

## בבית המשפט העליון

בר"ם 3644/13

לפני :

כבוד השופט י' דנציגר  
 כבוד השופט ע' פוגלמן  
 כבוד השופט צ' זילברטל

המבקשים :

1. משרד התחבורה  
 2. חברת נתיבי איילון בע"מ  
 3. ועדה מקומית חולון

נגד

המשיבים :

1. גלר דוד וארורה ואח'  
 2. לחם גרציה יפה ואח'  
 3. איילה בן ארי ואח'  
 4. חיים ודבורה פרחי ואח'  
 5. חביב ערן ואח'  
 6. ויטאל כהן ואח'  
 7. אבי סילס ואח'  
 8. הוועד המקומית לתכנון ובנייה בת ים

בקשת רשות ערעור על פסק הדין של בית המשפט לעניינים מינהליים בתל אביב-יפו (כב' סגן הנשיאה ע' מודריק) בתיק עמ"נ 33103-02-12 [פורסם בנבו] מיום 21.4.2013

תאריך הישיבה :

כ"ז באדר א' התשע"ד (27.2.2014)

בשם המבקש 1 :

עו"ד תדמור עציון

בשם המבקשת 2 :

עו"ד טל דגן ; עו"ד רעות רינצקי

בשם המבקשת 3 :

עו"ד עופר צילקר

בשם המשיבים 1 :

עו"ד דניאל כהן

בשם המשיבים 2-3 :

עו"ד עופר שפירא

בשם המשיבים 4-5 :

עו"ד שחר הררי

בשם המשיבים 6 :

עו"ד דן אור

בשם המשיבים 7 :

עו"ד עזרא קוקיא

חקיקה שאוזכרה :

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 : סע' 112, 117, 119, 198, 198 (ז), 198 (ח), 198 (י)

חוק הבוררות, תשכ"ח-1968 : סע' 24

חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961 : סע' 2, 5 (א)

## החלטה

השופט ע' פוגלמן:

לפנינו בקשה לרשות ערעור על פסק הדין של בית המשפט לעניינים מינהליים בתל אביב-יפו (כב' סגן הנשיאה ע' מודריק) שדחה את ערעור המבקשים על החלטת ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה במחוז תל אביב (להלן: ועדת הערר) וקיבל באופן חלקי את ערעורי המשיבים על החלטה זו.

הרקע

1. השתלשלות האירועים העומדת ברקע לבקשה שלפנינו פורטה בהחלטתי בבקשת המבקשים לעיכוב ביצוע מיום 16.6.2013, ואחזור בתמצית על עיקרי הדברים: ביום 24.2.1998 אושרה תכנית ח/ד/237-ב-בי/352א (להלן: התכנית הצפונית) שעניינה התויית דרך נתיבי אילון (כביש 20) בקטע שבין רחוב הלוחמים (מחלף וולפסון) לרחוב יוספטל בחולון ובבת-ים. תכנית זו הרחיבה את כביש מספר 20 וקירבה את הדרך אל השטחים הבנויים שלצידה. המשיבים הם בעלי דירות הבנויות בסמיכות לתוואי הדרך המורחבת. הם ואחרים הגישו בין השנים 2003 ל-2004 – לאחר שניתנה להם הארכת מועד על ידי שר הפנים – תביעות לפיצוי בגין פגיעה על ידי תכנית לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה](#), התשכ"ה-1965. בשנת 2007 החליטה ועדת הערר המחוזית לדחות מאות עררים ולהעביר מאות אחרים להכרעת שמאי מכריע. האחרון, מר גדעון גולדשטיין ז"ל, פרסם את השומה המכרעת ביום 22.9.2010. כל בעלי הדין (למעט המשיבים מס' 6) הגישו עררים לוועדת הערר המחוזית שכוונו לקביעות שונות בשומה המכרעת. ביום 10.1.2012 החליטה ועדת הערר לדחות את כל העררים לאחר שלא מצאה כי נפלה טעות מהותית או דופי חמור בחוות דעתו של השמאי המכריע. המבקשים ערערו על כך לבית המשפט לעניינים מינהליים. במקביל, הגישו המשיבים ערעורים משלהם, המכוונים בעיקר לכך שלא נפסקו לזכותם הוצאות בגדר ההליכים המשפטיים.

