

מדינת ישראל
מנהל התכנון – משרד הפנים
ועדת ערר לפי חוק התכנון והבניה
פיצויים והיטלי השבחה
מחוז תל אביב

תא/ 0418 / 9002

בפני כב' הוועדה:

הגב' סילביה רביד, עו"ד - יו"ר הוועדה
מר אור לוי, שמאי מקרקעין - חבר הוועדה
גב' ענת אלשיך - חברת הוועדה ונציגת מתכנן המחוז

בעניין שבין:

העוררים: מרים חן ואח'

-נגד-

המשיבות:

1. הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב
2. אן אר ויז'ן השקעות
3 קסטיאל א. 2007 בע"מ

ת. ישיבה:

יום רביעי כ"ט סיון תשפ"ה, 25.06.2024, מס' ישיבה: 2025004

מזכירת הוועדה:

הגב' אור דואני, עו"ד
עו"ד אסף גרבי
גיני בן שושן

עוזר משפטי:

קלדנות:

נוכחים

מטעם העוררים:

עו"ד ארז שפירא, מר רן וירניק שמאי, גב' יפעת מזרחי
שמאית, גב' רחל קראוס עוררת, מר שלומי אליקים
עו"ד יונתן הראל, מר יונתן לוי שמאי, מר שי פטריאנו מנהל
מחלקת השבחה
עו"ד משה רז כהן, עו"ד שמוליק קסוטו, עו"ד הדס שטיין,
מר אסף יצחקי שמאי, מר צביקה ברוינפמן, נציג
התאגידים

מטעם המשיבה 1:

מטעם המשיבות 2 ו- 3:

פרוטוקול בהיוועדות חזותית

יו"ר:

קראנו את ההתייחסות של השמאי המייעץ למה שכתבנו בסבב הקודם, ולפני שנשמע את
הטענות של העוררים של עו"ד שפירא לגבי השומה המייעצת המתוקנת, אני אומר
שכשקוראים את השומה המייעצת אני מציפה ורוצה התייחסות רואים שגם אם הרבה
מהטענות שלכם נסובות על כל מיני פרקים בה בוודאי יש פרק אחד שהוא פרק שאומר
שגם במתודה שאתם נקטתם בה ונקט בה רן וירניק גם במתודה הזאת לא הוכחה פגיעה
ויש ניתוח למה לא הוכחה פגיעה. אני מציפה את זה כדי להתחיל בשאלה בהינתן העובדה
שגם במתודה שלכם השמאי המייעץ לא מצא פגיעה למה אנחנו צריכים להידרש לאין סוף
טענות ביחס למתודות אחרות?

עו"ד שפירא:

ביקשנו למנות שמאי מייעץ אחר ולמה? כי חשבנו שהשמאי המייעץ לא יכול לבחון את
הטענות שלנו בלב פתוח ונפש חפצה במיוחד לאור הביקורת הנוקבת שוועדת הערר
העבירה על השומה שלו בהחלטתה. אנחנו מכירים שוועדות ערר היום ממעטות להעביר
שאלות הבהרה כי הן אמורות שממילא השמאי יצדיק את שומתו ויש פתח רחב להפעיל

שיקול דעת שמאי עם מקדמים כלאה ואחרים כדי להצדיק את השומה. הכלל הוא שאכן שמאי מכריע ומייעץ מוחזק כגורם אובייקטיבי ונטול פניות מאחר והוא אין לו עניין בתביעה או בהיטל השבחה כאשר הוא נדרש להעריך את היטל ההשבחה, אבל ההנחה הזאת היא לא יכולה להחזיק כאשר מחזירים תיק בביקורת מאוד חריפה של ועדת הערר על שומה שהוא ערך. יש מעט מאוד אנשים שיכולים להגיד סליחה טעיתי ולקבל את הביקורת ולהפנים את העובדה שיכולה להיות עמדה אחרת ולערוך שומה נטולת פניות אבל רוב האנשים לא כאלה והם נוטים להתבצר בעמדתם ולהגן על המוניטין שלהם. אנחנו רואים את זה במסמך שלו לאורך ולרוחב. במסגרת ההשגה הוא מעביר ביקורת על החלטת ועדת הערר ומנסה להסביר באריכות רבה למה הוא לא טעה, ואין טעות בשומה שלו ולמה ועדת הערר טעתה ומצטט את פסק דין של בית משפט וזה מראה שהוא לא בחן את הדברים בצורה אובייקטיבית אלא ביקורתית.

לגופו של עניין הוא אומר אני חושב שהמתודה שנקטתי היא מתודה נכונה והוא אומר שהוא חושב שהמתודה שנקטנו השוואת מחירי דירות ברחוב חיסין לעומת הבניין שלנו היא מתודה שגויה ולא נכונה, הוא אומר שלא נכון לנקוט במתודה הזאת.

(שמאי מטעם המשיבות - מר עופר הצטרף)

עו"ד שפירא:

אתה לא יכול להגיד מצד אחד המתודה שלי היא נכונה ומצד שני לבוא ולהגיד המתודה שלכם לא נכונה וכן לנקוט בה זה לא מתיישב.

