



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-11-24406 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' כספי(המנוח) ואח'

לפני כבוד השופט אילן צור

המערערת: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב
ע"י ב"כ עו"ד ניר בראונשטיין

נגד

המשיבים: 1. אברהם כספי (המנוח)
ע"י ב"כ עו"ד אלי סגל

2. משרד המשפטים/אגף האפוטרופוס הכללי
ע"י ב"כ עו"ד זהבית שחרור

פסק דין

1 מונח לפניי ערעור, שעניינו בהחלטת ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב מיום 19.8.24,
2 בדבר שומה מכרעת ביחס להשבחה בדירת מגורים ברחוב לה גארדיה 46 בתל אביב, אשר נמכרה
3 על ידי האפוטרופוס הכללי (להלן: "הנכס") - לאחר שהמשיב 1, חסוי על פי דין וערירי, הלך לעולמו.
4

רקע

5
6
7 1. ביום 27/5/21, ניתנה שומה מכרעת על ידי השמאי המכריע, מר יגאל יוסף, בגדרה נקבע כי לא
8 נוצרה השבחה בנכס בגין אישור תכנית תא/מק/4123 - המהווה תכנית להתחדשות עירונית
9 (להלן: "השומה המכרעת" / "שומת יוסף", "תכנית 4123").

10
11 2. בגדרי החלטתה, אימצה ועדת הערר את קביעת השמאי המכריע, וקבעה כי החלטתו בדבר אי
12 היווצרות השבחה בנכס - היא סבירה.

13
14 3. הוועדה קבעה, כי 'גישת ההשוואה' (המכונה גם שיטת 'שווי השוק') בה נקט השמאי המכריע
15 – המבוססת על עסקאות השוואה, מחירי היצע ומחירים אחרים למכר זכויות בנכסי מקרקעין
16 הדומים לנכס הנישום, היא הגישה שיש להחיל בהערכת הנכס. זאת, תוך הבדלת 'גישת
17 ההשוואה' מ'הגישה הכלכלית' – הכוללת הערכת שווי זכויות בניה עתידיות המוקנות בתב"ע
18 בפרויקט פינני בינוי, ביצוע הפחתות נדרשות, דחייה לתקופה הצפויה עד למימוש הפרויקט
19 וגזירת החלק היחסי בפרויקט המשוך ליחידה הבנויה בבניין הישן.
20



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-11-24406 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' כספי(המנוח) ואח'

4. הוועדה הדגישה, כי הצורך ביישום הגישה הכלכלית, בנוסף לגישת ההשוואה, הוא עניין הנמצא בתחום שיקול הדעת השמאי, ואף ציינה כי אין להתערב בעניינים טכניים' ביחס לחישובים שנערכו על ידי השמאי המכריע.
5. כמו כן, הפנתה הוועדה לפסק הדין בעמ"נ 52383-10-20 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח'** (ניתן ביום 26.8.21) (להלן: **"עניין אשדר"**), וציינה כי לצד השימוש בגישה הכלכלית, בהתאם לתכנית 4123, לאחר שזו אושרה - לא נשלל **בעניין אשדר** השימוש בגישת ההשוואה, לצורך קביעת שווי בעסקאות מכר, של דירות קיימות. הוועדה הפנתה לפסקי דין של בית המשפט העליון והבהירה, כי גישת ההשוואה נחשבת לגישה הנכונה והרצויה ביותר, וזאת משום שבגישה זו נמדדת תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר - שאינו מצריך התאמות רבות, זאת להבדיל מהגישה הכלכלית, המבוססת על הנחות רבות לגבי אירועים עתידיים. עוד בהקשר של בחירת הגישה המתאימה להערכת שווי המכר, הבחינה הוועדה בין היטל השבחה המושת על חברה יזמית - כפי שאירע **בעניין אשדר**, לבין היטל השבחה המושת על מכר שנערך על ידי בעל הדירה, כבענייננו.
6. בנוסף ובמסגרת החלטתה, קבעה ועדת הערר, כי ההשבחה בנכס תיקבע בידי שמאי מקרקעין בסמוך לאחר אישור התכנית, וזאת בהתאם לסעיף 4 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 (להלן: **"התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה"**) ועל פי תקינה שמאית. בהתאם לכך, דחתה הוועדה את טענת המערערת, לפיה השמאי המכריע התבסס על מספר עסקאות השוואה מצומצם, ועל טווח מחירים צר יחסית. כמו כן, דחתה הוועדה את עמדת המערערת, לפיה השמאי המכריע לא ביצע מלאכתו נכונה, כשהסתפק בהשוואה לעסקאות שנערכו בסמוך למועד הקובע. עוד הבהירה הוועדה, כי טענת המערערת, לפיה "לוקח לשוק זמן להפנים" - אינה עולה בקנה אחד עם לשון החוק, ואף הסבירה, כי אישור תכנית אינו אירוע פתאומי ובלתי צפוי. הוועדה העריכה, כי עליית המחירים שאירעה כשנה או שנתיים לאחר המועד הקובע - מבטאת שינוי אחר, שאינו בגדר אישור התכנית, כגון הגעת החברה היזמית בפרויקט לרוב הדרוש, לצורך קידום פרויקט פינוי ובינוי.
7. בשולי החלטתה הבהירה הוועדה, כי במידה ושומה שתערך מאוחר יותר תתבסס על מספר עסקאות גדול יותר - המצב המשפטי והחוקי השורר כיום (בו דרך המלך היא הסתמכות על עסקאות שנערכו בסמוך למועד הקובע), לא ימנע אי שוויון בין נישומים. עוד ציינה הוועדה, כי על אף שאחת מעסקאות ההשוואה עליהן הסתמך השמאי המכריע בוצעה טרם אישור תכנית 4123, אין בכך כדי לפסול את השומה המכרעת, אלא רק את השימוש בעסקה זו, לצורך חישוב



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-11-24406 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' כספי(המנוח) ואח'

1 ההשבחה. כן ציינה הוועדה, כי במסגרת עריכת השומה המכרעת, שגה השמאי המכריע, שעה
2 שהתעלם מהעסקה שנערכה בנכס עצמו, ובאי הכללתה במסד הנתונים לצורך הערכת
3 ההשבחה. לצד אמירה זו, לא מצאה הוועדה להתערב בהכרעתו של השמאי המכריע בשל כך,
4 כיוון שהמשיב לא הגיש ערר בסוגיה זו.