2. בית המשפט לעניינים מינהליים (כב' סגן הנשיאה ע' מודריק) דחה את ערעור המבקשים בקובעו כי "אין מקום להתערבות של בית המשפט לעניינים מינהליים בחוות דעתו של שמאי מכריע אם זו נערכה כדת וכדין ואין בה פגם של פסלות מינהלית. [...]. הוועדה [ועדת הערר] אינה צריכה להתערב בשומה מכרעת אלא אם כן, נמצא בה פגם היורד לשורש תקפותה מבחינת דיני המנהל הציבורי". נקבע כי מדובר בשומה מכרעת

יסודית, מפורטת ומנומקת, המבוססת על שיטה שמאית סבירה. למעלה מן הצורך ציין בית המשפט כי הוא סבור שדין טענות המבקשים להידחות גם לגופן. נקבע כי הסתמכות השמאי על עסקאות מאוחרות למועד פרסום התכנית נועדה לוודא שהשוק הפנים את הפגיעה במקרקעין ושמדובר בשיטה שמאית מקובלת. עוד נמצא כי כלליות השומה אינה פוגעת בתוקפה, שכן השמאי נקט באיזונים שונים ו"קווי חשיבה שמרניים" שמבטיחים כי לא נפלה בה טעות של ממש. בצד האמור, קיבל בית המשפט באופן חלקי את ערעורי המשיבים. נקבע כי החלטת ועדת הערר שלא לפסוק לזכותם הוצאות משפט ושכר טרחת עורך-דין אינה סבירה לאחר שעיקר הדיון בה נסב על עררי המבקשים שנדחו. נפסק כי המבקשים צריכים לשאת בהוצאות המשיבים – בכל הערכאות – בשיעור של 10% מהיקף הפיצוי שנקבע בידי השמאי המכריע. כמו כן, דחה בית המשפט את ערעור המשיבים מס' 1 ביחס לאי התערבות של ועדת הערר בקביעת השומה המכרעת בעניין פגיעה מרעש.

#### טענות הצדדים

3. מכאן הבקשה שלפנינו. במישור העקרוני, טוענים המבקשים כי האופן שבו התנהל התיק דנן מעורר חשש שמא יהיה השמאי המכריע לפוסק סופי ואחרון בשאלות הנוגעות לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה, מבלי שטענות באשר לשגגות שנפלו בשומה מכרעת – לרבות כאלה ששאלה משפטית ביסודן – יבחנו לגופן בערכאות המוסמכות. לגופם של דברים, נטען כי נפלה בשומה המכרעת שורה ארוכה של שגיאות שהצדיקו התערבות של ועדת הערר ושל בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים. ראשית, נטען כי ירידת הערך שנגרמה לכאורה לדירות המשיבים היא תוצאה של אישור תכנית אחרת – ח/ד/237א'-בי/ד'352 (להלן: התכנית הדרומית) – בשנת 1994, ולא של התכנית נושא ההליכים דנן. שנית, מלינים המבקשים על כך שלצורך חישוב ירידת הערך הסתמך השמאי המכריע על השוואה לעסקאות שבוצעו בין 7 ל-9 שנים לאחר אישור התכנית הפוגעת. שלישית, נטען כי השומה המכרעת היא כוללנית, ומתייחסת כמקשה אחת לשכונות שלמות בעלות מאפיינים מובחנים. רביעית, נטען כי מכוח השומה המכרעת חויבו הרשויות לפצות גם מספר בעלי דירות שלא נגרם להם כל נזק בפועל. חמישית, משיגים המבקשים על חיובם בתשלום הפרשי ריבית והצמדה על סכום הפיצויים מן המועד הקובע (מועד אישור התכנית בשנת 1998), ולא מהמועד שבו "הופנם" הנזק (ביצוע התכנית) לשיטת השמאי המכריע.

