



**מדינת ישראל
ועדת ערר לתכנון ולבניה-
פיצויים והיטלי השבחה
מחוז מרכז**

בל"מ 1/13

הרכב ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד כרמית פנטון

מ"מ חבר ועדה: אדריכל מר מיכאל גופר

נציג מתכנן המחוז: מר מוחמד נאטור

מבקשים: בעלי הזכויות במגרש 1002 (חלקה 4 בגוש 9040)

על ידי עו"ד אפרת שרון

- נגד -

המשיבה: ועדה מקומית לתכנון ובניה נתניה

על ידי עו"ד שולה רגב

החלטה בבקשה להארכת מועד להגשת ערר

ביום **26.12.12** הוגשה בקשה להארכת מועד להגשת ערר על שמאות מכריעה אשר הומצאה למבקשים ביום **26.8.12**.

מדובר בבקשה אשר הוגשה בחלוף ארבעה חודשים תמימים מיום המצאת השומה לידי המבקשים.

המבקשים טוענים כי טעו לחשוב כי את מועד הגשת הערר יש למנות מיום קבלת תשובת השמאי המכריע למכתבם, ביום 9.10.12, כי לא מצא טעויות סופר וטעויות חישוב בשומתו המכריעה (במכתב מיום 2.9.12 ביקש שמאי המבקשים מהשמאי המכריע לתקן טעויות סופר וטעויות חישוב שנפלו לטענתו, בשומה המכרעת), או מיום קבלת דרישת תשלום היטל השבחה מהוועדה, בתחילת נובמבר, בעקבות השומה המכרעת.

עוד מציינים המבקשים כי מדובר בשלוש קבוצות רכישה (215 דירות) שהיה עליהם להתארגן, לקבל את המידע ולהחליט בעניין הגשת הערר, וכי עשו ככל שביכולתם להגיש את הערר מוקדם ככל האפשר.

ב"כ המשיבה הסכימה לבקשה בכפוף להחלטתנו (דוא"ל שצורף לבקשה, מיום 26.12.12).

בבקשה עצמה צוטטה גם הפסיקה הידועה לפיה, יש להגיש בקשה להארכת מועד בתוך המועד אותו מבקשים להאריך.

סעיף 14(ב)(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 קובע כי:

(4) על החלטתו של השמאי המכריע כאמור בפסקה (3), יכולים החייב בהיטל או הוועדה המקומית לערור לפני ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה בתוך 45 ימים מיום המצאת ההחלטה של השמאי המכריע; יושב ראש ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה רשאי להאריך את התקופה האמורה מטעמים מיוחדים שיירשמו.

הוראת החוק ברורה היא ואין כל מקום ל"טעות" בהבנתה, גם לא ע"י מי שאיננו בעל מקצוע. את 45 הימים יש למנות מיום המצאת ההחלטה של השמאי המכריע.

המבקשים לא ציינו, לא נימקו ולא פירטו כלל מדוע לא הגישו בקשה להארכת מועד בתוך המועד אותו מבקשים להאריך. כמו כן לא הראו המבקשים טעם כלשהו או נימוק כלשהו אשר מנע מהם מלהגיש בקשה להארכת מועד בתוך המועד אותו ביקשו להאריך. זאת בפרט כאשר במשך כל התקופה שחלפה ממועד המצאת השומה המכרעת ועד להגשת הבקשה להארכת מועד פעלו המבקשים בהליכים שונים הקשורים לשומה המכרעת, וע"י מייצגים בעלי מקצוע מטעמם (עורכי דין ושמאים) ואשר גם לא ניתן לייחס להם טעות בידיעת הדין כנטען.

יודגש גם, כי כפי שכבר נפסק פעמים רבות בעבר, וגם בהחלטותינו אנו, טעות בדין או בהבנת הדין אין בה משום טעם מיוחד להארכת מועד.