הוא מגיע למסקנות שגויות או סותרות הרי המסקנה שלו בשומה היתה שיש פגיעה בשל המסחר בשיעור של 12% זו היתה המסקנה שלו והיום מגיע למסקנה שונה אין פגיעה כתוצאה מהמסחר. המעט שצריך לצפות שיסביר את הסתירה הלכאורית בין המסקנה. השמאי המכריע בשומה המייעצת אמר שבשל אישור החזית המסחרית שווי הדירות פחת בשיעור של 12%, מנגד הוא אומר היתה השפעה שלילית של החניון בשיעור דומה, לא בדיוק אותו שיעור, זה היה שיעור של 10.5% והוא שיפר כלפי מעלה ואמר זה 11.5% ואז אני מגיע לפגיעה של 1/2% וזה לכאורה סעיף 200. השמאי אמר 12.5% במצב חדש ו – 10.5% במצב תכנוני קודם. אנחנו אמרנו המסקנה לגבי השפעה שלילית של מסחר על דירות המגורים היא השפעה נכונה היא נתמכת בשומות מכריות רבות, שחלקן אומרות שיעור X חלקן שיעור Y אבל זה לא הפתעה גדולה למצוא שמסחר משפיע לשלילה על שווי דירות המגורים. הדבר השני שאמרנו שהתזה השמאית שהוא בא ואומר שלחניון ציבורי בבניין עצמו יש השפעה שלילית היא תזה חדשנית ולא נתמכת בנתונים, במחקרים, מחקרי דלפי וכל הדברים האלה נתמכים ביחס להשפעת מחסר, ההחלטה בעניין השפעה שלילית במסחר היא נתמכת בנתוני שוק, מחקרי דלפי ושומות מכריות אחרות לעניין הטענה של החניון לא נתמכת. הוא בא ואומר אין הפחתת שווי בגלל המסחר זה סותר את המסקנה בשומה המייעצת, שאגב במסמך שלו הוא אומר אני דבק בעמדתי שזה בסדר גם ועדת הערר אמרה לו אתה יכול לדבוק במתודה שמאית שבחרת זה בסדר גמור אבל אם אתה מחליט לעשות את הדבר הזה תתייחס לביקורת של העוררים וועדת הערר לנתונים שהצגת. הוא לא התייחס לביקורת כי הביקורת הפנתה למסקנה של חניון ציבורי ואם הוא התייחס לזה המסקנה שלו תתהפך. הוא לא יכול להתייחס לזה, ותשימו לב שגם בחלק של המסמך, שהוא מביע את עמדתו גם ביחס למתודה השמאית וגם ביחס להשוואת חיסין לעומת הדירות של העוררים, אבל גם במסמך הביקורת הוא מתעלם מכל שאלת השפעת החניון וזה לא מקרי. אם הוא היה נזקק להתייחס לדברים האלה המסקנה שלו היתה מתהפכת.

זה לא רק זה שהוא לא בחן את הנתונים כמו שצריך, אלא שהוא בוחן את הדברים בצורה מאוד, מאוד מגמתית.

אני אתן דוגמא, ביחס לדירות בחיסין הוא נכנס כן מרפסת ולא מרפסת ומנתח את זה עם מקדמים ועם כל מיני דברים שהוא מגיע למספר שהוא חושב שזה המספר הנכון. הוא מציג נתונים לגבי קינג ג'ורג' אבל הוא לא מתייחס לשאלת השוליות. שווי של דירה של 30 מ"ר, 40 מ"ר 50 מ"ר הוא לא אותו שווי של 105 מ"ר, שווי למ"ר, וזה עקרון יסודי הכלכלה, אחד העקרונות עלות עודפת, זה עקרון יסודי בכלכלה והוא לא מתייחס לזה כי אם היה מתייחס השווי היה נמוך הרבה יותר.

המשפים אומרים תשמעו יש עוד גורמים שהיה צריך להביא בחשבון רחוב סואן, כן מעלית לא מעלית, וכל מה שאומרים שיתייחס לזה והוא לא התייחס ובחר לעשות מניפולציה על הנתונים. אם תקראו את המסמך שלו בצורה ביקורתית תראו סתירות פנימיות בשומה שלו, ותראו שיש לו תשובות שלא עונות לשאלות שנשאל.

1 הוא מדבר על כך שמקובל לתת מקדם של 10% לשיפור תכנון – צודק, אבל צריך לשאול
2 האם יש שיפור תכנון, אם יש שיפור תכנון מה שיעור המקדם שצריך להביא בחשבון, האם
3 יש שיפור תכנון את הדברים האלה הוא לא שואל, הוא מביא בחשבון שומה של נדס
4 שאומרת שיש 5% פגיעה, שמאי הגון היה אומר יש שומות אחרות שאומרות 10%, 12%, ו
5 – 15% ושמאי שרוצה להציג נתונים מגמתיים מציג את השומה של נדס. אני חושב שאי
6 אפשר להתייחס לזה כאנקדוטה של השומה של נדס וזה שהוא התייחס לשומה של נדס
7 מלמדת על הלך הרוח שלו.

