



## בתי המשפט

עא 000018/05

בית משפט השלום פתח-תקוה

בפני: כב' השופט סגן הנשיא אהרן ד. גולדס      תאריך: 15/09/2005

בעניין: הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה

### המערערת

נ ג ד

(עצמון מרצפות ושיש בעמ) בכינוס נכסים

### המשיבה

נוכחים: בא כוח המערערת – עו"ד ריינהרץ

באי כוח המשיבה – עו"ד שפירא ועו"ד גומא

### פרוטוקול

1

2

3

#### בא כוח המערערת:

4

ראיתי תשובת השמאי, חברי פנה לשמאי וקיבל ממנו רשימה של עבודות שעשה. אני אומר מדוע  
העליתי הטענה, ניהלנו תיק שניתן בו פסק דין באמצע הפגרה אצל השופט ישעיה ואני יכול לאמר  
שאיד שקיבלתי את התיק ושראיתי טענת חברי הדבר עורר תשומת ליבי. אין לי ספק שהשמאי  
ידע את הדברים כי שמאים יודעים ומכירים, אבל אני סבור שבנסיבות העניין כשיש מצב שיש  
שמאי.. אני חושב שמראית פני הדברים מצדיקה במקרה הזה ביטול ההליך. דיברתי עם אנשים  
בעירייה ואמרו שאין ספק שיאיר תודה השמאי ידע מזה.

9

10

כאשר שוחחתי עם אנשים ואמרתי איך לא העלו הנושא, אמרו שמי שיפוט בדיונים זה שמאים

11

מטעם הצדדים ואמרו שאין ספק שיאיר תודה ידע את זה. לא היתה מחשבה נסתרת מאחורי

12

הדברים אך אמרתי שבמיוחד לאור הענין שהתנהל בביהמ"ש המחוזי אז הדברים צריכים

13

להתברר בפרוטוקול ולכן טענתי מה שטענתי. ראוי לשבח את המערערת על העמדה הזאת.

14

המערערת העלתה טעות שהיתה לטובת המשיבה והסכמנו בנקודה הזאת, נקודה שהמערערת

15

בעצמה העלתה בערעור. המערערת נהגה בהגינות והעליתי נקודה שהשמאי המכריע עבד באותו

16

זמן. שלא יפגס תום ליבו של השמאי המכריע. אני בטוח שהשמאי המכריע כשדן בדברים יצא

17

מנקודת הנחה שיאיר תודה יודע שהוא עובד עם העירייה אך אני חושב שהדברים צריכים להאמר

18

במפורש ולהאמר במפורש את הסכמת המשיבה ולא את השמאי שלה. סברתי בנסיבות אלו שראוי

19

לבטל את ההליך.

20

21

22



## בתי המשפט

עא 000018/05

בית משפט השלום פתח-תקוה

15/09/2005

תאריך:

בפני: כב' השופט סגן הנשיא אהרן ד. גולדס

### בא כוח המשיבה:

1  
2 אני מבקש סליחה שאני אומר דברים חמורים שהם הפוכים ממה שחברי אמר כרגע. במקרה הזה  
3 לא רק שהיה קשר של השמאי לעיריית פתח תקוה אלא שהעירייה ניסתה לנצל לרעה את הקשר  
4 הזה שהיה לה. אפשר להזמין לכאן את השמאי וישמע ממנו איזה מכבש של לחצים הוא עבר תחת  
5 ידיה הקשות מאוד של העירייה, אחרי שנתן את החלטתו ולפני שהעירייה הגישה ערעור לביהמ"ש  
6 הזה שבה מבקשת להחזיר אליו את הדיון. העירייה הולכת לשמאי ואומרת שמפסיקים לעבוד אתו  
7 אך רוצים לדעת איזה עבודות עשה בשבילם ומה היו הפרשים בתיקים השונים שקיבל, מפעילים  
8 עליו לחץ שיפסיקו מקור הפרנסה הזה, ואחר כך פונים לביהמ"ש ומבקשים להחזיר הדיון אליו  
9 שהוא "יחשוב שוב על מה שנתן". אם זה לא שחיתות ציבורית אז אני לא יודע מה זה שחיתות  
10 ואני מצטער שאני צריך להגיד דברים כאלה חמורים. בפאן הכמעט אישי, אני מטפל בתיקי כינוס  
11 ובתיקי נדל"ן ומכיר איך עובדות וועדות תכנון ובניה ומה גבולות שיקולי הדעת של שמאים,  
12 שחיתות מהסוג הזה אני עדיין לא ראיתי. מכיוון שזו שחיתות לאור היום זה דברים שלא יעשו.  
13 אומר חברי שהעירייה היא כל כך תמת לב שעכשיו נעביר את זה לשמאי אחר אך זה כמו מי  
14 שנתפס להבדיל אך נתפס גונב ואומר או.קיי, אז עכשיו אחזיר את מה שגנבתי ושהכל בסדר אך לא  
15 הכל בסדר. ראשית, הם אפילו לא החזירו את מה שהם לקחו. נכון להיום מסרתי לביהמ"ש  
16 תחשיב של הסכומים שאנו הוצאנו כבר וזה לפני שכר טרחה של כונס הנכסים שכאלו עובד פה  
17 בחינם בענין הזה. יש סכום של כמעט 2 מליון שח שהעירייה מחזיקה בידיה בהסתמך על מה  
18 שהיא היום מסכימה שזה שומה שבטלה מעיקרה שזה הליך פגום. בתור דבר ראשון אילו רצו  
19 לבוא בפני ביהמ"ש ולהגיד שנוהגים באדיבות אז היו מחזירים את הכסף. אני שילמתי כמעט  
20 מליון שבע מאות אלף שח על כביכול היטל השבחה לפי אותה שומה פגומה, שילמתי שכר טרחת  
21 שמאי בסכומים גבוהים בצורה בלתי סבירה של השמאי המכריע וגם שכר טרחה לשמאי מטעמנו.  
22 אחרי כל הפרשה הזאת ואחרי כל התשלומים הללו אי אפשר להגיד או.קיי הכל בסדר ונחזור  
23 אחורה. זה לא בסדר ולא צריך לחזור אחורה. קודם כל בתור דבר ראשון שהעירייה תחזיר את כל  
24 הכסף. אחרי שהעירייה מודים שההליך פגום הם קוראים לזה פגם אתי אך הוא לא משקף בצורה  
25 מספקת את מה שהיה פה. בתור דבר ראשון שיחזירו את כל הכסף.  
26 אנו לא נמצאים בדיון תאורטי, אני בתור כונס נכסים מכרתי נכס לפני כמעט שנתיים ובמסגרת  
27 עסקה זאת פניתי לעירייה על מנת לקבל אישור לרישום העסקה בפנקסי המקרקעין. אני לא  
28 אלאה את ביהמ"ש כי ניסיתי לקבל זאת בביהמ"ש בתל אביב וכביכול הגענו להסכמה שלא  
29 הסתייעה בסופו של דבר והענין הזה עדיין לא פתור ביננו גם כן. העירייה לא רק שאין חוב נכון  
30 להיום ולא רק שניסו לעשות מהלך לקבל כסף הרבה יותר ממה שמגיע להם, בכל הזמן הזה  
31 העסקה עצמה מתעכבת וכספים שהיתי צריך לקבל לפני נניח שנה וחצי בתרחיש סביר עד היום



## בתי המשפט

עא 000018/05

בית משפט השלום פתח-תקוה

15/09/2005

תאריך:

בפני: כב' השופט סגן הנשיא אהרן ד. גולדס

1      הזה לא קיבלתי מהרוכשת כי אני מסתובב עם העירייה בכל מיני הליכים. על רקע דברים אלה  
2      לבוא עצמון או לכונס הנכסים של עצמון ולהגיד שנתחיל הכל מחדש זה לא מתאים ולא הוגן ואין  
3      בכך שום צל צילה של הגינות. כלה נתונים נמצאים בפני ביהמ"ש והשאלות העיקריות לא  
4      שמאיות, שניתן להכריען משפטית ולכן ביהמ"ש יכול להכריע לא היום, אולי רוצה לקבל עוד  
5      טיעונים ואולי רוצה לראות עוד מסמכים אך יכול לקבל החלטה שקובעת שאין היטל השבחה  
6      לתשלום בתיק הזה, אפס. לא על בסיס שמאי אלא משפטי.  
7      השמאי המכריע שהיה, המינוי שלו היה במציאות, עברה שנה וחצי עם הרבה מאוד עבודה.  
8      יש פסיקה על סמכות ביהמ"ש על ערעור בהיטל השבחה. לביהמ"ש הזה יש סמכות לדון בענין. יש  
9      לו סמכות מצד הדין שנוגע להיטל השבחה כי לפי הפסיקה ביהמ"ש הזה יושב בעצם כערכאה  
10     ראשונה ויכול לשמוע את כל הדברים ולדון בו כאילו ערכאה ראשונה. ויש לו סמכות גם בצד  
11     ההפניה לדיני פרוצדוריה רגילים של ערעורים, לביהמ"ש של ערעור יש סמכות לקבל החלטה בתור  
12     ערכאה שיושב בה, במיוחד כשהנסיבות היוו עוות לדין להתחיל את הכל מחדש.  
13     הדיון הזה עיקרו דיון משפטי, השאלה האם התחייבות מפורשת של העירייה שלא יוטל היטל  
14     השבחה על מתחם עצמון בפתח תקוה זאת שאלה משפטית. אני לא חושב שיש שאלה. ככל שיש  
15     פה שאלה זה לא שאלה שמאית, השמאי לא יוכל להכריע בזה. השאלה האם שומה שנעשתה  
16     בהסכמה לפני מספר שנים (אני לא ידעתי עליה בזמן אמת כי אני כונס נכסים ולא עצמון אז חלק  
17     מהמידע לא היה ברשותי). השאלה אם שומה מחיבת או לא היא שאלה משפטית. גם השאלה  
18     האם תכנית בנין עיר מסוימת שכתוב שחלה רק על שטחים ריקים, האם חלה על מגרש שעליו יש  
19     בנין משרדים זו גם שאלה משפטית ולא שמאית. גם השאלה אם החיוב הזה שבמהלך החודשיים  
20     האחרונים צץ עוד וויכוח, השאלה האם החיוב על עצמון, על החברה או על קופת הכינוס של  
21     עצמון, האם יכול לגבות זאת ממני.  
22     כשטענתי לגבי הכספים אני לא אמרתי רק שיחזירו כסף שהם קיבלו, אני אמרתי שישלמו כסף  
23     שמבטא לא רק מה שהם קיבלו בעצמם אלא צריכים להחזיר לי גם שכר טרחה ששילמתי לשמאי  
24     מטעמי, הוצאות ערעור זה והוצאות לשכר טרחת עורכי דין בסכום ריאלי. מדובר ברשות ציבורית  
25     ולא יתכן שימשכו אותנו במשך שנה וחצי.  
26     לגבי המהות של הענין, זה לא רק מהות אלא יש פרוצדורה שנוגעת לסמכויות. אני מניח שתיקים  
27     כמו שהיה בשעתו עם תיקי ירושה ומשפחה, התיקים הקיימים שהוגשו ממשיכים לרוץ, אני מדבר  
28     על בסיס הדין שהיה קיים ביום הגשת הערעור. לביהמ"ש יש סמכות לסיים את הענין. השאלות  
29     שאנו שואלים פה הן בעיקרן שאלות משפטיות. האפשרות או הרעיון שביהמ"ש מעלה הוא רעיון  
30     שאם הינו נמצאים בזמן אחר ובשאלה אחרת. אולי זה היה יכול לרוץ יותר מהר. אנו נמצאים  
31     במצב אחר אחרי המון זמן שהשקענו והרבה נזקים שנגרמו לקופת הכינוס. השאלות שמה שיקרה



## בתי המשפט

עא 000018/05

בית משפט השלום פתח-תקוה

15/09/2005

תאריך:

בפני: כב' השופט סגן הנשיא אהרן ד. גולדס

1 שביהמ"ש ימנה שמאי מכריע ונלך אליו ונשחית זמננו או כספנו אצלו ונחזור לביהמ"ש עם אותן  
2 שאלות.

