



בתי המשפט

עא 000016/04

בית משפט השלום חדרה

תאריך: 04/06/2006

בפני: השופטת הדסה אסיף

בעניין: וידר דב

המערער

נ ג ד

ו.ל.בניה שומרון

המשיבה

1

ב"כ המערער: עו"ד יצחק גלזנר
ב"כ המשיבה: עו"ד דן נחליאלי

2

3

פסק דין

4

1. הערעור שמונח בפני הוגש בהתאם לסעיף 14 (ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6

7

2. הערעור הוא על החלטת השמאי המכריע, מר שמואל פן, מיום 13.4.04, החלטה שניתנה בקשר לחיוב היטל השבחה שהמערער חוייב בו ע"י המשיבה בגין השבחת מקרקעיו בעקבות אישורה של תוכנית ש/552.

10

11

3. בערעור מבקש המערער לבטל את החלטת השמאי המכריע ולהחזיר את הדיון לשמאי מכריע אחר, עם הוראות.

13

14

הרקע העובדתי:

16

4. המערער הוא הבעלים של חלקה 40 בגוש 11307 בזכרון יעקב ששטחה 11,569 מ"ר.

18

עפ"י תוכנית המתאר המקומית של זכרון יעקב, ש/11 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 9.4.64 היתה החלקה מיועדת ל"אזור לפיתוח".

20

21



בתי המשפט

עא 000016/04

בית משפט השלום חדרה

תאריך: 04/06/2006

בפני: השופטת הדסה אסיף

- 1 ביום 26.1.97 פורסמה למתן תוקף תוכנית בניין עיר ש/552. עפ"י תוכנית זו שונה ייעודה
- 2 של החלקה באופן ש- 6,994 מ"ר מן החלקה יועדו למרכז מסחרי, 2,567 מ"ר יועדו לבנייני
- 3 ציבור, 1,701 מ"ר יועדו לדרכים ו- 276 מ"ר יועדו לשטח ציבורי פתוח.
- 4
- 5 בעקבות התוכנית החדשה, ש/552, נערכה שומת השבחה לחלקתו של המערער לצורך
- 6 קביעת היטל השבחה שעליו לשלם, וביום 15.2.98 הועברה השומה למערער.
- 7
- 8 עפ"י השומה היה שיעור השבחה, נכון ליום 10.2.97, בסכום של 7,480,000 ₪, ולפיכך
- 9 היטל השבחה שהיה על המערער לשלם עמד על סכום של 3,740,000 ₪.
- 10
- 11 המערער ניצל את זכותו בהתאם לסעיף 14 (א) לתוספת השלישית לחוק והגיש "שומה
- 12 אחרת" מטעמו.
- 13
- 14 מאחר שהשמאים, זה שמטעם המערער וזה של הועדה המקומית, לא הגיעו לשומה
- 15 מוסכמת, מונה מר שמואל פן כשמאי מכריע וזאת על פי סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית
- 16 לחוק.
- 17
- 18 ביום 14.4.99 נתן השמאי המכריע החלטה ראשונה. על החלטה זו של השמאי המכריע
- 19 עירער המערער לבית המשפט בחדרה בע"א 12/99.
- 20
- 21 ביום 21.2.01 נתן בית המשפט (כב' השופט מנהיים) פס"ד בערעור ובו קיבל רק חלק
- 22 מטענות המערער, והורה להחזיר את התיק לשמאי המכריע.
- 23
- 24 המערער עירער על פסק דינו של כב' השופט מנהיים וביקש כי בית המשפט המחוזי יקבע
- 25 כי על השמאי המכריע לדון גם באותם עניינים שבית המשפט קבע כי לא יוחזרו לשמאי
- 26 המכריע.
- 27
- 28 בסופו של הדיון בערעור הגיעו הצדדים להסכמה לפיה: "הדיון יוחזר לשמאי המכריע
- 29 בנקודה אחת בלבד והיא: האם עקב ההפנייה בתוכנית החדשה לצורך בהכנת תוכנית
- 30 בינוי בעתיד, יוצרת סיכון שיש להביאו בחשבון בקביעת השומה והאם סיכון זה כבר



בתי המשפט

עא 000016/04

בית משפט השלום חדרה

תאריך: 04/06/2006

בפני: השופטת הדסה אסיף

- 1 נלקח בחשבון בשומתו, אם לאו. הצדדים יוכלו לטעון בקצרה בפני השמאי בשאלה
 2 האמורה ולאחר שמיעת טיעון זה, יתן השמאי החלטתו בנידון, בין בדרך הכרעה ובין
 3 בדרך הבהרה".
- 4
- 5 בית המשפט המחוזי נתן תוקף של פסק דין להסכמה זו.
- 6
- 7 13. בין לבין התברר כי השמאי המכריע, בהסתמך על פסק דינו של בית המשפט השלום, ועוד
 8 קודם שהתברר הערעור, קבע כי אין להפחית מהמחיר החדש שקבע כל הפחתה שהיא,
 9 וזאת אף בהתחשב בקביעות שקבע בית משפט השלום בפסק דינו. קביעה זו של השמאי
 10 המכריע ניתנה בלא שהתקיים בפניו דיון ובלא שהובאו בפניו פרטים בנוגע לעיסקת
 11 ההשוואה שעל בסיסה נקבע המחיר החדש.
- 12
- 13 14. החלטה זו של השמאי המכריע ניתנה ביום 22.8.01 וביום 1.10.01 פנה המערער לשמאי
 14 המכריע בדרישה כי יבטל את ההחלטה האמורה מאחר שזו פוגעת, לטענת המערער,
 15 בכללי הצדק הטבעי וחורגת מהוראות בית המשפט.
- 16
- 17 השמאי המכריע השיב בתגובה כי לדעתו לא צריך היה לשמוע את הצדדים קודם למתן
 18 ההחלטה המשלימה, היינו זו שמיום 22.8.01, וכי לדעתו פעל על פי הוראות בית המשפט.
 19
- 20 15. המערער הגיש, איפוא, ביום 10.10.01, ערעור נוסף לבית המשפט והפעם על החלטת
 21 השמאי המכריע מיום 22.8.01 (ע"א 34/01).
- 22
- 23 16. כל הדברים האלה, החלטת השמאי המכריע, פניית המערער אליו, תשובת השמאי
 24 והערעור שהוגש על תשובה זו התרחשו עוד טרם שניתן פסה"ד בערעור, ערעור שהוגש,
 25 כזכור, על ההחלטה המקורית של השמאי המכריע.
- 26
- 27 17. לאחר שניתן פסה"ד בערעור, ואשר על פיו נקבע כי שלושה עניינים יוחזרו לדיון אצל
 28 השמאי המכריע (וזאת בניגוד להחלטת בית המשפט נשוא הערעור שעל פיה הוחזרו רק
 29 שני עניינים לדיון), פנה המערער לשמאי המכריע, הודיע לו את תוצאות ההליך בבית
 30 המשפט המחוזי, וביקש לעכב את הדיון בשאלות שהוחזרו על ידי בית המשפט המחוזי



בתי המשפט

עא 000016/04

בית משפט השלום חדרה

תאריך: 04/06/2006

בפני: השופטת הדסה אסיף

- 1 וזאת עד לקבלת פס"ד בערעור הנוסף שהגיש על החלטת השמאי מיום 22.8.01 (ע"א
2 .(34/01
- 3
- 4 המערער ביקש גם כי השמאי המכריע יורה לוועדה לחשוף את פרטי עיסקת ההשוואה
5 היינו, העיסקה שעל בסיסה נקבעה השומה מתכתחילה ע"י שמאי הועדה, שומה שאומצה
6 כמעט באופן מלא ע"י השמאי המכריע.
- 7
- 8 השמאי המכריע עיכב את הדיון עד לקבלת פס"ד בע"א 34/01 וקבע כי נושא עיסקת .18
9 ההשוואה ידון בפניו בעת הדיון הכולל ואין בכוונתו לתת החלטה נפרדת בעניין זה.
- 10
- 11 המערער שב ופנה לשמאי המכריע בעניין זה ובמקביל פנה גם לוועדה המקומית ובסופו של
12 דבר, ביום 12.11.01, הודיע ב"כ הועדה שאינו מוכן לחשוף את עיסקת ההשוואה.
- 13
- 14 בעקבות הפניה שנעשתה בעניין זה לשמאי המכריע החליט זה שלא להורות על חשיפת
15 עיסקת ההשוואה והחליט גם, בניגוד להחלטתו הקודמת, שלא לעכב את הדיון עד
16 להחלטת בית המשפט בע"א 34/01.
- 17
- 18 בסופו של דבר, ולאחר שהשמאי המכריע הועמד על הסתירות שבהחלטות שנתן, החליט
19 השמאי המכריע כי ימתין בכל זאת עד לקבלת פסה"ד בע"א 34/01.
- 20
- 21 ביום 20.3.02 נתן בית המשפט (כב' השופט מנהיים) את פסה"ד בע"א 34/01. בית המשפט .19
22 קיבל את הערעור ומתח ביקורת חריפה על חוסר תום ליבה של הועדה תוך שהוא מבטל
23 את החלטת השמאי המכריע מיום 22.8.01.
- 24
- 25 בין היתר נקבע בפסה"ד כי על השמאי המכריע לפרט את "עיסקאות ההשוואה" לקביעת
26 השווי החדש ואת נסיבותיהן. עוד נקבע כי:
- 27 **"אם עיסקאות אלה הן בידיעת המשיבה עליו להורות למשיבה לחשוף, בפניו**
28 **ובפני המערער, את כל פרטיהם... רק כך יוכלו המערער והשמאי המכריע עצמו**
29 **להבין מה מבטא המחיר הכביכול מוסכם של 400 דולר למטר, ומה – אם בכלל –**



בתי המשפט

עא 000016/04

בית משפט השלום חדרה

תאריך: 04/06/2006

בפני: השופטת הדסה אסיף

- 1 צריך להפחית ממנו בנושאים שבהם ניתנו לו הוראות (בע"א 12/99 ובבית
2 המשפט המחוזי) להשלים את חוות דעתו ובמידת הצורך לתקנה".
3
- 4 20. בעקבות פסה"ד בערעור פנה ב"כ המערער לוועדה המקומית וביקש להעביר לו את כל
5 פרטי העיסקאות שעל בסיסן נקבע המחיר החדש. למרות זאת, לא העבירה הועדה
6 המקומית את הנתונים האלה למערער.
7
- 8 21. ביום 20.5.02 פנה השמאי המכריע לצדדים וזימן אותם לדיון. הדיון התקיים ביום
9 19.8.02 ובעקבותיו ניתנה החלטת השמאי המכריע לפיה על הועדה להמציא למערער את
10 כל פרטי העיסקאות שעל בסיסן נקבע המחיר החדש.
11
- 12 רק אז חשפה הועדה את מסמכי עיסקת ההשוואה.
13
- 14 22. בסופו של דבר, ולאחר מספר דיונים והתכתבויות ומסמכים שהוגשו לשמאי המכריע,
15 נערך ביום 23.11.03 דיון נוסף בפני השמאי המכריע ובעקבותיו נתן השמאי המכריע את
16 ההחלטה מיום 13.4.04, שהיא נשוא הערעור שמונח בפני כעת.
17
- 18 **טיעוני המערער:**
19
- 20 23. לטענת המערער ניסתה הועדה לכל אורך הדרך להסתיר את נתוני עיסקת ההשוואה
21 שהיתה בסיס לקביעת שומת היטל ההשבחה, וגם עובר להחלטת השמאי נשוא הערעור,
22 לא היו נתונים אלה בפניו באופן מלא.
23
- 24 24. כידוע, ההשבחה במקרקעין, וכפועל יוצא מכך היטל ההשבחה, נקבעים על בסיס הפרש
25 שבין השווי של המקרקעין על פי התוכנית הישנה לבין שוויים ב"מצב החדש", כלומר על
26 פי התוכנית המשביחה.
27
- 28 25. המערער טוען כי עוד בדיון הראשון אצל השמאי המכריע, דיון מיום 27.7.98, הציג שמאי
29 המשיבה את השווי ב"מצב החדש" כשווי של 400 דולר למ"ר קרקע, וזאת על בסיס
30 השוואה לעיסקה אחרת.



בתי המשפט

עא 000016/04

בית משפט השלום חדרה

תאריך: 04/06/2006

בפני: השופטת הדסה אסיף

1

2 אותה עיסקה תוארה ע"י שמאי הועדה כדלקמן: "מגרש בתב"ע ש/מק/22/יא בשטח של
3 712 מ"ר נמכר במאי '97 תמורת 270,000 דולר משקף 380 דולר למ"ר קרקע עם הרבה
4 פחות אחוזי בניה במקום פחות מרכזי. השטח עם בעיות פיתוח קשות, מטלות קשות,
5 הסכם פיתוח כללי כבד מאוד. לכן סביר ששווי מקרקעין (נשוא הערעור, ה.א.) במצב
6 חדש, הינו 400 דולר למ"ר קרקע, בהתחשב בזכויות בניה מוקנות למגרש, מיקומו וחניה
7 תת קרקעית".

8

9 .26. לטענת המערער, על בסיס אותה עיסקה, שפרטיה הובאו באופן חלקי בלבד, קבע שמאי
10 הועדה את המחיר החדש ובעקבותיו הלך גם השמאי המכריע.

11

12 המערער טוען כי רק לאחר שנים רבות ומאמצים רבים, הצליח לחשוף את פרטי אותה
13 עיסקה ואז התברר כי שמאי הועדה תאר אותה באופן שהעלים, מהמערער ומהשמאי
14 המכריע, נתונים חשובים ומשמעותיים.

15

16 לטענת המערער ניתוח הנתונים האלה מביא למסקנה כי התמורה שנקבעה באותה
17 עיסקה, היא עיסקת ההשוואה, היתה גבוהה בשיעור ניכר ממחיר השוק וכי לא היה
18 מקום לכן לבסס את השומה למערער על התמורה שהתקבלה באותה עיסקה.

19

20 .27. לטענת המערער, רק ביום 11.12.02 העביר שמאי הועדה לשמאי המכריע הסכם מכר
21 שתאריכו 19.5.97, אשר היווה את הבסיס לשומה. מדובר בהסכם שעל פיו, ועל פי
22 התמורה שנקבעה בו, נקבע, כאמור לעיל, המחיר החדש הן ע"י שמאי הועדה והן ע"י
23 השמאי המכריע.

24

25 .28. מדובר בהסכם שבו מכרה משפחת ליהמן את חלקה במגרש "מרכז אזרחי 1" (להלן:
26 מגרש מ/1), לשותפות בשם "פנינת זכרון" (להלן: עיסקת ליהמן). מדובר ב- 92 חלקים
27 מתוך 1,000 חלקים והתמורה המוסכמת על כך היתה 270,000 דולר. הצדדים לאותו
28 הסכם העריכו את שטחו של המגרש כולו בכ- 8,000 מ"ר ומכאן שהשטח שנמכר ע"י
29 משפחת ליהמן היה כ- 740 מ"ר, והכל כנקוב בהסכם שנערך בין משפחת ליהמן ל"פנינת
30 זכרון".



בתי המשפט

עא 000016/04

בית משפט השלום חדרה

תאריך: 04/06/2006

בפני: השופטת הדסה אסיף

- 1
- 2 29. במצורף להסכם המכר שהועבר, כאמור, לשמאי המכריע, העביר שמאי הועדה גם מכתב
- 3 המנתח את העיסקה על פי הבנתו. על פי ניתוח זה, שכלל התייחסות לזכויות הבניה
- 4 במגרש מ/1 תוך השוואה לזכויות הבניה במגרשו של המערער, טען שמאי הועדה כי בעוד
- 5 שבעיסקת ליהמן מביא החישוב למסקנה כי שולם סכום של 1,054 דולר למ"ר בנוי (לפי
- 6 2,785 מ"ר בנוי), הרי שהמערער חוייב רק על פי חישוב של 613 דולר למ"ר בנוי. שמאי
- 7 הועדה הוסיף וטען כי עיסקת ליהמן היתה עיסקה במושע ומכאן שהמחיר שפורט בה הינו
- 8 נמוך ממחיר השוק, שכן "פנינת זכרון" רכשה רק חלק מהמגרש. לטענת שמאי הועדה,
- 9 כלל שמאי ידוע הוא, שמי שקונה חלק ממגרש משלם פחות מאותו חלק ממחיר השוק,
- 10 שכן הוא הופך להיות שותף במקרקעין על כל המגבלות הנובעות מכך.
- 11
- 12 30. המערער טוען כי הצגה זו של הנתונים היתה הצגה לא נכונה ומטעה במכוון.
- 13
- 14 לטענת המערער זכויות הבניה שפורטו ע"י שמאי הועדה אינן משקפות את המצב האמיתי
- 15 מאחר שהועדה עצמה פרשה את תוכנית ש/מק/22/יא כמתירה בניה של כ- 1,000 מ"ר
- 16 נוספים ואף נתנה היתר בניה בהתאם, היינו לבניית 3,691 מ"ר בחלקה מ/1.
- 17
- 18 31. עוד טוען המערער, כי הצגת עיסקת ליהמן, כעיסקה במושע, היתה מטעה במכוון וזאת
- 19 לאחר שבעת ההתקשרות היתה "פנינת זכרון" הבעלים של חלק הארי במגרש מ/1
- 20 ועיסקת ליהמן לא היתה, אפוא, עיסקת מושע אלא עיסקת השלמה, היינו עיסקה שבה
- 21 רוכש בעליו של חלק ממגרש את חלקי השותפים והכל כדי להגיע לבעלות מלאה בחלקה.
- 22
- 23 לטענת המערער, בעיסקה כזו, המחיר שמוכן שותף לשלם כדי להגיע לבעלות שלמה
- 24 במגרש, גבוה בשיעור ניכר ממחיר השוק, ובמקרה הנדון הדבר נכון אף יותר מאחר
- 25 ש"פנינת זכרון" היתה בעיצומם של הליכים תכנוניים במגרש, הליכים שנועדו להביא
- 26 לבניית מבנה מסחרי ורכישת חלקי השותפים היתה לכן חיונית להמשך התוכנית הזו,
- 27 שאם לא כן הליכי התכנון היו עלולים להקלע למבוי סתום.
- 28
- 29
- 30



בתי המשפט

עא 000016/04

בית משפט השלום חדרה

תאריך: 04/06/2006

בפני: השופטת הדסה אסיף

- 1 : 32. לטענת המערער, מלכתחילה היו ל"פנינת זכרון" שלושה שותפים זוטרים במגרש מ/1:
 2 משפחת ליהמן (92/1000 חלקים), עקיבא אברמוביץ' (93/1000 חלקים) ועמוס אפשטיין
 3 (93/1000 חלקים).
 4
 5 "פנינת זכרון" פעלה לרכישת חלקי השותפים האלה. את חלקה של משפחת ליהמן רכשה
 6 בעסקת מזומן ועל פי ההסכם שפרטיו פורטו לעיל שילמה 270,000 דולר עבור חלקה של
 7 משפחת ליהמן.
 8
 9 לעומת זאת, את חלקם של אברמוביץ' ואפשטיין "רכשה" "פנינת זכרון" באופן שונה
 10 ובדרך של עסקת חליפין, כאשר אלה קיבלו ממנה מגרשי מגורים תמורת חלקיהם
 11 במגרש מ/1, כאשר מדובר במגרשים 767 ו-768 בפרוייקט המגורים של "פנינת זכרון".
 12
 13 באופן כזה נחסכו לצדדים תשלומי מיסים, ובפרט כאשר עסקת החליפין הזו נעשתה
 14 שלא בדרך של עסקת חליפין רגילה, אלא בדרך עקיפה שבה הוגשו התנגדויות
 15 ובעקבותיהן הוצגו הסכמות לועדה באופן שזו קיבלה את ההתנגדות ועיגנה את ההסכמות
 16 בתוכנית שהוגשה בסופו של דבר.
 17
 18 במילים אחרות, העיסקה בוצעה באופן שהוצגה כ"החלפת מקרקעין בשל צו של רשות
 19 מוסמכת", עיסקה שפטורה ממס בהתאם לסעיף 65 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה
 20 ורכישה) תשכ"ג – 1963.
 21
 22 את העובדה שמדובר בעסקת חליפין, למרות הדרך שבה בוצעה, חשף שמאי הועדה עצמו
 23 בעת שטען באחד הדיונים שהתקיימו בפני השמאי המכריע, דיון מיום 23.11.03, כי
 24 מדובר בעסקת חליפין.
 25
 26 33. המערער טוען כי המסקנה שיש להסיק מכל השתלשלות העניינים הזו היא כי העסקאות
 27 שבמסגרתן רכשה "פנינת זכרון" את חלקי שותפיה היו עסקאות השלמה, וכי שולמה
 28 בהן פרמיה נכבדה מעל מחיר השוק, עקב האינטרס הברור שהיה ל"פנינת זכרון" לקדם
 29 את בניית המבנה המסחרי שתכננה לבנות על מגרש מ/1.
 30



בתי המשפט

עא 000016/04

בית משפט השלום חדרה

תאריך: 04/06/2006

בפני: השופטת הדסה אסיף

- 1 עוד טוען המערער כי העובדה ש"פנינת זכרון" היתה בעיצומם של הליכי הבניה, ייקרה
 2 עוד יותר את המחיר שהיתה מוכנה לשלם עבור חלקי השותפים במגרש.
 3
- 4 .34 את כל הטענות הללו, לפיהן לא מדובר בעסקת מושע אלא בעסקת השלמה, פרט
 5 המערער בפני השמאי המכריע במכתב תגובה ששלח למכתבו של שמאי הועדה שניתח,
 6 כביכול, את נתוני עסקת ליהמן.
 7
- 8 המערער טען בפני השמאי המכריע כי יש לקבוע את המחיר החדש על פי המחיר שבו
 9 רכשה "פנינת זכרון" את חלקה המקורי במגרש מ/1, עסקה שהיתה בחודש יולי 94', ולא
 10 לפי המחיר שבו רכשה "פנינת זכרון" את חלקי השותפים במגרש.
 11
- 12 לטענת המערער, המחיר החדש צריך להיקבע על בסיס חישוב של 70 דולר למ"ר ולא 400
 13 דולר למ"ר, כפי שקבע השמאי המכריע בשומה המקורית.
 14
- 15 עוד טען המערער, כי יש להורות לוועדה המקומית להמציא את כל השומות שעשתה לענין
 16 היטל השבחה במגרש מ/1 ובמגרש הסמוך לו, מ/2.
 17
- 18 המערער גם טען בפני השמאי המכריע כי בעקבות גילוי פרטי עסקת ההשוואה לא ניתן
 19 לגזור ממנה את המחיר החדש מבלי להפחית הפחתה משמעותית עקב נסיבותיה
 20 המיוחדות של עסקת ההשוואה, והיותה עסקת השלמה על כל המשתמע מכך.
 21
- 22 בנסיבות אלה טען המערער כי על השמאי המכריע לקבוע שומה על פי מיטב שיקול דעתו
 23 העצמאי ולהתעלם מעסקת ההשוואה, והכל בהתאם להלכה שנקבעה בע"א 4542/98
 24 עזבון המנוח חיים הימן ז"ל נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הדרים, תק-על כרך 2000)
 25 1, 851.
 26
- 27 .35 בסופו של דבר ולאחר שכל אחד מהצדדים פרט את טיעונו בפני השמאי המכריע, ניתנה
 28 ההחלטה נשוא הערעור.
 29



בתי המשפט

עא 000016/04

בית משפט השלום חדרה

תאריך: 04/06/2006

בפני: השופטת הדסה אסיף

- 1 36. לטענת המערער, בתחשיב שעשה השמאי המכריע הוא ייחס למגרש מ/1 שטח בניה עיקרי
2 של 2,785 מ"ר בעוד שהועדה המקומית עצמה נתנה היתר בניה לבנות על מגרש זה שטח
3 של 3,691 מ"ר, ומכאן שהתחשיב שגוי, וכפועל יוצא מכך גם השווי שנקבע על פיו.
4
- 5 37. עוד טוען המערער כי השמאי המכריע התעלם מהעיסקה שהיתה בין "פנינת זכרון" לבין
6 אברמוביץ' ואפשטיין, וכן מן העובדה שתוכנית ש/מק/22/יד הינה תוכנית איחוד וחלוקה
7 שעל פיה נקבע כי מגרש ליהמן שווה בערכו למגרש 768 או 767 – המגרשים שקיבלו
8 אברמוביץ' ואפשטיין.
9
- 10 38. היות ששוויים של מגרשים אלה נקבע במסגרת ערעור שהגיש אברמוביץ' לבית המשפט
11 המחוזי, הרי ששווי זה יש בו משום אסמכתא לערך השוק של מגרש ליהמן ואף ממחיר זה
12 יש להפחית עקב היות העיסקה עיסקת השלמה.
13
- 14 במילים אחרות, מאחר שאת מגרש 767 ו-768 קיבלו אברמוביץ' ואפשטיין בתמורה
15 לחלקיהם במגרש מ/1, ולא נדרשו לשלם תשלומי איזון, הרי ששוויים של המגרשים הללו
16 תואם את שווי חלקיהם במגרש מ/1.
17
- 18 מאחר שגודל חלקו של ליהמן זהה כמעט לחלוטין לגודל חלקו של אברמוביץ', הרי
19 שהשווי שנקבע למגרשו של אברמוביץ' מלמד גם על שוויה הנכון של עיסקת ליהמן ולא
20 ניתן לכן לסמוך רק על ההסכם שבין "פנינת זכרון" לליהמן ולהתעלם מעיסקת
21 אברמוביץ' כשבאים לקבוע את השווי הנכון.
22
- 23 39. המערער טוען עוד כי השמאי המכריע התעלם מהעיסקה שבה רכשה "פנינת זכרון" את
24 עיקר השטח בחלקה מ/1, עיסקה שבוצעה בשנת 94' ואשר המערער מכנה "עיסקת
25 תשלוז" (על שם המוכר).
26
- 27 לטענת המערער, לא ניתן להתעלם מהעיסקה שבה רכשה "פנינת זכרון" את עיקר המגרש
28 ולבסס את המחיר החדש רק על עיסקה שבה רכשה חלק קטן ביותר מהמגרש – 92/1000
29 חלקים.
30



