

ערר מס': שו/9004-07-20

מדינת ישראל
ועדת הערר המחוזית
לפיצויים והיטלי השבחה
מחוז מרכז

בפני:

יו"ר הוועדה:

עו"ד יוני שורץ

חברי הוועדה:

נציגת מתכנת המחוז - אדר' אינה קינן / יפעת

שצקין

אפי שבח, עו"ד

העוררות:

1. מעוז דניאל חברה קבלנית לבנייה בע"מ

2. אוולון מיזמי נדל"ן בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד איל מאמו

- נגד -

המשיבות:

1. הוועדה המקומית לתכנון ובניה שורקות

ע"י ב"כ עו"ד גדי טל

2. רשות הטבע והגנים

ע"י ב"כ עו"ד שלום זינגר

חקיקה שאוזכרה:

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סע' 197

תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), תשס"ט-2008: סע' 17(ג)

החלטה

1. ענייננו בערר אשר הוגש בגין דחיית תביעת פיצויים שהגישו העוררות מכוח [סעיף 197](#) ל-[חוק התכנון והבנייה](#), תשכ"ה-1965 - על סך של 176,555,000 ₪, בעקבות אישורה של תוכנית 456-0302695 - גן לאומי חוף פלמחים הרחבה (פרסום ברשומות: 19.07.2017, מס' י.פ.: 7547) (להלן: "התוכנית").
2. לאחר שהוגשו כתבי הטענות מטעם הצדדים, נערך דיון בערר, במסגרתו, החליטה ועדת הערר בהרכבה הקודם, על מינויו של שמאי מייעץ (להלן: "החלטת המינוי").
3. בעקבות החלטת המינוי, מונה שמאי המקרקעין - **מר אלדד חיימי**, כשמאי מייעץ בערר.
4. השמאי המייעץ העריך את שווי הפגיעה בסך של 95,600,000 ₪, למועד הקובע.
5. על פי החלטת המינוי, רשאים היו הצדדים להגיש השגות על חוות הדעת של השמאי המייעץ.
6. בהתאם לכך, לאחר שהתקבלה השומה המייעצת, הגישו הצדדים השגות על השומה המייעצת.
7. בעקבות השגות הצדדים על השומה המייעצת, קיימו שני דיונים, לצורך קבלת הכרעה בהשגות הצדדים, ולהלן נפרט את הכרעתנו:

1. הכרעה

8. השגות הצדדים הכילו טענות כלליות שונות, וכן טענות שמאיות שונות.
9. בתחילה נתייחס לטענות הכלליות, ובהמשך נתייחס לטענות השמאיות:

1.1. הכרעה בטענות הכלליות

10. בפתח הדברים נזכיר מושכלות יסוד, כי בהתאם להלכה שקבע בית המשפט העליון ב-[בר"מ \(עליון\) 3644/13 משרד התחבורה נ' גלר דוד וארורה ואח'](#) (נבו 23.04.2014) (להלן: "הלכת גלר"), אמות המידה להתערבות בחוות דעת שמאית הינן מצומצמות, וככלל, תיטה ועדת הערר לאמץ את חוות דעתו של השמאי, והתערבותה תוגבל למקרים בהם נפלה בה טעות מהותית או דופי חמור, כדלהלן:

"שמאי מכריע (ובחלק מההליכים גם "שמאי מייעץ" מאז חקיקתו של [חוק התכנון](#)

[והבניה](#) (תיקון מס' 84 והוראת שעה), התשס"ח-2008, ס"ח 632 (להלן: התיקון))

ממונה בהליכים לפי סעיף 198 [לחוק התכנון והבניה](#) כמומחה הבוחן ירידת ערך של

מקרקעין בצורה מקצועית, ניטראלית ואובייקטיבית (לסקירת המסגרת הנורמטיבית

ראו [בר"מ 1874/12](#) הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון נ' אנג'ל, פסקה 7

((1.5.2012)).

ההנחה העומדת בבסיס מינויו של שמאי היא כי הלה ניתן בכישורים מקצועיים

מובהקים יותר לחוות דעה בשאלות שמאיות שהונחו לפתחו ביחס לוועדת הערר.

מנגד יש לזכור כי ועדת הערר היא טריבונל מינהלי שחבריו נהנים ממומחיות בתחום

דיוניו.

אומנם, אין הכרח שאחד מחברי הוועדה יהיה שמאי מקרקעין בהכשרתו, אולם כל חבריה בעלי ניסיון ומומחיות בתחום התכנון והבניה, ובתור שכאלה הם אינם הדיוטות בכל שאמור בשיטות שמאיות מקובלות המשמשות להערכת פיצוי בגין פגיעה במקרקעין מתכנית (ראו סעיף 12' [לחק התכנון והבניה](#)).
אשר על כן, חברי ועדת הערר כשירים לבקר את חוות דעתו של שמאי מכריע במסגרת ערר.

