

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים - מחוז המרכז**  
**ועדת ערר מחוזית**

ערר מס' 091/06

**הרכב ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד איל ד. מאמו

העמותה לקידום התכנון: אדרי' מר שמואל חכים

נציג ציבור: מר ניסן קרופסקי

נציג ציבור: מר עמירם גילי

העורר/ים: רוסנה ודניאל מגרפטה

על ידי עו"ד משה קמר

- נגד -

המשיב/ים: הוועדה המקומית לתו"ב רעננה

על ידי עו"ד שרונה לוי

**החלטה**

הערר הוגש על החלטת הוועדה המקומית לתו"ב רעננה, בה דחתה את תביעת הפיצויים שהגישו העוררים בגין פגיעה נטענת לשני בתים צמודי קרקע בחלקה 58, גוש 7654, רחוב דב גרונר 8 רעננה, עקב אישורה של תכנית רע / 1 / 365 (להלן: "התכנית").

מדובר בתכנית הקובעת בין היתר כי ייעודן של חלקות 107 ו - 109 בגוש 7654 השתנה משצ"פ לשב"צ לצורך בית כנסת ודרכים. לטענת העוררים התכנית גורמת לפגיעה במקרקעין הנ"ל כמפורט בחו"ד שמאי שהגישו. העוררים אף מסתמכים על החלטת ועדת הערר בערר 144/03 בה מינתה ועדת הערר שמאי מכריע, בתביעתם של בעלי זכויות במקרקעין סמוכים, אשר הוגשה עקב אישורה של התכנית.

הוועדה המקומית טוענת כי דין הערר להדחות, שכן בית העוררים אינו בבחינת נכס גובל, ומהווה יחידת רישום נפרדת, ובינו לבין הקו הכחול של התכנית, מפריד מגרש נוסף עליו קיים בית מגורים, החוצץ בין בית המגורים של התובעים לחלקת הדרך הגובלת בגינה הציבורית שבתחומה אושרה הקמתו של בית הכנסת. עוד טוענת הוועדה המקומית כי בהתחשב בחו"ד השמאי מטעמה והעובדה שהערר מתפלל בבית הכנסת, ונהנה מהשימוש הנובע מן התכנית, הרי שלא נפגעו זכויותיו.

בעת הדיון טענה הועדה המקומית טענות נוספות בדבר מועד הגשת שומת העוררים וכן הוכחת זכויות העוררים במקרקעין.

לאחר ששמענו את טענות הצדדים ולאחר עיון במסמכים שונים שהוגשו על ידם ובחוות הדעת, סבורים אנו כי יש למנות שמאי מכריע בערר זה.

בהתאם להחלטת ועדת הערר הגישו העוררים מסמכים המעידים על כך שהן המשיבה והן מנהל מקרקעי ישראל הכירו בזכותו של העורר מר דניאל מגרפטה, כבעל זכויות בנכס. המשיבה נתנה לעורר היתר בניה והמנהל הכיר בזכותו בכך שחתם על הבקשה להיתר בניה, והזכויות הועברו לעורר כפי שעולה מתצהיר העברה במתנה מאחיו דוד מגרפטה עוד בשנת 1999.

ועדת הערר החליטה במספר רב של מקרים כי גם זכות שטרם נרשמה בלשכת רישום מקרקעין יכולה לבוא בשערינו של סעיף 197 לחוק התו"ב, ולא טוהר קנייניות הזכות הוא הקובע אלא ערכה הכלכלי אשר נפגע עקב התכנית (ר' ע"מ 47/98 דוד ופיליס וייסברג נ' ועדה מקומית לתו"ב רמת השרון ואח' המסתמך בין היתר על הלכת מנדלבאום (ע"א 511/88)). עם זאת ראוי שהעורר ימציא אישור זכויות עדכני מממ"י בטרם יוכרע ערר זה סופית.

באשר לטענה שנטענה בנושא צירוף חו"ד השמאית מספר ימים לאחר הגשת התביעה, משחלפה תקופת ההתיישנות, גם טענה זו דחינו בעבר במספר מקרים (ר' למשל ערר 96/01 פדילי נ' הועדה המקומית לתו"ב טירה).

גם בשאלה האם המקרקעין הם בגדר מקרקעין גובלים אם לאו, דעתנו היא כי יש לקבל את טענת העוררים, שכן המבחן לשאלה אם נכס הוא גובל, הוא מבחן תכנוני ולחלוקה הקניינית הפנימית בנכס, המחווה יחידה תכנונית אחת, אין רלוונטיות לטעמנו. זאת ועוד גם תשריט החלוקה שהוצג בפנינו מסמן דרכי גישה לחלקות אשר משיקות השקה פיזית לגבול התכנית. נכון הדבר כי המבחן בשאלה זו הוא מבחן טכני, ובמקרה שבפנינו אמנם אין לפסול על הסף את התביעה בגין סוגיית הגבילות, אך ברור שאין דינה של הפגיעה הנטענת כאן, לגבי בית פנימי, כדין פגיעה שהוכרעה על ידי שמאי מכריע לגבי בית קדמי, והיא בוודאי פחותה.

לאור כל האמור לעיל אנו מחליטים למנות שמאי מכריע בערר זה, וממנים את מר רונן וגנר כשמאי מכריע.

השמאי המכריע יקבע אם נגרמה פגיעה למקרקעין, ואם כן - יקבע את שיעור הפגיעה. אם ימצא השמאי המכריע כי יש לשלם לעורר פיצוי לפי סעיף 197 יפרט בהחלטתו את כל מרכיבי הפיצוי.

חשמאי המכריע יהיה כפוף להוראות הדין המהותי והחלטתו תהייה מפורטת ומנומקת. כמו כן יונחה השמאי המכריע על פי החלטה זו.

מזכירות ועדת הערר תשלח לשמאי המכריע את הפרוטוקולים מדיוני הוועדה ואת החלטותיה, ואילו הצדדים יעבירו לידי את כתבי טענותיהם וכל תומר אחר שברצונם להציג לפניו תוך 15 יום מתאריך החלטת זו.

השמאי המכריע יזמן את הצדדים לדיון תוך 30 יום מהמועד בו פנה אליו אחד הצדדים, וייתן את החלטתו תוך שלושה חודשים ממועד הדיון הראשון שיתקיים בפניו.

אם בהתאם לתוצאה אליה יגיע השמאי המכריע תרצה המשיבה לטעון טענת פטור לפי סעיף 200 לחוק, תהיה רשאית להגיש בקשה מפורטת לוועדת הערר, במסגרת תיק ערר זה, תוך 30 יום מהמועד בו הומצאה לה החלטת השמאי המכריע.


אם ירצה מי מהצדדים לערור על החלטת השמאי המכריע - יוגש ערר במסגרת תיק ערר חדש, במועדים הקבועים בחוק ובתקנות.

השמאי המכריע יודיע לצדדים גובה שכר טרחתו ואו דרך חישובו בטרם יחל בעבודתו.

בשלב זה ישאו הצדדים בשכר טרחת השמאי המכריע בחלקים שווים (מחצית על ידי העוררים ומחצית על ידי המשיבה). לאחר קבלת החלטת השמאי המכריע יוכלו הצדדים לפנות לוועדת הערר על מנת שתפסוק בשאלת החוצאות.

ההחלטה התקבלה פה אחד על ידי כל חברי הוועדה.

  
 יו"ר ועדת הערר  
 מאמו, עו"ד

  
 ענבר לדרמן  
 מזכירת ועדת הערר

ניתנה בתאריך 21/02/2007