בתי המשפט

עא 000016/04

בית משפט השלום חדרה

תאריך: 04/06/2006

בפני: השופטת הדסה אסיף

40. המערער טוען כי טעות נוספת שטעה השמאי המכריע מקורה בכך שהשמאי המכריע קבע כי שווי הרכישה בעיסקת ההשוואה, היינו, עיסקת ליהמן, לא כללה הוצאות פיתוח. לטענת המערער כבר ביולי '95 נחתם חוזה פיתוח בין המועצה המקומית בזכרון יעקב ובין "פנינת זכרון" שלפיו יפותחו המקרקעין באזור ובמתחם שבו מצויה הקרקע שרכשה "פנינת זכרון". לפיכך טוען המערער כי לא ניתן לקבוע כי מגרש מ/1 לא היה מפותח בעת החתימה על עיסקת ליהמן שהיתה, כאמור, במאי '97.

41. המערער טוען גם כי בכך שהשמאי המכריע לא חייב את הועדה המקומית לגלות את שמאוויות היטל ההשבחה שנעשו הן למקרקעין שבמתחם שרכשה "פנינת זכרון", והן במתחם שבו נתנה לאברמוביץ' ואפשטיין חלקות חלופיות, טעה השמאי המכריע פעם נוספת.

טיעוני המשיבה:

42. המשיבה, הועדה, טענה בתגובה לערעור ובעיקרי הטיעון שהגישה, כי על פי החלטת כבי' השופט מנהיים בע"א 34/01, החלטה שבעקבותיה ניתנה החלטת השמאי המכריע שהיא נשוא הערעור, היה על השמאי המכריע לפרט אך ורק עיסקאות שכבר שימשו אותו לקביעת השווי במצב החדש.

במילים אחרות בית המשפט לא התיר הצגת עיסקאות חדשות בפני השמאי המכריע או פתיחת השומה המכרעת מחדש, אלא שהורה לשמאי המכריע לקיים דיון שבו ידון שוב בעיסקאות שהיו בפניו בעת קביעת השווי במצב החדש.

43. לטענת המשיבה, בעקבות זאת טרח השמאי מטעמה והשיג את חוזה ההתקשרות שבין פנינת זכרון לליהמן, כאשר בתגובה הגיש המערער שומה חדשה של מר יששכר גרמן, ואח"כ שומה נוספת של מר גרמן, תוך שהוא מנסה למשוך זמן ולעכב קבלת הכרעה סופית ע"י השמאי המכריע.

44. המשיבה טענה כי מר גרמן לא נטל חלק בהליך השומה מלכתחילה ושומתו אינה יכולה לשמש שומה נגדית, שכן השמאית אבן חן היא שהגישה את השומה הנוכחית מטעמו של המערער.



בתי המשפט

עא 000016/04

בית משפט השלום חדרה

תאריך: 04/06/2006

בפני: השופטת הדסה אסיף

1

2 45. המשיבה טענה כי בחוות הדעת השניה של מר גרמן הוצגו עיסקאות השוואה חדשות
3 והמערער אף צירף מאוחר יותר חוות דעת של שמאי חדש, מר דגני, שגם הוא התייחס
4 בחוות דעתו לעיסקאות ההשוואה החדשות.

5

6 46. המשיבה טענה כי בפני השמאי המכריע התקיים דיון ממושך שבו נדונו עיסקאות
7 ההשוואה החדשות שהוצגו, למרות שבהתאם להוראות בית המשפט בע"א 34/01 צריך
8 היה לנתח רק את עיסקת ההשוואה שעליה התבססה השומה, היינו, עיסקת ליהמן.

9

10 47. המשיבה טוענת כי לגופו של עניין הערעור המונח כאן, עניינו ניתוח עיסקאות והערכת
11 שווי מקרקעין ומדובר בשאלה שמאית שאינה ניתנת לתקיפה במסגרת ערעור לפי סעיף
12 14 לתוספת השלישית, ויש, אפוא, לדחות את הערעור.

13

14 **דיון:**

15

16 48. לאחר שעיינתי בתשומת לב בטענות הצדדים, אני סבורה כי הצדק עם המערער.

17

18 49. אני סבורה כי אכן טעה השמאי המכריע, מספר טעויות, כפי שיפורט עוד להלן.

19

20 50. אני סבורה גם כי בנסיבות העניין, לאור התנהלותו של השמאי המכריע, מאז שמונה ועד
21 שניתנה ההחלטה נשוא הערעור שבפני, יש בסיס לטענת המערער לפיה אין מקום להשיב
22 את עריכת השומה לשמאי המכריע מר פן, אלא שיש למנות שמאי מכריע חדש.

23

24 51. השאלה שבמחלוקת בין הצדדים, היינו, מהו השווי החדש שיש לייחס למקרקעין נשוא
25 ההיטל, הוחזרה כבר פעמים רבות לפיתחו של השמאי המכריע, בכל פעם עם הוראות
26 חדשות, ונראה שלמרות זאת גם שומתו הנוכחית אינה חפה מטעויות.

27

28 בנסיבות אלה, אין מקום לחייב את המערער לשוב ולהתדיין בפני השמאי המכריע ויש
29 מקום למנות שמאי מכריע חדש.

30



בתי המשפט

עא 000016/04

בית משפט השלום חדרה

תאריך: 04/06/2006

בפני: השופטת הדסה אסיף

- 1 52. היטל השבחה מוטל בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, ולפיה אין גובים
2 אלא ממקרקעין שערכם עלה בעקבות תוכנית חדשה, היינו השבחת המקרקעין.
3
- 4 53. ניתן, איפוא, לומר כי על מנת לקבוע את שוויה של ההשבחה יש לקבוע תחילה את שווים
5 של המקרקעין טרם ההשבחה, היינו, טרם שנכנסה לתוקף התוכנית המשביחה (להלן:
6 "המחיר הבסיסי") ואח"כ יש לקבוע את שווים של המקרקעין בעקבות ההשבחה, היינו,
7 בעקבות כניסת התוכנית המשביחה לתוקף (להלן: "המחיר החדש").
8
- 9 54. כלל בסיסי בכל שמאות הוא כי לצורך קביעת שוויו של נכס מקרקעין, יש לבחון, בין
10 היתר, עיסקאות דומות שנעשו במקרקעין סמוכים ובזמנים סמוכים והשוואה זו משמשת
11 נתון חשוב מאוד לקביעת שוויו של נכס מקרקעין, בין באופן כללי ובין לצורך שומת היטל
12 השבחה.
13
- 14 55. במקרה שבפני נסבה עיקר המחלוקת שבין הצדדים לא על המחיר הבסיסי של המקרקעין
15 כי אם על המחיר החדש.
16
- 17 56. בעניין זה יש ממש בטענות המערער לפיהן התנהלותה של המשיבה, הועדה המקומית
18 לתכנון ולבניה השומרון, ובאמצעותו של מהנדס הועדה – מר יעקב בירנבאום, היתה
19 רחוקה מלהניח את הדעת.
20
- 21 57. למעשה, מדובר בהתנהלות חמורה מאוד ובפרט כשמדובר ברשות שלטונית.
22
- 23 מורת רוח מהתנהלות זו של המשיבה באה לידי ביטוי הן בפסקי הדין שנתן כב' השופט
24 מנהיים בעניין השומה, והן בהחלטות קודמות שניתנו על ידי בתיק זה, שכן גם במסגרת
25 ההליכים שבפני, המשיכה המשיבה והשקיעה מאמצים רבים על מנת להסתיר מהמערער
26 נתונים חשובים ורלוונטים בקשר לעיסקאות ההשוואה.
27
- 28 כל זאת, עשתה המשיבה כשהיא פועלת לא רק בניגוד לכללי הצדק הטבעי ובניגוד
29 למצופה מרשות שלטונית, אלא גם בניגוד להוראה מפורשת שנקבעה בס' 14 א' (א)
30 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, שמכוחה יש חובה להמציא לשמאי נתונים