8 שומת ההיטל השבחה של המשפחות של שמאית פריאל – מה הקשר, השמאית פריאל בחנה
9 את השפעת התכנית על שווי הדירות? למה צריך להכניס את הדבר הזה לשומה שלך?
10 הסיבה היחידה להכניס את זה לשומה למצוא טענות אווירה ולהראות שהכנתי מסמך
11 מפורט של 25 עמודים ומפרט את הטענות ואין מקום להתערבותה של ועדת הערר בשומה.
12 צריך להבין שבכל אחד ואחד מהנושאים שהוא מתייחס הוא מתייחס בצורה מגמתית
13 במטרה להתבצר בעמדתו ולהתחפר בעמדתו ושלא יצא מצב שהוא בסופו של דבר טעה
14 בשומתו.

מר וירניק:

15
16 אני חושב שיש פה מצב של מסך עשן עם המון פרטים שלא באמת צריך להידרש אליהם.
17 יש מצב אחד של דירות מעל מסחר ומצב של דירות מעל חניון והגעתי לתוצאה של 18%
18 ושקללתי עם מחקרי דלפי והורדתי והעובדה שדירות מגורים מעל מסחר שוות פחות
19 מדירות מגורים שלא מעל מסחר אין ויכוח על זה. המצב עולם שני זה דירות מעל חניון
20 לגבי זה הוא עשה בדיקה שעשה בשומה הראשונה ולגבי זה, זה לא מוכר בשום מקום שום
21 הערכה הפנימי ל – 6 שומות של דירות ליד חניון ולא קיבלנו על זה תשובה והיו טעויות
22 עובדתיות ולא קיבלנו תשובה לזה למעט חזרה על העמדות שלו. אחד הצמדים שהגיע
23 למסקנה לגבי שטחים והיו שגיאות והצגנו תשריט בית משותף. אמרנו על דירה שהיא 92
24 מ"ר הוא כתב 76 מ"ר, אבל הראינו את התשריט ואת המדידה.

יו"ר:

25
26 אתם מתמקדים במתודה שהוא ערך והוא התייחס למתודה שלכם, ויש במתודה ניתוח
27 שמספיק כדי לדחות את התביעה מה אתם רוצים שנעשה?

מר וירניק:

28
29 האמירה שלי היא פשוטה חזקה שהשמאי המייעץ אובייקטיבי היא נכונה בסיבוב ראשון
30 אבל בסיבוב שני עם הערות וטענות הוא לא אובייקטיבי.

יו"ר:

31
32 יש התייחסות של לבחון את זה בכמה מתודות וקיבלנו השלמה של הבחינה גם במתודה
33 שלכם.

עו"ד שפירא:

34
35 הוא לא בא ואומר שבוחן את זה במספר מתודות, הוא אומר אני חושב שהמתודה שאני
36 קבעתי היא הנכונה ואני חושב שהמסקנה שהגעתי אליה היא נכונה, ועדת הערר אמרה לו
37 אתה יכול לעשות את הדבר הזה אבל תתייחס לטענות שהועלו כנגד המתודה הזאת, והוא
38 התייחס באופן חלקי, בעניין המסחר הוא לא התייחס לטענות בעניין החניון זה ביחס
39 למתודה ראשונה שהוא נתן.
40 לגבי החלק השני שבדק את זה במתודה שלנו הוא חושב שהמתודה לא נכונה, הוא אומר
41 שהוא טוען את זה לחילופין זה לא טענה נוספת שלו.

יו"ר:

42
43 זה מלמד שלא הוכחתם את התביעה, ומרגע שלא הוכחתם ולא הרמתם את הנטל אני לא
44 יכולה להתערב פה.
45 ברגע שמנתח שמאי מייעץ והוא מסביר למה השומה שלכם לא נכונה לטעמו אז מה אני
46 יכולה לעשות?
47 גם בהחלטה קודמת התערבנו יותר מכפי שוועדה מתערבת. אמרנו ניתן לכם את הזדמנות
48 כדי לוודא שלא החמצנו.

עו"ד שפירא:

היא הנותנת ועדת הערר ממעטת להתערב במסקנות של שמאי מייעץ זה הפסיקה של בית משפט עליון והנה במקרה הנדון ועדת הערר חרגה מכך, בדרך כלל ועדות ערר מבקשות הבהרות משמאי מכריע ושמאי מייעץ, תבהיר לי נקודה הזאת והנקודה הזאת, ופה ועדת הערר אמרה אני חושבת שבשומה יש שגיאות שאותן צריך לתקן מבלי שביקשה הבהרות משמאי מייעץ, זאת אומרת שוועדת הערר הבינה שיש קשיים רבים מאוד בשומה המייעצת שנערכה. על הרקע הזה ועדת הערר צריכה לבחון את המסמך שהגיש והאם המסמך הזה הוא מסמך אובייקטיבי או מסמך מגמתי. אני קראתי אותו יש לי את המסקנה שלי אני משאיר לכם את הקריאה, אני מבקש ומפציר בכם לקרוא את זה בצורה ביקורתית, תראו את מה שהוא כתב בצורה ביקורתית ותראו אם התשובות שהוא נותן הן תשובות לשאלות שנשאלו ומה מטרתן והאם יש סתירות פנימיות והאם אין מקרה שהוא זורק את החץ ואז מסמן את המטרה. ועדת הערר לא יכולה לפטור את עצמה, בכך שהיא אומרת שיש לשמאי מייעץ זה הזרוע הארוכה שלנו ולכן אני מאמצת את השומה המייעצת.

מר וירניק:

השומה עומדת בניגוד לכל השומות האחרות.