### בא כוח המערערת:

3  
4  
5 אני חייב להתייחס למה שאמר חברי בפתח הדברים על אימים וטענות, אני יוצא מנקודת הנחה  
6 שלא חברי מעלה את זה אלא מדבר מחבי עצמון. מקריא מהערעור שכנגד, קורא מסעיף 2  
7 לערעור. מה התוצאה? חוות דעת של השמאי המכריע. נשאל שאלה פשוטה, אחרי שיש חוות דעת  
8 של שמאי מכריע שנשלחה אליו ואליי מה יש פה להפעיל לחצים! הטענה שערווייתית ואני אומר  
9 זאת בכעס ואני באמת כועס. ולבוא לאמר על העירייה גם בלי לאמר שמות, להגיד שהפעילו לחץ,  
10 איזה לחץ אפשר להפעיל על שמאי אחרי שנתן שומה מכרעת? זאת טענה אבסורדית.

11 היתי שמח מאוד לנהל פה הליך הערעור.

12 יש טעות קולמוס בשורה של השמאי המכריע.

13 לא מדובר בחוסר תום לב, נוריד את הטענה של השקעות וכוי כי זה חסר בסיס, אבל לבוא ולאמר  
14 לעירייה שניהלה הליך של שומה כאשר שני השמאים מכירים אחד את השני, זה חוסר תום לב!  
15 פסק הדין הפתיע הרבה אנשים. יש שמאים שלא היו מודעים לחומרת הדברים. השמאים אמרו  
16 שכולנו יודעים איפה נמצאים, זה עובד פה פעם ושם אך לאמר שזה חוסר תום לב של העירייה!  
17 הם העלו טענה וכאשר ראיתי טענה אמרתי למרות שלא היתה כוונת זדון צריך לבטל את ההליך.

18 לאמר לעירייה לשלם 2 מליון דולר אין לה תקציב ולא תכננה אותו. אנו מדברים על קופת כינוס  
19 ואם היום מחזירים את הכסף לא נראה אותו. זה לא שיש מצב שאני טוען שבגלל העובדה  
20 שהשמאי עבד עם העירייה בגלל זה נתן פה שומה שמופרכת ואני לא טוען את זה. על פניו עצם  
21 עובדה צריכה להפנות לשמאי אחר. ברור שיש היטל השבחה, זו הקביעה. הראינו בטיעונים שלנו  
22 בתגובה מדוע הטיעונים שלהם כנגד היטל השבחה מופרכים. אין ספק שיש כרגע שומה או קביעה  
23 שיש השבחה. העירייה נהגה בתום לב ומסכימה לבטל את זה. לפני שהעלו טענה בערעור שכנגד אנו  
24 בערעור שלנו אמרנו שיש טעות לטובתם. עירייה שמתנהגת בצורה כל כך הגונה שאומרת שיש טעות  
25 לטובתם. קיים פגם אתי. להגיד שיתנו 2 מליון שח לקופת כינוס שאי אפשר לדעת מה יהיה לאחר  
26 מכן.

27 אפשר תוך חודש ימים להסכים עם השמאי המכריע תוך חודשיים גג אם ניקח חשבון של החגים  
28 לסיים הליך שמאות מכרעת. לבוא היום לאמר לעירייה שתוציא מכיסה 2 מליון שח גם אם לקופת  
29 ביהמ"ש זה להוציא 2 מליון שח. וכשאנו בוחנים מכלול הדברים כשיש טענה על אימים שאין לה  
30 שום בסיס ושמופרכת, להעניש עירייה ואני גאה ליצגה בתיק הזה כי אני לא מכיר הרבה עירויות



## בתי המשפט

עא 000018/05

בית משפט השלום פתח-תקוה

בפני: כב' השופט סגן הנשיא אהרן ד. גולדס      תאריך: 15/09/2005

1 עיריות שהיו מעלות מעצמן טענות אלה. הם בעצמם לא טענו את זה ולא דרשו להחזיר את הכסף.  
 2 כששוחחתי עם חברי לא רצה לבטל הליך, אם הוא לא דורש בערעור זאת הרחבת חזית.  
 3 אני סבור שהעירייה בתיק הזה ראוייה לכל שבח.  
 4 יכול להיות מאוד שאנשי העירייה לא ידעו את מי האנשים הסכימו וזה קורה הרבה פעמים וגם  
 5 אם מישהו ידע זה בדרג מאוד נמוך אז להעניש עירייה היום. אנו לא מדברים על חברה שיכולה  
 6 מהרגע להרגע להחזיר כזה סכום. זה עונש לעירייה שמתנהגת בתום לב, כאשר הצד השני מעלה  
 7 טענות לענין תום הלב שלה חסרות כל בסיס והגיון. ניתן תוך 10 ימים לסכם על שמאי מכריע חדש  
 8 ואפשר להתכנס אצלו במשרד תוך 21 יום ותוך חודש, חודשיים יכולה להיות הכרעה. יש עונש  
 9 להוציא 2 מליון שח מהעירייה כאשר לא עשתה שום עוול. לא מדובר על הליכים שיקרו הרבה זמן.  
 10 השומה החדשה תנתן תוך חודשיים ימים ואפשר להגביל את השמאי המכריע תוך זמן מסויים.

### בא נוח המשיבה:

11  
 12  
 13 מפנה את ביהמש לפסק דין שנתן בזמנו השופט ריבלין. ע"א 15/92 מחוזי באר שבע, חבי לבניה  
 14 ולפיתוח אילת נ' הוועדה המקומית תכנון ובניה, פסיקים מחוזי תשנ"ג, כרך 2, עמוד 161. בשורה  
 15 התחתונה ביהמש אומר שלביהמש יש סמכות לדון בעצם החבות לפני שדן בהיקפה. אם אקריא כי  
 16 הדברים מאוד נכונים לדברים שנאמרים פה, הכרעה בשאלת עצם החיוב עשויה ליתר לא רק  
 17 ערעור הנוסף בביהמש וזה מה שאמרתי קודם, כי אם גם הליכים נוגסי משאבים בפני השמאי  
 18 המכריע. מצטט. יש עוד ע"א מהרצליה 98/02, וגם בבש"א 2307/02 חבי ארץ ישראלית לישוב  
 19 עולים בע"מ נ' הוועדה המקומית שורקות. גם שם ביהמש קובע שמקרה זה הטענות... מצטט.  
 20 דהיינו, יש פסיקה וזה לא פעם ראשונה שהדבר עולה שקובעת שיש סמכות לבתי המשפט לקבוע  
 21 ולדון ולהכריע בעצם החיוב בהיטל השבחה.  
 22 חברי שאל שאלה רטורית איפה הלחץ או איפה חוסר תום הלב בכך שאתה מדבר עם השמאי  
 23 אחרי שנתן את השומה. תשובתי שחוסר תום הלב זה שאתה מפעיל לחץ על השמאי אחרי שנתן  
 24 את השומה ואחר כך אתה מגיש ערעור לביהמש שבו אתה מבקש להחזיר את השומה לאותו  
 25 שמאי, פה נמצא חוסר תום הלב. הביטוי חוסר תום לב הוא ביטוי קטן וצר ועלוב לעומת התאורים  
 26 הנכונים יותר שצריך לתת על התנהגות כזאת. אם זה היה בן אדם פרטי אולי ביהמש היה נותן על  
 27 כך ביטוי מחוק העונשין. אחרי שדיברו אתו הם מבקשים להחזיר לאותו שמאי.  
 28 חברי הזכיר שהעירייה הודתה בכך שקיימת טעות לטובת עצמון ואני מבקש להזכיר לביהמ"ש  
 29 שגם אחרי שהעירייה גילתה את הטעות היא לא החזירה אפילו שקל אחד שלטענתה גם היום,  
 30 עכשיו אומר שהוא יודע שנגבה פה היטל השבחה על זכויות בחלקה שאין מחלוקת שהן לא של



