

מדינת ישראל
משרד הפנים - מחוז המרכז
ועדת ערר מחוזית

ערר מס' 185/05

הרכב ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד מיכל גלקין גולן

העמותה לקידום התכנון: אדרי' מר שמואל חכים

נציג ציבור: מר עמירם גלילי

העוררים: בת שבע לוי ואח'

על ידי עו"ד משה קמר

- נגד -

המשיבות: 1. הוועדה המקומית לתו"ב מצפה אפק

על ידי עו"ד מתקאל סמארה

2. מע"צ

על ידי עו"ד יסמין פסטרנק

החלטה

1. בהתאם להחלטתנו מיום 22/4/2014 הודיעו הצדדים כי הם מסכימים לקבלת ההחלטה בידי ועדת הערר לתוכניות והיתרים ולפיכך אנו נדרשים לנושא שכר הטרחה בתיק שבנדון.
2. עסקינן בתביעה שהתקבלה בחלקה, בנודע להשפעת תכנית מח/85 על המקרקעין נשוא הערר שהינן נכסים גובלים לתחום אותה תכנית. מדובר בארבע חלקות בהן בנויים בתי מגורים וצמודי קרקע, כל חלקה מחולקת לשני מגרשים כאשר הפרופורציה שונה בין החלקות. ביום 9/8/2009 מונה שמאי מכריע לביורר המחלוקת בין הצדדים.
3. ביום 11.1.12 ניתנה שומתו המכרעת, ולפיה בתמצית בבינוי הצפוי בשטח התכנית במצב הקודם, דובר בשטח חקלאי בשימוש מחנה צבאי וסביר כי ישמור על הפרופיל הקיים, על פי התזכיר וחוות הדעת של המשרד להגנת הסביבה עקב אישור התכנית צפוי לחול שינוי משמעותי בנפגעי איכות הסביבה בנכסים הגובלים, וכן כי קיימת השפעת מפגעי איכות הסביבה על שוויים של מקרקעי העוררים.

4. שמאי המקרקעין העריך את הפגיעה בסכומים כדלקמן: 50 אלף ₪ למועד הקובע עד 123 אלף ₪ למועד הקובע ובסך הכל, 1,300,000 ₪ למועד הקובע בשנת 2001.
5. הפער בין התביעות כפי שהוגשו כשהן מגובות בשמאוויות מטעם העוררים לבין השמאות המכרעת אינו משמעותי כך, למשל, מגיעות חלק מהתביעות לערכים דומים בתביעה ובפסיקה (למשל משפחת אלגבי), וחלקן מגיעות לכל היותר למחצית התביעה (משפחת בצלאל) כאשר לרובן נפסק למעלה משיעור זה (כ- 70% מהתביעה ומעלה).
6. עוד יש להביא בחשבון כי העוררים לא תמכו את תביעתם מלכתחילה בראיות כפי שנדרש וכי לא נותר בידי הועדה המקומית אלא לדחותה כפי שהוגשה, דבר שחייב את שני הצדדים להמשיך בהליכים, רק במסגרת ועדת הערר הגשה שומה מטעם העוררים.
7. יחד עם זאת, אין העוררים צריכים לשאת בחסרון כיס גם אם לא יצאו "ומחצית תאוותם בידם". כפי שכבר קבענו בעבר:

"איננו סבורים כי העובדה כי השמאית המכריעה החליטה על קבלת חלק מהתביעה בלבד, ואפילו מדובר בחלק קטן, הופכת הנטל במקרה דנן, שכן ברי כי בסופו של הליך נפגעו מקרקעי העוררים כתוצאה מתכנית וחובת הועדה לשפות אותם בגין נזק זה.

לא השתכנענו כי העוררים נקטו בהליכים מיותרים ו/או מסובכים במיוחד באופן שיש בו כדי לשלול מהם במקרה דנן השיפוי המגיע להם בדין על הוצאותיהם.

לעניין זה אנו מתכבדים להפנות גם להחלטתנו בערר 220+261/06 שם נקבע כדלקמן:

" לית מאן דפליג כי ועדת הערר מוסמכת לפסוק הוצאות לבעל דין שזכה במסגרת הליך על פי פרק ט' לחוק לעניין זה אנו מתכבדים להפנות לאסמכתאות הבאות:

ע"ש (חי) 520/97 שלייק נ' הועדה המקומית חדרה, שם נפסק:

"כפי שצוין לעיל הסמכות הטבועה לפסיקת הוצאות הינה חלק מסמכותה הטבועה של כל רשות שיפוטית ... מטרת פסיקת ההוצאות הינה מניעת מצב שבעל דין שזכה בדינו לא יוכל ליהנות ממלוא זכויותיו בשל ההוצאות שהוציא למימושה... לדעתי תכלית החוק מחייבת מתן האפשרות לוועדת הערר לפסוק הוצאות דיון... נמצא אפוא כי ועדת הערר סמכות טבועה לפסוק הוצאות דיון לרבות שכ"ט עו"ד ביושבה בערר לפי סעיף 197"

עת"מ (ת"א) 1675/03 גלדיס נ' ועדת הערר.

ה"פ (ב"ש) 4160/98 הועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון נ' ועדת הערר המחוזית.

ככלל נקודת המוצא היא שיש לפסוק לבעל דין שזכה הוצאות ריאליות. אותו סכום ריאלי שהוצע מועבר משוכה נוספת של נחיצותן של ההוצאות, היחס בין ההוצאות לסעד, מורכבות ההליך, דרכי התנהלות הצדדים, חשיבות העניין המתברר בהליך המשפטי, אינטרס ציבורי, שמירתם של ערכי היסוד וכו'. (לעניין זה ר' עמ"נ (ת"א) 273/05 סימה גורנת ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הדרים ואח')..."

8. במקרה דנן אנו רואים לפסוק לעוררים את מלוא חלקם בשכר טרחת השמאי המכריע, האגרה, ושכר טרחת עו"ד בשיעור 13% מהפיצוי שנפסק+ מע"מ, שער שמגלם לטעמנו גם שכר טרחה ראוי במקרה דנן, בהתחשב בנסיבות המקרה, לרבות העובדה כי התביעה נדרשה לתיקון, הסכום שנפסק משך ההליכים ומידת מורכבותם.

ההחלטה התקבלה פה אחד על ידי כל חברי הוועדה.


מיכל גלקין גולן, עו"ד
יו"ר ועדת הערר


סיון רון
מזכירת ועדת הערר

ניתנה בתאריך 18.6.2014