עיקרי טענות הצדדים

תמצית טענות המערערת

8. לשיטתה של המערערת, יש להטיל על המשיב היטל השבחה בגין מכר הנכס. לטענתה, החלטת
ועדת הערר - לפיה אין להתערב בשומה המכרעת, עומדת בניגוד לעקרונות העל של גביית מס
אמת ושל שוויון בין נישומים. לפיכך, בקשה המערערת את ביטול החלטת ועדת הערר. כן
בקשה, להורות על החזרת התיק לשמאי המכריע, לצורך ביצוע תיקונים והבהרות בתחשיב
ההשבחה, כך שהמשיב יחויב בהיטל השבחה.

9. בראשית דבריה, ציינה המערערת, תוך הפניה לפסיקת בית המשפט העליון, כי נקודת המבט
של ועדת הערר צריכה להיות שונה מזו של השמאי המכריע, וכי עליה להתבונן במבט רחב על
כלל השומות באזור, ואל לה להסתפק בבחינה פרטנית של כל שומה, תוך התעלמות מהיחס
שבין השומה הפרטנית שלפניה, להערכות השווי בכל מרחבי תכנית 4123.

10. המערערת הבהירה, כי השומה המכרעת ניתנה טרם ניתן פסק הדין **בעניין אשד**, בו ננקטה
הגישה הכלכלית לחישוב שווי הנכס, ובמסגרתו בוטלה החלטת ועדת הערר לעניין אופן חישוב
ההשבחה לתוכניות פינוי בינוי. עוד ציינה המערערת, כי **בעניין אשד**, שיטת חישוב ההשבחה
שננקטה על ידי ועדת הערר - נפסלה בהיותה בלתי חוקית. יתר על כן, המערערת סבורה, כי
ועדת הערר טעתה בהתייחסותה לפסק הדין **בעניין אשד**, תוך שהבחינה בין היטל ההשבחה
המוטל על חברה לבין היטל ההשבחה המוטל על אדם פרטי בגין אותו הנכס. בהקשר זה,
הסבירה המערערת, כי שיעור ההיטל הינו אחיד, ונבחן על פי מבחנים אובייקטיביים - בגין
עליית שווי המקרקעין וללא תלות בגורמים סובייקטיביים, כגון: זהות הנישום, מצבו האישי
והכלכלי או היותו יחיד או תאגיד.

11. המערערת הוסיפה, כי לאחר שניתן פסק הדין **בעניין אשד**, נערכו בתחום תכנית 4123 עוד 8
שומות מכריעות - שהן שומות חלוטות, וכולן קבעו היטל השבחה הנע בין 56,000 ₪ ל- 320,000
₪ לדירה בגין תכנית זו, תוך שימוש בגישה השמאית שנקבעה **בעניין אשד**, שהינה, כאמור,
הגישה הכלכלית.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-11-24406 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' כספי(המנוח) ואח'

12. המערערת הדגישה, כי בשומה המכרעת של 'רמה מאור' מיום 9.1.23 (סעיף 27 לכתב הערעור),
אשר ניתנה ביחס לנכס הנמצא ברחוב לה גארדיה 41 - בגין תכנית 4123, נקבע כי אין להשתמש
בגישת ההשוואה, וזאת לאור קיום 7 עסקאות בלבד במהלך השנתיים שעברו לאחר אישור
התכנית (להלן: "שומת רמה מאור"). יצוין כי המערערת לא צירפה שומה זו לכתב הערעור.
13. המערערת חידדה והבהירה, שאין היא טוענת כי גישת ההשוואה - פסולה, או כי הדרך
הבלעדית לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי, היא הגישה הכלכלית. אלא שטענתה
מתבססת על הקושי המעשי והיישומי בשימוש בגישת ההשוואה, כגישה בלעדית לחישוב
ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי. זאת בפרט, כאשר ההשוואה נעשית ביחס למספר מצומצם
של עסקאות, אשר לא נותחו על ידי השמאי המכריע, חלף בחינת עסקאות נוספות במתחם
הרלוונטי, עד שנתיים לאחר אישור התכנית. המערערת הבהירה, כי על אף שנקודת המוצא
בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה היא - כי ההיטל יקבע בסמוך לאחר אישור התכנית,
אין בכך כדי למנוע התבססות על עסקאות רחוקות יותר, וציינה, כי גם לפי התקינה השמאית
ניתן להביא בחשבון עסקאות השוואה בתקופה של עד שנתיים ממועד אישור התכנית.
14. המערערת הדגישה, כי גישת השמאי המכריע הינה גישה צרה, פשטנית ושטחית, המובילה
לעיוות בחישוב ההשבחה, כיוון שהיא בוחנת אך ורק את מחיר המכירה של מספר דירות
במתחם הרלוונטי, ואינה מתבססת על השווי האובייקטיבי של המקרקעין. עוד נטען, כי גישתו
של השמאי המכריע אינה עולה בקנה אחד עם סיכום דיון שנערך בפני השמאי הממשלתי ביום
15.8.18. בנוסף נטען על ידי המערערת - בהינתן שתכנית 4123 היא תכנית מורכבת ועתירת
זכויות בניה, הכוללת חלופות של 'עיבוי בינוי' ו'פינוי בינוי' - נדרש לשוק זמן כדי להפנים את
מלוא השפעת התכנית על מחירי הדירות, בתחום התכנית.
15. המערערת הוסיפה, כי השומה המכרעת במקרה דנן, היא שומה מכרעת שניה - אשר ניתנה בגין
אישור תכנית 4123, וכי קדמה לה שומה מכרעת אחת מיום 21.4.21, לגבי נכס סמוך, הנמצא
ברחוב מרגולין 31 בתל אביב, ואשר ניתנה על ידי השמאי המכריע - מר ערן ירקוני, בה נקבע
היטל השבחה בסך 55,200 ₪ (להלן: "שומת ירקוני"). בהקשר זה, נטען, כי השמאי המכריע
אימץ בצורה עיוורת את עסקאות ההשוואה במצב החדש, שלאחר אישור התכנית - שכן
עסקאות אלה צוינו בשומת ירקוני, כולל עסקה השייכת בבירור למצב הקודם, עובר לאישור
התכנית.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-11-24406 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' כספי(המנוח) ואח'

16. עוד נטען על ידי המערער, כי החלטת ועדת הערר להותיר על כנה את השומה המכרעת, ולא לקבוע היטל השבחה - אינה סבירה בעליל, שעה שדירת המשיב היא דירה קטנה וישנה, ונמצאת בבניין ללא מעלית, ללא ממ"ד, ללא חניה וללא מחסן - ובמסגרת פרויקט הבינוי, בהתאם לתכנית 4123, אמור המשיב לקבל דירה חדשה ומורחבת עם תוספת של שטח, הכוללת ממ"ד, מרפסת שמש, חניה תת קרקעית, ומחסן, בבניין עם מעלית.

