

מדינת ישראל
 משרד הפנים - מחוז מרכז
 ועדת ערר לתכנון ובניה
 פיצויים והיטלי השבחה

ערר 9023/13

הרכב ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד כרמית פנטון

מ"מ חבר ועדה: מר מיכאל גופר

נציגת מתכנתת המחוז: גב' מירה מוסקוביץ

העוררים: 1. הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון

על ידי עו"ד עזרא קוקיא

2. בלובשטיין משה

על ידי עו"ד ברוידא

3. רותם מחשבים בע"מ

על ידי עו"ד גולדשטיין

- נגד -

המשיבים: 1. ידידיה ברגר

2. מתי קורן

על ידי עו"ד משה קמר



החלטה

הערר הוגש על השומה המכרעת של השמאי המכריע, מר אילן ברעם, אשר מונה על פי הדין הקודם בעררים 414+415/06. בשומה המכרעת נדחו רוב ראשי הנוק, שנתבעו ע"י המשיבים בגין אישורה של תכנית הר/2/8/19/1000, שאושרה ביום 6.4.2003 ונקבעה ירידת ערך בשעור של 10% בגין פגיעה בפרטיות. שעור הפיצוי שנקבע למשיבים מס' 1 בשומה המכרעת למועד הקובע הוא 180,000 ש"ח ולמשיבים מס' 2 217,000 ש"ח. אין מחלוקת בין הצדדים כי המצב התכנוני הקודם הינו תכנית הר/במ/600. אין גם מחלוקת בין הצדדים בענין הוראות תכנית הר/במ/600 הקובעות כי ההוראות בדבר מספר הקומות יקבעו בתכנית מפורטת וכי ניתן לבנות 48 יח"ד. המחלוקת בין הצדדים היא לענין פרשנות הוראות התכנית והפרשנות שניתנה לה ע"י השמאי המכריע.

הערר הוגש על ידי הוועדה המקומית והמשפטים בטענה, כי טעה השמאי המכריע בפרשנותו את המצב התכנוני הקודם לפי הר/במ/600. בשומה המכרעת נקבע כי מאחר ולא נקבעו הוראות ספציפיות בעניין מספר הקומות בתכנית הר/במ/600 וכאשר ניתן היה לבנות 48 יח"ד, הציפייה הסבירה היתה כי ניתן היה לבנות מבנה בן 4 קומות לכל היותר במצב התכנוני הקודם.

העוררים טוענים כי מאחר וניתן היה לבנות 48 יחידות דיור, הרי שהפרשנות הנכונה של תכנית הר/במ/600 היא כי במצב התכנוני הקודם ניתן היה לצפות שיבנה במקרקעין הסמוכים לבית המשיבים לכל הפחות מבנה בן 10 קומות. לפיכך היה על השמאי המכריע לקבוע כי במצב התכנוני הקודם ניתן היה לבנות מול מקרקעי המשיבים בניין בן 10 קומות ולא בן 4 קומות כפי שקבע.

נטען כי לא ניתן לבנות בנין בן 4 קומות ובן 48 יח"ד. לפיכך, ככל שקבע כי ישנה פגיעה בפרטיות, היה עליו לכל היותר לקבוע ולבחון אם נגרמה פגיעה בפרטיות אך ורק לגבי הדלתא שבין 10 קומות ל - 18 קומות, ולא בין 4 קומות ל - 18 קומות כפי שקבע. נטען, כי לעניין פגיעה בפרטיות, אין הבדל בין 10 קומות ל - 18 קומות, ולפיכך גם טעה בקביעתו ואין פגיעה בפרטיות.