יו"ר:

יש בשני המצבים גם במצב קודם וגם במצב הנוכחי יש משהו שיש בו סממנים של ירידת ערך והשאלה אם יש פגיעה או אין פגיעה היא שאלה שנבחנה לפני ולפנים. אנחנו קוראים את כל מה שאתם אומרים ומתייחסים ואת הקושי הצפנו בהתחלה.

עו"ד קסוטו:

לומר שהשמאי עושה מניפולציות או שזורק את החץ ומסנן את המטרה, שהוא מגמתי זה האשמות חמורות ביותר אני לא חושב שאתם צריכים לשמוע טענות כאלה וכל מה שהוא עשה זה מה שהטלתם עליו לעשות. יש טענה שהוא קיבל כסף ממישהו? יש טענה שהוא גנב? שאין לאף אחד מה להגיד אז עכשיו פונים באופן אישי אחרי שיגמרו להגיד שהוא מוטה יגידו שגברתי מוטה ועושה מניפולציות וגברתי תוקעת חץ ואחר כך מסמנת את המטרה וזה חמור מאוד.

עו"ד הראל:

אני אציין בפתח הדברים שגברתי שאלה את נציגי העוררים שאלה מאוד פשוטה בפתח הדיון ועל אף אריכות הטיעון של חברי ושל שמאי העוררים לא קיבלנו לכך תשובה בסופו של דבר ולכן המסקנה המתחייבת המתבקשת שהתביעה לא הוכחה לאור הבהרות שמאי מייעץ ולאור בחינה שעשה על פי מתודת שמאי העוררים היא שרירה וקיימת וצריכה להוביל לדחיית הערר.

אני אעמוד על כך שדחיית הערר למעשה מתחייבת עוד לפני שהגענו לשלב הזה, ואני חוזר ומדגיש וחוזר על טענת הועדה המקומית מרגע ששמאי מייעץ הגיע למסקנה שהתכנית משביחה במצב חדש כל מסכת הטיעונים ואירועים ובחינת עסקאות השוואה ועם חניון ובלי חניון ומעל מסחר וכן משביח שימוש מעורב או לא משביח שימוש מעורב, כל המסכת הטיעונים והקביעות והבחינות בקשר לעסקאות השוואה ונתונים עובדתיים של מקרקעין כאלה ואחרים והאם החניון הציבורי הוא ליד או מתחת אם הוא ציבורי בכלל האם המסחר מוריד ערך בהשוואה למה הוא מוריד ערך, האם חיסין זה נתוני השוואה רלוונטיים או קינג ג'ורג', מסכת נתונים רלבנטיים וכל הטענות הם טיעונים ברמה שמאים ומשפטיים והדיון היה צריך להיעצר ומרגע שנקבע שהתכנית משביחה וברגע שאין פגיעה בתכונות המקרקעין ואין מחלוקת על כך שאין פגיעה בתכונות המקרקעין כל הדיון תיאורטי לחלוטין והוא מיותר ולדעתי הוא מוביל לעינוי דין.

אני שב וחוזר ומפנה להלכה פסוקה ומחייבת היא מחייבת את הועדה המקומית, את העוררים, את המשפיעים את השמאי המייעץ וועדת הערר הנכבדה ולפי ההלכה המחייבת השלב הראשון שאותו עורר ותובע לפי סעיף 197 צריך לצלוח ולהוכיח פגיעה בתכונות המקרקעין פה הוכח הפוך התכנית משביחה. ברגע שלא עברנו את השלב הזה אין מה לדון בשלב השני, וכל הדיון מיותר.

אני רוצה להדגיש שעמדת ועדת הערר היא להשקפתנו בכל הכבוד עמדה שגויה וועדת הערר בכל הכבוד לדעתנו שגתה שערבבה את התחולה הישירה של התכנית לבין פגיעה ישירה של תכנית.

1 אין ספק שיש תחולה ישירה של תכנית כי היא חלה על המקרקעין והאם יש פגיעה ישירה
2 זאת שאלה שניתנה תשובה מובהקת ולא הוגשה השגה עליה אני חושב שאנחנו בדיון
3 שצריך להסתיים באופן שאנו טוענים לו, ואגב החלטת ועדת הערר שניתנה בהקשר זה היא
4 החלטת ביניים ולוועדת הערר יש סמכות מוחלטת וחובה בנסיבות העניין לשנות
5 מהחלטתה כפי שחברי טען בלהט כולנו טועים אפשר לתקן טעויות זה בסדר ולא קרה
6 כלום ואנחנו חושבים שנפלה טעות שגורמת להמשיך ולעסוק בעניין שאיננו נדרש בכלל.
7 לכן אנחנו מבקשים לדחות על הסף את כל טענות העוררים בכל מה שקשור לעסקאות
8 השוואה ולמתודות וכן הלאה, ולדחות את הערר.

9 הטרזניה שלנו היא לא נגד דחיות קולגיאיות אלא התעקשות להמשיך ולברר את ירידת
10 ערך בשלב שני מרגע שלא עברו את המשוכה הראשונה, זה גורם לבזבזו שיפוטי יקר ומסוג
11 תיקים שצריך לסגור אותם הנה אחד מהם המובהק שבהם לסגור את הערר תוך חיוב
12 העוררים בהוצאות.