אשר לנסיבות העניין לגופם במסגרת בחינת סיכויי ההליך לגופו - המבקשים מוסיפים וטוענים כי להם טענות כבדות משקל לעניין המצב התכנוני והמשפטי המיוחד בפרויקט "עיר ימים": **"אשר ככל הנראה עקב חוסר ידיעה או חשיפה מספקת של הגופים המעורבים למצב מיוחד זה עד כה, למעט המשיבה עצמה, לא נשקלו באופן הראוי".** וכן כי **"קיים אינטרס ציבורי מובהק עוד יותר להביא**

את הדברים לדין והכרעה בפני הועדה הנכבדה לנוכח השפעתם על המתחם כולו".

אשר לעניין היטל ההשבחה, שהוא ורק הוא נשוא ההליכים שבפנינו, טענו המבקשים כי:

"22. השאלה אשר עולה במסגרת הערר היא, האם יש לחייב בהיטל השבחה בגין תוספת קומות במסגרת הקלה, כאשר תוספת הקומות נדרשת לשם מיצוי הזכויות שהוענקו בעקבות הסכם הפשרה והליכי התכנון אשר נבעו ממנו. עמדת העוררים (המבקשים) היא, כי אין מדובר בהשבחה של המקרקעין אלא לכל היותר יצירת זמינות למיצוי מלוא זכויות הבניה."

לא פורט ולא הובהר כלל, מה הרלבנטיות של כל הסוגיות "התכנוניות - משפטיות" העולות בהקשר של פרויקט עיר ימים, לערר על שמאי מכריע, אותו מבקשים להגיש באיחור.

יודגש כי הערר אותו מבקשים להגיש באיחור, אמור להיות **ערר אך ורק על שומתו המכריעה של השמאי המכריע מר מנחם מלוכנא**. במסגרת ערר כזה, שהינו ערר על שמאי מכריע, על העוררים

להצביע על **טעויות מהותיות** או **דופי חמור** שנפלו בשומה מכרעת, עד כדי צורך בהתערבותנו בשומה מכרעת.

על היקף התערבותנו המצומצם בשומה מכרעת, ועל אחת כמה וכמה בשומה מכרעת שנערכה ע"י שמאי מכריע שמונה על פי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, עמדנו בהרחבה עוד בערר 8005/10 דיור ב.פ בע"מ נ' וועדה מקומית לתכנון ובניה רחובות (פורסמה בנבו). ועל מנת שלא להאריך נסתפק בהפניה לאמור שם. כן נפנה בעניין זה לערר חל/85198/10 הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון נ' יוסי כהן (פורסמה בנבו).

לכל אורך הבקשה להארכת מועד, בת 5 עמודים, לא נטענה ולו טענה אחת לטעות מהותית בשומה המכרעת. ההיפך הוא הנכון. נאמר כי מיד עם המצאת השומה המכרעת לידי המבקשים פנה השמאי מטעמם לשמאי המכריע בבקשה לתקן בה טעויות סופר וטעויות חישוב בלבד, שנפלו בה לטענתו. לא נטענה טענה כלשהי על ידם לטעויות אחרות, מהותיות בשומה המכרעת. השמאי המכריע אף דחה פנייתם זו לתיקון טעויות סופר וטעויות חישוב בלבד וקבע כי לא נפלו כאלו בשומתו המכרעת.

יתר על כן, המבקשים מבקשים למעשה, עתה לראשונה, להעלות טענה חדשה בערר לגבי עצם החיוב בהיטל השבחה, ובלשונם: "האם יש לחייב בהיטל השבחה בגין תוספת קומות במסגרת הקלה כאשר היא נובעת מהסכם פשרה והליכי תכנון שנבעו ממנו". לטענתם, אין מדובר בהשבחה אלא ביצירת

זמינות למיצוי זכויות בניה (סעיף 22 לבקשה שצוטט לעיל). בנוסף - מבקשים המבקשים לעשות "מקצה שיפורים" בערר באומרים כי: **"עקב חוסר ידיעה או חשיפה מספקת" לא נשקלו כל הטענות המשפטיות עד כה...**"

לכל אלו אין מקום במסגרת ערר המוגש על שומה מכרעת.