## בתי המשפט

עא 000018/05

בית משפט השלום פתח-תקוה

בפני: כב' השופט סגן הנשיא אהרן ד. גולדס      תאריך: 15/09/2005

1      עצמון. גם הכסף הזה עדיין לא הוחזר, אם חברי מדבר על תום לב אז זה בוודאי לא מתישב עם  
2      חובת תום לב.  
3      אני כרגע טוען לענין הוצאות כי אני מבין מה שביהמש אמר קודם, אני רוצה להוסיף, כספים  
4      שאני הוצאתי במסגרת תפקידי ככונס נכסים של עצמון, עד היום בכל הנוגע לפרשת היטל  
5      ההשבחה על מכירת המתחם של עצמון בפתח תקוה היו בזבוז של כסף. אם ביהמש קובע  
6      שמתחילים כל ההליך מחדש, כל מה שהיה עד היום היה בזבוז של כסף ובכל הנוגע לעשרות רבות  
7      ביותר של שעות עבודה שעבדנו אצלנו במשרד גם אני וגם צוות ממשרדי היו השחנתה של זמן.  
8      הכסף שעצמון שילמה לעירייה זה לא כסף של העירייה, זה כסף ששולם בעקבות הליך שהיום הם  
9      מודים שבטל מעיקרו. לא ברור לי מה הקשר בין זה לבין המילה תקציב, האם חברי מנסה לרמוז  
10      שבמסגרת אותם הליכים שמבקש להתחיל בהם, יקבע שאני לא חייב שום דבר, אני חושב שאני לא  
11      צריך לשלם שקל אחד, האם אז אצטרך לעבור הליכים של אישור תקציב? בוודאי שלא. המילה  
12      תקציב נוגעת לחלוקה של משאבים שהם של העירייה.  
13      כונס נכסים לא מחזיק כסף עבור עצמון או עבור ניהול עסק שיש לו שיקולים עסקיים. אני כונס  
14      נכסים שזה שווה פקיד בימ"ש מחוזי בתל אביב מינוי של ביהמש המחוזי בתל אביב, אני עובד  
15      ופועל לפי הוראות ביהמש המחוזי, אני לא מחלק כסף ולא משלם כסף ולא מוציא שום הוצאות  
16      אלא באישור של ביהמש המחוזי בתל אביב. לכן הרמיזה שכאילו אם יוחזר אליי כסום מסויים אז  
17      הכסף הזה "יאבד" באיזו צורה, זאת טענה שהיה טוב לה שלא היתה בכלל מושמעת.  
18      חשבון כינוס נכסים לצורך הענין זה כמו חשבון נאמנות, אני שומר עליו לטובת כל הנושים כולל  
19      עירייה ואחלק את הכסף לפי החלטת ביהמש. ביהמש יוכל לקבוע סכום ואני אתן התחייבות או  
20      שהכסף יהיה בקופת הכינוס או לחילופין אני אקבל כתב שיפוי מהבנקים לנושים המובטחים של  
21      עצמון (שזה בנק הפועלים, בנק לאומי והבנק הבינלאומי) שזה שלושה גופים שאפשר לסמוך על  
22      יכולת פרעונם. הכספיים הללו מבחינת יעודם ושלב הכינוס, או שישארו בקופה או שישולמו  
23      לבנקים כנגד כתבי שיפוי ואם יקבע שצריך לשלם הכספים יוחזרו לקופה מהבנקים. אין פה חשש  
24      של אי יכולת פרעון ואין פה חשש של חוסר תקציב והכספים יוחזרו עם סכום הוצאות שיבטא  
25      שכר טרחה ריאלי שמשקף טרחה מיותרת שהיתה פה גם בהליכים אלה ומכאן נתקדם. אבקש  
26      לשקול לקיים דיון קצר בשאלה עניינית של עצם חיוב בהיטל השבחה כי הליך נוסף מהווה הוצאה  
27      מיותרת ומשאבים מיותרים שאפשר לחסוך אותם.  
28  
29  
30



