבותיו של התיק ואת ההתנהלות הצדדים במשפט. לפיכך ערכאת ערעור אינה מתערבת בפסיקת הוצאות אלא אם נפלה בדבר טעות או שנתגלה בה חוסר סבירות קיצונית); (2) יש לפסוק לבעל דין שזכה בדינו הוצאות ריאליות; היינו הוצאות שהוציא בפועל או התחייב להוציא; (3) לא יפסקו הוצאות אפילו הן "ריאליות" אם אין הן "סבירות הכרחיות ומידתיות". בגדרה של "פסקת הגבלה" זו יבואו שיקולים משיקולים שונים ובהם: נחיצותן של ההוצאות (בהיקפן למעשה), היחס שבין ההוצאות לסעד שניתן בידי בית המשפט, מורכבות ההליך, דרכי התנהלות הצדדים להליך, חשיבות העניין המתברר בהליך המשפטי לצדדים להליך, אינטרס ציבורי המצוי ברקע ההליך, שמירתם של ערכי היסוד (זכות הקניין הפרטי, הבטחת הנגישות לערכאות ושוויון בין בעלי דין) [רשם בית המשפט העליון (כתוארו אז) ד"ר יגאל מרזל בהחלטה בהקשר לבג"ץ 891/05 **תנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית בישראל נ' הרשות המוסמכת למתן רישיונות יבוא משרד המסחר והתעשייה** (פורסם בנבו) (להלן: "עניין תנובה")².

ערעור ההוצאות מתייחס לשתי נקודות החלטה: החלטת ועדת הערר בערר הראשון והחלטת ועדת הערר בערר השני. ההחלטה בערר הראשון הקיפה את סוגיית ההוצאות בהליך לפני הוועדה

² המערערים "שייכו" את העיקרים הללו לפסק דין שיצא מלפניי בעמ"ן (ת"א) 273/05 **גורנת נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה "הדרים"**. אולם פסק הדין מאמץ את העיקרים שנקבעו בהחלטה בבג"ץ תנובה ועלי לומר דברים בשם אומרם.

ובהליכים לווייניים (כגון פנייה לשר הפנים למתן ארכה להגשת ערר) וההחלטה בערר השני הקיפה את סוגיית ההוצאות בהליך לפני הוועדה ובהליך לפני השמאי המכריע.

עד שאני דן בשתי ההחלטות הללו אעיר שאינני מקבל את טענת ההשתק שנטענה מפי בעלי הדירות ואת טענת חוסר הסמכות שנטענה מפי הרשויות.

אני מתקשה להבין את טענת בעלי הדירות שהרשויות מושתקות מלטעון כנגד חיובן בהוצאות מפני שבכל ההליכים הציגו עמדה עקבית שאין לראות את התוכנית כתוכנית פוגעת; הן מפני שהתוכנית לא חלה על המערערים ואין הם "גובלים" בה והן מפני שהתוכנית העלתה את ערך הדירות בגבולה ולא הורידה אותן. אכן זו הייתה – ועודנה – השקפת הרשויות. אך יגעתי ולא מצאתי טעם לכך שהשקפה זו מקימה מניעות כלשהי. ועדת הערר דחתה את גישת הרשויות. מעשה יום יום הוא שבעל דין שגישתו נדחת ביד בית המשפט טוען טענותיו למזעור חיובו בהוצאות. אין בכך משום סתירה הגיונית.

הרשויות טוענות שכיון שבעלי הדירות לא ערכו ערעור מנהלי כנגד החלטת ועדת הערר בערר הראשון, הייתה זו להחלטה חלוטה שלא ניתן עוד לערער עליה. אני סבור שבכל הנוגע לבעלי הדירות החלטת ועדת הערר לא הייתה אלא החלטת ביניים וככזו לא ניתן היה לערער עליה. זכות הערעור נשמרת עד לאחר שמתקבלת ההחלטה המסיימת את הדיון [בר"ם 10275/04 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה – חיפה נ' צפדיה [פורסם בנבו]; בר"ם 4057/05 קופרמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שומרון [פורסם בנבו]; עמ"נ (ת"א) 202/07 ביטון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון [פורסם בנבו]]. ההבחנה בין הערר הראשון לשני היא מלאכותית. הלכה למעשה זה הליך נמשך שראשיתו בהגשת הערר וסיומו בהחלטה בעקבות השומה המכרעת³. כשם שבעל דין שבקשתו לפסיקת הוצאות בהליכי ביניים בבית המשפט נדחת רשאי להשיג על כך במסגרת ערעור על פסק הדין אף בעלי הדירות שבקשתם נדחתה בשלב הביניים רשאים להשיג על כך במסגרת ערעור על ההחלטה המסיימת.

