

ערר 8108/10

מדינת ישראל
משרד הפנים - מחוז המרכז
ועדת ערר מחוזית

ערר מס' 8108/10

הרכב ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד כרמית פנטון

מ"מ חבר ועדה: מר מיכאל גופר

העורר: עו"ד זאב הרטבי

על ידי עו"ד סימון טוסון

- נגד -

המשיבה: הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה

על ידי עו"ד שולה רגב

החלטה

עיינו בחוות דעת השמאי המייעץ.

בחוות דעתו אומר השמאי המייעץ כי החלטת ועדת הערר הובאה לידיעתו רק לאחר שהועברו לידו המסמכים על ידי הצדדים כולל שומת הוועדה שנערכה על ידי השמאי מר דגני ומציין אחר כך כי לבסוף גם העדיף להתייחס אליה. עניין זה שגוי הוא.

שמאי מייעץ הינו מינוי של ועדת הערר ואשר על כן עליו לפעול על פי "כתב המינוי" - היינו החלטת ועדת הערר. החלטת ועדת הערר היא זו המקימה את מינוי השמאי המייעץ ובה ההנחיות לשמאי המייעץ מה עליו להכין בחוות הדעת עבור ועדת הערר. אשר על כן לא ברור כיצד קודם החל השמאי המייעץ בעבודתו על פי מסמכי הצדדים ורק לאחר מכן הובאה לידיעתו החלטת ועדת הערר. על פי התקנות, בד בבד עם מינויו של שמאי מייעץ על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, מועברת אליו החלטת ועדת הערר.

נעיר גם כי לטעמנו, ככל שמסיבה כלשהי, שמאי מייעץ אשר מונה לתפקידו על ידי יו"ר מועצת שמאי מקרקעין לא קיבל לידיה את החלטת ועדת הערר אשר היא זו אשר מינתה אותו וביקשה את חוות דעתו, הרי שעליו לפנות מיוזמתו לקבלת החלטת ועדת הערר **טרם** פנייתו לצדדים. זאת, גם כדי לבחון בראש ובראשונה שמא קיימת מניעה כלשהי מטעמו ליתן חוות דעת בתיק הספציפי (ניגוד עניינים וכדומה), וגם כמובן כדי ללמוד את החלטת ועדת הערר. רק לאחר מכן ניתן להתחיל במלאכת הכנת חוות הדעת על פיה. כך למשל, רק לאחר קריאת ההחלטה ידע השמאי המייעץ

אילו נושאים עליו לבדוק, אלו מסמכים עליו לקבל או לא לקבל (כמו במקרה שלנו), ועוד כיוצ"ב, הכל כאמור בהחלטת ועדת הערר אשר מינתה אותו לצורך קבלת חוות דעתו.

כך למשל, היתה נמנעת השגגה במקרה שלפנינו כאשר השמאי המייעץ קיבל מסמך מהמשיבה אשר ועדת הערר קבעה במפורש בהחלטתה כי אין להציגו בפניו. גם אם צד - ובמקרה שלפנינו המשיבה - פעל שלא כראוי והגיש לשמאי המייעץ מסמך אשר קבענו כי אין להגיש לשמאי המייעץ, הרי שבמקרה שלפנינו, לו היה השמאי המייעץ פועל לפי החלטת ועדת הערר כפי שהיה עליו לעשות מלכתחילה, היה ודאי מחזיר מיידית את המסמך למשיבה, וכך נמנעת היתה התקלה אשר נפלה בחוות הדעת.

בנסיבות אלה מהן עולה כי השמאי המייעץ לא פעל על פי החלטת ועדת הערר, אין מנוס מביטול חוות דעת השמאי המכריע והחזרת העניין אליו על מנת שיתן חוות דעת, שתנתן אך ורק על פי החלטת ועדת הערר והנחיותיה. אשר על כן, השמאי המייעץ יבחן את שומות הצדדים המקוריות כפי שהונחה על פי החלטתו. כמו כן, יבחן את השומה המכרעת שהוגשה ע"י העורר וגם את טענות הצדדים כפי שנטענו בפנינו בדיון מיום 17.11.13, לרבות לעניין תכניות נוספות החלות על המקרקעין, ואשר לא נלקחו בחשבון על ידו.

נדגיש כי בסופו של דבר על השמאי המייעץ להכין חוות דעת אשר תהיה פועל יוצא של בדיקות עצמאיות שיערוך ונתונים עצמאיים שיאסוף, כאשר עליו לפרט ולנמק בכל מקרה ומקרה אילו תכניות חלות על המקרקעין והאם חלה אם לאו השבחה בגינן, וכן יפרט את תחשיביו. כמו כן, ככל שלדעתו שומה מכרעת זו או אחרת רלבנטית או לא רלבנטית למקרה שלפנינו, יפרט וינמק מדוע בחר להסתמך או שלא להסתמך על שומה מכרעת כזו או אחרת.

בהמשך לאמור בהחלטתנו מיום 20.6.12 נדגיש שוב, כי שמאי מייעץ איננו כבול לשומות הצדדים. בסמכותו ואף מחובתו לערוך שומת היטל השבחה אשר תשקף את ההשבחה לאשורה, זאת בין אם בסופו של דבר שומת היטל השבחה תהיה גבוהה או נמוכה מדרישת היטל השבחה אשר נשלחה לראשונה על ידי המשיבה. בעניין זה נפנה בין היתר לערר (ת"א) 85157/10 שם טוב דרור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ולערר (ת"א) 85168/10 בינה רטנבך נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אונן ועוד החלטות כיוצ"ב שניתנו על ידי ועדת הערר.

אשר על כן, אנו מבטלים את חוות דעת השמאי המייעץ. השמאי המייעץ ישמע שוב את טענות הצדדים אשר יציגו בפניו אך ורק את המסמכים כקבוע בהחלטתנו מיום 20.6.12, כמו כן יועברו לשמאי המייעץ טיעוני הצדדים לעניין חוות דעתו והמסמכים שצורפו על ידם וכן ישמע את טיעוניהם לגבי תכניות נוספות החלות על המקרקעין ואשר לא נזכרו בחוות דעתו. לאחר מכן יתן את חוות דעתו. למותר לציין כי בנסיבות העניין אין מדובר בנשיאה בהוצאות נוספות על הצדדים אשר כבר שילמו את שכר טרחתו של השמאי המייעץ.

תוך 14 יום מיום מתן חוות הדעת יוכלו הצדדים לטעון לגביה, בכפוף להיקף המצומצם של הטיעונים שניתן להעלות כנגד חוות דעת שמאי מייעץ, ולהיקף ההתערבות המצומצם של ועדת הערר בחוות דעת שמאי מייעץ, אשר צומצם עוד יותר לאחרונה בעמ"נ 33103-02-12 גלר ו-26 אח' ג. הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון ואח'.

העדר תגובה מהצדדים תוך פרק זמן זה משמעותה הסכמתם לחוות דעת השמאי המייעץ.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטה ניתנה ביום: כ"ג כסלו התשע"ד, 26.11.13.

כרמית פנטון, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
לפיצויים והיטלי השבחה
מחוז מרכז ות"א
[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

לירון שחם
מזכירת ועדת ערר

כרמית פנטון 54678313-8108/10

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה