

בתי המשפט

עמ"נ 238/04		בית משפט המחוזי בירושלים	
		בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים	
17/05/2005		כבוד השופטת יהודית צור	בפני:

- בעניין:
1. בנין ירושלים (אגודת משתכנים) בע"מ
 2. ליביו פלר
 3. דינה פרין
 4. חברת לאדין בע"מ
 5. ציון פנימי
- ע"י ב"כ עו"ד אליצור דיבון

המעוררים

נגד

1. הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים ע"י ב"כ עו"ד שרי-לרנר הורביץ
2. הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים ע"י פרקליטות מחוז ירושלים

המשיבים

פסק-דין

1. בפני ערר שהגישו בנין ירושלים (אגודת משתכנים) בע"מ ואח' (להלן – המערערים) על החלטת ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ירושלים מיום 19.10.04 (להלן – הועדה או ועדת הערר), שקיבלה ערר שהגישה הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים (להלן – המשיבה) על חוות דעת השמאי גלעד יצחקי והחליטה למנות שמאי נוסף לצורך מתן חוות דעת נוספת.

וזה בקצרה הרקע העובדתי הנדרש לענייננו:

2. תכנית 2005/6 ב' קובעת תכנון חדש לשכונת המגורים הידועה כ"רמת בית הכרם" והיא קיבלה תוקף ביום 26.5.96 (להלן – "תכנית 96"). תחום התכנית כולל חטיבת קרקע בבעלות פרטית בת 45,945 מ"ר מקרקעין מוסדרים, הרשומים בפנקסי המקרקעין

- כ-19 חלקות; 3 חלקות בגוש 30337 ו-16 חלקות בגוש 30338 (להלן – "החטיבה הפרטית"). לפי תכנית 96, חולקה החטיבה הפרטית – לאחר הפרשת 40.88% ממנה לצרכי ציבור – ל-20 מגרשי בניה בשטח כולל של 27.161 מ"ר שבהם נקבעו זכויות בניה של 120%, בשטח 32,593 מ"ר.
3. קדמה לתכנית 96 תכנית 2005/6 שקבלה תוקף ביום 13.3.80 (להלן – "תכנית 80"), שגם היא חילקה את תחום התכנית למתחמי בניה, כאשר החטיבה הפרטית חולקה – לאחר הפרשת 23.6% לצרכי ציבור – ל-7 מתחמי בניה למגורים (6 מתחמים לבעלים של החטיבה הפרטית, ומתחם אחד להם יחד עם בעלים פרטיים אחרים). לפי תכנית 80, הוקצתה לבעלי החטיבה הפרטית קרקע בשטח של 35,158 מ"ר ובה זכויות בניה של 120%, בשטח 42,154 מ"ר.
4. המערערים תבעו את המשיבה לתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965, על בסיס חוות דעת של שמאי מוסמך מטעמם שקבע כי תכנית 96 גרמה לירידת ערכם של מקרקעי המערערים בהשוואה לערכם לפי תכנית 80. המשיבה דחתה את תביעת המערערים על בסיס חוות דעת של שמאי מוסמך מטעמה וההכרעה בתביעה הועברה לוועדת הערר אשר מינתה ביום 30.5.00 את השמאי גלעד יצחקי כשמאי מכריע (להלן – השמאי או השמאי המכריע).
4. המערערים הם בעלי זכויות כ-19 חלקות שונות בשטח כולל של 45,945 מ"ר והם תובעים פיצויים כבעלי זכויות של 8,169 מ"ר. זכויות המערערים הן זכויות במשותף עם מספר רב של בעלים אחרים (46).
6. ביום 4.8.03 הגיש השמאי המכריע את חוות דעתו וקבע פיצוי לבעלי הזכויות במקרקעין בסכום של 2,245,000 דולר נכון למועד הקובע (28.5.96; נספח ב' לערעור).
7. המשיבה הגישה ערר לוועדת הערר שהחליטה לקבל את הערר ולא לבסס את הכרעתה על בסיס השמאות של השמאי המכריע. הוועדה קבעה כי מלאכתו של השמאי המכריע לא היתה שלמה וכי השמאי לא שקל את הפרמטרים הראויים במטרה לשקף את מצב החלקות בפועל. הוועדה קבעה כי דברים אלה באו לידי ביטוי מיוחד בקביעת זכויותיו

של מערער מס. 5 אשר לפי התכנית החדשה 2005/6 ב' הוקצו לו שני מגרשים ללא שותפים כלשהם. הוועדה סברה כי יש משמעות רבה לכך שהמערערים אינם בעלים מלאים של הקרקע אלא בעלי אחוז קטן בלבד מהבעלות. לדעתה יש לייחס משמעות רבה לכך שלא הוחל עד היום הליך של פירוק השיתוף, ולדעת הוועדה תקופת הזמן של 4 שנים כפי שקבע השמאי המכריע הינה קצרה בהתחשב במצבה המיוחד של הקרקע. הוועדה קבעה כי למשך זמן הפירוק יש משמעות רבה להפחתה ויש להביאו בחשבון כשיקול בשמאות הסופית.

הוועדה קבעה כי, בשלב זה, נוכח התוצאה, אין מקום להכריע בשאלת הפעלת סעיף 200 לחוק התכנון והבנייה. הוועדה החליטה לפעול בהתאם לסמכותה על פי סעיף 198 לחוק התכנון והבנייה ולקבל חוות דעת של שמאי נוסף ולצורך כך הורתה לצדדים להעביר אליה שמות של חמישה מועמדים – שמאים במקצועם. על החלטה זו הגישו המערערים את הערעור בפני.

עיקר טיעוני המערערים

8. המערערים טוענים כי "שמאי מכריע" - כשמו כן הוא - וחוות דעתו צריכה להכריע את חילוקי הדעות בכל הנוגע לזכות לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק ולהביא להם סוף. לטענתם, נדרשו נימוקים כבדי משקל כדי לחייב את המערערים לפתוח עתה בהליך חדש, נימוקים שלטענתם אינם קיימים במקרה זה.

9. המערערים טוענים כי לצורך השומה המכרעת הקובע הוא לא המעמד הרישומי של המקרקעין, אלא מעמדה התכנוני. לטענתם, מעמד זה נקבע לפי תכניות התכנון החלות על המקרקעין ולא כיצד רשומים המקרקעין בפנקס המקרקעין. המערערים טוענים כי מאחר ומדובר בחטיבת קרקע רצופה אחת ולמערערים חלקים בכל המתחמים, העריך השמאי המכריע את כל המתחמים כאחד וקבע כי כדי לקבוע את שווי חלקו של כל אחד מהם, יש "לחלץ" מן השווי הכללי את חלקו היחסי. לטענתם, אין פסול בשיטת שומה זו ובנסיבות העניין היתה לשמאי המכריע הצדקה מלאה לנקוט דרך זו.

המערערים טוענים כי מהחלטת הוועדה לא ברור באיזו דרך מציעה הוועדה לשום את זכויותיו של כל אחד מן המערערים בנפרד, ובמה תהיה דרך זו שונה ועדיפה על הדרך בה נקט השמאי המכריע.

10. המערערים טוענים כי דעת הוועדה לפיה נדרש פרק זמן ארוך מ-4 השנים שקבע השמאי המכריע, אינה יכולה להיות סיבה לפסילת השומה המכרעת וכי גם לגופו של עניין שגתה הוועדה בפן העובדתי וכן בפן השמאי.

המערערים מאשרים כי למקרקעין יש עשרות בעלים, אולם לטענתם מדובר בשתי קבוצות של בעלים, אחת ב-10 מתוך 19 החלקות והשנייה ביתר 9 החלקות. ב"כ המערערים סבור כי די בזמן של שנתיים כדי להביא לפירוק המקרקעין.

11. המערערים טוענים כי בתביעה לפי סעיף 197 לחוק יש לשום את הפגיעה שנפגעו המקרקעין כתוצאה מפעולת התכנון - וממנה בלבד - תוך נטרול מוחלט של כל גורם אחר העלול להשפיע על ערכי המקרקעין. לטענתם, הדרך המקובלת והנכונה לקבוע אם המקרקעין נפגעו על ידי התכנית - ואם כן בכמה - הינה לקבוע את שוויה ביום הקובע כ"קרקע זמינה לבניה" ואחר כך לבצע את "ההתאמות הנדרשות" לפי ההוראות התכנוניות של התכניות השונות; זו התקפה וזו שקדמה לה. לטענתם, זו המשמעות של ה"מודל התיאורטי" שבשומה המכרעת ולא היתה כל הצדקה לפסול את השומה מנימוק זה.