בתי המשפט

עא 000016/04

בית משפט השלום חדרה

תאריך: 04/06/2006

בפני: השופטת הדסה אסיף

- 1 הנוגעים לעיסקאות השוואה וחשיבותן של אלה עולה לכן מההוראות שבתוספת
2 השלישית.
- 3
- 4 .58 כבר בפסק הדין שנתן ביום 20.3.02 בע"א 34/01, קבע כב' השופט מנהיים כי:
5 "מצאתי כי המשיבה ניסתה למנוע את בירור הערעור לגופו, בדיוק כפי שהיא
6 מנסה למנוע חשיפת נתוני עיסקאות ההשוואה שהיא עצמה (או השמאי
7 מטעמה) טענה להן. במסגרת זו לא בחלה המשיבה בנסיון לטעון דבר והיפוכו,
8 והעלתה טענות שונות ומשונות שמוטב היה לולא חלקן הועלו. כל זאת – כאשר
9 לגופו של הערעור לא מצאה דבר לאומרו".
- 10
- 11 .59 בית המשפט הוסיף וקבע כי "אם בכלל יש ספקות בעניין תום ליבו של מי מהצדדים הרי
12 ספקות אלה מופנים כלפי המשיבה שיצאה מגדרה כדי למנוע דיון בע"א 34/01 לגופו
13 ובכלל זה לא נמנעה מלטעון טענות שיש בהן סתירה פנימית". (עמ' 12 ו- 15 לפסה"ד).
- 14
- 15 .60 קביעות אלה של בית המשפט בע"א 34/01 באו לאחר שנסיונות חוזרים ונשנים של
16 המערער לקבל לידי את פרטי עיסקת ההשוואה עלו בתוהו.
- 17
- 18 למרות זאת, גם לאחר פסק הדין לא מסרה המשיבה למערער את פרטי עיסקת ההשוואה,
19 כאשר ב"כ המשיבה מהין לטעון בפני השמאי המכריע כי "לעניין עיסקאות ההשוואה על
20 הבעלים היה לפנות לשמאי מטעמו ולקבל את עיסקאות ההשוואה עליהן היא עצמה
21 התבססה". (עמ' 4 לפרוט' מיום 19.8.02 בפני השמאי המכריע).
- 22
- 23 .61 רק ביום 4.12.02, כמעט 9 חודשים לאחר החלטת בית המשפט בע"א 34/01, נתן השמאי
24 המכריע החלטה בה קבע כי "הנני מחליט ברוח החלטת פסק דין מס' ע"א 34/01 כי כל
25 פרטי העיסקאות ונתונייהם ששימשו או ישמשו את הצדדים והשמאים מטעמם בנושא
26 הנדון יומצאו לי עם עותק לצד האחר תוך 15 יום מיום קבלת החלטתי זו" (נספח ל"א
27 לכתב הערעור).
- 28
- 29 .62 רק אז שלח שמאי המשיבה, מר בירנבאום, את ההסכם בעניין עיסקת ליהמן ואיתו מכתב
30 נלווה שבו ציין כי העיסקה היא במושע, ולכן המחיר ששולם בה נמוך ממחיר השוק, וכן



בתי המשפט

עא 000016/04

בית משפט השלום חדרה

תאריך: 04/06/2006

בפני: השופטת הדסה אסיף

- 1 כי שטח הבניה המותר במגרשים מ/1 ו- מ/2 יחד הוא 3,691 מ"ר ומכאן שהשטח לבניה
2 במגרש מ/1 הוא 2,785 מ"ר בלבד.
- 3
- 4 .63 השמאי המכריע ביסס את ההחלטה נשוא הערעור שבפני, בין היתר על כך שהשטח לבניה
5 במגרש מ/1 הוא 2,785 מ"ר, עפ"י הנתונים ששלח שמאי המשיבה.
- 6
- 7 .64 מתברר כי בכך שגה השמאי המכריע. שגיאה זו מקורה בכך שהשמאי המכריע קיבל
8 בעניין זה את גירסת שמאי המשיבה.
- 9
- 10 .65 דא עקא, שהנתונים שמסר שמאי המשיבה התבררו כלא נכונים ואף למעלה מכך שכן
11 עולה החשש לפיו לא מדובר בשגיאה מקרית או בנתון שנמסר מחוסר תשומת לב.
- 12
- 13 התברר כי הועדה המקומית עצמה נתנה היתר לבניית 3,691 מ"ר במגרש מ/1 לבדו!
14
- 15 .66 בנסיבות כאלה יש לראות בחומרה רבה את הודעתו של שמאי הועדה כאילו ניתן לבנות
16 על החלקה 2,785 מ"ר, הודעה שניתנה למרות ההיתר שאיפשר לבנות כ- 1,000 מ"ר יותר
17 על אותו מגרש עצמו.
- 18
- 19 .67 טעות נוספת שאני מוצאת בחוות דעתו של השמאי המכריע היא בכך שזה התעלם
20 בהחלטתו מעיסקת אברמוביץ' ואפשטיין, כמו גם מפסק הדין של בית המשפט המחוזי
21 שקבע את שוויה של החלקה שקיבל אברמוביץ' במסגרת העיסקה הזו.
- 22
- 23 .68 אני סבורה שאין כל צידוק לבסס שומה על עיסקת ליהמן לבדה, ולהתעלם מעיסקת
24 אברמוביץ' ואפשטיין. מדובר בשתי עיסקאות שנעשו באותה חלקה (מ/1) לרכישת חלקים
25 דומים (92/1000 מול 93/1000).
- 26
- 27 על כל פנים, וודאי שהשמאי המכריע היה צריך להתייחס בהחלטתו לעיסקת אברמוביץ'
28 ואפשטיין ואם החליט להתעלם ממנה היה עליו לבאר מדוע. בהעדר כל התייחסות
29 לעיסקה זו יש בסיס לערעור.
- 30



בתי המשפט

עא 000016/04

בית משפט השלום חדרה

תאריך: 04/06/2006

בפני: השופטת הדסה אסיף

- 1 69. דבר נוסף – מתברר כי השמאי המכריע התעלם מעיסקת תשלוז שהיא, כאמור, העיסקה
 2 שבה רכשה "פנינת זכרון" את החלק הארי של מגרש מ/1, היינו, 720/1000 חלקים.
 3
 4 לשמאי המכריע הוגשו ע"י המערער ראיות על עיסקה זו: העמוד הראשון של חוזה
 5 הרכישה בו מצויינים החלקים שנרכשו ומחירם, וכן דיווח לבורסה על העיסקה.
 6
 7 למרות זאת, התייחס השמאי רק לדיווח לבורסה שהוצג בפניו והתעלם כליל מעמודו
 8 הראשון של חוזה הרכישה.
 9
 10 נראה שרק כך ניתן להסביר את דבריו של השמאי המכריע, לפיהם פרט לדיווח אין בידו
 11 שום פרט אחר, ולא ידוע לו אם העיסקה הושלמה, ולכן לא מצא טעם להתייחס לנתון
 12 זה (!)
 13
 14 70. התעלמות זו של השמאי המכריע מהנתונים שהוצגו בפניו היא טעות היורדת לשורש
 15 החלטתו נשוא הערעור.
 16
 17 71. במיוחד חמורה העובדה כי השמאי קובע בהחלטתו שלא הוצגו לו נתונים מעבר לדיווח
 18 שהוגש לבורסה, בעוד שהמערער הציג בפני השמאי המכריע גם את עמודו הראשון של
 19 ההסכם שבו פורט המגרש נשוא ההסכם, החלקים שנמכרו והתמורה המדוייקת שנקבעה
 20 למכירה.
 21
 22 72. השמאי המכריע התעלם מטענה נוספת של המערער והיא הטענה לפיה יש לקחת בחשבון
 23 גם את מרכיב הדחיפות שבעיסקת ליהמן.
 24
 25 כזכור, טען המערער כי בבחינת עיסקת ליהמן יש לקחת בחשבון הן את העובדה שמדובר
 26 בעיסקת השלמה, והן את העובדה שהרוכשת, "פנינת זכרון", היתה בעיצומם של הליכי
 27 בניה והיתה מבחינתה דחיפות מיוחדת לרכישת חלקה של משפחת ליהמן על מנת
 28 להשלים את בעלותה של "פנינת זכרון" בחלקה כולה.
 29