אמת המידה להתערבות בקביעותיו ובמסקנותיו של שמאי מכריע שמונה לפי סעיף 198 [לחק התכנון והבניה](#) במסגרת ערר היא פועל יוצא של טעמים אלה.
ועדת הערר תיטה לאמץ את חוות דעתו של השמאי, וככלל התערבותה תוגבל למקרים שבהם נפלה בה טעות מהותית או דופי חמור.....
כך, למשל, ועדת הערר תיטה לאמץ את שיקול דעתו של השמאי אם מסקנותיו הושתתו על שיטה שמאית מקובלת ועל מסד עובדתי הולם, וזאת [אף אם קיימות גישות מקצועיות שונות בשאלה שבמחלוקת](#) (ראו, למשל, עניין קרית אתא, פסקה 3; [בר"ם 9556/06](#) הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה נ' מיטרני, פסקאות 2-3 [בר"ם 4.1.2007](#))).

לעומת זאת, תיטה ועדת הערר להתערב בקביעות או בממצאים שקבע השמאי אם נמצא שהם נסמכים על מסד עובדתי בלתי הולם, או [כשהוכח שההנחות העומדות בבסיס חוות הדעת לא הגיוניות](#), או שהשמאי לא סיפק הסבר מניח את הדעת לשאלות שנשאל, או כשהחוות הדעת נסמכה על תשתית משפטית חסרה או שגויה (ראו, למשל, [בר"ם 8282/07](#) הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון נ' גינוסר, פסקה 5 [20.8.2008](#)) (להלן: עניין גינוסר).

כמו כן, וכמובן מאליו, תקום עילה להתערב בחוות דעתו של שמאי מכריע אם נפל בה פגם היורד לשורש המעשה המינהלי כגון ניגוד עניינים, משוא פנים, חוסר תום לב וכיוצא באלה (השוו: [בר"ם 9093/07](#) הוועדה המקומית לתכנון ובניה באר טוביה נ' קי.בי.ע – קבוצת בוני ערים בע"מ, פסקה 3 [14.5.2008](#))).

11. כן ר' את [עמ"נ \(מינהלים ח'\) 12534-06-24](#) מאיה חדד נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית אתא (נבו)

29.11.2024), בו נבחנו אמות מידה אלו בנוגע לשומה מייעצת בתביעת פיצויי ירידת ערך:

"צודקת ועדת הערר כי התערבותה במסקנותיו המקצועיות של שמאי מכריע או מייעץ שמורה למקרים חריגים שבהם נפלה טעות מהותית, דופי חמור כמו הסתמכות על מסד עובדתי ומשפטי חסר או שאינו הולם; או באם במסקנותיו נפל פגם היורד לשורש המעשה המינהלי כגון ניגוד עניינים, משוא פנים או חוסר תום לב.
בהיעדר טעמים כבדי משקל אלה:

"ועדת הערר תיטח לאמץ את שיקול דעתו של השמאי אם מסקנותיו הושתתו על שיטה שמאית מקובלת ועל מסד עובדתי הולם, וזאת אף אם קיימות גישות מקצועיות שונות בשאלה שבמחלוקת"

(בר"מ 3644/13 משרד התחבורה נ' גלר דוד ואורורה ואח', פסקה 8 (23.4.14)).

לאור זאת, נוכח הסבריו המשכנעים של השמאי המייעץ שנתן את דעתו לכלל הנתונים ומסקנותיו התבססו על מסד נתונים הולם ומשלא הצביעו המערערים על אף טעם שיצדיק התערבות, הרי ועדת הערר צדקה באימוץ עמדתו.

12. לפיכך, בהתאם לאמות מידה אלו, נבחן להלן את טענות הצדדים כנגד השומה המייעצת.
13. במסגרת שומתו קבע השמאי המייעץ (עמ' 82 לשומה המייעצת), כי יש להעדיף עסקאות מכר שנערכו בטווח השנים 2016-2018 (להלן: "טווח השנים"), ובהתאם לכך, גיבש השמאי המייעץ מסד נתונים השוואתיים אשר כלל 5 עסקאות השוואה, כדלהלן:
- 13.1. עסקת חוף דור.
- 13.2. עסקת חוף לידו 2018.
- 13.3. עסקת חוף לידו 2017.
- 13.4. עסקת עיר ימים נתניה.
- 13.5. עסקת בת ים.
14. מבין עסקאות ההשוואה, נתן השמאי המייעץ את מירב המשקל (משקל של 50%) לעסקה במושב דור (להלן: "עסקת חוף דור"), בעוד ליתר העסקאות הנותרות (4 עסקאות), נתן השמאי המייעץ משקל כולל של 50%, כדלהלן (עמ' 109 לשומה המייעצת):

"הגעתי לכלל דעה כי במקרה דנן יש לקבוע את שווי הנכס הנדון, תוך עריכת ממוצע משוקלל בין נתוני השווי שפורטו לעיל, המביא בחשבון משקל בשיעור של 50% לשווי המתקבל מניתוח "עסקת חוף דור", ובשיעור של 50% נוספים ביחס לשווי המתקבל מניתוח יתר עסקות המכר שפורטו ונותחו באמור לעיל."

