

בתי המשפט

בשא 191708/04	בית משפט השלום תל אביב-יפו		
תאריך: 21/04/2005		כב' השופטת שושנה אלמגור	בפני:

בעניין:

אורבניקה בן יהודה 41 1994 בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד שי רוזנר

נ ג ד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה, ת"א

מערער

ע"י ב"כ עו"ד פזית שלמון ברץ

משיב

פסק דין

-

-

המערערת הינה הבעלים של זכויות בבניין קיים בפירת הרחובות בן- יהודה בוגרשוב בתל אביב (להלן: "המערערת") (להלן: "הנכס"). ערעור זה הוגש על פי סעיף 14(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 (להלן: "התוספת השלישית"), כנגד הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "המשיבה"), בעניין השומה המכרעת שניתנה על ידי השמאית גב' לבנה אשד (להלן: "השמאית המכריעה"), אשר מונתה בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית.

המערערת הגישה בקשה לקבלת היתר בניה על הנכס לבצוע שינויים בקומת הקרקע, הריסת קומה א' של הנכס ובניית שש קומות חדשות מעל קומה א'. ביום 30.10.2002 אישרה המשיבה את בקשת המערערת לעריכת שינויים ותוספת בניה על הנכס.

ביום 4.8.04 הוציא שמאי המשיבה, מר ניקי פרימו (להלן: "פרימו"), שומת היטל השבחה למערערת בסך 800,000 ₪. מנגד, ביום 12.10.2003 הגיש מטעם המערערת השמאי מר ירון ספקטור (להלן: "ספקטור") שומה לפיה שיעור היטל השבחה צריך להיות 235,500 ₪ או 97,500 ₪, בהתאם לשתי חלופות שהציע.

הואיל והצדדים היו חלוקים ביניהם אשר לשאלת גובה ההשבחה שעל המערערת לשלם, הוסכם להעביר את המחלוקת להכרעת השמאית המכריעה בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית.

ביום 20.4.2004 זימנה השמאית המכריעה את הצדדים לפגישה במשרדה לדיון בשמאות מכרעת, שם הציגו הצדדים בפניה את טיעוניהם בנושאים אשר היו שנויים במחלוקות ביניהם.

ביום 29.6.2004 הוציאה השמאית המכריעה שומה מכרעת (להלן: "השומה המכרעת"), על פיה חייבת המערערת לשלם היטל השבחה בסך של 468,440 ₪.

טענותי המערערת הן כדלקמן:

השמאית המכריעה השתיתה את שומתה בדרך בה לא נתנה למערערת הזדמנות נאותה לטעון טענותיה ולהביא ראיות מטעמה, בהתאם לתנאי סעיף 14(ג) לתוספת השלישית. במסגרת טענה זו מעלה המערערת שלוש טענות משנה המצביעות – לטענתה - על טעויות בסכום היטל השבחה שנקבע על ידי השמאית המכריעה בגין קומת הקרקע של הנכס, בגין קומה א' של הנכס ובגין קביעת הסכום לניכוי פטור מהשומה לקומת הגג על פי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית.

השאלה העומדת לדיון בפני הינה האם ניתנה לצדדים הזדמנות נאותה לטעון טענותיהם או להביא ראיות בפני השמאית המכריעה.

זכות הערעור על שומתו של השמאי המכריע קבועה בסעיף 14 (ג) לתוספת השלישית הקובע לאמר:

" (ג) על חיוב בהיטל ועל הכרעת שמאי מכריע כאמור בסעיף קטן (ב) ניתן לערער בנקודה משפטית בלבד, או בעילה שלא ניתנה לוועדה המקומית או לבעל המקרקעין או לשמאים מטעמם הזדמנות נאותה לטעון טענותיהם או להביא ראיות בפני השמאי המכריע; הערעור יוגש לבית משפט השלום שבאזור שיפוטו נמצאים המקרקעין, תוך 45 ימים מהיום שבו הודעה ההחלטה שעליה מערערים; "

מלשון הסעיף עולה כי עילה להשגה על החלטת השמאי המכריע הינה מקום שמדובר בסוגיה משפטית וכאשר לא ניתנה למי מהצדדים הזדמנות נאותה לטעון טענותיו או להביא ראיותיו בפני השמאי המכריע. זכות הטיעון נובעת הן מההוראה החוקית הקבועה בסעיף 14 (ג) לתוספת השלישית והן מכללי הצדק הטבעי.