המשיבים טוענים כי לא נפלה טעות בשומה המכרעת ובוודאי שלא טעות מהותית. בהתאם לפסיקה ולהחלטות ועדות הערר, אין להתערב בשומה המכרעת. מדובר בהכרעות שמאיות שאין להתערב בהם. לכן גם לא היה מקום לצרף חוות דעת שמאית מטעם עוררת מס' 1 לערר. נטען כי מדובר בבניין גדול מימדים, בן 18 קומות בקווי בניין מינימליים, ליד מבנה צמוד קרקע של המשיבים. לכן מדובר בפגיעה משמעותית בפרטיות. מדובר בקביעה שמאית ראויה ומבוססת, בשומה המכרעת שאין להתערב בה.

השמאי המכריע אשר נכח בדיון, הדגיש בפנינו כי בשומה המכרעת לא קבע באף מקום כי ניתן היה לבנות מבנה אחד בן 4 קומות ובו 48 יחידות דיור, כפי שנטען על ידי העוררים, וכפי שנאמר על ידו במפורש בשומה המכרעת, שם בעמוד 38: **"זאת ועוד, בהתאם למצב התכנוני הקיים, עובר לאישור התכנית, ניתן היה להקים על המקרקעין הפוגעים מבנים בבניה רוויה ובצפיפות של 16 יח"ד לדונם, 48 יח"ד סה"כ"**. היינו כפי שהסביר השמאי המכריע בדיון, אין מדובר בניתוח מוטעה בשומה המכרעת כפי שנטען על ידי העוררים. העוררים ביססו את טענתם לטעות בשומה המכרעת על כי לא ניתן לבנות מבנה אחד בן 4 קומות ובו 48 יחידות דיור. דא עקא, שכפי שהסביר השמאי המכריע בדיון, אין ולא מופיעה בשומה המכרעת קביעה שכזו. השמאי המכריע גם פירט, כמופיע בפרוטוקול הדיון, את שטח החלקות נשוא התכנית הפוגעת, והסביר את ניתוחו לעניין מספר המבנים, וכפועל יוצא מכך את מספר הקומות שלדעתו סביר היה לצפות להם במצב התכנוני הקודם בהתחשב באופי הסביבה: **"ניתן היה להקים מבנים ולא מבנה בבניה רוויה ובצפיפות של 16 יחידות לדונם, מדובר על מבנים ולא מבנה. שתי החלקות הפוגעות הנכללות בתכנית זה חלקה 652 ששטחה 764 וחלקה 654 ששטחה 2.210 דונם, סה"כ ביחד 2.974 כ - 3 דונם. לפי 16 יחידות לדונם כפול 3 מבנים זה 48 יחידות. התכנית היא 16 יחידות דיור לדונם ויש לנו כ - 3 דונם וזה המבנים שהתכוונתי בחוות דעתי. אני מסכים עם חברי שאי אפשר לאכלס 48 יחידות בבניין בן 4 קומות אבל אפשר לאכלס 48 יחידות ב - 3 בניינים של 4 קומות וזה הבסיס לחוות דעתי זה 48 יחידות זה 3 דונם לפי 16 יחידות דיור לדונם, כך פעלתי לאורך כל חוות הדעת מעולם לא הזכרתי מבנה אחד, אלא מבנים. לעניין הפרטיות פגיעה בפרטיות אין ספק שככל שיש מספר רב יותר של יחידות דיור שצופות לעבר נכס כך מידת הפרטיות שלו נפגעת יותר אם היו 2 יחידות דיור או 20 יחידות דיור הפגיעה היא משמעותית. ככל שיש מספר יחידות דיור גדול יותר שצופה אל עבר הבתים הפרטיים כך מידת הפרטיות נפגעת יותר"**. (עמוד 3 לפרוטוקול).

