

בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים בפני כב' השופט משה סובל

עמ"נ 36160-10-13

מ.ה.א.ר. בנין והשקעות בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד אורי לומברוזו

המערערת

נגד

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
ע"י ב"כ עו"ד ארז שפירא

המשיבה

החלטה

המערערת הגישה ערעור מינהלי על החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז ירושלים מיום 9.7.13. הערעור מכוון כלפי סעיפים 53-66 להחלטה, בהם נדחתה טענת המערערת כי יש להפחית את עלות המטלות הציבוריות מהיטל ההשבחה עצמו ולא משווי המקרקעין החדש אחרי התכנית המשביחה.

בהחלטתי מיום 27.10.13 התבקשה המערערת לנמק מדוע לא יסולק הערעור על הסף בהיותו תוקף החלטת ביניים של ועדת הערר טרם מתן החלטת הסופית, הצפויה להינתן לאחר שתוגש חוות דעתו של השמאי המייעץ.

בתגובה שהגישה היום טוענת המערערת כי ועדת הערר הכריעה בהחלטתה באופן סופי בסוגיה המשפטית הנוגעת לאופן הפחתת עלות המטלות הציבוריות, ולא הותירה לשמאי המייעץ שיקול דעת בנושא זה אלא הנחתה אותו ביתר העניינים השמאיים בהם נדרשה חוות דעתו. לפיכך, כך נמשכת הטענה, שקולה החלטת ועדת הערר בסוגיה האמורה לפסק דין חלקי בהליך אזרחי, אשר לגביו קיימת זכות ערעור עצמאית עוד בטרם מתן פסק הדין הסופי.

גישה זאת אינה מקובלת עלי ואינה עולה בקנה אחד עם פסיקת בית המשפט העליון. הסעד שהתבקש על ידי המערערת בערר שהגישה לוועדת הערר היה הפחתת חיובה בהיטל השבחה. ההכרעה הסופית בסעד אחד ויחיד זה – לרבות באותו חלק של הסעד הנעוץ בטענה הנוגעת לעלות המטלות הציבוריות – תינתן רק לאחר שתוגש חוות דעת השמאי המייעץ. חוות דעת זו אמורה, בין היתר, לתרגם את הכרעת הוועדה בסוגיית המטלות הציבוריות למונחים

כספיים, כפי שנקבע בסעיף 70 להחלטת הוועדה: "השמאי המייעץ יביא בחשבון במצב החדש הפחתה בגין מטלות ציבוריות, ככל שקיימות כאלו בתכנית, וזאת בהתאם לעלותן בעיניו של קונה סביר במועד הקובע". בהתאם להחלטה, הצדדים יהיו רשאים להגיש לשמאי המייעץ כל מסמך בעניין זה (שם בסעיף 72), ולאחר קבלת שומתו המייעצת יוכלו להגיש את השגותיהם עליה לוועדת הערר, שתדון בדבר (סעיף 74; ראו גם סעיפים 13-14). פועל יוצא מכך הוא שהכרעת הוועדה בסוגיה המשפטית של אופן הפחתת עלות המטלות הציבוריות לא הייתה ראויה לסיווג כפסק דין חלקי, אלא דווקא כהחלטה אחרת, אפילו הייתה שאלת הסיווג מתעוררת במסגרת הליך אזרחי. כדברי ד"ר זוסמן: "בפסק דין חלקי פוסק בית המשפט לגבי אחד מבעלי הדין, או לגבי חלק מן הסעד המבוקש העומד בפני עצמו, ואילו בהחלטות האמורות פסק בחלק מהפלוגתאות שבאו לדון, אבל הדבר אינו עומד בפני עצמו אלא משמש רק מנגנון, כדי להכין את בירור הסעד הסופי שיינתן בתובענה" (י' זוסמן סדרי הדין האזרחי (מהדורה שביעית, 1995) עמ' 773). עמד על כך לא מכבר בית המשפט העליון: "גם כאשר קבע בית משפט את עקרונות חישוב הפיצויים בגין נזקי גוף, אך טרם פסק את סכומם, נפסק כי לפנינו 'החלטה אחרת', כיוון שטרם קמה זכות ערעור על ההחלטה, שהרי 'התיק נותר פתוח'" (רע"א 2856/12 כהן נ' מע"צ- החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ, מיום 20.5.12, והאסמכתאות שם).