עיקר טיעוני המשיבה

12. המשיבה טוענת כי השמאי המכריע, כעניין שבעקרון, לא התייחס לזכויות הפרטניות בחלקות וגם לא לזכויות הפרטניות של כל תובע ותובע. השמאי המכריע קבע באופן עקרוני שהוא מסתמך על מודל תיאורטי כדי להעריך את שוויין של החלקות, במקום לשום את החלקות על מנת לקבוע את שוויין. המשיבה טוענת כי השמאי המכריע קבע מודל תיאורטי, כקביעה עקרונית, בעניין ההפחתה שיש לבצע בגין פירוק השיתוף,

למרות שלא נעשה שום ניסיון לבצע אותו ואף לא בוצע עד היום. לטענתה, לכל הנושאים האלה יש משמעות בשומה הסופית.

13. המשיבה טוענת כי בעל נכס חייב להגיש תביעה בעניין החלקה שלו כשהמטרה הינה לבחון אם אכן אותה חלקה וזכויותיה נפגעו. המשיבה מביאה כדוגמא את עניינו של המערער 5 שהיה בעלים במשותף עם לפחות עוד 45 איש בחלקות שונות, במצב שלפני אישור תכנית 2005 ב'. לעומת זאת, לפי תכנית 2005 ב' הוקצו לו שני מגרשים ללא שותפים כלשהם. המשיבה טוענת כי השמאי המכריע לא התייחס למצב זה, הואיל והוא התייחס באופן כללי לכל החלקות ולכל הבעלים. המשיבה טוענת כי ברור שקבלת מגרשים בבעלות עצמית במקום בעלות משותפת עם עוד עשרות שותפים היטיבה את מצבו של מערער 5, אולם בשיטת השומה בה בחרו המערערים, לא ניתן לבחון באופן פרטני מה משמעות הדבר לגבי מערער 5. זאת ועוד, מערער 5 נדרש לשלם היטל השבחה בהליך בפני שמאי מכריע אחר, שקיבל את טענת המשיבה שהמקרקעין של מערער 5 הושבחו (הליכים שטרם נסתיימו).

14. המשיבה טוענת כי השמאי המכריע "כימת" את הזמן לביצוע פירוק השיתוף ל-4 שנים על סמך תיאוריה, כאשר מבחינה עובדתית לא בוצע הפירוק עד היום, משך עשרות בשנים. המשיבה טוענת כי השמאי המכריע התעלם מעובדות המקרה הספציפי, לפיהן לא נעשה ניסיון לבצע פירוק השיתוף ומדובר במושע "קשה" של עשרות בעלים.

15. המשיבה טוענת כי מדובר ב-19 חלקות שגודלן שונה והטופוגרפיה והמיקום שלהן שונים. לטענתה, השמאי המכריע לא לקח בחשבון שהאפשרות של בניה על חלקה 65 ששטחה 91 מ"ר, עלולה להיות מצומצמת מחד, ומאידך, חלקה 88 ששטחה 13,408 מ"ר עלולה להיות זקוקה לחלוקה בהליך תכנוני כלשהו, לפני מתן היתר בניה. לטענתה, הכנסת כל החלקות לקבוצה אחת גדולה אינה מתחשבת בנושאים אלה.

16. המשיבה מוסיפה וטוענת כי חוות דעת שמאית המתייחסת ל-19 חלקות ועשרות בעלים, אינה מאפשרת לבחון את תחולתו של סעיף 200 לחוק הקובע מנגנון של פטור מתשלום פיצויים.