13 מר לוי:

14 אין לי מה להוסיף מעבר למה שנאמר.

15 עו"ד רז כהן:

16 אני רוצה להתייחס לפגיעה כעוד מתודה. הדבר הגיע לשמאי מייעץ, השמאי המייעץ בחן
17 בשתי מתודות שונות, הועדה כבר קבעה שמבחינתה השאלה המקדמית כפגיעה או לא
18 פגיעה היא לא שאלה מקדמית ודעתי נשמעה אני לא חושב כך.

19 אני מדבר על מתודה שמאית מקובלת לחלוטין של כימות הפגיעה בדרך של הערכת
20 השפעה שלה על הנכס הנפגע והפיכה של זה לערך כספי, פסק דין המפורסם של נתב"ג
21 2000, פסק דין טיאוטו שם בית המשפט העליון קובע באותו מקרה של נתב"ג אין לנו
22 מקרים כאלה של חניון מכוער בקומת הקרקע בבניין משותף של 3 קומות אין לנו כזה דבר
23 במציאות, בנתב"ג אין לנו כזה דבר שגדל ליד בתים ובית משפט אומר לבדוק על ידי
24 מומחים כמה רעש והשפעה יש כתוצאה מנמל תעופה החדש הזה, התכנית קובעת הגבלות
25 גובה והגבלות שימושי קרקע ונכסי התובעים כולם בקו הכחול והפגיעה היא פגיעה עקיפה
26 ובית משפט אומר איך שמים את זה, בודקים באמצעות חוות דעת מומחים כמו
27 אקוסטיקאי מה תוספת הרעש, בודקים על ידי מחקרים כמה כל דציבל נוזף מביא להורדת
28 ערך ומכפילים זה בזה וכך בית משפט קבע. לא לוקחים בחשבון שצריך להשתפר במהלך
29 השנים לוקחים אותו כמכוער ופגום כפי שהיה ערב התכנית זה מתודה ראשונה שהשמאי
30 המייעץ נקט בה, זה המתודה הוא בוחן מה ההשפעות הסביבתיות.

31 העוררים לא אומרים שהם יכולים לבנות פחות והם טוענים שיהיה להם נזק כתוצאה
32 מהמסחר למטה הוא בודק את ההשפעות ומכת אותם ומגיע מסקנה שיש שיפור של 3
33 דציבלים גם בזיהום אוויר וגם ברעש, 3 דציבלים זה חצי מרמת הרעש שהיתה קודם, אם
34 במצב הקודם יש רעש ברמה א' והוא הגיע למסקנה שיש חצי מזה, פה השומה היתה
35 צריכה להיעצר ולהסתיים הוא לא דן בשאלת סף אלא במידת השפעה ובזה זה צריך
36 להסתיים.

37 הדבר הראשון שעשה השמאי הוא בדק והגיע לשיפור.

38 נאמר והשמאי המייעץ היה עושה מתודה אחרת והוא עשה מתודה אחרת והגיע למסקנה
39 שאין פגיעה ונאמר שעשה מתודה והגיע שיש פגיעה עדיין יש מתודה שאומרת שיש
40 השבחה.

41 הם לא אמרו מילה על המתודה הזאת, התעלמו מהמתודה שאומרת שיש השבחה ונגיד
42 שהיו זוכים במתודה אחרת וזה היה עומד בסתירה למתודה אחרת לא עמדו בנטל ונגמר
43 התיק.

44 יש לנו מתודה ראשונה שהיא מעולה בהירה נכונה ולא נתקפה כהוא זה על ידי העוררים
45 והיא חלוטה.

46 הוועדה אפשרה לשמאי לבחור האם לחזק את המתודה שלו שאני קראתי לה מחקר הדוני
47 או לנקוט במתודה דומה למה שנקטו העוררים עצמם והוא בחר באופן מובהר לנקוט
48 במתודה של העוררים, הוא הוסיף נספח ונוקט בכל המקרים האפשריים ומתעלם
49 מהטענות שלנו, הוא לא צריך אותם הטענות שלנו מראות הטעיה הפוכה, שהם אומרים
50 שהנכס לא פונה לחניון אנחנו אומרים זה מביא להעמקת ההשבחה והוא מתעלם
51 מהטענות שלנו והם ממשיכים בשלהם באותן טענות והוא מראה להם שגם במתודה
52 שלהם אין פגיעה, הוא לוקח את המתודה שלהם ואומר כמו שאמרנו אי אפשר להשוות
53 לרחוב חיסין. זה השקפה שמאית הוא אומר אי אפשר להשוות מכיוון שהשתנות המחרים
54 בחיסין מושפעת מכמה דברים, מהנכונות של אנשים לשלם עבור שקט ועבור דברים

