

בתי המשפט

בשא001080/03

בית משפט השלום נצרת

תאריך: 06/02/2004

בפני: כב' השופט צרפתי דני

בעניין:	הוועדה המקומית לתכנון ובניה עמק הירדן
המבקשת	ע"י ב"כ עו"ד קורין יעקב ואח'
	נ ג ד
	יוסף דב רוזנשטיין
המשיב	ע"י ב"כ עו"ד יצחק גולדשטיין ואח'

פסק דין

1. העוררת, הוועדה המקומית לתכנון ובניה עמק הירדן הגישה ערעור זה כנגד השומה המכרעת שנערכה על ידי השמאי דגני (להלן – "השמאי"), לעניין שיעור היטל השבחה החל על המקרקעין הידועים כחלקות 51, 54 בגוש 15323 (להלן – "החלקות").
 2. ההשבחה שבנדון הינה בעקבות אישורה של תוכנית ג/2261 החלה על החלקות (להלן – "התוכנית") ולאחר מימוש זכויות כהגדרת המונחים בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
 3. בהמשך לשיבת 29.05.03 במסגרתה נשמעו טיעוני הצדדים, נדרש השמאי לפרט ולהרחיב נימוקיי הכרעתו בנקודות המחלוקת כפי שפורטו בסעיף 7 לשומתו המכרעת.
 4. לאחר עיכוב נתקבלה ההשלמה המבוקשת (מיום 02.10.03) ובהתאם להסכמה דיונית סיכמו הצדדים סיכומיהם בכתב.
 5. לאחר שעיינתי ובחנתי את טענות הצדדים הכרעתי לדחות את הערעור;
 6. הצדדים ושלוש השמאים שהגישו שומותיהם מסכימים לעניין "המצב התכנוני הקודם" ו"המצב התכנוני החדש", אשר בשל ההשבחה שנוצרה בגינו מוטל היטל השבחה;
 7. המצב התכנוני הקודם מגולם בתוכנית מנדטורית RP/50/42 (להלן – "התוכנית המנדטורית"), המצב התכנוני החדש מגולם בתוכנית.
 8. הצדדים אינם חלוקים באשר ליכולת התכנונית הגלומה בתוכנית.
 9. הצדדים חלוקים רק לעניין היכולת התכנונית הגלומה בתוכנית המנדטורית הן להלכה על פי פירוש תנאיה, והן למעשה כפי שבפועל התנהלו על פיה לאורך השנים.
- כנגזרת למחלוקת זו נוצר הפער בשומת ההשבחה.