15. בנוגע לעסקת חוף דור העלו הצדדים טענות שונות, אולם בסופו של דבר הסכימו הצדדים (ר' עמ' 11 לפרוטוקול הדיון הראשון), כי בנוגע לעסקת חוף דור - יוחזר העניין אל השמאי המייעץ, וכל צד יוכל להעלות את טענותיו ולבקש את החומר המצוי בידי השמאי.
16. לפיכך, בהסכמת הצדדים, בנוגע לעסקת חוף דור אשר כאמור משקלה הוא 50% - יוחזר העניין לבירור בפני השמאי המייעץ.

17. אולם, טרם החזרת העניין אל השמאי המייעץ, נכריע במס' נקודות שהעלו הצדדים.
18. לטענת המשיבות, קביעת טווח השנים, לפיה יש להעדיף עסקאות מכר שנערכו בשנים 2016-2018, מבוססת על הנחה עובדתית, לפיה, היה אירוע משמעותי לאחר שנת 2018, אשר גרם לכך שלא ניתן להתייחס לעסקאות שאינן בטווח השנים 2016 עד 2018. ומשכך, לטענתן, בהתאם לתקנה 17(ג) ל-תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה

להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייצע), תשס"ט-2008, היה על השמאי המייצע ליתן לצדדים להתייחס לקביעה עובדתית זו.

19. בנוסף טענו המשיבות, כי גם מבחינה שמאית, אין מקום לקבוע את טווח השנים שקבע השמאי המייצע.
20. העוררות השיבו, כי בניגוד לטענת המשיבות, אין מדובר בקביעה עובדתית שנמנעה מהם ההתייחסות אליה, אלא בקביעה שמאית, לפיה, יש להעדיף שנים מסוימות על פני אחרות, וזאת בהתאם לאמור ב-תקן מס' 3, בו נקבע בס' 4, כי על עסקאות ההשוואה להיות "ממועד סמוך ככל האפשר למועד הקובע לשומה", ומשכך, אין רלוונטיות לתקנה 17(ג), שכן לא נמנעה מהעוררות האפשרות להציג עסקאות בטווח השנים שקבע השמאי המייצע.
21. בעניין זה אנו סבורים כי הצדק עם העוררות וכי יש לדחות את טענת המשיבות.
22. לעניין זה, נפנה לדברי השמאי המייצע בעמוד 82 לשומה, בו הוא כתב כי: "יש להעדיף" את טווח השנים, וכי נתונים שהוא בדק - "מחזקים" את הצורך במתן טווח שנים קצר יחסית לאיתור עסקאות השוואה, כדלהלן:
- "מעבר לאמור, ובהתייחס למטרת השומה המייעצת, לדעתו של הח"מ במקרה דנן**

יש להעדיף:

- עסקאות מכר של קרקעות בעלי אופי בינוי דומה ככל האפשר.....
- עסקאות מכר של קרקעות בהם הממכר מגלם תב"ע בייעוד אכסון מלונאי.....
- עסקאות מכר של קרקעות שנערכו סמוך ככל הניתן למועד הקובע, בטווח השנים 2016-2018 ולא מעבר לכך.

לעניין זה אציין כי במהלך הטיפול בתיק שבנדון, אותרו על ידי הח"מ מספר עסקאות השוואה (חלקן יפורטו גם במסגרת הכרעתי להלן) אשר נרכשו בטווח השנים 2016-2018 ונמכרו פעם נוספת במועדים מאוחרים יותר (בשנים 2019-2022), וזאת בפער מחירים משמעותי בין מחיר הרכישה למחיר המכירה. נתונים אלה מחזקים את הצורך במתן טווח שנים קצר יחסית לאיתור עסקאות השוואה, כזה שמחד יאפשר איתור וניתוח מסד נתונים מספק לבחינת השווי, ומאידך לא יצריך מתן התאמה למועד קובע בשיעור ניכר, וכן ייתר את הצורך בדיון במחלוקות אשר סביר להניח כי יעלו בעניין זה.

23. עולה מהאמור, כי מדובר בהפעלת שיקול דעת שמאי של השמאי המייצע אשר העדיף טווח שנים מסוים, ולטעמנו, מדובר בעניינים שהינם בלב שיקול הדעת השמאי, ומשכך בהתאם לפסיקה, אין מקום להתערב בכך.
24. לעניין זה ר' למשל את ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה ירושלים) 17/13 נוף ילדות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים (נבו 20.5.2013):

"נושא זה של ניתוח עסקאות השוואה ובחירה באיזה עסקה להשתמש ואיזו עסקה תהווה קבוצת ביקורת, הינו נושא שמאי מובהק, ולכן הנטייה להתערב בו תהא מצומצמת."