אחרים זה קביעה שמאית ואי אפשר לתקוף אותה. אם הוא מוציא את חיסין התביעה
נופלת כי הם השוו למקום לא נכון. הוא הולך לנכסים אחרים כמו קינג ג'ורג' אומר זה
מתאים להשוואה עושה בדיקה ומשווה ומגיע למסקנה שיש השבחה, שהוא משווה
השתנות נכסים שדומים לנכסים שלנו, והוא מגיע למסקנה שיש השבחה.
הטיעון של עו"ד שפירא עבר לטיעון שמאי מלא לא ראיתי תיק כזה שנכנסים לעולם שמאי
כאילו טוענים מול שמאי מיינץ. הטענה היחידה השווי השולי הפוחת כשאנחנו טענו טענות
הפוכות שמקזזות לכיוון השני, כנראה שכל שומה של כל שמאי שניקה אותה נוכל למצוא
סתירות בשומות אחרות, תמיד נוכל למצוא משהו, אנחנו מראים הטעיות בכיוון הפוך וכל
הטענות שטוענים הן טענות שמאיות והשמאי בחר על פי אפשרות של הוועדה לנקוט
בגישה של הוועדה הלך בגישה של העוררים השווה לנכסים דומים והגיע למסקנה שיש
השבחה.
שאנחנו עומדים מול טענות האלה ומבקשים להראות עסקה, עסקה ורואים הטיות לצד
השני אני מבקש לשים סוף לטענות האלה.
יש מתודה ראשונה שמראה שיש השבחה.
ויש מתודה שניה שמראה הטיות לכיוון השני, ויש המון טענות שהשמאי בגלל שהבין שאין
פגיעה הוא זנח את הטענות כי ועדת הערר אמרה תיקח בחשבון שיש חוזה והוא לא נכנס
לזה כי יש השבחה. מעבר מחניון חיצוני לחניון פנימי שהוא מוסיף 1% בכלל שאנחנו
אומרים איך זה 1% ברור שזה פי שתיים והוא מחמיר עם עצמו והוא מחמיר מטעמי
שמרנות, ומגיע שאין פגיעה ואסור להיות שמרן על חשבונני, אחרי כל אלה לא נותר להם
דבר.
אני מבקש לקרוא את נושא ההוצאות זה התיק הכי קיצוני מבחינת הליברליות ורוחב הלב
של הוועדה הנכבדה, הפנית שאלות, הוראה לשמאי לבחון שוב את עסקאות שלו, היה
רוחב לב עצום ופתיחת שערים. זה תיק לא פשוט, המשפה בחור צעיר שנכנס לעולם
היזמות ולקח עו"ד והוציא הרבה הוצאות ואני מבקש הוצאות ריאליות שהן המינימום.
עו"ד קסוטו:
אני רוצה להמשיך מה שאמר חברי הגיע זמן לשים סוף לסאגה המאוד, מאוד ארוכה
הזאת, היינו בפניכם לפני 6 שנים ב – 2019 כבר אז הראינו שכל התביעה עומדת על "כרעי
תרנגולת", הסברנו שלא רק שאין ירידת ערך אלא יש עליית ערך. במקום חניון ציבורי
פתוח מסריח בצואה ומשתן שישנים בו הומלסים עובד 24 שעות ביממה, צפצופים מקום
שאתה מפתח שהילדים יעברו יש שדרה יפיה של חנויות ברור שאין שום עניין כל אחד
מבין את זה, אין שום עניין של ירידת ערך וגם אתם היה לכם ספק ואמרתם בכל זאת הם
טוענים טענות יפות בוא נשלח לשמאי שלכם, השמאי בחן, בחן וקבע שאין ירידת ערך
והסביר יש שיפור במצב הרעש, שיפור משמעותי, שיפור משמעותי במצב זיהום אוויר,
חזרנו אליכם לפני שנתיים או שנה וחצי, חזרנו אליכם ושוב היה ברור שאין וגם אתם
אמרתם יש סימן שאלה אם יש ירידת ערך ומכיוון שהם טענו טענות אמרתם לפניכם
משורת הדין נשלח עוד פעם לשמאי שלחתם לשמאי, השמאי בדק והגיע למסקנה לא רק
שאין ירידת ערך יש השבחה ובאמת הצעתי לכם את זה פעם שעברה, אפשר להסתכל על
זה בדרך ההפוכה בוא נניח שהיינו בסיטואציה שהייתה שדרת חנויות חזית מסחרית
קיימת והיה יזם מגיע ואומר אני רוצה במקום זה חניון ציבורי פתוח שעובד 24 שעות
ביממה, שעובד גם בסופי שבוע, חגים, ושנכנסים אליו כל הזמן והוא פתוח כמוש היה האם
היה ספק שבסיטואציה כזאת הייתם שולחים לשמאי? כל אחד היה מבין שיש ירידת ערך
במקום משהו מסודר יש משהו מפריע וגורם לעלייה במפלס הרעש, וזיהום האוויר והייתם
פוסקים שיש נזק, ולא יכול להיות שיש נזק במקרה אחד ונזק במקרה שני תמיד יש משווה
בסוף זה סכום 0 או ככה או ככה, ולכן בסופו של דבר הגיע הזמן לסיים את זה, הגיע הזמן
לשים קץ לעינוי דין הזה שעלה למשפטים מאות אלפי ₪ ונתנו לכם חשבונות וקבלות שהם
שילמו זה המון כסף, ברור שהמחוקק לא התכוון לאפשר למי ששיפר את מצבו לגרום
ליזם הוצאות נוספות על מנת לפצות אותו על נזקים תיאורטיים שלא קיימים במציאות
ועינוי דין של שנים שאי אפשר לעשות דברים והם תקועים וההליך נמשך וצריך לעשות
סוף, ולהעביר מסר ברור שאת זה אי אפשר לאפשר יותר, שאת זה אי אפשר להמשיך
בתביעות חסרות סיכוי כאלה סיבוב, אחרי סיבוב לאחר ששמאי שלכם קובע פעם אחרי
פעם קביעה שהיא לא סטנדרטית שאין נזק ואז במקום לכבד את זה הולכים וטוענים
טענות אישיות נגדו וטוענים שהוא יורה את החץ ואז מסמן את המטרה, שהוא לא הגון
שהוא מגמתי, ואתם חייבים לשים לזה סוף ולהעביר מסר על ידי פסיקת הוצאות
שמחזירות ריאלית את הנזק שנגרמו למשפטים ולוועדה לחייב אותם בהוצאות שיבינו שזה
לא הליך סתמי וברור שאתה לא יכול להמשיך ואם תמשיך תשלם על זה.