בת"א (תל-אביב-יפו) 2258/98 - בטרטון פיתוח נ' עזבון עדי שילוני . תק-מח 2001(3), 5545, עמ' 5548, נקבע כי:

"זכות הטיעון שניתן ללמוד מהסעיף נתונה לוועדה המקומית, לנציגיה ולבעל המקרקעין ולנציגיו. אין היא נתונה לגורמים אחרים. עם זאת בבחינה מהותית של מטרת החוק נדמה שהיא נועדה לאפשר לצדדים עליהם יוטל המס, ולצד המטיל את המס לטעון בפני הגורם שיכריע בעניינם. הזכות להשמעת טענות

הצדדים מבטיחה לצד זכות הטיעון והייצוג, עקרון נוסף והוא הבטחת הליך נאות ומאוזן המאפשר להגיע לתוצאה שמאית הוגנת ומדוייקת. במהלך הרגיל של הדברים בעלי המקרקעין מציגים את טיעוניהם כשהם מונעים ע"י האינטרס שלהם להפחתת גודל ההיטל, ואילו הועדה מביאה את טיעוניה המונעים ע"י האינטרס של הרשות לזכות ביותר מס. באופן זה, בדומה להליך המשפטי, היריבות בין הצדדים יש בה להבטיח, בהליך ובסדרי דיון הוגנים, קבלת תמונה עובדתית מלאה ומאוזנת המבטיחה תוצאה ראויה."

לפיכך, תבחנה להלן טענות המערערת לגבי כל חלק מהנכס שהוא השומה המכרעת.

קומת הקרקע:

-
לטענת המערערת, בין שמאי הצדדים לא היתה כל מחלוקת באשר לקומת הקרקע. שני הצדדים סברו, כי לא נוצרה כל השבחה בגין קומה זו. לנוכח העדר המחלוקת - כך טוענת המערערת - לא השמיעו הצדדים כל טיעון בעניין זה בפני השמאית המכריעה.

עיון בפרוטוקול השמאות המכרעת, מראה כי אכן בעניין זה לא ביקשה המערערת כל הקלה לגבי היטל ההשבחה בקומת הקרקע.

עיון בשומות היטל ההשבחה שהוציאו שמאי הצדדים מלמד כי בהתאם לחוות דעתם לא נוצרה השבחה בגין קומת הקרקע. פרימו, שמאי המשיבה, קבע כי שווי מ"ר בקומת הקרקע הינו 7,000 ₪, הן "במצב הקודם" והן "במצב החדש". וספקטור, שמאי המערערת, קבע כי שווי מ"ר בנוי בקומת הקרקע הינו 16,650 ₪ הן "במצב קודם" והן "במצב החדש". לעומת זאת, קבעה השמאית המכריעה כי שווי מ"ר בקומת הקרקע "במצב החדש" עולה ב-400 \$ מזה אשר היה "במצב הקודם", ונימקה הכרעה זו באמצעות הערה מסומנת בכוכבית, כי הטעם לכך הוא "בהתחשב בגובה הקומה" (עמוד 17 לשומה המכרעת).

משקבלה המערערת את השומה המכרעת, פנה בא כוחה ביום 18.10.2004 במכתב אל השמאית המכריעה. במכתב זה העלתה המערערת טענות כנגד השומה המכרעת, וביקשה להסב את תשומת ליבה של השמאית המכריעה למספר טעויות אשר נפלו לדעתה בשומה המכרעת, בין היתר אשר להשבחה שנקבעה על ידה לקומת הקרקע. מכאן, שניתנה למערערת הזדמנות נאותה נוספת לטעון טענותיה.