25. כן ר' את ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 8125-10-18 טובי כרמון נ' ועדה מקומית רעננה (נבו 14.10.2021):

"ההחלטה על אלו עסקאות להתבסס לצורך קביעת שווי הקרקע היא החלטה המצויה

בלב שיקול הדעת השמאי, וככלל, ועדת הערר לא תיטה להתערב בו, אלא אם מצאה

כי ההחלטה לוקה בחוסר סבירות מהותי."

26. אשר על כן, הואיל וטענת המשיבות כנגד טווח השנים, הינה טענה העוסקת בלב שיקול הדעת השמאי, אין מקום לקבלה ולהתערב בחוות הדעת של השמאי המייעץ, מאחר ולא שוכנענו כי נפלה טעות בחוות דעתו של השמאי המייעץ, ובוודאי שלא טעות מהותית המצדיקה את התערבותנו, ועל כן הטענה נדחית.

27. טענה נוספת שהעלו המשיבות בנוגע לשומה המייעצת, עסקה בעניין הפחתת התשלום בגין חתימה על חוזה הפיתוח.

28. לטענתן של המשיבות, בעת חתימת חוזה הפיתוח המחודש, רמ"י הייתה דורשת תשלום בגין החתימה על חוזה הפיתוח (בשיעור של 51% מעליית הערך של המקרקעין), ועל כן יש לחשב את תשלום זה בעת חישוב הפיצוי. אולם לטענתן של המשיבות, למרות שהן העלו את טענה זו בפני השמאי המייעץ (עמוד 38 לשומה המייעצת), השמאי המייעץ לא התייחס לטענה זו.

29. במסגרת כתב ההשגות מטעמן, הבהירו המשיבות, כי טענתן זו מבוססת על סעיף 5.7.9 להחלטות מועצת רשות מקרקעי ישראל, ובהתאם לסעיף הנ"ל, **"היה על השמאות המייעצת להפחית מסכום הפיצוי המחושב את 51 האחוזים שבין מחיר הקניה לבין המחיר המוערך למועד חידוש או הארכת חוזה הפיתוח"** (ס' 34 לכתב ההשגות של המשיבות).

30. המשיבות טענו כי יש לדחות את טענה זו, בין היתר מהנימוקים דלהלן:

30.1. השמאי המייעץ כן התייחס לטענה זו, וזאת בעמ' 97 לשומה.

30.2. השמאי המייעץ אמר היה להתייחס להחלטת ועדת הערר ולאמור בסעיף 40 להחלטה, לפיו, על השמאי המייעץ לערוך את חוות דעתו באשר לשווי זכויות העוררות במקרקעין במצב הקודם **"בהנחה שהן היו בעלות זכות במקרקעין מכח חוזה הפיתוח, ושעובר למועד הקובע היתה בידן זכות להאריך או לחדש את חוזה הפיתוח"**.

30.3. סעיף 579 להחלטת מועצת רמ"י, אינו חל על ענייננו.

31. יצוין, כי במהלך הדיון שנערך בפנינו, הודו המשיבות בהגינותן, כי הן אינן יודעות האם ס' 579 להחלטות מועצת רמ"י הינו רלוונטי לענייננו (ר' למשל עמ' 20 לפרוטוקול הדיון).

32. גם בעניין זה אנו סבורים כי הצדק עם העוררות וכי יש לדחות את טענת המשיבות.

33. לעניין זה, נפנה לדברי השמאי המייעץ בעמ' 96-97 לשומה, לפיהם, לאחר שהוא בחן את החלטות מועצת רשות מקרקעי ישראל, הוא סבור כי: **"במקרה דנן ניתן היה לחתום (בתנאים) על חוזה חכירה ללא קשר למצב הבינוי, ואף נראה כי ללא תשלום נוסף..."**, וכן מוסיף השמאי המייעץ וקובע, כי כך: **"היה רואה זאת יזם/קונה סביר במצב הדברים ששרר במקרקעין שבנדון, אילולא קידומה ואישורה של התכנית הפוגעת הנידונה בענייננו"**, כדלהלן:

"התאמה ל"זכויות המגולמות בממכר":

- המחיר המתקבל מניתוח עסקת ההשוואה מגלם זכויות חכירה מהוונות בשטח

השפ"פ וזכות להירשם כבעלים בשטח המגרש שייעודו למלונאות, אשר הנן

עדיפות ביחס לזכויות המוקנות בנכס הנדון שהנן מכח חוזה פיתוח שנחתם מול

רמ"י.

- יחד עם זאת בבחינת שיעור מקדם ההתאמה יש להביא בחשבון, בין היתר, כי:

.....