דין

17. לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים והחלטת ועדת הערר הגעתי למסקנה כי החלטת הוועדה מבוססת כראוי על הנתונים שעמדו בפניה וכי אין הצדקה להתערב בה, במיוחד בשלב זה של הדיון.
18. הוועדה קבעה בצדק כי, ככלל, יש לכבד את חוות דעתו של השמאי המכריע על ידי ועדת הערר והחלטתו מקצועית וניטראלית מהשפעה של מי מהצדדים. עם זאת שיקול הדעת הסופי מוקנה לוועדת הערר ובמקרים קיצוניים המצדיקים זאת, היא מוסמכת ואף חייבת שלא לקבל את חוות דעתו.
19. בענייננו עמדה הוועדה על מספר נימוקים שהביאו אותה לדחות את חוות דעת השמאי המכריע ולמנות שמאי אחר תחתיו. אעמוד להלן על שניים מנימוקי הוועדה אשר די בהם כדי להצדיק את החלטת הוועדה:
- א. ועדת הערר עמדה על כך שהשמאי המכריע לא התייחס באופן פרטני לזכויות של כל אחד ואחד מבעלי הזכויות, אלא ביסס את חוות דעתו על בחינת כלל הזכויות במקרקעין הנוגעים לכלל הבעלים. צדקה ועדת הערר בעניין זה. השאלה העומדת לדיון נוגעת לפגיעה במקרקעין של כל אחד ואחד מהבעלים ולענייננו היא נוגעת לזכויותיהם של בעלים מסוימים בלבד, הם המערערים. חוות הדעת של השמאי המכריע אינה מתייחסת לזכויותיהם של בעלים מסוימים ולא ניתן לגזור ממנה את הזכויות הנוגעות לכל בעלים בנפרד. בכך נפל פגם בגישתו של השמאי המכריע שכן חוות דעתו אינה ממלאת אחר הדרישה הבסיסית מחוות דעת מסוג זה. השאלה העומדת על הפרק אינה הפגיעה הכוללת במקרקעין עליהם חלות התוכניות, אלא הזכויות הספציפיות של כל אחד ואחד מהבעלים שבתחומי התכנית וכפועל יוצא הפגיעה בו.
- כך, למשל, אין התייחסות בחוות דעת השמאי המכריע לשווי השונה של מקרקעין בתחומי התכנית בהתחשב במיקומם התכנוני והטופוגרפי.

כדי להמחיש את הדברים הפנתה המשיבה את תשומת הלב לעניינו של המערער מס' 5 שהוא בעלים במשותף עם עוד 45 איש בחלקות שונות במצב שלפני אישור תכנית 2005 ב'. מסתבר שלפי תכנית 2005 ב' הוקצו לו שני מגרשים ללא שותפים בכלל, והשמאי המכריע לא התייחס למצב זה בו יתכן שאותם בעלים, לא בלבד שזכויותיו לא נפגעו אלא אפשר שמצבו השתפר עקב תכנית 2005 ב'.

ב. ועדת הערר עמדה על כך שהשמאי המכריע הניח כי לצורך פירוק השיתוף תידרש תקופה של כ-4 שנים ועל יסוד זה קבע הפחתה של שווי הפיצוי. ועדת הערר סברה שתקופת פירוק השיתוף אשר נלקחה על ידי השמאי המכריע הינה קצרה ביותר בהתחשב במצבה המיוחד של הקרקע. נימוק זה יש בו ממש. מדובר בחטיבת קרקע אשר לה שותפים בעלים רבים. נתון זה מקשה על הפירוק אשר יארך בוודאי הרבה מעבר לתקופה של ארבע שנים. כפי שהוועדה ציינה, השמאי המכריע לא הביא בחשבון את העובדה שעד היום לא נעשה כל ניסיון לפרק את השיתוף ולא חישב את הדחייה במימוש משנת 1980 לעומת שנת 1992.

20. בנימוקים אלה יש כדי להצדיק את דחיית הערכת השמאי המכריע כפי שעשתה ועדת הערר ובנסיבות העניין יש לאשר את החלטתה. הוועדה מצאה לנכון למנות שמאי נוסף שיתן את חוות דעתו ולא מצאתי נימוק המצדיק התערבות גם בהחלטה זו. יש לזכור כי החלטת ועדת הערר היא, על פי טיבה, החלטת ביניים בהליך שנועד לקבוע פיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. אין צורך לאמר כי, בסופו של ההליך, תינתן החלטה סופית בתביעה העיקרית לפיצוי אשר לגביה נתונה לכל אחד מהצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט.

לפיכך החלטתי לדחות את הערעור. המערערים ישאו בהוצאות ושכ"ט המשיבה בסכום של 5,000 ₪ בערכם היום.

ניתן היום, ח' אייר תשס"ה (17/05/2005).

המזכירות תשלח את פסק הדין לצדדים.

יהודית צור, שופטת