יו"ר:

יש משהו בזה שזה כל כך הרבה שנים מתנהל ובדקנו כמה פעמים.

עו"ד שפירא:

אני רוצה להעמיד דברים על דיוקם ביחס לדברים שעו"ד הראל אמר ועו"ד רז כהן הם טוענים שהתכנית משביחה זה לא נכון התכנית לא משביחה, השמאי גרס שנגרמה פגיעה לדירות העוררים. בעמוד 89 לשומה המייעצת הוא אומר שבמצב תכנוני החדש יש פגיעה בשיעור של 11.88%, יש הפחתה בגלל המסחר בשיעור של 11.88%. נאמר על ידי עו"ד הראל שהשמאי המכריע קבע שהתכנית משביחה אני מנסה להראות שהוא לא קבע את הדבר הזה.

אני רוצה לדייק להבנתי את הטענה של עו"ד הראל לפחות בתגובה שהוא כתב הוא לא קבע שהתכנית משביחה אלא קבע שאין פגיעה בתכונות המקרקעין זה הטענה שעו"ד הראל העלה כנגד השומה המייעצת וגם במסמך ההתייחסות לטענות שלנו. בעניין הזה ועדת הערר כבר קבעה שהיא לא מקבלת את עמדת הועדה המקומית. מותר לו לטעון את הדבר הזה אבל ועדת הערר כבר קבעה שיש פגיעה בתכונות המקרקעין. יש כאן שינוי בתכונות המקרקעין ושינוי בתכונות המקרקעין יכול להיות חיובי או שלילי שמשפיע בשלילה על שווי המקרקעין והשמאי המכריע בשומתו המייעצת הוא אומר השינוי בתכונות המקרקעין השפיע בשלילה על שווי דירות המגורים בשיעור של 1.54% ואחר כך נתן פוש של 10% והגיע ל – 0.56% הוא לא קבע שחלה השפעה. השמאי לא הגיע לאותה מסקנה התייחסנו לזה בהרחבה.

עו"ד רז כהן אמר שהשמאי מכריע אמר שאי אפשר להשוות לדירות חיסין זה הקביעה שלו אי אפשר להשוות לדירות בחיסין ובגלל זה אני הולך לקינג ג'ורג'. אם אי אפשר להשוות לדירות לחיסין אל תשווה לדירות בחיסין ומצד אחד הוא אומר אי אפשר להשוות ואז עושה את ההשוואה הזאת זה סתירה פנימית. אם היה אומר אי אפשר להשוות לדירות בחיסין והולך לדירות בקינג ג'ורג' בסדר גמור אבל אתה לא יכול לעשות את זה. שמאי מייעץ לא כפוף לשומות הצדדים ויש לו דעה אחרת אבל לא יכולה להיות לו דעה אחרת סותרת את עצמו הוא לא יכול להגיד מצד אחד אני חושב גלל שונות גבוהה בין דירות של העוררים לדירות בחסין הוא לא בר השוואה והוא אחר כך משווה זה לא קוהרנטי ולא מתיישב ולא עשה את זה מתוך נחמדות כי זה לא מתיישב. אחר כך מתוך נחמדות הוא מראה נתונים ומגיע לתוצאה.

עו"ד כהן שיש טענות שהוא לא דן בהן שיש דירות בקינג ג'ורג' הן מוצלחות והשווי צריך להיות יותר גבוה אין בעיה אבל הוא לא התייחס ולא עשה ניתוח שמאי מתבקש. מתי אתה לא עושה את זה? שאתה רוצה להראות שהדירות בקינג ג'ורג' שוות יותר בפר מ"ר מהדירות שלנו.

העמדה של המשיבים היתה שצריך לדחות וזה תביעה ברורה והיה צריך לדחות את הדברים אבל פעמיים ועדת הערר לא קיבלה את עמדתם ראשית בתביעה, וועדת הערר בסופו של דבר החליטה שהתביעה ראויה להיבחן על ידי שמאי מייעץ, אני לא אומרת שוועדת הערר קיבלה את העמדה שלנו, אנחנו מכירים את המשמעות שוועדת ערר מחליטה להפנות לשמאי מייעץ אבל לפחות דחתה את הטענה של המשיבים שצריך לדחות את התביעה על הסף, וגם במסגרת הטענות לשומה המייעצת אני מזכיר שכנגד השומה המייעצת היו השגות על ידי כל הצדדים וועדת הערר דחתה חלק מהטענות של המשיבים קיבלה חלק מהטענות של העוררים, והחליטה להעביר את זה לשמאי מייעץ, זה מראה שלא מדובר כמו שהמשיבים מנסים לטעון לתביעה קנטרנית לתביעה שלא היה לה בסיס ותביעה שמזמן היה צריך לדחות אותה אם הייתי מבקש אחרי השומה המייעצת למחוק את התביעה אחרי החלטה של ועדת הערר אני לא פועל נכון ואז ועדת הערר החליטה להעביר לשמאי מייעץ.