החלטות מועצת מקרקעי ישראל [ה"ש 126 - כפי שאושרו במהלך השנים (סמוך למועד רכישת מושא השומה ועד סמוך למועד הקובע הנדון בענייננו), כגון: 1075 משנת 2006, 1201 משנת 2010, 1229 משנת 2011, 1326 משנת 2014, ו-1424 משנת 2015] הדנות בביטול עסקאות ומתן אורכות לביצוען, בין היתר בקשר לקרקעות אשר שווקו בהסכם פיתוח במסגרת מכרז פומבי (דוגמת מצב הדברים בנכס הנדון), מאפשרות [ה"ש 127 - למיטב הבנתו וניסיונו של הח"מ] (בתנאים), חתימה על חוזה חכירה עם יזם המבקש ארכה להסכם פיתוח שתקופתו הסתיימה, ללא שזו תותנה במצב הבינוי במקרקעין, ובלבד שעבור זכויות נוספות הנובעות מתוכנית שאושרה לאחר מועד ההקצאה ישלם היזם למינהל, קודם לחתימת חוזה החכירה, 91% מערכן של זכויות נוספות אלה, וכי בחוזה החכירה שיחתם יקבע מועד לסיום הבניה. מכאן כי קיימת סבירות שגם במקרה דנן ניתן היה לחתום (בתנאים) על חוזה חכירה ללא קשר למצב הבינוי, ואף נראה כי ללא תשלום נוסף, שכן במקרה דנן לא אושרה לאחר מועד ההקצאה תכנית נוספת.

כך לדעתו של הח"מ היה רואה זאת יזם/קונה סביר במצב הדברים ששרר במקרקעין שבנדון, אילולא קידומה ואישורה של התכנית הפוגעת הנידונה בענייננו (בהתחשב גם כי במועד זה כבר הוכנה והוגשה תכנית הבינוי וניתן לה אישור עקרוני בכפוף לשינויים הנדרשים, וכי היזם היה פסע מקבלת היתר בנייה, כפי שהגדירה זאת כבוד ועדת הערר).

- בהתייחס לאמור, מצאתי כי ההתאמה הנדרשת בגין משתנה זה בין מושא השומה למושא ההשוואה קיימת אך אינה משמעותית. על כן מצאתי כי יש להביא בחשבון הפחתת שווי לנכס הנדון, בשיעור של כ-10% (יובהר כי האמור נכון בהתייחס לניתוח עסקת מכר זו ולא בהתייחס לכלל עסקות ההשוואה שיפורטו להלן).

34. עולה מהאמור, כי בניגוד לטענת המשיבות, השמאי המייעץ בחן את סוגיה זו ואת השפעתה על שווי המקרקעין, וקבע כאמור, כי מבחינה שמאית, כך "היה רואה זאת יזם/קונה סביר", ומאחר והמשיבות לא הפנו את השמאי למקור נורמטיבי לפיו היה על רמ"י לדרוש את התשלום הנ"ל, ואף במהלך הדיון שנערך בפנינו, לא הפנו המשיבות למקור שכזה, וכאמור לעיל, במהלך הדיון הן הודו כי חרף הפנייתן בכתב השגותיהן להחלטה 579, הן אינן יודעות האם היא רלוונטית לענייננו, לפיכך, מקובלת עלינו עמדת השמאי המייעץ, לפיה כך "היה רואה זאת יזם/קונה סביר", ואיננו מוצאים מקום להתערב בה.

35. נוכח האמור לעיל, העניין יוחזר אל השמאי המייעץ אך ורק בנוגע לעסקת ההשוואה הראשונה - עסקת חוף דור.

1.2. הכרעה בטענות השמאיות כנגד שאר עסקאות ההשוואה

36. כאמור לעיל, במסגרת שומתו, גיבש השמאי המייעץ מסד נתונים השוואתיים אשר כלל 5 עסקאות השוואה, כאשר בנוגע לעסקה הראשונה - עסקת חוף דור, הסכימו הצדדים כי העניין יוחזר לבירור בפני השמאי המייעץ.
37. באשר ל-4 עסקאות ההשוואה הנותרות, קיימנו דיון נוסף, בו העלו המשיבות בהרחבה ובפירוט, את טענותיהן השמאיות כנגד הניתוח שערך השמאי המייעץ לאותן 4 עסקאות השוואה, והעוררות השיבו אף הן באופן מפורט לטענותיהן של המשיבות.
38. נקדים ונאמר, כי לאחר ששמענו בפירוט רב את הטענות השמאיות כנגד ניתוחן של 4 עסקאות ההשוואה, ואת התשובות השמאיות לטענות אלו, אנו סבורים, כי הניתוח שערך השמאי המייעץ ל-4 עסקאות ההשוואה מהווה עמדה שמאית לגיטימית המצויה במתחם שיקול הדעת השמאי, וגם אם שמאיה של המשיבות סבורים אחרת, ואף אם ייתכן שניתן היה לנתח את אותן 4 עסקאות בצורה שונה, עדיין אין מדובר בטעות או דופי בקביעותיו של השמאי המייעץ, וודאי שלא ב-"טעות מהותית" או "דופי חמור", ועל כן בהתאם לפסיקה לפיה יש לתת עדיפות לשיקול הדעת השמאי הניטרלי של השמאי המייעץ, עמדתנו היא, כי יש לדחות את טענות המשיבות העוסקות בניתוח 4 עסקאות ההשוואה.
39. להלן נפרט בתמציתיות את טענותיהן השמאיות של המשיבות כנגד 4 עסקאות ההשוואה, את תשובתן של העוררות, ואת הכרעתנו.