4. המשיבים מתנגדים לבקשה וטוענים כי אין עילה למתן רשות ערעור על רקע אמות המידה המצמצמות להתערבות בשומה מכרעת, לא כל שכן ב"גלגול שלישי".

לטענתם, מדובר למעשה בערעור ב"גלגול רביעי" ועל כן אין כל הצדקה ליתן רשות ערעור כאשר הפגמים הנטענים עוסקים בשאלות שמאיות ולא משפטיות. המשיבים מוסיפים וטוענים כי המבקשים הסכימו לכך שהתכנית היא פוגענית בשורה של הסכמים דיוניים שקיבלו תוקף של פסקי דין, ובמסגרתם אף נערכו שומות מכריעות אשר קבעו פיצוי שהמבקשים לא השיגו עליו, ולכן הם מושתקים מלטעון אחרת. לגופם של דברים סומכים המשיבים ידיהם על חוות דעתו של השמאי המכריע ועל החלטות הערכאות דלמטה שלא ראו להתערב בה. לטענתם, לא נפלה כל טעות המצדיקה את התערבותו של בית משפט זה.

דיון והכרעה

5. כידוע, בבקשת רשות ערעור על פסק דין של בית משפט לעניינים מינהליים בערעור מינהלי על החלטת ועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטל השבחה שעניינה תביעה לפיצוי בגין פגיעה מתכנית – נוהגת אמת מידה מצמצמת. תביעה שכזו נדונה תחילה לפני גופים מקצועיים בעלי ידע ומומחיות בתחום – שמאי מכריע וועדת ערר, ובהמשך לפני בית המשפט לעניינים מינהליים. העניין מגיע לבית משפט זה ב"גלגול שלישי" ולעתים "רביעי" שלו (ראו [בר"ם 2237/11](#) הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "שורקות" נ' גרמנוב, פסקאות [14-13](#) (23.9.2012)). אשר על כן, רשות ערעור בבקשות מסוג זה תינתן, ככלל, כאשר מתעוררת שאלה בעלת השלכות רוחב החורגת מעניינם של הצדדים הישירים למחלוקת (ראו, למשל, [בר"ם 10510/02](#) הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה נ' כהן (31.1.2007); [בר"ם 2340/02](#) הוועדה המקומית לתכנון ולבניה [רמת השרון נ' וכת, פ"ד נז\(3\) 385](#) (2003); [בר"ם 4443/03](#) עיריית חולון נ' רשות שדות התעופה (17.7.2011); [ע"ע"ם 2775/01](#) ויטנר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים", [פ"ד ס\(2\) 230](#) (2005)).

6. בענייננו, טענות המבקשים נדונו לפני השמאי המכריע, לפני ועדת הערר ולפני בית המשפט לעניינים מינהליים בהליכים שנמשכו מעל לעשור (!). הערכאות הקודמות כולן היו תמימות דעים כי אין עילה להתערב בחוות דעתו של השמאי המכריע (השוו: [דנ"א 2393/12](#) מדינת ישראל נ' מולה, פסקה 9 (22.4.2014)). לאחר ששקלנו את טענות המבקשים בנסיבות העניין, באנו למסקנה כי המקרה שלפנינו אינו בא בגדר אמת המידה האמורה למתן רשות ערעור. בצד האמור, ולנוכח דברי בית המשפט קמא בסוגיה זו שנראה כי הם מתווים מבחן מצמצם יתר על המידה, ראינו להעיר על אמת

המידה הראויה להתערבות ועדת הערר בקביעות של שמאי מכריע כדי להעמיד דברים על מכונם.