רכיב הערעור בעניין החלטת הוועדה בערר הראשון

ועדת הערר פסקה בקצרה:

עניין פסיקת ההוצאות – הוגשו מאות עררים שאוחדו בשל העניין המשותף. חלקם של העררים נדחו וחלקם התקבלו. על כן היה צורך בפסיקת הוצאות לטובת שני הצדדים. משכך אנו סבורים כי יש לקבוע שכל צד יישא בהוצאותיו

ועדת הערר היא "הדרגה הדיונית". בהינתן שלדרגה הדיונית הזכות הראשה (פררוגטיבה) להחליט אם לפסוק הוצאות ומה שיעורם ובהינתן שדרגת הערעור אינה מתערבת בהחלטה כזאת אלא אם היא בלתי סבירה בעליל, נראה לי שאין מקום להתערב בהחלטה.

³ מובן מאליו שלעניין כ-600 עוררים שוועדת הערר דחתה את עררם בשלב הראשון הייתה זו החלטה מסיימת.

ועדת הערר סברה שקבלת עררים מזה ודחיית עררים מזה מאיינת את הצורך בפסיקת הוצאות. מסקנה זו משמיעה שהוועדה סברה שעל פי מכלול הנסיבות והתנהלות הצדדים במשפט, העררים שהתקבלו שוקלים כנגד העררים שנדחו. אין מקום שבית המשפט יחדור אל תחומה הגדור של הערכאה הדיונית כדי לבחון אם משקלו ונסיבותיו של ערר שהתקבל עדיפות על אלה של ערר שנדחה.

ההחלטה לבטל או לקזז את ההוצאות בעררים שהתקבלו כנגד אלה של העררים שנדחו ודאי צודקת בכל הנוגע לקבוצת עוררים שהגישו ערר מאוחד. טול למשל קבוצה של 100 עוררים שהגישו ערר יחדיו. ערר זה הוא צירוף של מאה עררים שכן לכל בעל דירה תביעה משלו. ועדת הערר קבעה ש-50 מן העוררים אינם זכאים לפיצוי ו-50 עוררים זכאים לפיצוי. על פי קביעה זו הרשות צריכה לקבל הוצאות בשיעור 50 ולשלם הוצאות בשיעור 50. מאחר ש-100 העוררים נושאים במשותף בהוצאותיהם ובכלל זה תשלום הוצאת לרשות, פשיטא שהחלטת הקיזוז הגיונית וראויה.

אני סבור שוועדת הערר הייתה מוצדקת בפסיקתה זו גם לעניינה של קבוצת עוררים שעברו של איש הימנה לא נדחה⁴. שכן מזווית ההתבוננות של עדת הערר התנהל לפניו ערר המאוחד כ-1200 עררים. הוועדה ספק יכולה ומכל מקום אינה צריכה לדקדק בדרכי התפצלות הנשיאה בהוצאות בין העוררים השונים. יש לכך גם הצדקה עניינית. 1200 העוררים הם בעלי אינטרס משותף ועניינם לפני הוועדה זהה. בהכרח הם מסתייעים האחד במשנהו בין שהם משתייכים לקבוצת עוררים במאוחד ובין שאינם משתייכים אליה. כך כשוועדת הערר בוחנת את עניינו של עורר מקבוצת בן אורי היא עשויה להידרש לטעמיי הנמקה שהציע בא כוח קבוצת ג'דה או עקרונות שומה שהציע השמאי מטעם קבוצת גלר. היינו הך גם לעניין הישענות של כל עורר או קבוצת עוררים על הישגים בהליכי ביניים והליכים לוויניים שקבוצת עוררים אחרת זכתה בהם⁵.