1.2.1. הטענות בעניין עסקת חוף לידו 2018

40. כנגד **עסקת חוף לידו 2018**, טענו המשיבות, כי שוויה של העסקה נותח באופן שגוי, מהטעמים דלהלן:
- 40.1. פוטנציאל תכנוני: העסקה כללה פוטנציאל תכנוני להוספת זכויות בנייה, שאושר זמן קצר לאחר הרכישה, אך לא בא לידי ביטוי בשומה. כמו כן, עסקת חוף לידו 2017, מוכיחה כי עסקת חוף לידו 2018 כללה פוטנציאל תכנוני שלא בא לידי ביטוי בשומה.
- 40.2. הבדלי חניה: השמאי לא התחשב בכך שבנכס מושא הערר, החניות נמצאות בתוך המגרש, בעוד בעסקת חוף לידו 2018, החניות היו במגרש נפרד.
- 40.3. הבדל בין מלון עירוני לכפר נופש: הנכס מושא הערר הוא כפר נופש, השונה באופיו ממלון עירוני כדוגמת עסקת חוף לידו, אולם השמאי התעלם משינויים אלו ולא ערך את ההתאמות הנדרשות. כמו כן, השמאי לא התייחס לעלויות הפיתוח הסביבתי שנדרשות בכפר נופש, לעומת מלון עירוני.
41. העוררות השיבו כי יש לדחות את טענות המשיבות מהנימוקים דלהלן:
- 41.1. פוטנציאל תכנוני: השמאי התייחס לעניין זה וקבע שלא היה פוטנציאל להגדלת זכויות בנייה בעת עריכת העסקה. כמו כן, התכנית הפוטנציאלית לבסוף לא קודמה, והיתר הבנייה הוצא על בסיס התכנית המקורית. באשר להבדלים בין העסקאות, אלו נבעו מהבדלי שוק ולא מפוטנציאל תכנוני.
- 41.2. הבדלי חניה: הבדלי הגדלים בין המגרשים מביאים לכך שאין משמעות להבחנה אם החניות בתוך המגרש או במגרש נפרד, וגם במגרש מושא הערר אשר מכיל בתוכו את שטחי החניה, שטחי החניה לא באים על חשבון שטחים עיקריים.

41.3. הבדל בין מלון עירוני לכפר נופש: השמאי התייחס להבדלים אלו ונתן לכך מקדם התאמה. באשר לעלויות הפיתוח של כפר נופש, מחד - הן אינן גבוהות, ומאידך - ישנו חסכון בעלויות בניה של שטחים משותפים הנצרכים במלון עירוני.

42. לאחר ששמענו בפירוט רב את הטענות השמאיות כנגד ניתוחה של העסקה, ואת התשובות השמאיות לטענות אלו - שהינן מקובלות עלינו, אשר הפנו בין היתר להתייחסויותיו של השמאי המייעץ לחלק מהעניינים הנ"ל, איננו סבורים כי נפלה טעות מהותית בחוות דעתו של השמאי המייעץ אשר מצדיקה את התערבותנו, ועל כן בהתאם להלכת גלר, לפיה יש להעדיף את קביעותיו של השמאי הניטרלי - "אף אם קיימות גישות מקצועיות שונות בשאלה שבמחלוקת", אנו דוחים את הטענות כנגד ניתוחה של העסקה.

1.2.2. הטענות בעניין עסקת חוף לידו 2017

43. כנגד **עסקת חוף לידו 2017**, טענו המשיבות, כי שוויה של העסקה נותח באופן שגוי, מהטעמים דלהלן:

43.1. פוטנציאל תכנוני: העסקה כללה פוטנציאל תכנוני להוספת זכויות בנייה, שאושר זמן קצר לאחר הרכישה, אך לא בא לידי ביטוי בשומה.

43.2. חישוב שטח אקוויוולנטי: שיטת חישוב השטח האקוויוולנטי שערך השמאי המייעץ, שונה משיטת חישוב השטח האקוויוולנטי שנערך בשומה המכרעת עליה מסתמך השמאי המייעץ, באופן שיוצר פער בשווי למ"ר.

43.3. הבדלי חניה: השמאי לא התחשב בכך שבנכס מושא הערר, החניות נמצאות בתוך המגרש, בעוד בעסקת חוף לידו 2017, החניות היו במגרש נפרד.

43.4. הבדל בין מלון עירוני לכפר נופש: הנכס מושא הערר הוא כפר נופש, השונה באופיו ממלון עירוני כדוגמת עסקת חוף לידו, אולם השמאי התעלם משינויים אלו ולא ערך את ההתאמות הנדרשות.