## בתי המשפט

עא 000018/05

בית משפט השלום פתח-תקוה

בפני: כב' השופט סגן הנשיא אהרן ד. גולדס      תאריך: 15/09/2005

### בא כוח המערערת:

ההצעה של חברי לגבי הכתב שיפוי, היה הליך נוסף בביהמ"ש המחוזי והציגו כתבי שיפוי ולא לחינם עו"ד שפרבר לא הסכים לקבל. אני סבור שאם להתזיר אני חושב שראוי לקופת ביהמ"ש. יהיו טענות על חובות בגין קדימה. העיריה פה לא גוף שנהג פה בחוסר תום לב.

### החלטה

1. ביום 23.1.05 הגישה הוועדה המקומית לתכנון ובניה ערעור היטל השבחה אשר תורף הערעור הינה הבקשה להשיב את הדיון בתיק לשמאי המכריע כנאמר בסיפא לכתב הערעור.

ביום 20.2.05 הוגש כתב ערעור שכנגד על שומת היטל השבחה אשר יש בו משום תשובה לערעור וכן טענות נוספות כנגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה. על הערעור שכנגד הוגשה תגובה של המערערת ביום 29.5.05.

2. בפתח הערעור שכנגד כתבה המשיבה בסעיף 2 לאמור: "רק בדיעבד מסתבר, כי השמאי אשר מונה כשמאי "מכריע" בתיק זה, הוא שמאי הקשור עם הוועדה זה מכבר ומבצע עבור הוועדה עבודות שומה מעת לעת. הוועדה לא גילתה פרט חשוב זה לעצמון מראש, ניהלה הליך של שומה מכרעת מתוך ציפיה כי השמאי יזכה אותה בסכומים שאינם מגיעים לה...".

3. בכתב התגובה מטעם המערערת עצמה אכן נכתב כי השמאי המכריע הינו שמאי העובד מפעם לפעם עם המערערת ועורך מטעמה שומות היטל השבחה. על מנת לסבר את האוזן יובהר כי בעיקרי הטיעון שהגישה המערערת ביום 14.9.05 צרף השמאי המכריע את פירוט העבודות אשר בוצעו על ידו כשמאי מטעמה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה, נספח א' ומדובר ב- 12 עבודות אשר הוועדה המקומית מסרה לשמאי לביצוע וסך הכל בשנים 2000 עד 2004 ביצע השמאי המכריע עבודות מטעמה של הוועדה המקומית - 81 עבודות. והכל בד בבד כאשר שימש כשמאי מכריע במהלך שנת 2004 בתיק זה.

4. מעמדו של שמאי מכריע הוא כעין בורר ואין ספק כי עליו לנהוג בדרך המקובלת ובתום לב וחובה היתה עליו להודיע בכתב ולפרוטוקול כי במקביל להסכמת הצדדים למינויו כשמאי מכריע הינו נותן שירותים לוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה. העדר