17. המערער הוסיפה וטענה, כי עיקרון השוויון אינו מתייחס רק לשומות שונות שניתנו בגין אותה החלקה - כעולה מהחלטת ועדת הערר, אלא מתייחס גם למגרשים צמודים הכלולים באותה תכנית, כבענייננו. בהקשר זה הפנתה המערער לפסקי דין של בית המשפט העליון.

18. בשולי טענותיה הוסיפה המערער, כי בדיון בפני ועדת הערר, הוצעה פשרה, לפיה המשיב ישלם היטל השבחה בסך של - 110,000 ₪, זאת על בסיס שומה מכרעת אחרת במתחם עליו חלה תכנית 4123, שהינה השומה השנייה הנמוכה ביותר במתחם.

טענות המערער בדיון

19. בדיון שהתקיים ביום 29/4/25, חידדה המערער טענותיה וציינה, כי בפסק הדין **בעניין אשדר**, אשר נסמך על הנחיות השמאי הממשלתי, נקבע כי הגישה הכלכלית היא דרך המלך (פרוטוקול הדיון מיום 29.4.25, עמ' 1, ש' 21-25). כך, הוסיפה לטענותיה דלעיל, כי ב- 8 השומות המכרעות שניתנו בגין תכנית 4123, לאחר שניתן פסק הדין **בעניין אשדר**, לא ננקטה גישת ההשוואה כגישה בלעדית (פרוטוקול הדיון מיום 29.4.25, עמ' 1, ש' 25-27).

20. המערער הציגה בדיון, שומה מכרעת נוספת שניתנה על ידי השמאי המכריע, מר יגאל יוסף, לאחר פסק הדין **בעניין אשדר**, בנוגע לדירת מגורים המצויה בכתובת רחוב אח"י דקר 15 בתל אביב (להלן: **"השומה המכרעת הנוספת"**). לטענתה, השמאי המכריע ציין בשומה המכרעת הנוספת, כי הגישה הכלכלית היא העדיפה וכי בגישת ההשוואה יש מספר כשלים, כגון: תמורה שאינה משקפת שיווי משקל ראוי בין היזמים לבעלים (פרוטוקול הדיון מיום 29.4.25, עמ' 3, ש' 16-18). עוד הבהירה המערער, כי בשומה המכרעת הנוספת, חושבה ההשבחה לא רק לפי עסקאות השוואה, זאת נוכח הקביעה בפסק הדין **בעניין אשדר**, בדבר פערי ידע משמעותיים בין יזם לנישומים (פרוטוקול הדיון מיום 29.4.25, עמ' 7, ש' 20-22).

21. בנוגע להסתמכות השמאי המכריע על עסקה השייכת למצב הקודם, כחלק מחישוב שווי הנכס במצב החדש, טענה המערער כי ועדת הערר אינה יכולה להפוך עצמה 'לשמאית על' ולבצע את התיקון במקומו, והפנתה לפסיקה של בית המשפט המחוזי בעניין זה (פרוטוקול הדיון מיום 29.4.25, עמ' 3, ש' 28-30).



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-11-24406 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' כספי(המנוח) ואח'

22. כן הלינה המערערת, על כי ועדת הערר לא עשתה דבר בנוגע לטעויות של השמאי המכריע, לרבות
אי התחשבות בעסקה בנכס עצמו, לצורך חישוב ההשבחה (פרוטוקול מיום 29.4.25, עמ' 4, ש'
18-15).

4

23. עוד חידדה המערערת בדיון, כי עצם הפוטנציאל לפרויקט של 'פינוי בינוי', כשלעצמו, מעלה את
שווי המקרקעין, והבהירה כי החיוב בגין היטל השבחה, הוא על זכויות הבנייה שנקבעו בתכנית
הפינוי בינוי עצמה (פרוטוקול הדיון מיום 29.4.25, עמ' 4, ש' 30-33).

8

תמצית טענות המשיב

24. בפתח טענותיו, הבהיר ב"כ המשיב 1 (להלן – "המשיב"), כי מכוח תכנית 4123 לא ניתן להוציא
היתרים, ולשם כך נדרש הליך תכנוני נוסף, קרי תוכנית/תב"ע נוספת - ולפיכך, ההשבחה בגין
תכנית 4123, יכול שתגיע עם אישור התב"ע החדשה. המשיב הדגיש, כי על אף ניסיונות לקדם
תב"ע למתחם הרלוונטי, במשך למעלה מחמש שנים, עד היום הדבר לא קרה. בהמשך לכך, טען
המשיב, כי המערערת תזכה בהיטל השבחה, כשיזמית פרויקט הבניה במתחם תשלם היטל
השבחה, כדי לקבל היתר בניה. עוד לטענתו, רשויות מקומיות נוקטות בהליכי תכנון, שאינם
מקדמים את ההיתכנות לפרויקטים, וגובות היטלים, ללא קשר לשאלה אם אכן היתה השבחה.

16

25. לשיטת המשיב, גישת ההשוואה היא הגישה הבכירה והעדיפה לשומה של נכס מקרקעין, שכן
העובדה המוכחת שפלוני שילם עבור נכס דומה סכום ידוע, מהווה את הבסיס הטוב והבטוח
ביותר לקביעת הפיצוי בהתאם. בעניין זה, הפנה המשיב לפסיקה של בית המשפט העליון
ולתקינה שמאית. המשיב ציין, כי גישת ההשוואה אף תואמת את לשון סעיף 4 לתוספת
השלישית לחוק התכנון והבניה. עוד הדגיש, כי שיטת ההשוואה משקפת למעשה את כל
התנאים הקיימים בשוק החופשי במועד הקובע - שלאחר אישור תכנית 4123, ולכן היא מספקת
וודאות ויציבות, ומאופיינת באובייקטיביות שאינה מושפעת משיקולים סובייקטיביים. מנגד,
הבהיר, כי הגישה הכלכלית, רגישה לשינויים קטנים של חלק מהנחות העבודה ושיקול דעתו
של השמאי, באופן שפוגע ברמת התוקף שלה, וכן, עצם קיומם של שלבים תחשיביים רבים
מקטין את רמת התוקף שלה.