זה ועוד זה. נראה לי שיש טעם בטענת הרשויות שקבלת רכיב ערעור זה כמוה כביטול החלטת ועדת הערר בערר הראשון בעניין ההוצאות. משמעות ביטול ההחלטה היא שיתוף העוררים שעריהם נדחו בהוצאות הרשויות. אם לא תאמר כך תתגבש תוצאה בלתי מתקבלת על הדעת. הרשויות שהשלימו עם החלטת ועדת הערר לא זכו בהוצאות אך גם לא שילמו הוצאות. עתה אם יחויבו לשלם הוצאות, מבלי שתהיה להן אפשרות לדרוש את תשלום הוצאותיהן, ייווצר לרשויות חסרון כיס שאין לו בסיס שיפוטי. על כן לא ניתן לקבוע את חיוב הרשויות בהוצאות בלי שעוררים שעררם נדחה צורפו כמשיבים לערעור. בעלי הדירות נושאים בתוצאות מחדל אי הצורך.

רכיב הערעור בעניין הערר השני

שונים פני הדברים בהקשרו של הערר השני. בערר השני התבקשה ועדת הערר לפסוק את הוצאות בעלי הדירות בהליך לפני השמאי המכריע ובהליך הערר השני⁶. החלטתה שאין מקום לפסוק

⁴ מקרב המערערים רק קבוצת בן אורי, בת 25 עוררים, שייכת לקטגוריה זו

⁵ כך למשל עקרונות ה"גבילה" שנקבעו [בעמ"נ \(ת"א\) 202/07 ביטון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון](#) [פורסם בנבו] הוחלו על עוררים שלא הצטרפו לערעור.

⁶ אכן המערערים, או חלק מהם, ביקשו מוועדת הערר לשוב ולדון גם בהוצאות הליכי הערר הראשון אך הוועדה לא נעתרה לכך ובדין עשתה כן.

למערערים הוצאות כלל ועיקר, אף על פי שברור וגלוי שהמערערים זכו בשני ההליכים, נראית לי בלתי סבירה בעליל.

לעניין ההליכים לפני השמאי המכריע נימקה ועדת הערר את החלטתה כך :

אשר להוצאות שהתבקשו בעניין ניהול ההליך אצל השמאי המכריע לא התרשמו כי הייתה כאן התנהלות חריגה של מי מן הצדדים המצדיקה פסיקת הוצאות לטובת צד זה או אחר. מדובר בשומה מכרעת מורכבת ביותר, מדובר במאות עוררים המיוצגים על ידי מספר רב של עורכי דין ושמאים. מטבע הדברים, בהיקף כה גדול של נכסים, עוררים ומייצגים, מספר הישיבות וההליכים אצל השמאי המכריע היה רב מהרגיל. גם מדברי השמאי המכריע עצמו לא התרשמו כי היה מי מן הצדדים אשר גרם לעיכובים, הימשכות או סרבול הליכים אצלו באופן חריג. לפיכך אנו דוחים את הבקשות ההדדיות לפסיקת הוצאות בגין ההליכים אצל השמאי המכריע.

מהנמקה זו נשמע כאילו הזכות לקבלת הוצאות מותנית בכך שצד מן הצדדים "גרם לעיכובים, הימשכות או סרבול הליכים... באופן חריג". אם לא נגרמו עיכובים ולא היה סרבול חריג של ההליך, אין מקום לפסיקת הוצאות, גם אם זכייתו של צד כלשהו ברורה והחלטית. גישה זו אינה עולה בקנה אחד עם עקרון הבסיס שיש לשלם לצד שזכה בהליך שיפוטי את הוצאותיו הריאליות (עניין תנובה). התנהלות הצדדים בגדרו של ההליך עשויה להשפיע על שיעור ההוצאות אך אינה מאיינת את עצם הזכות להוצאות.

המעין בהליך שקוים לפני השמאי המכריע ובשומתו אינו יכול שלא להתרשם שהשקפתן ההחלטית של הרשויות ששללה כליל תשלום פיצוי בגין ירידת ערך למערערים, נדחתה. השומה המכרעת עולה בקנה אחד עם תביעת המערערים גם אם לא הקנתה בידם את מלוא תביעתם.

מסקנתי היא שבפסיקת הוצאות בגדרו של הערר השני הייתה ועדת הערר צריכה להקנות משקל להוצאות שהוציאו המערערים בהליך לפני השמאי המכריע.

עוד יותר תמוהה בעיניי מסקנת ועדת הערר בעניין ההליך שקוים לפני. כך היא פסקה :

סוף דבר - העררים על השמאי המכריע נדחו על ידינו ... אשר על כן הוצאות הצדדים בעררים ההדדיים שהוגשו מתקזזות ואין צו להוצאות.

מסקנה זו משקפת לכאורה איזון בין העררים שנדחו לעררים שהתקבלו. אין הדבר כך. עיקר הערר השני הוא עררן של הרשויות שביקשו לחתור מתחת לפני השומה המכרעת לעשותה לאין. הערר של המערערים דגן היה משני וסב בעיקר על סוגיית ההוצאות.

במצב זה של חוסר איזון בולט מצד אחד ודחייה מוחלטת של ערר הרשויות מאידך, שומה היה על ועדת הערר לפסוק הוצאות למערערים.

לעניין שיעור ההוצאות עליו לקחת בחשבון את קביעתי שהמערערים זכאים להוצאות רק בהקשר להליך לפני השמאי ולהליך לפני ועדת הערר בערר השני. מכאן שלצד הכלל של "הוצאות לפי תוצאות" יש להחיל גם את העיקרון שלא ייפסקו הוצאות אפילו הן "ריאליות" אם אין הן "סבירות הכרחיות ומידתיות". לשם כך יש לשקול שיקולים משיקולים שונים ובהם, בין היתר היחס שבין ההוצאות לסעד שניתן בידי בית המשפט, מורכבות ההליך ודרכי התנהלות הצדדים להליך.

בתייתי דעתי לכך וכיון שוועדת הערר התרשמה, על פי הפרוגטיבה שלה, שאין מקום להקנות למערערים הוצאות, נראה לי שאין מקום לזכות אותם בהוצאות בשיעור ה"ריאלי" שהם טוענים לו.

הנה כי כן ערעור ההוצאות מתקבל. על הרשויות לשאת בהוצאות בשיעור של 10% מהיקף הפיצוי שנקבע בידי השמאי המכריע בצירוף מע"מ כדין ובצירוף ריבית והצמדה מיום השומה המכרעת ועד ליום התשלום בפועל.

אציין שפסיקת הוצאות זו מכסה הוצאות מכל סוג לרבות שכרו של השמאי המכריע והוצאות בגדרו של ההליך לפני.

הערעור בעניין פגיעה מרעש

טענות המערערים בעניין רכיב הפגיעה מרעש בהקשר לדירות הגבוהות הוצגו לשמאי המכריע בעת שהעיד לפני ועדת הערר. השמאי הסביר שהוא היה ער לטענות ולנסיבות בעת שערך את שומתו. דא עקא שבהעדר נתונים על השפעות הרעש לפני היום הקובע לא היה לאיל ידו להשוות את "המצב הקודם" לנתונים (החלקיים) שנמסרו לו לעניין "המצב החדש". לשון אחר, לא היה כל טעם בהסתמכות על הנתונים האקוסטיים משנת 2008-2009.

יתר על כן השמאי הציג עמדה בטוחה ומפורשת שעשרות העסקות שסקר הציבו לפניו בסיס השוואה מצוין שהקים תשתית לחוות דעת מדויקת הרבה יותר מכל השערה, תחזית או מודל שאינם מבוססים על מציאות מוכחת.

ועדת הערר קיבלה את השקפת השמאי המכריע. אין מקום לערער על כך שכן מדובר בהכרעה מקצועית – שמאית ולא בטעות משפטית שנפלה בהחלטה.

אני דוחה את הערעור.

59 המערערים ישלמו לרשויות המשיבות הרלוונטיות סך 20,000 ש"ח הוצאות.

ריכוז תוצאות

ערעור הרשויות (12-02-47496) – נדחה.

ערעור בעלי הדירות (33103-02-12) מתקבל בחלקו. חלק הערעור הדרן בהוצאות מתקבל. על הרשויות לשאת בהוצאות המערערים בשיעור של 10% מהיקף הפיצוי שנקבע בידי השמאי המכריע בצירוף מע"מ כדין ובצירוף ריבית והצמדה מיום השומה המכרעת ועד ליום התשלום בפועל.

המערערים יערכו עד 10.5.13 חישוב של הסכום שנפסק ויגישו פסיקתה לאישור בית המשפט.

חלק הערעור הדרן ברכיב הפגיעה מרעש, נדחה.

59 המערערים ישלמו למשיבות (מדינת ישראל, הועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון, הועדה המקומית לתכנון ובנייה בת ים וחברת נתיבי איילון) – הוצאות בסך 20,000 ש"ח (בחלוקה שווה בין המשיבות).

ניתן היום, ט"ו כסלו תשע"ג, 21 אפריל 2013, בהעדר הצדדים.

ד#ר עודד מודריק 54678313/-

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

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