ונזכיר - המבקשים, מיזמתם, פנו למינוי שמאי מכריע בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית, משמע, גם אליבא דדידם, המחלוקת עם המשיבה היתה על **גובה** החיוב בלבד **ולא** על **עצם** החיוב, שהרי כך קובע סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965:

"(ב) (1) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו, לפנות, בתוך התקופות האמורות בסעיף קטן (א), לפי העניין, ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב; יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין רשאי להאריך את התקופות האמורות מטעמים מיוחדים שיירשמו;"

המבקשים הם שיזמו את מינוי השמאי המכריע, היו צד להליכים בפני שמאי מכריע, שילמו מן הסתם גם את שכר טרחתו בהתאם לתקנות וקיבלו לידם שומה מכרעת.

הערר אותו מבקשים להגיש הינו ערר במסגרת סעיף 14(ב)(4) לתוספת השלישית - **ערר על החלטתו של שמאי מכריע.**

המבקשים **אינם** יכולים להגיש עתה ערר על עצם החיוב בהיטל ההשבחה, היינו - כנגד עצם דרישת תשלום היטל ההשבחה המקורית שנשלחה אליהם ע"י המשיבה, שאת זאת הם מבקשים למעשה לעשות עתה. למותר לציין כי בעניין זה איחרו המבקשים את המועד בחודשים רבים, מה

גם שממעשיהם הם - הליכה למסלול של שמאי מכריע - עולה ההיפך - כי כל שחלקו עליו היה גובה החיוב ולא עצם החיוב.

המבקשים אינם יכולים להעלות טענות חדשות בערר על שמאי מכריע, שלא הועלו בפני השמאי המכריע.

לפיכך, ממילא "סיכויו" של ערר, שהינו טענות חדשות על עצם החיוב כפי שפירטו המבקשים בבקשתם



להארכת מועד, הינם קלושים ביותר. ערר ובו טענות חדשות שלא נטענו בפני שמאי מכריע דינו להידחות על הסף. ערר שאין בו טענות לטעויות מהותיות או דופי חמור בשומה מכרעת גם הוא דינו להידחות.

אשר על כן, לאור כל האמור לעיל, גם פרוצדורלית וגם מהותית, לא נמצאו טעמים כלשהם שיש בהם כדי להצדיק הארכת מועד להגשת ערר, וטעמים מיוחדים, כמצוות המחוקק, לא כל שכן שלא נמצאו.

הבקשה לא הוגשה בתוך המועד אותו מבקשים להאריך, לא ניתן טעם כלשהו מדוע נמנע מהמבקשים מלעשות כן, ולגופו של ההליך לא ניתן בשלב זה להגיש ערר על עצם החיוב בהיטל השבחה או להעלות טענות חדשות בערר על שומה מכרעת, (אף אם המבקשים, כטענת בא כוחם ובלשונם "לקו בחוסר ידיעה או בחוסר חשיפה מספקת"). המבקשים כאמור גם לא הראו ולא טענו לטעות מהותית כלשהי בשומה המכרעת אשר יש בה כדי לבסס ערר על שומה מכרעת.

אשר על כן הבקשה להארכת מועד להגשת ערר נדחת.

בשולי הדברים מצאנו לנכון להעיר למשיבה כי כגוף ציבורי ספק רב אם בנסיבות העניין היה מקום להסכמתה להותיר את העניין לשיקול דעת הוועדה ולא לנקוט עמדה מטעמה לגופם של דברים. גם אם נעשה הדבר מטעמים קולגיאליים לא תמיד נכון הוא לנהוג כך, ובפרט כאשר מדובר בנסיבות כמו אלו שבפנינו. ראוי הוא כי המשיבה תיתן דעתה בכל פעם שבאה לידיה בקשה כזו לתגובתה, על נסיבות העניין הספציפיות ולא תיתן הסכמתה להותיר זאת ל"שיקול דעת" ועדת הערר כמצוות אנשים מלומדה או כלאחר יד.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטה ניתנה ביום: ה' בשבט התשע"ג, 16.1.13.

כרמית פנטון, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
לפיצויים והיטלי השבחה
מחוז מרכז ות"א
לפיצויים והיטלי השבחה
מחוז מרכז ות"א



לירון שחם

מזכירת ועדת ערר