27

26. המשיב הבהיר, כי בפסק הדין **בעניין אשדר**, בית המשפט לא פסל את השימוש בשיטה שמאית
מתאימה, אלא השאיר את הבחירה בשיטה המתאימה בידי השמאי, בהתאם לנסיבות המקרה.
הוא ציין, כי בית המשפט לא שלל את האפשרות לקביעת שווי נכס על פי גישת ההשוואה - בנוגע
לעסקאות מכר בדירות קיימות, אלא קבע כי אין יתרון גורף לשימוש בשיטה אחת על פני שיטה
אחרת. המשיב ציין, כי עיקרו של פסק הדין **בעניין אשדר**, נוגע לחברה יזמית, ולכן השמאי
המערך ייטה לבחינת השווי באמצעות גישה כלכלית, המשקפת את הרווח היזמי שהחברה



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-11-24406 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' כספי(המנוח) ואח'

- 1 צפויה להפיק ממימוש הזכויות, באופן התואם את השוק היזמי – וזאת, להבדיל מנקודת המבט
2 של האדם הפרטי המוכר את דירתו.
3
- 4 **27. עוד ציין המשיב, כי בפסק הדין שניתן בעמ"נ (י-ס) 16224-09-21 הוועדה המקומית לתכנון**
5 **ובניה ירושלים נ' לאה כהן, אשר נתן תוקף להסכם פשרה, הותיר בית המשפט תוצאה כספית**
6 **שהתקבלה בהחלטת ועדת הערר, המנוגדת לפסק הדין בעניין אשדר.**
7
- 8 **28. המשיב המשיך וטען, כי קביעת השמאי המכריע סבירה ואין להתערב בה, שכן גדר ההתערבות**
9 **של ועדת הערר בהכרעות שמאי מכריע מצומצם ומוגבל למקרים בהם נפל בשומה דופי חמור.**
10 **עוד פירט, כי ההחלטה על הצורך ביישום גישת שומה נוספת - מעבר לגישת ההשוואה, אשר לה**
11 **מיוחס מעמד בכורה, נמצאת בתחום שיקול הדעת השמאי. כן הדגיש, כי אין מניעה שבמסגרת**
12 **קביעת השווי יחליט השמאי המכריע כי די במחירי העסקאות לצורך ביסוס השווי, מבלי**
13 **להידרש לשימוש בגישת שומה נוספת. המשיב ציין, כי השמאי המכריע הסתמך על גישת**
14 **ההשוואה, שהיא שיטת שומה מקובלת ובעלת תוקף, ולפיכך, אין מקום להתערב בשומתו, גם**
15 **אם מסקנתו שונה מזו של שמאים מכריעים אחרים, לאור זאת, לטענתו, אין עילה לטענה כי**
16 **נפל פגם מהותי בשומה המכרעת.**
17
- 18 **29. המשיב הוסיף וטען, כי השמאי המכריע התבסס על מספר עסקאות התואם את התקינה**
19 **השמאית ואף בשיעור גבוה יותר, ומשום כך הנטייה שלא להתערב בשיקול דעתו של השמאי,**
20 **מתחזקת אף יותר. כן ציין, כי השונות במחירים בחמש העסקאות, בין השומה המכרעת במקרה**
21 **דנן לבין שומת ירקוני - אינה גבוהה, והמחירים מצויים בטווח צר אשר מחזק את מסקנת**
22 **השמאי המכריע בענייננו. לטענת המשיב, כפי שנקבע בשומה המכרעת בענייננו, גם בשומת**
23 **ירקוני נקבע שווי הנכס - לאחר אישור התכנית, בהתאם לגישת ההשוואה. לטענתו, בשתי**
24 **השומות המכריעות – 'שומת יוסף' ו'שומת ירקוני' - נקבע כי לא נוצרה השבחה בדירות**
25 **שנמכרו.**
26
- 27 **30. עוד הדגיש המשיב, כי על פי הדין, היטל ההשבחה יקבע בסמוך לאחר אישור התכנית, ובמקרים**
28 **חריגים ביותר יקבע עד 6 חודשים לאחר מכן, לכל היותר, ובוודאי שלא שנתיים לאחר מכן.**
29 **בהקשר זה, אף הבהיר, כי אין בסיס לטענת המערערת, לפיו יש לאפשר לשוק "זמן הפנמה",**
30 **שכן אישור של תב"ע לוקח מספר שנים. כמו כן, נטען כי תימוכין לקביעה, לפיה השומה תערך**
31 **בסמוך למועד הקובע, ולא במועד מאוחר יותר - יש בקיומם של אירועים אחרים שמביאים**
32 **לעליית ערך נכסים, כגון: עליות מחירים שלאחר הקורונה, קיומו של מו"מ עם חברה יזמית או**
33 **דיעות חדשותיות על כוונות העירייה לקדם את מימוש התב"ע.**



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-11-24406 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' כספי(המנוח) ואח'

31. אשר לסוגית השוויון בין נישומים - ביחס לשומות מאוחרות לשומה המכרעת - הפנה המשיב לפסיקה של בית המשפט העליון וטען, כי 'עיקרון השוויון' אינו נפגע בענייננו, שכן במקרה דנן מדובר בנישומים במקרקעין סמוכים, ולא בנישומים באותם המקרקעין. בסיפא לטענותיו, הבהיר המשיב, כי אין סתירה בין שומה מכרעת קודמת לבין שומה מאוחרת, רק משום שבשומה מאוחרת קיים מסד נתונים רחב יותר.

6

7

טענות המשיב בדיון

32. במסגרת הדיון טען המשיב, כי במקרה דנן אין מדובר בפרויקט של 'פינוי בינוי', כיוון שלא אושרה תב"ע ביחס לתכנית 4123 (פרוטוקול הדיון מיום 29.4.25, עמ' 5, ש' 18-5). המשיב חידד טענתו והסביר, כי תכנית 4123 אינה תכנית משביחה, ואף על פי כן מוטל מכוחה היטל השבחה, ולכן היא גורמת לבעלי דירות שלא למכור את דירותיהם (פרוטוקול הדיון מיום 29.4.25, עמ' 7, ש' 26-32).

13

33. עוד טען המשיב בדיון, כי ההשבחה שנוצרה ב – 8 השומות המכריעות שניתנו לאחר פסק הדין **בעניין אשדר**, נבעה מעליית ערך ארצית וחתימה של דיירים במתחם עם חברה יזמית, בנוגע לפרויקט פינוי בינוי, ולא מאישור תכנית 4123 (פרוטוקול מיום 29.4.25, עמ' 5, ש' 27-34).

17

34. עוד נטען על ידי המשיב - בנוגע לפסק הדין **בעניין אשדר**, כי החקיקה צופה פני עתיד ומשכך, אין להחיל בענייננו את הדין באופן רטרואקטיבי (פרוטוקול הדיון מיום 29.4.25, עמ' 6, ש' 3-2, עמ' 8, ש' 14-15).