אמת המידה להתערבות בחוות דעתו של שמאי שמונה לפי [סעיף 198 לחוק התכנון והבנייה](#)

7. שמאי מכריע (ובחלק מההליכים גם "שמאי מייעץ" מאז חקיקתו של [חוק התכנון והבניה](#) (תיקון מס' 84 והוראת שעה), התשס"ח-2008, ס"ח 632 (להלן: התיקון)) ממונה בהליכים לפי [סעיף 198 לחוק התכנון והבנייה](#) כמומחה הבוחן ירידת ערך של מקרקעין בצורה מקצועית, ניטראלית ואובייקטיבית (לסקירת המסגרת הנורמטיבית ראו [בר"ם 1874/12](#) הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון נ' אנג'ל, פסקה 7 (1.5.2012)). ההנחה העומדת בבסיס מינויו של שמאי היא כי הלה ניחן בכישורים מקצועיים מובהקים יותר לחוות דעה בשאלות שמאיות שהונחו לפתחו ביחס לוועדת הערר. מנגד יש לזכור כי ועדת הערר היא טריבונל מינהלי שחבריו נהנים ממומחיות בתחום דיוניו. אומנם, אין הכרח שאחד מחברי הוועדה יהיה שמאי מקרקעין בהכשרתו, אולם כל חברה בעלי ניסיון ומומחיות בתחום התכנון והבניה, ובתור שכאלה הם אינם הדיוטות בכל שאמור בשיטות שמאיות מקובלות המשמשות להערכת פיצוי בגין פגיעה במקרקעין מתכנית (ראו [סעיף 112 לחוק התכנון והבנייה](#)). אשר על כן, חברי ועדת הערר כשירים לבקר את חוות דעתו של שמאי מכריע במסגרת ערר.

8. אמת המידה להתערבות בקביעותו ובמסקנותיו של שמאי מכריע שמונה לפי [סעיף 198 לחוק התכנון והבנייה](#) 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, למשל, [בר"ם 4372/07](#) ועדה מקומית לתכנון ובניה קרית אתא נ' עזבון המנוח ירימי אברהם, פסקה 3 (31.7.2007) (להלן: עניין קרית אתא); [בר"ם 3052/06](#) הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' פלבר, פסקה 5 (30.10.2006); לצד זאת, ראו [בר"ם 9547/10](#) הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מודיעין מכבים רעות נ' גונן, פסקה 12 (24.11.2008) המתייחס לאמת המידה להתערבות בשומה מכרעת במקרה שבו לא הוגש ערר). 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"ם 9556/06](#) הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה נ' מיטרני, פסקאות 2-3 (4.1.2007)). 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"ם 8282/07](#) הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה אשקלון נ' גינוסר, פסקה 5 (20.8.2008) (להלן: עניין גינוסר)). כמו כן, וכמובן מאלי, 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 (השוו: [בר"ם 9093/07](#) הוועדה המקומית לתכנון ובניה באר טוביה נ' קי.בי.ע – קבוצת בוני ערים בע"מ, פסקה 3 (14.5.2008)).