## בתי המשפט

עא 000018/05

בית משפט השלום פתח-תקוה

תאריך: 15/09/2005

בפני: כב' השופט סגן הנשיא אהרן ד. גולדס

- 1 הודעה כאמור יש בה כדי לגרום או ליצור מראית עין של חשש לפגיעה באוביקטיביות  
2 של השמאי המכריע כלפי הצד השני.  
3
- 4 5. עוד הוסיף ואומר, כי לטעמי על הוועדה המקומית לתכנון ובניה היה להודיע באופן  
5 שאינו משתמע לשתי פנים לצד שכנגד כי השמאי המכריע שהוסכם על ידי שני  
6 הצדדים נותן שירותים לוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה ואף היקף השירותים,  
7 ואז יכולה היתה המשיבה לשקול עמדתה באם היא מסכימה שהשמאי המכריע ישמש  
8 בתפקידו על אף הדברים או תסכים על מינוי שמאי מכריע אחר.  
9
- 10 6. משעובדות אלה לא הובאו לידיעת המשיבה לא על ידי השמאי המכריע ואף לא על ידי  
11 הוועדה המקומית לתכנון ובניה, הרי שלטעמי נפל פגם מהותי במינויו והוא לא היה  
12 ראוי לשמש כשמאי מכריע בתיק זה. פגם זה יורד לשורשו של המינוי ובמיוחד אומר  
13 אני את הדברים נוכח העתירה אליה עתרה המערערת להשיב את הערעור לשמאי  
14 המכריע.  
15
- 16 7. חוות דעתו של השמאי המכריע הינה כחספא בעלמא, היינו, אפילו לא נייר לצור בו פי  
17 צלחית, והוא בטל וכאילו לא בא לעולם.  
18 התוצאה הינה שבהעדר חוות דעת של שמאי מכריע הרי שאין ערעור ואין ערעור שכנגד.  
19
- 20 8. סבורני כי מהרגע שהוגשה תגובה מטעם המערערת בו היא מודיעה כי לטעמה נפל פגם  
21 "אתי" המצריך העברת הנושא לשמאי אחר, הרי מסכימה הוועדה המקומית לתכנון  
22 ובניה פתח תקוה כי אין חוות דעת ואין פסיקה של השמאי המכריע וממילא צריכה  
23 היתה להשיב את כל הכספים שקיבלה על פי חוות דעתו של השמאי המכריע למשיבה.  
24
- 25 9. אשר על כן, חוות דעתו של השמאי המכריע בטלה. אני מורה לוועדה המקומית לתכנון  
26 ולבניה להשיב בתוך 21 יום למשיבה את כל הסכום אשר נתקבל על ידה.  
27
- 28 10. אני ממנה כשמאי מכריע את השמאית הגב' נחמה בוגין.  
29 השמאית הגב' נחמה בוגין תודיעה למזכירות ביהמ"ש בתוך 7 ימים מהיום באם היא  
30 קשורה לוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה ובאם היא נותנת לוועדה המקומית





## בתי המשפט

עא 000018/05

בית משפט השלום פתח-תקוה

בפני: כב' השופט סגן הנשיא אהרן ד. גולדס      תאריך: 15/09/2005

- 1 לתכנון ובניה או לעיריית פתח תקוה שירותים בשנתיים האחרונות וכן באם היא קשורה  
 2 עם המשיבה עצמון מרצפות ושיש בע"מ ו/או אם כונסי הנכסים משרד עורכי דין  
 3 צלרמאיר, פילוסוף ושות'.
- 4
- 5 .11 השמאית המכריעה תזמן את הצדדים, תשמע את מי מטעמם ותגיש לצדדים חוות דעת  
 6 של שמאי מכריע בתוך 90 יום מהיום.
- 7
- 8 .12 הסכום אשר יושב על ידי עיריית פתח תקוה / הוועדה המקומית לכונס הנכסים יוותר  
 9 בקופת הכינוס ולא יעשה בו שימוש אחר עד להכרעה של השמאי המכריע שנתמנתה על  
 10 ידי.
- 11
- 12 .13 אני מחייב את המערערות בתשלום הוצאות בסך של 25,000 ₪.
- 13
- 14 ניתנה היום י"א באלול, תשס"ה (15 בספטמבר 2005) במעמד הצדדים.

אהרן ד. גולדס, שופט  
 סגן נשיא

16