20

השאלה שבמחלוקת

35. במקרה שלפניי, נחלקו הצדדים בשאלת בלעדיות 'גישת ההשוואה' כשיטה להערכת שווי הנכס. לגישת המערערת, אין להשתמש בשיטה זו בלבד לצורך בחינת ערכם של נכסים, וכפועל יוצא, יש להורות על החזרת התיק אל השמאי המכריע על מנת שיתקן את השומה, תוך יישום עקרונות 'הגישה הכלכלית'. מנגד, טוען המשיב, כי נוכח היותה של 'שיטת ההשוואה' בבחינת הגישה המקובלת והעדיפה בפסיקה - הרי שניתן להעריך את שוויים של נכסים על בסיס 'גישת ההשוואה' בלבד ומשכך, יש להותיר על כנה את החלטת ועדת הערר.

28

36. ממחלוקת זו, נגזרו מספר תתי מחלוקות, השנויות בין הצדדים. אחת מהפלוגתאות, נגעה בשאלת השוויון בין נישומים, ביחס לשומה המכרעת, לעומת שומות מאוחרות יותר במתחם הרלוונטי. מחלוקת נוספת נתגלעה בין הצדדים, ביחס לשאלת אפשרות החלתו הרטרואקטיבית של פסק הדין **בעניין אשדר**. כמו כן, הצדדים חלוקים בשאלה - האם תכנית 4123 היא תכנית משביחה או שההשבחה תצמח רק מכוחה של תב"ע עתידית.

33



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-11-24406 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' כספי(המנוח) ואח'

דיון והכרעה

37. לאחר שעיינתי בהחלטת ועדת הערר, ושקלתי את טענות הצדדים בכובד ראש, מצאתי כי על פני הדברים - החלטת ועדת הערר לאמץ את השומה המכרעת, הינה החלטה סבירה. על כן, החלטתי שלא להתערב בשיקוליה המקצועיים של ועדת הערר ולהותיר את החלטתה על כנה, כמפורט להלן.

המסגרת הנורמטיבית

38. על המסגרת הנורמטיבית למתחם הביקורת השיפוטית של בית המשפט לעניינים מנהליים, עמדתי בהכרעותיי בעניין עמ"נ 24-04-47724 הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' צור מרום יוזמה ופיננסים (2003) בע"מ (1.1.25) ובעמ"נ 24-04-28867 עיריית תל-אביב-יפו נ' אמיר ואח' (4.3.25).

39. כמפורט בהכרעות הללו, ביאור ההבחנה בין ביקורת שיפוטית, לפי עילות ההתערבות מכוח המשפט המינהלי, לבין ביקורת של ערכאת ערעור בהחלטת הרשות לגופה - הובא בפסק הדין שניתן על ידי בית המשפט העליון בע"א 3886/12 זאב שרון קבלנות בנין ועפר בע"מ נ' מנהל מע"מ, פס"מ 19 (לא פורסם, ניתן ביום 26.8.14), ובזו הלשון:

"אנו מצויים איפוא בקו התפר שבין ביקורת שיפוטית לפי עילות ההתערבות המוכרות במשפט המינהלי (ובמרכזן הקפדה על: חוקיות, סמכות, כללי הצדק הטבעי, סבירות, מידתיות וכיוצ"ב [...]) לבין הסמכות המיוחדת הנתונה לבתי משפט בהקשר של החלטות מינהליות מסוימות [...] לקיים דיון "ערעורי רגיל" בהחלטת הרשות לגופה. במסגרת זו ניתן לבחון גם את נכונות ההחלטה, ולא רק את חוקיותה, סבירותה ומידתיותה, לפי כללי המשפט המינהלי [...]. חשוב להבהיר בהקשר זה כי הביקורת ה"ערעורית" הנ"ל צריכה להיות דומה לביקורת של ערכאת ערעור על החלטות ופסקי-דין של ערכאה נמוכה יותר, שאותה מקובל לראות כרחבה ואולם לא כה-רחבה עד כדי אפשרות לבדוק "דה-נובו" את ממצאי העובדה, שעומדים ביסוד ההחלטה מושא הערעור (למעט בנסיבות חריגות). הביקורת הערעורית מתמקדת איפוא במקרים אלו בבחינה של נכונות הקביעות הנורמטיביות, שעומדות בבסיס אותה החלטה [...]"



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-11-24406 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' כספי(המנוח) ואח'

40. אשר לביקורת של ערכאת ערעור על פסק הדין של ערכאה נמוכה יותר - כלל הוא כי אין ערכאת הערעור נוטה להתערב בממצאי עובדה, אשר נקבעו במסגרת הערכאה הדיונית, אלא במקרים חריגים [עע"מ 8782/14 מוטי מנחם נ' משרד הבינוי והשיכון, פס' 34 (12.6.17)].

41. ובאשר לביקורת של בית המשפט לעניינים מנהליים לפי עילות ההתערבות מכוח המשפט המינהלי - יובהר, כי בית המשפט לעניינים מנהליים איננו מתיימר להיות בבחינת מוסד תכנון עליון, ולפיכך התערבותו בהחלטות מקצועיות - מצומצמת מלכתחילה (בג"ץ 3017/05 חברת הזרע בע"מ נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה, משרד הפנים, פס' 38 (23.3.11)).

42. צא ולמד, בית המשפט לעניינים מנהליים אינו נוהג להתערב כערכאת ערעור, בשיקוליה המקצועיים של ועדת הערר בתחום התכנון והבניה, והתערבותו תעשה רק כאשר מתקיימות עילות מינהליות מובהקות (ראו - עע"מ 2418 מילגרם נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים, ניתן ביום 24.11.05).

43. יתרה מכך, הביקורת של בית המשפט לעניינים מנהליים, על החלטות ועדת הערר, במישור המקצועי, תיעשה במשורה [עע"מ 4875/12 גרומר נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב, (לא פורסם, ניתן ביום 3.11.13)]. לעניין זה נקבע בעע"מ 3192/14 איירין רוס גרנות נ' האגודה שיתופית רמת רזיאל כפר שיתופי של תנועת חרות (לא פורסם, ניתן ביום 30.11.15, פס' 10), כדלקמן:

"נקודת המוצא לדיון היא שהתערבות שיפוטית בהחלטת ועדת הערר, כגורם תכנוני-מקצועי, תיעשה במשורה, ותישמר בדרך כלל למקרים חריגים שבהם ההחלטה ניתנה תוך חריגה מעקרונות המשפט המנהלי, למשל תוך חריגה מסמכות, שלא בתום לב, משיקולים זרים או בחריגה ממתחם הסבירות"