9. ודוקו: יש להבחין בין אמת המידה האמורה לבין אמות מידה מחמירות יותר שנקבעו באשר להתערבות בחוות דעתו של שמאי שמונה בהליכים אחרים. כך, למשל, כאשר מונה שמאי מוסכם בהליך אזרחי מיוחס משקל ניכר לרצון הצדדים וכפועל יוצא נקבעה אמת מידה מחמירה יותר להתערבות בקביעותיו, שלפיה יש להתערב בהן רק מקום בו פעל השמאי תוך חריגה מסמכות או בניגוד לכללי הצדק הטבעי (ראו, למשל, [ע"א 609/93 מרום שירותי תעופה בע"מ נ' רשות שדות התעופה, פ"ד מח\(5\) 381, 391 \(1994\)](#); [ע"א 1168/07 יפה נוף – תחבורה, תשתיות ובניה בע"מ נ' הפלד, פסקה 24 \(1.2.2009\)](#)). אמת מידה מחמירה נקבעה גם במקרים שבהם מונה שמאי להיות בורר כמשמעותו [בחוק הבוררות](#), התשכ"ח-1968 – אז יתערב בית המשפט בהכרעתו בהתאם לעילות הביטול הקבועות [בסעיף 24 לחוק הבוררות](#) (ראו [רע"א 113/87 חברת נתיבי איילון בע"מ נ' יהודה שטאנג ובניו בע"מ, פ"ד מה\(5\) 511 \(1991\)](#); [רע"א 1260/94 בן-חיים נ' אבי חן בע"מ, פ"ד מח\(4\) 826, 832 \(1994\)](#)). יטען הטוען כי יש להחיל אמת מידה זו גם על חוות דעת של שמאי מכריע, שכן על פי [סעיף 198\(י\) לחוק התכנון והבנייה](#) כנוסחו לפני תיקון 84 – "ההליכים בפני השמאי המכריע יהיו בהתאם [לחוק הבוררות](#), התשכ"ח-1968, בשינויים המחויבים מהעניין". אולם, הסעיף האמור חל רק על ההליכים המתנהלים לפני השמאי המכריע – ולא על אלה המתנהלים לפני ועדת הערר. בשונה מהליך בוררות שבו הבורר ממונה מכוח הסכמת הצדדים, מינוי שמאי מכריע לפי [סעיף 198 לחוק התכנון והבנייה](#) נעשה מכוח דין קוגנטי או מכוח החלטה של גוף מעין שיפוטי (ועדת הערר). משכך, רצון הצדדים אינו מהווה הצדקה להחלת אמת מידה מחמירה יתר על המידה שתוביל לצמצום ניכר של עילות ההתערבות. יישום אמות מידה מחמירות בהליך ערר על חוות דעתו של שמאי מכריע יעמוד בסתירה

לרציונאליים שעומדים בבסיס [סעיף 198 לחוק התכנון והבנייה](#), ועלול למנוע מוועדת הערר את האפשרות לסטות מחוות הדעת בהתאם לאמת המידה שעליה עמדנו.

10. כידוע, על החלטת ועדת הערר ניתן להגיש ערעור מינהלי לבית המשפט לעניינים מינהליים. עד לתיקון שהתקבל בשנת 2008, קבע [סעיף 198\(ח\) לחוק התכנון והבנייה](#) כי "על החלטת ועדת הערר ניתן לערער, בשאלה משפטית בלבד, לבית המשפט לעניינים מינהליים [...] (ההדגשה הוספה – ע' פ'). לפי אמת מידה זו, בית המשפט לעניינים מינהליים יתערב בהחלטת ועדת הערר, ובתוך כך בקביעותיו של שמאי מכריע, רק בשאלות משפטיות ולא בקביעות עובדתיות (ראו עניין קרית אתא, פסקה 3; עניין גינוסר, פסקה 15). בתיקון לחוק נקבע [בסעיף 198\(ז\)](#) כי: "על החלטת יושב ראש ועדת הערר [...] ניתן לערער לבית המשפט לעניינים מינהליים" – לא הוסף במפורש הסייג כי ההתערבות מוגבלת לשאלות משפטיות. אינני רואה לקבוע מסמרות בשאלת ההימנעות מהוספת הסייג בתיקון (שכאמור להלן, אינו חל בענייננו). בהתייחס למחלוקת שלפנינו, די לנו לקבוע כי במסגרת ערעור מינהלי שעניינו תביעה לירידת ערך, על בית המשפט לעניינים מינהליים לבחון אם ועדת הערר הפעילה את אמת המידה הראויה – שלפיה יש להתערב בחוות הדעת אם נפלה בה טעות מהותית או דופי חמור – בבואה לבחון את השגות הצדדים על חוות דעתו של השמאי המכריע.

מן הכלל אל הפרט

11. בענייננו, תביעות המשיבים לפיצוי בגין ירידת ערך הוגשו לפני חקיקת התיקון ומכאן שהדין החל הוא זה הקודם לתיקון. המבקשים טוענים כי הערכאות הקודמות החילו אמת מידה מחמירה יתר על המידה להתערבות בחוות דעתו של השמאי המכריע, ובעקבות זאת נמנעו מלתקן שגיאות מהותיות שהצדיקו את התערבותן. אין בידי לקבל טענה זו. עיון בהחלטת ועדת הערר מעלה כי האחרונה בחנה את השגות המבקשים על שומת השמאי המכריע בהתאם לאמת המידה הראויה, שעליה עמדנו לעיל, ולא על פי אמות מידה מחמירות יותר. בית המשפט לעניינים מינהליים בחן אף הוא לגוף העניין את השגות המבקשים על החלטת ועדת הערר ובכלל זאת את טענותיהם נגד קביעות השמאי המכריע (הגם שלשיטתו הדבר נעשה בבחינת למעלה מהצורך). המבקשים חולקים אפוא על האופן שבו יושמה אמת המידה להתערבות על ידי הערכאות הקודמות. במצב דברים זה, אפילו אם נפלה טעות ביישום הקונקרטי של אמת המידה – ולא אמרנו כי כך אכן בענייננו – אין בכך כדי להצדיק מתן רשות ערעור (ראו [בר"ם](#)

[4281/06](#) הועדה המקומית לתכנון ובניה אצבע הגליל נ' שועלי, מפרקה של נורסט בע"מ, פסקה 7 (24.11.2008).

12. בצד האמור, נבקש להתייחס בקצרה לעיקר טענות המבקשים בהקשר זה.

ראשית, טוענים המבקשים כי השמאי שגה בכך שלא התייחס להשפעה של ביצוע התכנית הדרומית על ירידת הערך של דירות המשיבים. דא עקא, על פי טענת המשיבים – שהמבקשים לא חלקו עליה – טענה זו לא הועלתה לפני השמאי המכריע, והיא נטענה כטענה כללית לפני ועדת הערר והוצגה כפי שנטענה לפנינו רק בערעור המינהלי. בנסיבות אלה, השאלה אם ובאיזה אופן יש להתייחס להשפעתה של התכנית הדרומית על ערך הדירות אינה מצדיקה כשלעצמה מתן רשות ערעור והתערבות ב"גלגול שלישי".

שנית, המבקשים טוענים כי הסתמכות השמאי על עסקאות שבוצעו כ-7-9 שנים לאחר אישור התכנית הפוגעת חורגת מההלכה הפסוקה שלפיה יש לחשב את פיצויי ירידת הערך במועד אישור התכנית. אלא שבענייננו קבע השמאי המכריע בחוות דעתו כי "התאריך הקובע הינו 24/2/98 יום אישור התכנית" (עמ' 170 לחוות הדעת), וכן כי "השפעת התכנית נתגבשה סופית רק לאחר גמר הסלילה ופתיחת הכביש לתנועה. לפיכך, לצורך קביעת השווי החדש, עלינו לבחון עסקאות לאחר פתיחת הכביש בשנת 2005. את שיעור הפגיעה שיתקבל בניתוח העסקאות עלינו להחיל על שווי הדירות בתאריך הקובע" (עמ' 174 לחוות הדעת). השמאי המכריע התייחס אפוא נכוחה למועד הקובע בדין, וביקש לאמוד בדרך שמאית את הפגיעה נכון למועד זה. מדובר אפוא בשאלות שמאיות המצויות בתחום מומחיותו של השמאי המכריע. על כן, גם בהיבט זה לא מצאנו עילה למתן רשות ערעור.

שלישית, טוענים המבקשים כי השומה שערך השמאי המכריע היא כוללנית ואינה מדויקת שכן ממצאי השמאי המתמייחים לעסקאות בשכונת נאות רחל בחולון, הוחלו באופן "אוטומטי" גם על שכונת תל גיבורים בעיר, על אף מאפיינים סוציו-אקונומיים שונים של שתי השכונות. ואולם, ההבדלים בין מאפייני השכונות מצאו ביטוי במחירי הדירות לפני אישור התכנית הפוגעת (ששימשו כבסיס לחישוב הפגיעה). השימוש בעסקאות השוואה זהות לשתי השכונות נעשה במסגרת חישוב שיעור הפגיעה וזאת כחלק משיטת החישוב השמאית ובהינתן המגבלות בנסיבות העניין. משכך, גם

בהיבט זה לא מצאתי עילה למתן רשות ערעור בהתייחס להחלטת בית המשפט אשר מצא כי לא נפלה עקב כך טעות של ממש בשומה המכרעת.

רביעית, טוענים המבקשים כי ישנם עשרים בעלי דירות אשר מכרו את דירותיהם לאחר אישור התכנית במחיר גבוה משווי דירותיהם במצב התכנוני הקודם, ומכאן שלא נגרם להם כל נזק המצדיק פיצוי. מנגד, טוענים המשיבים כי מקורו של רווח המכירה הוא בעליית מחירים כללית בשוק. לטענתם, אלמלא פגיעת התכנית הדירות היו נמכרות אף ברווח גדול יותר, ומכאן שהתכנית גרמה לנזק שמצדיק פיצוי. מצאנו כי המבקשים לא הציגו לפני השמאי תשתית עובדתית מספקת לביסוס הטענה ומכאן שלא נפל פגם בהחלטת בית המשפט קמא שלא להידרש לעניין.

לבסוף, טוענים המבקשים, כטענה חלופית, כי אף אם יש לקבל את שומת השמאי המכריע, הרי שהיה מקום לחייבם בתשלום הפרשי ריבית והצמדה רק ממועד ביצוע התכנית (בשנת 2005) שבו הופנם הנזק לשיטת השמאי המכריע, ולא ממועד אישור התכנית (בשנת 1998). המקרה שלפנינו הוא בבחינת יישום פרטני של הסמכות הנתונה לשיקול דעתה של הערכאה הפוסקת ריבית והצמדה מכוח [סעיפים 2 ו-5\(א\)](#) לחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961 (השוו, למשל: [ע"א 377/79 פייצר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת-גן, פ"ד לה \(3\) 645, 656 \(1981\)](#)). לא מצאנו עילה להתערב בפסק הדין אשר קבע, בהתאם להלכה הפסוקה, כי יש לחשב את הריבית וההצמדה החל ממועד אישור התכנית – וזאת לאחר שהשתכנע כי המועד הקובע שבו התרחשה הפגיעה הוא מועד אישור התכנית; וכי ההשוואה לעסקאות משנים 2007-2005 נעשתה אך כמתודולוגיה שמאית שנועדה לבדוק את ירידת הערך בפועל.

13. על יסוד טעמים אלה, החלטנו לדחות את הבקשה למתן רשות ערעור. המבקשים, ביחד ולחוד, ישאו בשכר טרחה בסך כולל של 75,000 ש"ח – 15,000 ש"ח לכל אחד מבאי כוח המשיבים 1, 2-3, 4-5, 6, 7.

ש ו פ ט

השופט י' דנציגר:

אני מסכים.

ש ו פ ט

השופט צ' זילברטל:

אני מסכים.

ש ו פ ט

הוחלט כאמור בהחלטת השופט ע' פוגלמן.

ניתנה היום, כ"ג בניסן התשע"ד (23.4.2014).

ש ו פ ט

ש ו פ ט

ש ו פ ט

העותק כפוף לשינויי עריכה וניסוח. 13036440\_M05.doc יק  
 מרכז מידע, טל' 077-2703333 ; אתר אינטרנט, [www.court.gov.il](http://www.court.gov.il)

י' דנציגר 54678313  
 נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

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