- .10** המערערת פירטה עמדתה באשר לקיבלות התכנונית על פי התוכנית המנדטורית, במסגרות שונות הרלוונטיות לערעור זה; האחת – בשומות השמאי מטעמה, השנייה – במסגרת הודעת הערעור והשלישית – בסיכומיה.
- בכל אחת מהמסגרות הנ"ל הוסיפה המערערת נימוקים חדשים וטיעונים חדשים בכל הנוגע לתוכנית המנדטורית, שלא באו לעולם קודם לכן מטעמה, בעיקר בנסיונות לשוות לבוש משפטי להשגותיה.
- .11** המשיבה הציגה עמדתה, בעיקר בהסתמך על השומה הנגדית מטעמה.
- .12** השמאי, בחוות דעתו ובנימוקים המפורטים שהציג בהשלמה מטעמו, הכריע במכלול הסוגיות כפי שהועלו בשומת המערערת ובהודעת הערעור.
- .13** הכרעות השמאי, הינן הכרעות שמאותיות לעניין המשמעות המעשית של התוכנית המנדטורית.
- .14** הכרעות אלו מנומקות וסבירות, לרבות על פי ההשלמה שהוצגה על ידי השמאי ואין בית המשפט מוסמך או בעל הכלים המקצועיים להתערב בהם;
- .15** השמאי הכריע אחת לאחת במחלוקות השמאותיות בעניינם השונים, לרבות לעניין קיבולת הבנייה, מספר היחידות במגרש, אפשרויות הניצול לרבות דרכי החלוקה של החלקה, ושאלת הפרשיי השווי לעניין מספר קומות.
- .16** בית המשפט אינו יושב כשמאי על ואינו בא לערוך שומה חדשה.
- תפקידו של בית המשפט לבחון את החלטות השמאי המכריע בעיניים שיפוטיות והאם החלטת השמאי מבוססת על טעות בדין.
- בענייננו לא מצאתי טעות שיפוטית בהכרעת השמאי ובממצאיו העובדתיים/שומתיים.
- .17** בשומות הוועדה מיום 31.12.01 ו- 30.07.02, לא עולה ספק באשר לשאלה האם החלקות מצויות "באיזור המבונה" כהגדרתו בתוכנית המנדטורית וכי ניתן לקבל היתרי בנייה על פי המצב הקודם, טרם התוכנית.
- השומות הנ"ל עוסקות בעיקר בפרטיי הניצול של זכויות הבנייה על דרך של השוואה בין התוכניות (מספר קומות, גודל בניין, מרווחים, גודל מגרש מינימלי, מרכזיות החלקות וכד'), כשהנחה על פיהן הינה כי ניתן לקבל היתרי בנייה עלפי מצב קודם.
- האמור לא מנע המערערת לטעון כטיעון מרכזי בהודעת הערעור וביטעוניה בעל פה, כי החלקות אינן מצוייות בשטח המגודר "כאיזור המבונה" וככאלה לא ניתן לקבל היתרי בנייה ולבנות בתחומן.
- מכל מקום, השמאי המכריע בהשלמתו, הבהיר הכרעתו גם בעניין זה, כאשר המערערת לצורכי ערעור זה אף קיבלה הכרעתו, כעולה מהודעתה בסיכומים.
- .18** המערערת בסיכומיה בכתב טוענת כטענה מרכזית כי גם ב"איזור המבונה", על פי התוכנית המנדטורית, לא ניתן להוציא היתרי בנייה אלא רק לאחר עריכת תוכנית

מפורטת שתיקבע את גבולות האיזור הספציפי וכי חלוקה למגרשים באיזור זה אפשרית לצורכי רישום בלבד, על פי התוכנית המנדטורית.

בנדון מפנה המערערת בהרחבה לנוסח תקנון התוכנית המנדטורית.

19. טענה זו, והטענות הנלוות והנגזרות לה, הועלו לראשונה בסיכומיה בכתב ולא בא זכרן בהודעת הערעור או בשומה מטעמה.

טענות אלו אף עומדות בחלקן בסתירה לטענותיה הקודמות של המשיבה, כאמור.

20. מטעם זה, דין הטענות הנ"ל להידחות על הסף כטענות חדשות, שהינן בבחינת הרחבת ושינוי חזית.

21. לאור האמור לא רואה להכריע בטענות הנטענות לגופן לעניין פרשנות תקנון התוכנית המנדטורית ואפשרות הבנייה שלא על פי תוכנית מפורטת, ובטענות הנגדיות שהעלתה בעניין המשיבה, כולל לשאלת תוקפן של חלק מההוראות, לרבות התנאים הקבועים באשר לבנייה מרוכזת ועמידתן בסתירה לכאורה לזכות הקניין כזכות יסוד.

22. מעבר לנדרש אוסיף כי השמאי המכריע, במסגרת שומתו שקל את יתרון הזמינות וההקלות התכנוניות שיצרה התוכנית החדשה. גם אם לפי המצב התכנוני הקודם הוצאו בפועל על פי בדיקתו היתרי בנייה כמפורט בשומתו, זאת בהתאמה להלכת "סי-אנד-סאן".

23. בעניין זה גם נתן השמאי המכריע משקל להיות החלקות חלקות כלואות בין חלקות מובנות שניתנו לגביהם היתרי בנייה.

24. השאלה האם המשקל שניתן היה ראוי ויחסי לשאר הגורמים שיש בהם להשפיע על גובה השומה, היא שאלה שמאותית גרידא.

25. לסיכום אם כן הכרעתי כי דין הערעור על שומת השמאי המכריע להידחות.

לאור התוצאה אליה הגעתי מחייב המערערת בהוצאות המשיבה בסך 5,000 ₪ בתוספת מע"מ.

26. המזכירות תמציא העתק פסק הדין לב"כ הצדדים.

ניתן היום, י"ד בשבט תשס"ד (6 בפברואר 2004) בהעדר הצדדים.

צרפתי דני, שופט