44. מכאן, כי צמצום הביקורת המינהלית של בית המשפט לעניינים מנהליים, נובעת מהמומחיות המיוחדת של ועדת הערר, בשאלה שבמחלוקת. קרי, ככל שהטריבוניל המבוקר 'מוחזק' כבעל מומחיות ייחודית בתחומו, כך תקטן נכונותו של בית המשפט, להתערב בהחלטה. לצד האמור, ככל שהחלטת ועדת הערר נוגעת לפרשנות משפטית של הוראה או מונח בתכנית, הרי שבית המשפט הוא הפרשן המוסמך של התכנית כמעשה חיקוק - וגבולות הפרשנות של התכנית, תחומה בלשון הכתובה (עע"מ 8411/07 מעוז דניאל בע"מ נ' אדם טבע ודין - אגודה ישראלית להגנת הסביבה, פס' 16 (לא פורסם, ניתן ביום 28.1.10)). כללים אלה, מהווים עקרונות יסוד בבוא בית המשפט להעביר תחת שבט הביקורת, את החלטות ועדת הערר.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-11-24406 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' כספי(המנוח) ואח'

מן הכלל אל הפרט

1

2 45. בראשית הדברים יובהר, כי החלטת ועדת הערר שלפניי הינה החלטה של ועדה מקצועית,
3 שחבריה בעלי ידע מקצועי גם בתחום השמאות, ואשר עשו את מלאכתם, תוך הישענות על
4 עקרונות משפטיים ושיקולים שמאיים בכל הנוגע לשומה המכרעת, מושא המחלוקת שלפניי.

5 46. כן יצוין, כי הסוגיה אשר נדונה בהחלטת ועדת הערר, הגיעה לפתחו של בית משפט זה - בגלגול
6 שלישי, לאחר שהוכרעה על ידי שמאי מכריע, ולאחר שזו אומצה על ידי ועדת הערר, באופן מנומק
7 שיש בו כדי להניח את הדעת.

8 47. כאמור, עיקר המחלוקת בין הצדדים נעוצה בשאלת בלעדיות 'גישת ההשוואה' לצורך הערכת
9 שווי הנכס. נזכיר, כי גישה זו, המבוססת על עסקאות השוואה, מחירי היצע ומחירים אחרים
10 למכר זכויות בנכסי מקרקעין הדומים לנכס הנישום - היא העומדת בבסיס השומה המכרעת.

11

12 48. עיון בפסיקת בית המשפט העליון מלמד, כי 'גישת ההשוואה', היא שיטה שמאית מקובלת
13 לקביעת שווי נכס, הנחשבת לבעלת מעמד בכיר, בהיותה מקובלת ומועדפת. בבר"מ 10212/16
14 דלי דליה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (1.4.20) (להלן: "עניין דלי דליה"), הן
15 שופטי דעת הרוב (כב' השופטת דפנה ברק-ארז וכב' השופט עוזי פוגלמן) והן שופט דעת המיעוט
16 (כב' השופט עופר גרוסקופף), הבהירו - פה אחד - כי שיטת ההשוואה היא השיטה המקובלת
17 לקביעת ערכם של נכסי מקרקעין. כך עולה מדעת הרוב בפסק הדין:

18

19 "במישור השמאי-עובדתי, שיטת ההערכה המקובלת והמועדפת
20 בפסיקה היא "שיטת ההשוואה" (המכונה גם "שיטת שווי השוק").
21 במסגרת שיטה זו בוחן השמאי עסקאות סמוכות במקום ובמועד
22 לעסקה הנבחנת, במקרקעין שנתונייהם דומים למקרקעין מושאי
23 השומה (ראו: ע"א 161/79 שר האוצר נ' זילברשטיין, פ"ד לד (3) 225,
24 227 (1980); אהרן נמדר מס שבח מקרקעין חלק שני - חישוב המס
25 ותשלומי 41-42 (מהדורה שביעית, 2012) (להלן: נמדר, מס שבח))
26 [...] (ראו - פסק דינה של כב' השופטת דפנה ברק-ארז, פס' 94).

27

28

29

30

31



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-11-24406 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' כספי(המנוח) ואח'

1 וכך עולה מדעת המיעוט בעניין דלי דליה :

2 "[...] הדרך המקובלת לקביעת שווי השוק של נכסים בכלל, ונכסי
3 מקרקעין בפרט, היא שיטת ההשוואה (או בשמה האחר – שיטת שווי
4 השוק), דהיינו שווי המקרקעין נאמד באמצעות עסקאות השוואה
5 שדרכן נבחן המחיר ששולם בעבור נכסים דומים בעסקה רצונית בשוק
6 החופשי (ע"א 161/79 שר האוצר נ' זילברשטיין, פ"ד ל"ד (3) 225, 227
7 (1980); ע"א 323/85 מדינת ישראל נ' מזרחי, פ"ד לט (4) 185, 187-188
8 (1985); עניין טוסי, פסקה 27). מטבע הדברים, שיטה זו מביאה
9 בחשבון את מכלול מאפייניו של הנכס, ובכלל זה מאפיינים שאין להם
10 עיגון סטטוטורי, דהיינו אין הם משקפים בהכרח זכויות משפטיות
11 המוקנות לבעל המקרקעין מכוח תכנית מחייבת, כדוגמת מיקומו
12 הגיאוגרפי, רמת הביקוש למקרקעין באזור בו מצוי הנכס, צפיפות
13 הבניה בסביבתו, רישות הכבישים והתחבורה הציבורית בסביבתו,
14 הנוף הנשקף ממנו וכיו"ב (נמדר, הפקעת מקרקעין, עמ' 512-513, 519-
15 517; עניין דבאח, פסקה 13; ע"א 6132/12 ח'ג'אזי נ' מדינת ישראל,
16 [פורסם בנבו] פסקה 15 (7.1.2014) [...]" (פסק דינו של כב' השופט עופר
17 גרוסקופף, פס' 10).

18 49. נמצאנו למדים, כי באמצעות הנקיטה בשיטת ההשוואה, הביא השמאי המכריע בחשבון, את
19 מכלול מאפייניו של הנכס, תוך השוואתו לנכסים אחרים בעלי נתונים דומים. חישוב ההשבחה
20 באופן זה, וקבלת החישוב על ידי ועדת הערר, הולמים את פסיקת בית המשפט העליון, כמו גם
21 את הספרות המקצועית בתחום.

22 50. בחירתו של השמאי המכריע לנקוט בשיטת ההשוואה, אשר אומצה על ידי ועדת הערר, אף
23 תואמת את קביעת בית המשפט בפסק הדין **בעניין אשדר**, בו אומצה הגישה הכלכלית לקביעת
24 שווי הנכס, שם הבהיר בית המשפט, כי אין גישה אחת עדיפה על פני רעותה לחישוב ההשבחה
25 בפרויקטים של פינוי-בינוי, כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין (פס' 55).
26 במקרה דנן, השמאי המכריע פעל בהתאם לסעיף 4 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה,
27 שעה שהשווה את תמורת הנכס לעסקאות סמוכות למועד הקובע, ובהיקף העומד בדרישות
28 התקינה השמאית - קרי, קביעת השמאי המכריע עומדת בהוראות הדין.

29





בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-11-24406 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' כספי(המנוח) ואח'

51. זאת אף זאת, **בעניין אשדר**, ציין בית המשפט כי במקרה שלפניו, 'הגישה הכלכלית' הולמת את קביעת גובה היטל ההשבחה, מאחר והיטל ההשבחה הוטל על חברה יזמית, להבדיל ממקרים בהם ההיטל מוטל על בעלי הדירות פרטיים בפרויקט 'פינוי בינוי'. יצוין, כי השומה המכרעת נמצאת בהלימה עם קביעה זו (על אף שניתנה לפני שניתן פסק הדין **בעניין אשדר**), שכן בענייננו, המשיב ז"ל – שנכסו נמכר באמצעות האפוטרופוס הכללי, הוא אדם פרטי.
52. כתוצאה, השומה המכרעת מבוססת על גישה מקובלת להערכת שווים של נכסים, ואף ניתנה בהתאם להוראות הדין. על כן, אני קובע כי החלטתה של ועדת הערר, אשר אימצה את השומה המכרעת, הינה החלטה הנמצאת במתחם הסבירות, ולא נפל בה דופי חמור המצדיק את התערבותו של בית משפט זה.
53. לגישת המערער, אין די בכך שגישת ההשוואה הינה מקובלת בפסיקת בית המשפט העליון. המערערת הביעה התנגדות לשימוש בגישת ההשוואה כגישה בלעדית להערכת שווי הנכס, ולטענתה, החישוב באמצעות גישה זו בלבד טעון בחינה מחודשת. לפיכך, נדרש לדידה חישוב נוסף של שווי הנכס - גם באמצעות הגישה הכלכלית. בעניין זה, סומכת המערערת את טענותיה על פסק הדין **בעניין אשדר**, בו אומצה הגישה הכלכלית לקביעת שווי הנכס בפרויקט 'פינוי בינוי'. גרסתה של המערערת, לפיה שווי הנכס יוערך גם בהתאם לגישה הכלכלית, חלף השימוש בגישת ההשוואה כגישה בלעדית – נשענת בעיקרה על שומות מאוחרות שנעשו במתחם תכנית 4123, שהוערכו, ברובן, הן על פי גישת ההשוואה והן על פי הגישה הכלכלית.
54. ואולם, עיון בטענותיה של המערערת ובתשובות המשיב, מעלה, כי השאלה – האם לצורך הערכת שווי הנכס, יש לשלב שיטות חישוב שונות, נמצאת במתחם שיקוליה המקצועיים של ועדת הערר. שהרי לצורך בחינת סוגיית הבלעדיות האמורה, יש צורך בידע מקצועי מתחום השמאות. יודגש, כי אין מדובר בעניין של פרשנות משפטית גרידא, כי אם בעניין מקצועי עליו אמונה ועדת הערר. שאם לא תאמר כן, נמצאנו עוסקים בכל תג ותג ובכל תיבה ותיבה הכתובה ע"י כל בעל מקצוע המומחה בתחומו – כשאלה משפטית, בבחינת 'מלוא כל העולם משפט'. לא בכדי נקבעה בפסיקת בית המשפט העליון הסתייגות ברורה, מהתערבותו של בית משפט זה בעניינים מקצועיים - הנתונים להחלטתו של טריבונל ספציפי האמון על תחום ההתמחות בו הוא עוסק, שאם לא כן – אין לדבר סוף.
55. יובהר ויפורט, כי בענייננו, הצדדים העלו טענות למכביר, שבחינתן מצריכה שימוש בשיקולים וידע מקצועי מתחום השמאות. כך למשל, כתימוכין לעמדתה של המערערת, נטען כי על השמאי המכריע להשתמש בגישה הכלכלית - מחמת שהשבחת הנכס נוצרה מכוח אישור תכנית 4123 בלבד. מנגד טען המשיב, כי תכנית 4123 אינה תכנית משביחה כשלעצמה. הלכה למעשה, הגם שמדובר במחלוקת בעלת איצטלה משפטית הנוגעת לפרשנות התכנית לכאורה, הרי שבפועל



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-11-24406 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' כספי(המנוח) ואח'

- 1 מדובר במחלוקת בעניין הדורש הפעלת שיקול דעת שמאי מקצועי, באשר לדרך השמאית
- 2 הנכונה – בה יש לנקוט, על מנת לשום את שווי הנכס וההשבחה הנובעת ממנו.
- 3 56. טענת המערערת להעדר שוויון בין השומה המכרעת בענייננו, לבין שומות מכריעות אחרות
- 4 שניתנו לאחר פסק דין אשדר - היא טענה הדורשת בדיקה עובדתית של השומות המכריעות
- 5 הרלוונטיות, תוך שימוש בכלים מקצועיים ובשיקול דעת מקצועי. זו בוודאי אינה מלאכתו של
- 6 בית משפט זה - על דרך השגרה - בשבתו כערכאת ערעור בעניינים מנהליים.
- 7 57. אף טענת המערערת בדבר הצורך להשוות את מכר הנכס לעסקאות מאוחרות יותר, בשל הזמן
- 8 הלוקח לשוק להפנים את תכנית 4123, היא טענה שמאית/מקצועית בבסיסה. כך נכון גם לגבי
- 9 הטענה כי הנכס ישן ורעוע. טענות אלה נמצאות במתחם שיקול דעתה המקצועי של השמאי
- 10 המכריע ובתורה גם של ועדת הערר, שעה שלבית המשפט אין הכלים המתאימים כדי לבחון את
- 11 המצב העובדתי או הפיזי של הנכס, מושא המחלוקת.
- 12 58. טענותיהם המנוגדות של הצדדים, בכל הנוגע להיטל ההשבחה בשומת ירקוני (לטענת המערערת
- 13 – 55,200 ₪ ולטענת המשיב – אפס), הן טענות הנוגעות לא רק לממצאים עובדתיים אלא גם
- 14 לעניינים מקצועיים מובהקים, אשר בית המשפט ימשוך את ידו מלהתערב בהן, כערכאת ערעור.
- 15 59. יודגש, כי במקרה דנן, טענותיה של המערערת הועלו במסגרת ערעור שבגלגול שלישי, כאמור.
- 16 סבורני, כי המקרה שלפניי, אינו נופל לגדר החריגים לכלל אי ההתערבות בממצאים עובדתיים
- 17 או מקצועיים, שכן, לא מצאתי כי נפל פגם בהחלטת ועדת הערר, המצדיק את התערבותו של
- 18 בית משפט זה. החלטת ועדת הערר לאמץ את השומה המכרעת הנוקטת בגישת ההשוואה,
- 19 שהינה גישה מקובלת ואף עדיפה על פי הפסיקה - היא החלטה סבירה, אשר ניתנה בהתאם
- 20 להוראות הדין, בעניין מקצועי. על כן, מצאתי כי אין זה נכון להתערב בשיקוליה של ועדת הערר.
- 21 ויובהר, כי אף בחירתה של הוועדה שלא להתערב בטעויות שנעשו על ידי השמאי המכריע,
- 22 מהווים גם הם חלק משיקוליה המקצועיים, אשר גם בהם מצאתי שלא להתערב.
- 23 60. עוד יצוין (מבלי להכריע לגופם של הדברים), כי עיון בטענות המערערת העלו פגמים בגרסתה.
- 24 תחילה, טענה המערערת בדיון, בניגוד לפסיקת בית המשפט העליון שצוינה לעיל - כי הגישה
- 25 הכלכלית היא דרך המלך לקביעת ערכם של נכסים. כן, טענה, כי בשומה המכרעת הנוספת,
- 26 אשר הוצגה בדיון, בנוגע לנכס ברחוב אח"י דקר 15 בתל אביב, הועדפה הגישה הכלכלית על פני
- 27 גישת ההשוואה - על אף שעיון בשומה זו מעלה, כי נעשה בה שימוש בשתי הגישות לצורך חישוב
- 28 שווי הנכס.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-11-24406 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' כספי(המנוח) ואח'