בתי המשפט

עא 000016/04

בית משפט השלום חדרה

תאריך: 04/06/2006

בפני: השופטת הדסה אסיף

- 1 השמאי המכריע קיבל את טענת המערער לפיה לעובדה שמדובר בעיסקת השלמה יש
 2 השפעה על המחיר שנקבע, וקבע כי יש להפחית מהמחיר שנקבע בעיסקת להימן 10%,
 3 בגין אופיה של העיסקה כעיסקת השלמה, אולם השמאי לא התייחס כלל לטענת המערער
 4 בעניין הדחיפות והשפעתה של זו על מחיר העיסקה.
- 5
- 6 73. במילים אחרות, השמאי המכריע התעלם כליל מטענה זו של המערער. התעלמות זו לבדה
 7 די בה כדי להורות על החזרת השומה וכל שכן כשהתעלמות זו באה לצד מחדלים נוספים
 8 של השמאי המכריע שחלקם פורט לעיל וחלקם עוד יפורט להלן.
- 9
- 10 74. עניין נוסף שלא נדון באופן ראוי ע"י השמאי המכריע הוא בנוגע לשאלה אם עיסקת ליהמן
 11 נעשתה במגרש מפותח. עניין זה הוא בעל חשיבות ובית המשפט קבע עוד בע"א 12/99,
 12 ההליך הראשון בנושא השומה הזו, כי בעריכת השוואה בין המגרש נשוא ההיטל לבין
 13 עיסקת ליהמן יש לבדוק אם גם מגרש ליהמן היה חסר פיתוח שכן אם מגרש ליהמן היה
 14 מפותח, הרי שהמחיר ששולם בעבורו היה גבוה בהתאם ולא ניתן לגזור ממנו את מחירו
 15 של מגרש לא מפותח, כמגרש המערער.
- 16
- 17 75. מתברר כעת כי גם בעניין זה התעלם השמאי המכריע מראיות שהוצגו בפניו, ובנוסף
 18 מתברר גם כי ראיה מכרעת בעניין הזה כלל לא הוצגה בפני השמאי המכריע, וזאת עקב
 19 נסיון מכונן של הועדה המקומית להסתיר את ההסכם שבין המועצה המקומית לבין
 20 "פנינת זכרון" שבו הוסדר הפיתוח.
- 21
- 22 76. הסכם זה נחשף רק בעקבות החלטות שניתנו במסגרת הערעור שמונח בפני כעת, בבש"א
 23 3136/04 ובבש"א 3139/04.
- 24 בהחלטה שניתנה בבקשות אלה ביום 9.1.05 התרתי למערער לצרף לראיות שהוגשו על ידו
 25 במסגרת הערעור כאן את ההסכם הפיתוח, תוך שקבעתי כי: "לא יעלה על הדעת
 26 שהמשיבה שתחילה הסתירה את נתוני עיסקאות השוואה שטענה להם, ואשר פעלה
 27 בדרך שזכתה לביקורת קשה ונוקבת בפסק דינו של כב' השופט מנהיים (ע"א 34/01)
 28 תמנע כעת מהמבקש מלטעון טענות הנוגעות לאותן עיסקאות שעל בסיס השוואה להן
 29 נקבע היטל ההשבחה נשוא הערעור.



בתי המשפט

עא 000016/04

בית משפט השלום חדרה

תאריך: 04/06/2006

בפני: השופטת הדסה אסיף

- 1 התנהגותה של המשיבה והתנגדותה להמציא את המסמכים ולהתיר למבקש המצאת
 2 מסמך נוסף לערעור (הסכם הפיתוח, ה.א.) מהווה, לצערי, המשך ישיר להתנהגותה עד
 3 כה, ואני דוחה נסיון זה למנוע מהמבקש את הנתונים הרלוונטים לערעורו".
 4
 5 77. לא יכול להיות ספק בכך שהסכם הפיתוח, שתכליתו לברר אם המקרקעין נשוא עיסקת
 6 ליהמן היו לאחר פיתוח או ללא פיתוח, הוא מסמך חשוב ומהותי לצורך שומת היטל
 7 ההשבחה על חלקו של המערער, והעובדה שמסמך זה לא הוצג בפני השמאי המכריע,
 8 מחייבת את ביטול השומה.
 9
 10 הצורך בבירור השאלה אם מדובר במקרקעין שלאחר פיתוח הוא צורך חיוני גם לפי
 11 התוספת לתקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) תשכ"ו – 1966, שבה פורטו הפרטים
 12 שהם המינימום הנדרש לדו"ח שומה שנערך בידי שמאי. בין הפרטים האלה מצויים גם
 13 העקרונות שלפיהם נערכה השומה, גם מצבו התכנוני של הנכס וגם אפשרויות השימוש
 14 בנכס, לרבות אפשרויות שינוי השימוש וכיו"ב.
 15
 16 העדר התייחסות לשאלת פיתוח המגרש הוא איפוא מחדל מהותי שיוּרד לשורש השומה.
 17
 18 78. לכך יש להוסיף את העובדה שהמסמך הנוגע לפיתוח המגרש היה בידיעת הועדה
 19 המקומית ומהנדס הועדה מר בירנבוים, ואלה בחרו להסתירו הן מהמערער והן מהשמאי
 20 המכריע.
 21
 22 79. כל תוצאה אחרת, ובפרט תוצאה שמשמעה התעלמות מהמסמך הזה, תהיה כי הועדה
 23 המקומית, שהעלימה במכוון את קיומו של המסמך הזה, תקבל יתרון בלתי הוגן. תוצאה
 24 כזו עומדת בניגוד לכללי הצדק הטבעי ולחוש הצדק והדעת אינה סובלת, אפוא, תוצאה
 25 כזו.
 26
 27 80. מכאן שיש להחזיר את השומה לשמאי מכריע על מנת שיבחן את הסכם הפיתוח והשלכתו
 28 על השווי שנקבע בעיסקת ליהמן.
 29



בתי המשפט

עא 000016/04

בית משפט השלום חדרה

תאריך: 04/06/2006

בפני: השופטת הדסה אסיף

- 1 המשיבה גם הסתירה שומות היטל השבחה שערכה בגין תוכנית ש/מק/22/יא ותוכנית
2 ש/מק/22/יד. שומות אלה לא נמסרו ע"י המשיבה והמערער נאלץ לפנות לבית המשפט
3 בבקשה להורות למשיבה להמציא אותן.
4
- 5 81. למרות הרלוונטיות הברורה שיש לשומות כאלה, שכן תוכנית זו היא תוכנית האיחוד
6 והחלוקה שמכוחה נעשתה ההחלפה בין פנינת זכרון לאברמוביץ' ואפשטיין, לא רק
7 שהמשיבה לא המציאה את השומות מיוזמתה אלא שעשתה כל מאמץ להסתירן ואף
8 התנגדה לבקשת המבקש להמציא אותן עד שבית המשפט נאלץ לתת החלטה שהורתה לו
9 להמציאן (החלטה מיום 9.1.05 בבש"א 3136/04, 3139/04).
10
- 11 82. לאחר שהמשיבה המציאה את השומות המשיכה והערימה קשיים על המערער בדרכו
12 להציג אותן ולעשות בהן שימוש לצורך קביעת השווי החדש.
13
- 14 כך למשל התנהל דיון ארוך בבקשה שהגיש המערער, במסגרת הערעור כאן, לאפשר לו
15 לתקן את הערעור ולצרף לו את השומות הללו.
16 רק בסופו של דיון ארוך זה ובעקבות החלטה שניתנה, הוצגו השומות וצורפו לערעור.
17 (בש"א 4288/04).
18
- 19 גם לאחר שהוצגו השומות המשיכה המשיבה בנסיונה למנוע דיון בערעור לגופו וטענה כי
20 יש להעביר את השומות, והמסמכים הנוספים, לשמאי המכריע על מנת שיבדוק אם יש
21 להם משמעות כלשהי ואם כן מהי.
22
- 23 84. בהחלטה מיום 30.11.05 קבעתי כי אין בסיס לבקשה מאחר שיש בה משום נסיון לעקוף
24 את הליכי הערעור באופן שהערעור יוכרע ע"י השמאי המכריע שעל החלטתו מערערים.
25
- 26 ממה נפשך – כל הערעור הוגש בטענה שהשמאי המכריע התעלם ממסמכים ומנתונים
27 מהותיים ורלוונטים וכי בשל כך יש לבטל את החלטתו.
28



בתי המשפט

עא 000016/04

בית משפט השלום חדרה

תאריך: 04/06/2006

בפני: השופטת הדסה אסיף

- 1 קבלת טענת המשיבה משמעה כי השמאי המכריע הוא שיחליט אם המסמכים שהתעלם
 2 מהם הם רלוונטים ודומה שאין צורך להרחיב. די אם אומר שטענה זו מגוחכת וטוב היה
 3 לו לא נטענה כלל, שכן היא עומדת בניגוד לכללי הצדק הטבעי.
 4
- 5 .85 הסתרת שומות אלה מהשמאי המכריע, למרות בקשות חוזרות ונשנות של המערער
 6 להציגן – והעובדה שהשומה ניתנה לבסוף ללא שהמערער יכול היה להסתמך על שומות
 7 אלה – מהווה גם היא פגם היורד לשורשה של השומה – ויש לבטלה.
 8
- 9 .86 לאור כל הנימוקים שפורטו, הגעתי לכלל מסקנה כי יש לבטל את השומה נשוא הערעור,
 10 וכך אני מורה.
 11
- 12 .87 המערער מבקש כי בית המשפט לא יורה על החזרת המחלוקת להכרעתו של השמאי
 13 המכריע הזה, אלא כי בית המשפט ימנה שמאי מכריע חדש.
 14
- 15 .88 מדובר בהליך חריג מאוד.
 16
- 17 עם זאת, שוכנעתי כי המקרה שבפני נכנס לגדר המקרים החריגים הללו.
 18
- 19 .89 התנהלותו של השמאי המכריע בנושא השומה שבפני רחוקה מלהניח את הדעת וזאת
 20 לאורך כל הדרך.
 21
- 22 מלכתחילה קבע השמאי שומה קובעת, בהסתמך על עיסקת השוואה שלא הוצגו בעניינה
 23 כל פרטים שהם, והסתפק בדברי שמאי המשיבה בדבר עיסקה עלומה כלשהי, שבה נמכרו
 24 מקרקעין בשווי של 380 דולר למ"ר, תוך שהוא מסתפק בדברי השמאי מטעם המשיבה
 25 לפיהם באותה עיסקה היו "הרבה פחות אחוזי בניה במקום פחות מרכזי. השטח עם
 26 בעיות פיתוח קשות מטלות קשות, הסכס פיתוח כללי כבד מאוד" וכל זאת מבלי לדרוש,
 27 או לקבל, נתונים מדוייקים על אילו מקרקעין מדובר, על אילו אחוזי בניה מדובר
 28 בעיסקת ההשוואה אל מול המקרקעין נשוא השומה, מה המיקום של כל אחד
 29 מהמקרקעין ומה הסדרי הפיתוח בשתי החלקות.
 30



בתי המשפט

עא 000016/04

בית משפט השלום חדרה

תאריך: 04/06/2006

בפני: השופטת הדסה אסיף

1 התנהלות זו של השמאי המכריע מעוררת לכשעצמה שאלות קשות שעל רובן עמד בית
2 המשפט בהחלטתו שבע"א 12/99, והקושי הנובע משומה זו גם היווה את הבסיס
3 להסכמת הצדדים, הסכמה שהגיעו אליה בעקבות הערעור שהוגש על החלטת בית המשפט
4 בע"א 12/99.

5

6 90. אמנם, קביעתו של השמאי, אם גם נגועה במחדלים שתוארו לעיל, לא הביאה את בית
7 המשפט להחלפת השמאי, אולם התנהלות הדברים כפי שהתפתחה בהמשך ועד להחלטת
8 השמאי נשוא הערעור שבפני מביאה אותי למסקנה כי אין להותיר עוד את קביעת השומה
9 בידיו של השמאי הזה ויש להורות על מינויו של שמאי מכריע חדש.

10

11 92. יש לזכור כי דין החלטתו של השמאי המכריע כדין החלטה של ועדת ערר או של בית
12 משפט מחוזי בערעורי מס הכנסה (ראה ספרו של רוסטוביץ', היטל השבחה, בעמ' 511).
13 בשל כך חייב השמאי המכריע לנהוג על פי הכללים הנוהגים בפני כל מותב משפטי.

14

15 במסגרת זו מצויה גם החובה לשמוע את בעלי הדין ולאפשר להם להביא את דברם,
16 וחובה זו היא חובה שיורדת לשורשה של כל החלטה, והמבחן ליישומה הוא מבחן הצדק
17 הטבעי כפי שנקבע בבג"צ 3,9/58 ברמן נ' שר הפנים, פד"י י"ב 1493.

18

19 כך נקבע כי:

20 "עקרונות הצדק הטבעי משמעם התקנות וסדרי הדין שגוף שיפוטי או מעין
21 שיפוטי חייב לנהוג על פיהם... עליו לתת לצדדים את האפשרות להשמיע את
22 טענותיהם באוזניו, אסור לו לנהוג במידת איפה ואיפה כלפי בעלי הדין, עליו
23 לפסוק כמיטב מצפונו ולא על פי הוראותיהם של אחרים..."
24 ת.א. (מחוזי ת"א) 1078/96 אברהמי אליהו נ' נצבא, פדאור 2000 (5) 517.

25

26 נקבע גם כי:

27 "החובה לנהוג על פי כללי הצדק הטבעי (חלה – ה.א.) גם על רשויות מינהליות
28 למיניהן אשר אינן מבצעות תפקידים מעין שיפוטיים... ואם לגבי רשות
29 מינהלית סתם חל הכלל, לגבי אדם המבצע תפקיד מעין שיפוטי על אחת כמה
30 וכמה".

31

ע"א 409/84 מד"י נ. עוה"ד ד"ר י. שגב, פד"י מ' (3) 706.



בתי המשפט

עא 000016/04

בית משפט השלום חדרה

תאריך: 04/06/2006

בפני: השופטת הדסה אסיף

1

2 במקרה שבפניי חרג השמאי המכריע מכללי הצדק הטבעי, יותר מפעם אחת, כפי שיבואר .93
3 להלן:

4

5 א. העובדה שעוד קודם שהתברר הערעור על פסה"ד בע"א 12/99, מיהר השמאי
6 לפעול על פי פסק הדין שניתן **ובלא דיון** ומבלי שקיבל את פרטי עיסקת ההשוואה
7 קבע כי אין מקום להפחית דבר מהמחיר החדש שקבע בשומה המקורית.
8 בכך יש פגיעה ממשית בכללי הצדק הטבעי.

9

10 ב. חמורה עוד יותר העובדה כי גם בעקבות פניית ב"כ המערער לא מצא השמאי
11 המכריע לנכון לבטל את החלטתו, ואף הודיע לצדדים כי לדעתו לא צריך היה
12 לשמוע אותם קודם למתן ההחלטה המשלימה. כלל בסיסי הוא כי קודם למתן
13 הכרעה במחלוקת כלשהי יש לשמוע את טיעוני שני הצדדים ועל כל פנים לתת
14 להם הזדמנות לטעון. כל דרך אחרת עומדת בניגוד לכללי הצדק הטבעי והחלטה
15 שהתקבלה באופן כזה אינה יכולה לעמוד.

16

17 ג. במיוחד הדבר חמור מאחר והשמאי המכריע, למרות שבשלב הזה כבר היה מודע
18 לטענות המערער בדבר הצורך בפרטים נוספים בנוגע לעיסקת ההשוואה, לא סבר
19 כי יש מקום לקבל פרטים נוספים כאלה ואף לא סבר כי יש מקום לשמוע את
20 טיעוני המערער בהקשר זה, כמו גם את טיעוני המשיבה.

21

22 סיבה נוספת שבעקבותיה אני מחליטה להפקיע את עריכת השומה המכרעת מידי של .94
23 השמאי הזה, היא שהשמאי המכריע נתן החלטות סותרות כאשר תחילה, ובהחלטה מיום
24 14.11.01 החליט השמאי המכריע לעכב את הדיון עד לקבלת פס"ד בע"א 34/01, דבר שלא
25 מנע ממנו מאוחר יותר, ובהחלטה מיום 20.11.01, להחליט שלא לעכב את הדיון עד למתן
26 פסק דין באותו ערעור.

27

28 גם העובדה שלמרות החלטת בית המשפט בע"א 34/01 שמתחה ביקורת קשה על העובדה .95
29 שהועדה הסתירה את נתוני ההשוואה, הרי שרק 9 חודשים לאחר מכן הורה סוף סוף



בתי המשפט

עא 000016/04

בית משפט השלום חדרה

תאריך: 04/06/2006

בפני: השופטת הדסה אסיף

- 1 השמאי המכריע כי על הוועדה להמציא את פרטי עיסקאות ההשוואה. יש בכך משום
2 עיכוב בלתי סביר בעליל במתן הוראה בסיסית ביותר.
- 3
- 4 .96 התנהלות זו של השמאי המכריע שעניין השומה הובא בפניו יותר מפעם אחת ובכל אחת
5 מהפעמים שהובא עניין זה בפניו נפלו ליקויים משמעותיים בהחלטותיו, ליקויים שמקור
6 חלק ניכר מהם במחדליו של השמאי המכריע, מביאה אותי למסקנה כי אין להותיר עוד
7 את קביעת השומה בידיו של השמאי הזה.
- 8
- 9 .97 המערער, כמו גם המשיבה, זכאים לכך שהצדק לא רק ייעשה אלא גם ייראה ואין מקום
10 להחזיר את עריכת השומה לידיו של אותו שמאי שכשל פעמים כה רבות בעריכת השומה
11 הנדרשת.
- 12
- 13 והשווה: בג"צ 4057/00 ישקר בע"מ נ' בית הדין הארצי לעבודה, פד"י נ"ה (3) 734,
14 בסעיף 15 ואילך לפסק הדין, שם נאמר:
- 15 "כאשר שופט כבר גיבש את החלטתו במסגרת פסק דין מקיף ומנומק בתיק
16 שהובא לפניו, הכולל התיחסות לעובדות ולמהימנות עדים, מתעורר ספק ניכר
17 ביכולתו להיכנס, בגלגול נוסף של אותו תיק עצמו, להליך הליבון וההתייעצות
18 ההדדית באותה פתיחות מחשבתית הנדרשת לצורך הענין. כיצד יהיה הוא
19 פתוח לשכנוע ולשינוי כאשר הוא כבר החליט בענין באופן סופי."
- 20
- 21 באותו ענין הורה בג"צ על קביעת מותב חדש, וקבע כי צירוף חברי המותב המקורי למותב
22 הדין מחדש בתיק, נוגד את הכלל בדבר העדר משוא פנים. הדברים יפים מקל וחומר
23 למקרה שבפניי, שבו הוחזרה השומה לדיון מחדש בפני השמאי המכריע יותר מפעם אחת,
24 ולמרות זאת גם ההחלטה נשוא הערעור שבפניי נגועה במחדלים רבים ובהתנהלות
25 שנוגדת את כללי הצדק הטבעי.
- 26
- 27 אין מקום איפוא להותיר את ההכרעה בקביעת השומה המכרעת לשמאי הנוכחי ויש
28 לקבוע שמאי חדש.
- 29



בתי המשפט

עא 000016/04

בית משפט השלום חדרה

תאריך: 04/06/2006

בפני: השופטת הדסה אסיף

- 1 98. המשיבה טענה, בין היתר, כי הטענות שמעלה המערער הן טענות שהן שמאיות במהותן
2 ולא משפטיות, וכי טענות מסוג זה לא ניתן להעלות בערעור לפי סעיף 14 (ג) לתוספת
3 השלישית.
4
5 אני דוחה טענה זו.
- 6
7 99. פגיעה בכללי הצדק הטבעי היא תמיד בעיה משפטית (ע"א 266/97 מנהל מס שבח
8 מקרקעין חיפה נ' ויסמן, פד"י נז (3) 207, 216).
9
10 100. במקרה שבפני הוברר כי לא ניתנה למערער הזדמנות לטעון את טענותיו וחלק מטענותיו
11 כלל לא נדונו ע"י השמאי המכריע.
12
13 101. לפיכך, מתחייבת המסקנה כי יש לאפשר ערעור על החלטה שבה התעלם השמאי המכריע
14 מחלק מהטענות שנטענו בפניו, התעלמות שיש בה משום פגיעה בכללי הצדק הטבעי:
15 "הדיון בפני השמאי המכריע נושא אופי מעין שיפוטי... בתוקף הסמכות
16 להכריע ולקבוע את שיעור ההיטל שאותו על האזרח לשלם לרשות, פועל
17 השמאי המכריע כמעין רשות שיפוטית, בקירבה רעיונית לפעולותיו של בורר,
18 כאשר על ההליך חולשים כללי הצדק הטבעי. בנסיבות אלה מצא המחוקק
19 להורות בסעיף 14 ג' לתוספת כי ניתן לערער על קביעתו, לא רק במקרה של
20 טעות משפטית, אלא גם כאשר לא ניתנה לצדדים הזדמנות נאותה לטעון את
21 טענותיהם או להביא ראיות בפניו... הליכים אלה חשובים ביותר לניהול הליך
22 הוגן, כחלק מעשיית צדק בין הצדדים."
23 ע"א (מחוזי י-ם) 4071/98 הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' דנקנר
24 השקעות בע"מ ואח', פדאור 2000 (4) 770.
25
26 102. גם השאלה אילו נתונים צריכים להיות בפני השמאי בבואו לערוך שומה מכרעת היא
27 שאלה הנוגעת לעקרונות שומה וכזו היא נכנסת להגדרת "בעיה משפטית".
28 רע"א 6070/95 אבן זיו – חברה קבלנית לבניין בע"מ ואח' נ' מנהל מס רכוש וקרן
29 פיצויים ת"א, פד"י נב (2) 337, 342.
30



בתי המשפט

עא 000016/04

בית משפט השלום חדרה

תאריך: 04/06/2006

בפני: השופטת הדסה אסיף

- 1 103. למעלה מן הצורך, אציין כי המצב המשפטי הנוכחי שבו מוגבלת זכות הערעור אינו מצב
2 רצוי ויש לצמצמו ככל שניתן. (רע"א 5515/95 מדינת ישראל נ' אברהמי פד"י נא (3) 280,
3 284).
- 4
- 5 104. במיוחד הדבר נכון כאשר על שולחן הכנסת מונחת הצעת חוק שמטרתה להרחיב את זכות
6 הערעור ולבטל את ההגבלה שקיימת היום על אופי הטענות שניתן להעלות בערעור (הצעת
7 חוק בתי משפט לעניינים מנהליים (תיקון מס' 8), תשס"ד – 2004, הצעות חוק 77 מיום
8 5.1.04 בעמ' 298).
- 9
- 10 105. סוף דבר שאני מקבלת את הערעור, מבטלת את החלטתו של השמאי המכריע ומורה על
11 מינויה של שמאית מכריעה חדשה, הגב' רחל פרנקו מרחוב ליפסקי 5 בתל אביב
12 (טל': 6043456 – 03) על מנת שתחליט בשאלה שבמחלוקת.
- 13
- 14 106. השמאית המכריעה תשמע את טענות הצדדים בקשר לעיסקאות ההשוואה, עיסקת
15 ליהמן, אברמוביץ' ואפשטיין, והכל לאור המסמכים שצורפו לכתב הערעור כאן, הן
16 במקורו והן לאחר שתוקן.
- 17
- 18 107. בנסיבות הענין, ולאור הקשיים שהערימה המשיבה על המבקש, וההליכים הרבים
19 שהמבקש נדרש להם עד כה, אני מורה כי המשיבה תשא לבדה בהוצאות השמאית
20 החדשה שמינויה נקבע כעת.
- 21
- 22 108. אשר להוצאות הערעור שבפני –
23 אני מחייבת בהן את המשיבה והיא תשלם לכן למבקש סכום של 50,000 ₪ פלוס מע"מ,
24 כאשר סכום נקבע לא רק לאור הסכום השנוי במחלוקת לאור השומה המכרעת שהיא
25 נשוא הערעור, אלא גם לאור התנהלות המשיבה בתיק שבפניי, התנהלות שהתייחסתי
26 אליה יותר מפעם אחת בהחלטות שניתנו בערעור ובבקשות שהוגשו במסגרתו.
- 27 המזכירות תעביר את פסק הדין לצדדים.
- 28 ניתן היום ח' בסיון, תשס"ו (4 ביוני 2006) בהעדר.

הדסה אסיף, שופטת