בנסיבות אלה לא מצאנו כי נפלה טעות מהותית כלשהי בשומה המכרעת. עיין בשומה המכרעת מעלה כי לא נאמר בה כי מדובר במבנה אחד בן 4 קומות כנטען על ידי העוררים. כמו כן הטענה כי הציפייה הסבירה היא לבנייה בגובה 4 קומות במצב התכנוני הקודם לא נסתרה על ידי העוררים ולא הובאו ראיות כלשהן על ידם המוכיחים את ההיפך. יתירה מכך - לא הובאו ראיות כלשהן המוכיחות את טענתם כי בניין בן 10 קומות לשיטתם, הינו ציפייה סבירה במצב הקודם לפני

בנסיבות העניין ואיננו חריג לאופי הסביבה. אשר על כן גם לא הונח בסיס ראייתי כלשהו ממילא לטענתם. נעיר גם כי עיון בשומה המכרעת בקללותה מעלה כי מדובר בשומה מכרעת מקצועית, מפורטת ומנומקת. רוב ראשי הנזק שנטענו, נדונו ונותחו בהרחבה על ידי השמאי המכריע, נדחו על ידו, כאשר נותר אך ורק ראש נזק אחד, אשר נקבע לבסוף כי ישנה פגיעה בגינו - פגיעה בפרטיות ונקבע שיעור פגיעה של 10% כמפורט בשומה המכרעת. כמפורט לעיל לא נמצא כי נפלה טעות מהותית גם בעניין זה.

אשר על כן, אנו דוחים את הערר.

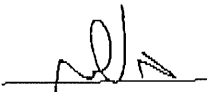
בסופו של הדיון הוזכר סעיף 200 על ידי אחד מבי"כ אחד מהעוררים בטענה כי נטען לו בערר המקורי, 414+415/06 ומנגד טען בי"כ המשיבים להוצאות בהליך המקורי. שתי טענות אלו אינן מעניינות של ערר זה אשר הינו ערר על שומה מכרעת ולא היה מקום להעלותן במסגרת זו וכאשר אין מדובר בהליכים במסגרת הערר המקורי - ערר 415+416/06. בערר שלפנינו לא נטענו טענות כלשהן בעניין סעיף 200 ובעניין הוצאות מעבר לערר על השומה המכרעת. ואכן אין מקום להעלות בהליך שלפנינו טענות שאין עניינן בערר על שומה מכרעת. נעיר גם, כי עיון בהחלטה שניתנה בערר המקורי מיום 5.4.11 מעלה כי גם לא ניתנה שם החלטה כלשהי לא בעניין הוצאות ולא בעניין סעיף 200, ואשר על כן, אחת משתיים - לו מי מהצדדים רצה לטעון בעניין זה יכול היה להגיש בקשה למיצער תוך זמן סביר מאז מתן ההחלטה של הרכב הוועדה דאז ובמסגרת אותו הליך, ובכל מקרה בוודאי שלא במסגרת ערר זה, אם בכלל, מאחר וכאמור ממילא לא ניתנה החלטה כלשהי בעניין. אשר לטענות בעניין סעיף 200, נוסיף ונעיר גם כי השומה המכרעת ניתנה ביום 21.11.2012. אשר על כן גם מיום מתן השומה המכרעת, ככל שהעוררים רצו לטעון בעניין סעיף 200, הרי שחלף עבר המועד הסביר גם לכך. אשר על כן, ודאי שבשלב זה, בערר על שומה מכרעת, אין מקום לטעון לא לעניין סעיף 200, ולא לעניין הוצאות של הערר המקורי. בכל מקרה גם לא ניתן לעשות כן במסגרת הערר המקורי מאחר וכבר עברו כמה שנים מאז חלוף הזמן הסביר לעשות כן.

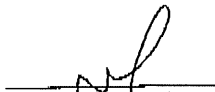
אשר להוצאות בערר שלפנינו, העוררים ביחד ולחוד יישאו בהוצאות כל אחד מהמשיבים בסכום של 10,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק, סה"כ 20,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק.

ההוצאות ישולמו תוך 60 יום, לאחר מכן יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה ניתנה ביום: ד' ניסן התשע"ה, 24.3.15.


 כרמית פנטון, עו"ד
 יו"ר ועדת ערר


 לירון שחם
 מזכירת ועדת ערר