במכתב תשובה מיום 7.11.2004 כתבה השמאית המכריעה, כי לא נמצאה כל הצדקה לתקן את השומה בגין קומת הקרקע, השמאית המכריעה אף נימקה את קביעתה האמורה:

"התוספת בשווי נובעת מהגדלת גובה הקומה "על חשבון"
קומת הביניים שהיתה קיימת בין קומת הקרקע לקומה א'.
עיון בהיתר הבניה מעלה כי במצב החדש "נויידו" זכויות הבניה
של קומת הביניים, לקומות שמעל, מה שאיפשר את צירוף
הגובה לחלק קומת הקרקע".

עם קבלת תשובת השמאית המכריעה, וכחודש לאחר פנייתו הקודמת של פרקליט המערערת,
הציגה המערערת בפני השמאית המכריעה מכתב מאת אדריכל הנכס, אשר לטענתו אין כל שינוי
בגובה קומת הקרקע. לטענת המערערת מדובר "בחלל טכני" מעל קומת הקרקע, שאינו בעל ערך.
המערערת טענה כי לא זכתה לתגובה מצד השמאית המכריעה בגין פניה זו.

למערערת, כאמור, ניתנה הזדמנות לטעון טענותיה או להביא ראיות בפני השמאית המכריעה,
אשר להכרעה להשבחת קומת הקרקע. בפנייתה מיום 18.10.2004, לאחר קבלת השומה המכרעת,
טענה טענותיה להעדר השבחה בקומת הקרקע. אם חפצה לתמוך טענותיה אלה בחוות דעת
אדריכל היה עליה לצרף חוות הדעת לפניה זו. משלא עשתה זאת, לא יכולה המערערת לטעון כי
לא ניתנה לה הזדמנות נאותה לטעון טענותיה.

הרעיון הגלום בסעיף 14 (ג) לתוספת השלישית הינו אותו רעיון של סופיות הדיון הקבוע בדין
האזרחי. כפי שבפני ערכאת הערעור לא תובאנה ראיות נוספות על אלה שהוגשו בערכאה הדיונית,
כך גם אין מקום לאפשר לצדדים, שהופיעו בפני השמאית, לחזור ולצרף ראיות ולטעון טענות
לאחר שניתנה להם הזדמנות – פעם אחת - להביא בפניה את כל ומלוא ראיותיהם. עקרון ספיות
הדיון בא לבטא יציבות משפטית והוא מתיר חריגים רק במקרים יוצאים מהכלל מקום בו הראיה
החדשה לא היתה בידיעת הצד המבקש להביאה, והיא הובאה לידיעתו לאחר שהסתיים הדיון. רק
מקום שיגרם עיוות דין וכאשר יש בראיה החדשה סיכוי ניכר לשנות את התוצאה הסופית, יכול
ויתיר בית המשפט של הערעור הגשת ראיה נוספת ובתנאי – כמובן – שהצד המבקש להציגה לא
יכול היה להשיג את הראיה בהמלך הדיון. (ראה ע"פ 2796/03 ברטי ביבס נ' מדינת ישראל תק – על
2004 (3) 6).

במקרה הנדון, לא זו בלבד שחוות דעת אדריכל המערערת היתה זמינה בפניתה הראשונה לשמאית
המכריעה, אלא שאף הוא אינו כופר בתוספת גובה, אך לטענתו מדובר "בתוספת חלל טכנית"
המיועדת לצרכי תחזוקה בלבד. על כן אין המדובר כלל בראיה חדשה נוספת, אלא מחלוקת –
לגופו של ענין – עם השמאית לגבי שומתה.

מהאמור לעיל יש לדחות טענה זו של המערערת ולהשאיר את החלטת השמאית המכריעה בעינה.

קומה א':

המערערת ביקשה, כאמור, להרוס את קומה א' ולבנות חדשה תחתיה. השמאית המכריעה קבעה
כי שווי קומה א' יהא כשווי קומה בנויה, זאת להבדיל מקומות ב' ו-ג' שלא היו קיימות "במצב

הקודם" ושוויין נקבע כשווי זכויות בנייה. משווי זה הפחיתה השמאית המכריעה, בנוסף לעלויות הבנייה הרגילות, גם עלויות עודפות בגין הצורך בהריסה והתאמה.

לטענת המערער, השמאית המכריעה לא פירשה מהן אותן עלויות עודפות וכיצד חישבה אותן, וכי לצדדים לא ניתנה כל אפשרות להביא בפני השמאית המכריעה ראיות וטענות בעניין זה. טענתה של המערער היא כי השמאית המכריעה לא עימתה את הצדדים את גישתה שלה ולא אפשרה להם להעלות טענות בפניה.

החלטתה של השמאית המכריעה התבססה, בין היתר, על שומות ההשבחה שנערכו על ידי שמאי הצדדים, מסמכי הצדדים, סיור בנכס ובסביבתו, עריכת סקר מחירי מקרקעין בסביבה בסמוך למועד הקובע והדיון שנערך במשרדה. השמאית המכריעה נימקה את הכרעתה בקובעה כי "הערכת השווי של קומה א' מתייחסת, אכן, לקומה בנויה. עם זאת, מהשווי כבנוי הופחתו, בנוסף לעלויות הבניה הרגילות, גם עלויות עודפות בגין הצורך בהריסה והתאמה." (סעיף 2 נספח ד' לסיכומי המשיבה). למערער הייתה ההזדמנות לטעון טענותיה, שיקוליה של השמאית המכריעה משכנעים כי הכרעתה לא הייתה שרירותית, אלא לאחר ששקלה את טענות הצדדים.

לפיכך יש לדחות טענה זו של המערער ולהשאיר את החלטת השמאית המכריעה בעינה.

חדרי הגג:

לאחר מתן השומה המכרעת, הגישה המערער תצהיר, חתום על ידי גבי לילה קרופה, שהינה אחת מהבעלים של הנכס (להלן: "קרופה"), לקבלת פטור בגין חדר הגג המיוחס לדירתה שלה, לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית.

השמאית המכריעה קבעה כי סכום הפטור בגין חדר גג זה הינו \$5,400. לטענתה של המערער, השמאית המכריעה לא נתנה כל הסבר וטעם כאשר קבעה את הסכום לניכוי מהשומה בגין הפטור הקבוע בסעיף הנ"ל, וכי היה עליה לזכות את קרופה בסכום הזהה לסכום בו חויבו הבעלים בגין כל חדר גג. דין טענה זו להדחות גם כן.

טענת המערער מהווה, למעשה, השגה – לגופו של עניין – על קביעות השומה המכרעת, עילה שאינה בגדרו של סעיף 14(ג) לתוספת השלישית.

יתר על כן, לא ברור מדוע נמנעה המערער, במסגרת טיעוניה בפני השמאית המכריעה, מלהגיש את תצהירה של קרופה או מלטעון טענותיה אלו קודם לכן. למערער הייתה הזדמנות להעלות טענותיה או להביא ראיות בפני השמאית המכריעה קודם להוצאת השומה המכרעת ולאחריה. כאשר הוזמנו הצדדים למשרדה של השמאית המכריעה לדיון בשמאות המכרעת, היתה להם הזדמנות נוספת להעלות את טיעוניהם. המערער היתה מיוצגת על ידי פרקליט לכל אורך ההליך, אשר ניהל תכתובת ענפה עם השמאית המכריעה. בתכתובת זו ניתנה למערער הזדמנות נוספת

לטעון טענותיה. לפיכך אין כל ספק כי טענותיה של המערערת בדבר פגיעה בזכות הטיעון שלה, דינן להדחות.

בנוסף טוענת המערערת כי שגתה השמאית המכריעה בכך שלא נימקה את הכרעתה. טענה זו הועלתה לראשונה בסיכומיה של המערערת, והיא לא נטענה בערעור. מהטעם הזה בלבד דין הטענה להידחות. יתר על כן, בתוספת השלישית אין הוראה מפורשת המחייבת את השמאית המכריעה בהנמקה. עצם פניה מוסכמת של הצדדים לשמאית מכריעה מלמדת על כך כי הם סומכים על כשרונה ומומחיותה והיא אינה חייבת לנמק כל תג ותג בחוות דעתה.