61. המערערת אף הפנתה בערעורה, לשומת 'רמה מאור' - שומה מאוחרת שנערכה במתחם הרלוונטי – אשר לטענתה נעשה בעניינה שימוש אך ורק בגישה הכלכלית, תוך דחיית גישת ההשוואה. מבלי להכריע בטענה לגופה, יובהר, כי טענה זו מצביעה על כך, שניתן לעשות שימוש באופן בלעדי בגישה זו או אחרת, לצורך הערכת שווי נכס. בכל הכבוד, טענה זו אינה עולה בקנה אחד עם טענת המערערת, לפיה נכון להעריך שווי נכסים באמצעות שתי השיטות.

62. לצד זאת אציין, כי בענייננו, מבקשת המערערת להחיל את פסק הדין בעניין אשדר באופן רטרואקטיבי – דבר העלול להשפיע לכאורה על היציבות הכלכלית והמשפטית, בכל הנוגע לגביית היטל השבחה. ככלל ומבלי לטעת מסמרות בדבר, החלה רטרואקטיבית מעין זו, עלולה להוביל להיעדר יציבות שמאית ולשומות סותרות. לאחר שהבהרתי כי מדובר בעניין מקצועי, בו ועדת הערר היא הגורם המחזיק בידע ובמומחיות הרלוונטיים להכרעה בו, אין בדעתי להתערב בעניין זה.

63. מטעמים אלה, איני נדרש לשאלת הפגיעה האפשרית בשוויון ביחס לשומות מאוחרות במקרקעין סמוכים. מדובר בסוגיה שמאית שנבחנה על ידי ועדת הערר בהחלטתה, ואני מוצא לקבל את הכרעתה המקצועית בעניין זה.

64. לאור האמור לעיל - בהינתן שעל פי הפסיקה, גישת ההשוואה, היא השיטה המקובלת והמובילה לקביעת שווי נכס, מסקנתי היא כי אין מקום להתערבות בית המשפט בשיקוליה המקצועיים של הוועדה ובהחלטתה לגופה.

65. על כך אוסיף, כי התערבות בחוות דעת שמאיות – תותר לעולם פתח למחלוקות, באשר לנקיטת גישות שונות לצורך הערכת שווי הנכס, ולמשקל הנכון והמדויק שיש לתת לכל גישה וגישה בשומה, כתלויה בנסיבות כל מקרה ומקרה. מצב דברים זה, יגרור עררים וערעורים, אשר סופם לעולם יהא שנוי במחלוקת.

סוף דבר

66. לאחר ששקלתי בדבר ולאור כל המקובץ לעיל - אני מורה על דחיית הערעור. המחלוקת שלפניי, נסובה סביב סוגיית בלעדיות גישה שמאית לחישוב שווי של נכס, המהווה סוגיה מקצועית מובהקת הנתונה לשיקולו של השמאי המכריע, ובתורה גם לוועדת הערר כטריבונל שיפוטי מקצועי ומומחה בתחום זה. אשר על כן, ובהינתן שהשמאות המכרעת ניתנה כדין, ובהתאם לגישת ההשוואה המקובלת בפסיקה, מצאתי שלא להתערב בשיקוליה המקצועיים של ועדת הערר אשר החליטה לאמץ את השמאות המכרעת. משכך, אני קובע כי יש להותיר החלטת ועדת הערר על מכונה.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-11-24406 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' כספי(המנוח) ואח'

פסיקת הוצאות

1

2 67. הלכה פסוקה היא, כי צד אשר זכה במשפט זכאי לקבל החזר הוצאות ריאלי בגין שכ"ט עו"ד
3 והוצאות משפט שהוציא. לצד האמור, נקבע כי יש לבחון אם ההוצאות שהוצאו הן סבירות
4 ומידתיות לצורך ניהול ההליך. בנוסף, על בית המשפט לשקול את היחס שבין הסעדים
5 שנתבקשו לאלו שאושרו בפועל, התנהלות הצדדים, מורכבות ההליך, וכו' (ראו – ע"א 7627/20
6 אייזלר החברה לניהול בע"מ נ' תפן מדיקל בע"מ (לא פורסם, ניתן ביום 24.2.2022).
7

8 68. בשים לב להתנהלות המערערת, ובהתחשב בכמות המסמכים שהוגשו במסגרת הערעור (למעלה
9 מ – 300), אני מחייב את המערערת בהוצאות המשיבה ובשכ"ט עו"ד בסך 35,000 ₪ (כולל
10 מע"מ), בתוספת אגרת משפט כפי ששולמה.
11

12 כל הסכומים ישולמו בתוך 30 יום, שאם לא כן, יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק, ממועד
13 פסיקתם ועד למועד התשלום המלא בפועל.
14

15
16 ניתן היום, כ' אייר תשפ"ה, 18 מאי 2025, בהעדר הצדדים.
17


אילן צור, שופט

18

19

20

21