ההליך נמשך בגלל לוחות זמנים של ועדת הערר, שמאי מכריע ואחרי שביקשו לפסול את השמאי אחרי שהתחיל את ההליך וביקר בנכסים אז אי אפשר לטעון רק כלפי צד אחד.

יו"ר:

השאלה אם נלך להוצאות ריאליות רק להוצאות שהוכחו האם לא נכון בשלב הזה לשקול להסכים לדחיית התביעה ונבקש מהצד השני לוותר על הוצאות.

עו"ד רז כהן:

אנחנו לא נסכים גברתי הזהירה אותם שהם לוקחים סיכון גדול והם בחרו ללכת לשמאי.

יו"ר:

אם אתם מקבלים את המסקנה ומסיימים את הסאגה לנצח להסכים לדחיית התביעה ואם אתם לא מסכימים לנושא ההוצאות לאפשר לנו להכריע בעניין ההוצאות שניקח בחשבון שזה באמת סוגר את כל התביעה כולה ולא משאיר ספחים.

עו"ד רז כהן:

ההצעה שגברתי הציעה שתשקול לעניין ההוצאות מאחר והם יסכימו לדחיית התביעה.

עו"ד שפירא:

התובעים עצמם אמרו שמדובר בתיק מורכב ולא פשוט ובשל זה צריך אלפי שעות עבודה אתה לא יכול לטעון מצד אחד שאין בסיס לתביעה ומצד שני לטעון שהתיק לא פשוט ומורכב. אם הצד השני היה מסכים לוותר על הוצאות היה לי הרבה קל להמליץ כבר בדיון הזה למחוק את התביעה.

המשיבות:

ככל שתינתן הסכמת העוררים לדחיית התביעה הן מסכימות להותיר את סוגיית ההוצאות ושכר טרחה לשיקול ועדת הערר.

עו"ד הראל:

אני נוטה להסכים.

מר אליקים:

רציתי לשפוך אור על מה שקורה בשטח כי כולם מדברים באוויר א' החניון שמדובר עליו היה בבעלות פרטית של המשיבים וזה שהיה מלוכלך ומוזנח עכשיו המצב של היום זה שאין חניות לא לדיירים ולא לאורחים שמגיעים, חניה בתל אביב יותר חשובה מחנות, מרכז המסחרי היום ברובו או בחציו עומד ריק, בשעות הערב יש עובדים זרים שמעשנים צועקים, ומבחינת ההפרעה ומבחינת התחושה היום אני מפחד להסתובב בלילה.

(הפסקה)

(נציגת מתכנן המחוז גב' ענת אלשיך יצאה מהזום)

עו"ד שפירא:

אנחנו נקבל את המלצת ועדת הערר, ואנחנו מודים למשיבים 2 ו- 3 שמסכימים להצעה הזאת. אני מבקש מועדת הערר להביא בחשבון את העובדה שאנחנו מוותרים על המשך התביעה ולהתחשב בסכום ההוצאות, זה התמריץ העיקרי להסכמה.

עו"ד הראל:

מסכימים להצעה.

יו"ר:

תודה רבה.

סילביה רביד, עו"ד
יו"ר ועדת ערר

סילביה רביד, עו"ד

יו"ר ועדת ערר

**פיצויים והיטלי השבחה
מחוז תל אביב**

אור דואני, עו"ד
מזכירת ועדת ערר

אור דואני, עו"ד
מזכירת ועדת ערר
פיצויים והיטלי השבחה
מחוז תל אביב

החלטה

טוב עשו העוררים שקיבלו את המלצת הוועדה והסכימו לדחיית הערר ולדחיית תביעתם לירידת ערך.

על כן הערר נדחה בזאת ובכך בא הליך זה לכדי סיום.

בהתחשב בהסכמת העוררים לדחיית הערר, בשים למספר העוררים ומספר הדירות, כמו גם לאור משך ההליך, יישאו העוררים בהוצאות בסך כולל של 11,000 ₪, לכל אחת מן המשיבות 2-3, אשר ישולמו בתוך 30 ימים, שאם לא כן יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק מן המועד בו אמורים היו להשתלם ועד התשלום בפועל.

כמו כן יישאו העוררים בהוצאות המשיבה 1 על סך 3,000 ₪, אשר ישולמו גם הם בתוך 30 ימים, שאם לא כן יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק מן המועד בו אמורים היו להשתלם ועד התשלום בפועל.

בכך בא ערר זה לכדי סיום.

ההחלטה התקבלה פה אחד, וניתנה היום, ה' תמוז, תשפ"ה, 01/07/2025, בהיעדר הצדדים.



סילביה רביד, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
פיצויים והיטלי השבחה
מחוז תל אביב



אור דואני, עו"ד
מזכירת ועדת ערר
פיצויים והיטלי השבחה
מחוז תל אביב