44. העוררות השיבו כי יש לדחות את טענות המשיבות מהנימוקים דלהלן:

44.1. פוטנציאל תכנוני: הפוטנציאל היה רק לתוספת חדרים ולא שטחים, ולכן העסקה לא משקפת פוטנציאל.

44.2. חישוב שטח אקוויוולנטי: השמאי המייעץ רק ציין את השומה מכרעת ולא התבסס עליה, והוא בחר בשיטת חישוב שונה משיקולים מקצועיים.

44.3. הבדלי חניה: השמאי התייחס לכך שהחניה במגרש לידו 2017 הייתה חניה עילית ולא תת קרקעית. בנוסף, היא לא על חשבון שטחים עיקריים.

44.4. הבדל בין מלון עירוני לכפר נופש: השמאי התייחס להבדלים אלו ונתן לכך מקדם התאמה.

45. גם בנוגע לעסקה זו, לאחר ששמענו בפירוט רב את הטענות השמאיות כנגד ניתוחה של העסקה, ואת התשובות השמאיות לטענות אלו - שהינן מקובלות עלינו, איננו סבורים כי נפלה טעות מהותית בחוות דעתו של השמאי המייעץ אשר מצדיקה את התערבותנו, ועל כן בהתאם להלכת גלר, לפיה יש להעדיף את קביעותיו של השמאי הניטרלי - "אף אם קיימות גישות מקצועיות שונות בשאלה שבמחלוקת", אנו דוחים את הטענות כנגד ניתוחה של העסקה.

1.2.3. הטענות בעניין עסקת עיר ימים נתניה

46. כנגד **עסקת עיר ימים נתניה**, טענו המשיבות, כי שוויה של העסקה נותח באופן שגוי, מהטעמים דלהלן:

- 46.1. חישוב שטחים עיקריים ועירוב שימושים: השמאי המייעץ התייחס לכלל השטח (45,770 מ"ר) כשטח מלונאי עיקרי, למרות ש-4,570 מ"ר מתוכו מיועדים למסחר. שגיאה עובדתית זו, משפיעה על ניתוח שווי העסקה.
- 46.2. עלות עודפת לחניה: השמאי קבע עלות עודפת לחניה בשיעור של 450 ש"ח למ"ר. עלות זו הינה שגויה מאחר והשמאי לא התחשב בתרומה של שטחי המסחר.
- 46.3. הבדל בין מלון עירוני לכפר נופש: הנכס מושא הערר הוא כפר נופש, השונה באופיו ממלון עירוני כדוגמת עסקת עיר ימים נתניה, אולם השמאי התעלם משינויים אלו ולא ערך את ההתאמות הנדרשות.
- 46.4. זמינות: בנכס מושא הערר יש העדר זמינות, בעוד הקרקע בעסקת עיר ימים נתניה שווקה כזמינה, אולם השמאי המייעץ שגה מבחינה עובדתית, והתייחס באופן הפוך להבדלי הזמינות, וכתוצאה מכך קבע מקדם התאמה שגוי.
47. העוררות השיבו כי יש לדחות את טענות המשיבות מהנימוקים דלהלן:
- 47.1. חישוב שטחים עיקריים ועירוב שימושים: אין מדובר בטעות עובדתית בחישוב השטחים, אלא בשיקול דעת שמאי כיצד לחשב את עירוב השטחים המסחריים יחד עם שטחי מלונאות, בהתחשב בכך שמדובר בעירוב שטחים המכיל: 90% מלונאות, ו-10% מסחר.
- 47.2. עלות עודפת לחניה: יש להחשיב את מלוא העלות העודפת של מקום חניה במלונאות, ואין בקיומם של שטחי מסחר כדי להפחית זאת.
- 47.3. הבדל בין מלון עירוני לכפר נופש: השמאי התייחס להבדלים אלו ונתן לכך מקדם התאמה.
- 47.4. הבדלי זמינות: לגבי העסקה מושא הערר - קונה סביר היה רואה את העסקה כזמינה. עם זאת, העוררות הסכימו כי השמאי המייעץ יידרש להבהיר מדוע הוא קבע כי יש הבדל זמינות בין עסקת עיר ימים, לבין העסקה מושא הערר.
48. גם באשר לעסקה זו, לאחר ששמענו בפירוט רב את הטענות השמאיות כנגד ניתוחה של העסקה, ואת התשובות השמאיות לטענות אלו - שהינן מקובלות עלינו, אשר הפנו בין היתר להתייחסויותיו של השמאי המייעץ לחלק מהעניינים הנ"ל, אִנַּנְנו סבורים כי נפלה טעות מהותית בחוות דעתו של השמאי המייעץ אשר מצדיקה את התערבותנו, ועל כן בהתאם להלכת גלר, לפיה יש להעדיף את קביעותיו של השמאי הניטרלי - "**אף אם קיימות גישות מקצועיות שונות בשאלה שבמחלוקת**", אנו דוחים את הטענות כנגד ניתוחה של העסקה.
49. ברם, כאמור לעיל, בנוגע להבדלי הזמינות בין העסקה מושא הערר לבין עסקת עיר ימים נתניה, יתבקש השמאי המייעץ להבהיר מדוע הוא קבע כי עסקת עיר ימים נתניה אינה זמינה בעוד העסקה מושא הערר הינה זמינה.