למותר לציין, כי בעוד שהשופט – על פי תקנות סדר הדין - חייב בהנמקה מלאה, די לה לשמאית בכתובה תמציתית של טעמים שעמדו לפניה כדי להראות לקורא שהם לא נשכחו ולא נעלמו מעיניה כאשר הגיעה להכרעה. אך, כאמור, אין סעיף 14 (ג) לתוספת השלישית מחייב הנמקה ועל כן טענת אי מתן הנמקה במקרה דנן אינה מהווה טענה משפטית כמשמעותו בסעיף 14 (ג) האמור.

למעלה מן הצורך יודגש כי עיקרי הטיעון של המערערת הוגשו באיחור, דין הערעור היה להדחות מהטעם הזה בלבד ולכן איני רואה סיבה להחזיר את התיק לשמאית המכריעה למתן הנמקה בנקודה זו.

הערעור שכנגד

לטענת המערערת יש לדחות על הסף את הערעור שכנגד מהטעם שהמערערת שכנגד החמיצה את המועד להגשתו.

תקנה 8 לתקנות התכנון והבניה (סדרי הדין בערעור על שומת השבחה), התשמ"א-1981 קובעת לאמר:

8. על המצאת כתבי בי-דין, איחוד ערעורים, שמיעת ערעור,
ערעור שכנגד ומתן פסק-הדין יחולו הוראות תקנות סדר הדין
האזרחי, התשכ"ג-1963, בשינויים המחוייבים לפי הענין."

המשיבה הגישה את הערעור שכנגד לאחר חלוף 30 יום ממועד קבלת השומה המכרעת. יתירה מזאת, הבקשה להארכת מועד להגשת הערעור שכנגד הוגשה לאחר חלוף המועד להגשת הערעור שכנגד. והחמור מכל, המשיבה לא צירפה תצהיר התומך בבקשתה להארכת המועד כמתחייב בתקנות סדר הדין האזרחי התשמ"ד – 1984 (להלן: "התקנות").

תקנה 528 לתקנות קובעת לאמר:

"מועד או זמן שקבע בית המשפט או הרשם לעשיית דבר
שבסדר הדין או שבנוהג, רשאי הוא, לפי שיקול דעתו, ובאין

הוראה אחרת בתקנות אלה, להאריכו מזמן לזמן, אף
שנסתיים המועד או הזמן שנקבע מלכתחילה; נקבע המועד
או הזמן בחיקוק, רשאי הוא להאריך מטעמים מיוחדים
שיירשמו."

-

(הדגשה שלי ש.א.)

בית המשפט רשאי להאריך את המועד הקבוע בחוק רק מטעמים מיוחדים שיירשמו. המשיבה לא הצביעה על טעם מיוחד לא בבקשה ואפילו לא טרחה לתמוך בבקשתה בתצהיר.

המשיבה ציינה כי בשל עומס עבודה בשירות המשפטי היא לא הספיקה להגיש ערעור שכנגד. בבש"א 8298/04 - יעקב חיינזון נ' הדסה קסטן ואח'. תק-על 2004(3), 2692, עמ' 2693, נקבע כי עומס עבודה במשרד הוא כשלעצמו אינו מקים טעם מיוחד הנדרש להארכת מועד שנקבע בחיקוק. (ראה גם בש"א 5200/00 המוסד לביטוח לאומי נ' כימניר שירותי תעופה, תק-על 2000(3), 576).

מהאמור לעיל, יש לדחות על הסף את הערעור שכנגד.

ואשר לטענת המשיבה כי המערערת לא הגישה במועד את עיקרי טיעונה, כנדרש לפי תקנה 446(א). הרי שלאור תוצאות דחיית הערעור לגופו אין צורך להיזקק לטענה זו.

הערעור והערעור שכנגד נדחה.

כל צד יישא בהוצאותיו.

ניתן בלשכתי 21.4.05.

המזכירות תשלח לצדדים עותק פסק הדין.

שושנה אלמגור, שופטת

קלדנית/ שרית. ס