כוחה של הבחנה זו יפה גם להקשר הנוכחי, בו עומדת לבחינה החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה. בבר"מ 3474/10 בלסקי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון (מיום 27.9.12) אושר פסק דינו של בית המשפט לעניינים מינהליים אשר דחה ערעור מינהלי על "ההנחיה שניתנה לשמאי בהחלטת ועדת הערר" (שם בסעיף 3). בית המשפט לעניינים מינהליים נימק את דחיית הערעור בכך שהנחייתה האמורה של ועדת הערר אינה מהווה החלטה סופית, שרק עליה ניתן לערער לבית המשפט. בית המשפט העליון אישר עמדה זאת, ודחה את גישת המערערים שטענו – בדומה לטענת המערערת בהליך דנא – כי "החלטת ועדת הערר היא פסק דין חלקי משום שנדחתה בה אחת מעילות הערר ונשלל בה חלק מן הסעד הנתבע בגין ירידת ערך המקרקעין כתוצאה מההכרזה" (שם בסעיף 5). הנימוק שניתן לדחיית הטענה הוא זה:

"כידוע, המבחן הנוהג בשאלה אם החלטה מסוימת היא 'החלטה אחרת' או 'פסק דין' (או בענייננו 'החלטה סופית' של ועדת ערר) הוא 'מבחן סגירת התיק', אשר בוחן אם הטריבוטל שדן בעניין סיים את מלאכתו עם מתן ההחלטה בנוגע לאחד או יותר מהסעדים שהתבקשו בתביעה, אם לאו. החלטה שהיא רק שלב ביניים בדרך לקביעת הסעד הסופי אינה החלטה סופית... עיון בהחלטתה של ועדת הערר מעלה כי אין מדובר בהחלטה סופית. ועדת הערר קבעה במפורש כי השפעת ההכרזה החקלאית היא 'שאלה שמאית' שעל השמאי להכריע בה, ונמנעה מלקבוע מסמרות בעניין. אין להבין את דבריה של ועדת הערר בדבר השפעת ההכרזה כמסיימים את הדין בעניין הסעד המבוקש. קביעה זו היא אך שלב ראשון בדרך להכרעה בסעד הסופי, שכן לאחר

**שתינתן השומה המכרעת יוכלו הצדדים לטעון בעניינה לפני הוועדה,
ורק לאחר מכן תינתן החלטתה הסופית" (שם בסעיף 6).**

במקרה שלפנינו נכללה בהחלטת ועדת הערר קביעה משפטית בסוגיית אופן הפחתת עלות המטלות הציבוריות. קביעה זו, בלשונו של השופט פוגלמן בפרשת בלסקי, "היא אך שלב ראשון בדרך להכרעה בסעד הסופי, שכן לאחר שתינתן השומה המכרעת יוכלו הצדדים לטעון בעניינה לפני הוועדה, ורק לאחר מכן תינתן החלטתה הסופית". ממילא התוצאה שנפסקה בפרשת בלסקי יפה גם לתיק הנוכחי. השוני המסוים עליו עומדת המערערת, בין הדרך שבה נוסחה החלטת ועדת הערר בפרשת בלסקי לבין אופן ניסוח החלטת ועדת הערר בנדון דידן, אינו עולה כדי הבדל מהותי ואינו משנה מהעיקרון שלפיו כל עוד לא הסתיימה מלאכתה של הוועדה ולא ניתנה הכרעתה הסופית בסעד שהתבקש מלפניה – והסעד הוא הפחתת החיוב בהיטל השבחה כדי סכום **נקוב ומוגדר** – אין לפנינו החלטה סופית הניתנת לערעור מינהלי.

המערערת טוענת כי המשיבה הגישה בקשה להארכת מועד להגשת ערעור מינהלי מטעמה על החלטת ועדת הערר (עמ"נ 13-10-27771), ובכך גילתה דעתה כי ניתן להגיש ערעור מינהלי על ההחלטה. ההיפך הוא הנכון: בבקשתה האמורה ציינה המשיבה במפורש, ויותר מפעם אחת, כי לשיטתה "החלטת ועדת הערר מהווה 'החלטת ביניים', שאין זכות ערעור עליה, אלא לאחר שתתקבל ההחלטה הסופית של ועדת הערר, לאחר קבלת חוות דעתו של השמאי המייעץ" (סעיף 17 לבקשה), וכי בבקשתה להארכת מועד הוגשה אך "לשם הזהירות" (שם בסעיף 25).

מטעמים אלה אני מחליט למחוק את הערעור. כל טענות המערערת שמורות לה לשלב שבו תינתן החלטתה הסופית של ועדת הערר לאחר קבלת חוות דעתו של השמאי המייעץ. אין צו להוצאות. העירבון יוחזר למערערת.
המזכירות תשלח את ההחלטה לב"כ הצדדים.

ניתנה היום, כ"ו חשון תשע"ד, 30 אוקטובר

2013, בהעדר הצדדים.

בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים משה סובל 54678313
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

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