1.2.4. הטענות בעניין עסקת בת ים

50. כנגד **עסקת בת ים**, טענו המשיבות, כי שוויה של העסקה נותח באופן שגוי, מהטעמים דלהלן:
- 50.1. פוטנציאל תכנוני: הליך תכנוני משנת 2019 (שנה לאחר הרכישה), שכלל זכויות בנייה מוגדלות, השפיע על שווי העסקה שנחתמה בשנת 2018.

- 50.2. עלות עודפת לחניה: חישוב העלות העודפת לשטחי החניה מתעלם משטחי המסחר ומהעובדה שהמלון ממוקם במקום מרכזי בתוך העיר.
51. העוררות השיבו כי יש לדחות את טענות המשיבות מהנימוקים דלהלן:
- 51.1. פוטנציאל תכנוני: במועד העסקה (אוגוסט 2018) לא היה פוטנציאל תכנוני שהצדיק תוספת מחיר.
- 51.2. עלות עודפת לחניה: בחינת כמות החניות הנדרשת בפועל על פי התכנית, מעלה, כי לא זו בלבד שאין להפחית את עלות זו, אלא אף יש להעלותה.
52. גם ביחס לעסקה זו, לאחר ששמענו בפירוט רב את הטענות השמאיות כנגד ניתוחה של העסקה, ואת התשובות השמאיות לטענות אלו - שהינן מקובלות עלינו, איננו סבורים כי נפלה טעות מהותית בחוות דעתו של השמאי המייעץ אשר מצדיקה את התערבותנו, ועל כן בהתאם להלכת גלר, לפיה יש להעדיף את קביעותיו של השמאי הניטרלי - "אף אם קיימות גישות מקצועיות שונות בשאלה שבמחלוקת", אנו דוחים את הטענות כנגד ניתוחה של העסקה.
53. כאמור לעיל, גם העוררות לא טמנו ידן בצלחת, ואף הן הגישו השגות שמאיות על השומה המייעצת, אולם במהלך הדיון בפנינו, הן ויתרו על זכות הטיעון בעל פה.
54. לפיכך, לאחר שעינינו בכתבי טענותיהן [בהם נכתב בין היתר כי: "השמאי המייעץ עשה מלאכתו נאמנה והוציא תחת ידו עבודה שמאית מקיפה ויסודית. יחד עם-זאת ... בהכרעת השמאי המייעץ נפלו מספר שגגות שמן הראוי לתקן ולהתחשב בהן". (ס' 18 להשגות העוררות)], ובתשובות השמאיות שסיפקו המשיבות להשגות העוררות, לא מצאנו כי יש בהם טענה המוכיחה כי נפלה טעות מהותית בחוות דעתו של השמאי המייעץ אשר מצדיקה את התערבותנו, ועל כן בהתאם להלכת גלר, אנו דוחים גם את השגות העוררות.

סיכום

55. העניינים המפורטים להלן, ייבחנו פעם נוספת על ידי השמאי המייעץ:
- 55.1. בנוגע לעסקת חוף דור לה נתן השמאי המייעץ את מירב המשקל (50%) - יוחזר העניין אל השמאי המייעץ, וכל צד יוכל להעלות את טענותיו בפניו, ואף לבקש את החומר המצוי בידי השמאי המייעץ.
- 55.2. בנוגע לעסקת עיר ימים נתניה (אחת מ-4 העסקאות שמשקלן הכולל הוא 50%) - השמאי המייעץ יתבקש להבהיר מדוע הוא קבע כי עסקת עיר ימים נתניה אינה זמינה בעוד העסקה מושא הערר הינה זמינה, ולצורך מתן הבהרתו בעניין זה, יוכלו הצדדים להעביר אליו את טענותיהם.
56. יתר השגות הצדדים על חוות דעתו של השמאי המייעץ, נדחות.
57. לצורך מתן הבהרותיו, יוכל השמאי המייעץ לעיין בכתבי הטענות שהגישו הצדדים, וכן בפרוטוקולים של הדיונים שהתקיימו בפני ועדת הערר.
58. הבהרותיו של השמאי המייעץ, תועברנה לוועדת הערר ולצדדים.
59. בשלב זה, אין צו להוצאות.
60. ההחלטה התקבלה פה אחד.

ניתנה היום: יום רביעי, כ"ז בתמוז תשפ"ה, 23 ביולי 2025

יוני שורק, עו"ד
יו"ר ועדת הערר המחוזית
לפיצויים והיטלי השבחה
מחוז מרכז

ליאת אורין משיח
מזכירת ועדת הערר המחוזית
לפיצויים והיטלי השבחה
מחוז מרכז

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

יוני שורק 54678313-/

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה