

מדינת ישראל	1
מחוז מרכז	2
ועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטל השבחה	3
	4
בפני הוועדה: יו"ר: עו"ד מאיה אשכנזי	5
חברת הוועדה: גב' נאוה סירקיס, שמאית מקרקעין	6
נציגת מתכננת המחוז: גב' אביטל דדון	7
	8
העוררת: הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה	9
ע"י ב"כ עו"ד עזרא קוקיא	10
וע"י השמאי מר בני מבורך ברבי	11
	12
-נגד-	13
	14
המשיבה: קידר פרויקטים (ט.י) בע"מ	15
ע"י ב"כ עו"ד אליאב מנטל	16
וע"י השמאי מר אייל האושנר	17
	18
כתובת הנכס: מזרח העיר רעננה	19
גוש וחלקה: גוש 6581, ח"ח 206, 211, 213, 214	20
תאריך הדיון: 9 ביולי 2025	21
	22
	23
<u>החלטה</u>	24
<u>רקע כללי</u>	25
1. לפנינו שני עררים על שתי שומות מכריות מיום 13.3.2025 של כב' השמאי המכריע מר ארז כהן, אשר מונה בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק"), להכריע במחלוקת בנוגע להיטל השבחה החל על המקרקעין הידועים כגוש 6581, ח"ח 206, 211, 213 ו-214, במזרח העיר רעננה (להלן: "המקרקעין" ו-"השומות המכריות").	26
2. העררים הוגשו על קביעת השמאי המכריע, שלפיה תוכנית רע/מק/2011/ד, שפורסמה למתן תוקף ביום 9.7.2024 (להלן: "תוכנית 2011/ד") - ומטרתה תוספת שטחי שירות בתת הקרקע כדי לתת מענה לדרישות החניה של עיריית רעננה – אינה משביחה.	27
3. שומות היטל השבחה נערכו בעקבות מימושי זכויות בדרך של אישור בקשות להיתרי בנייה במגרשים 2013 ו-2014, שהינם מגרשי תמורה מכוח תוכנית רע/מק/2011/ג, שפורסמה למתן תוקף ביום 30.5.2021 (להלן: "תוכנית 2011/ג"), "מגרשי התמורה" ו-"הבקשות להיתרים").	28
	29
	30
	31
	32
	33
	34
	35

- 1 4. הבקשות להיתרים כללו בנייה של בנייני מגורים חדשים הכוללים 41 יח"ד כל אחד, בני 9 קומות מעל קומת הקרקע ושלוש קומות תת-קרקעיות משותפות, והקלות שונות.
- 2 5. שתי השומות המכריעות התייחסו למימושים חלקיים של זכויות הבנייה, שיתרתן מומשו בעבר בהסכמי קומבינציה ובהסכם מכר. בגין מימושי הזכויות הקודמים נערכו שומות מכריעות גם כן, שככל הידוע הפכו לחלוטות (להלן: "השומות המכריעות הקודמות").
- 3 6. ערר רע/8025/0425 עניינו בשומה המכרעת שנערכה לחלק ממגרש 2013 (46.53% ממגרש התמורה), וערר רע/8026/0425 עניינו בשומה המכרעת שנערכה לחלק ממגרש 2014 (23.083% ממגרש התמורה).
- 4 7. במצב הקודם המקרקעין יועדו לחקלאות מכוח תוכנית רע/2000, שפורסמה למתן תוקף ביום 8.11.1990, ומאוחר יותר לאזור פיתוח עירוני מכוח תממ/3/21, שפורסמה למתן תוקף ביום 12.11.2003 ולמרקם עירוני בתמ"א 35, שאושרה על ידי הממשלה ביום 27.11.2005.
- 5 8. התוכנית הכוללת של רעננה, רע/3000, שפורסמה למתן תוקף ביום 30.3.2016, סיווגה את המקרקעין בטבעת החיצונית, כאזור מגורים בבנייה גבוהה של עד 9 קומות מעל פני הקרקע בתוספת קומת חדרי גג. מכוח התוכנית הכוללת, זכויות הבנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת במגרשים שגודלם 1 – 2 דונמים הן 350%, והצפיפות תהיה 14 יח"ד לדונם נטו לפחות.
- 6 9. במצב החדש חלות על המקרקעין התוכניות הבאות:
- 7 10. תוכנית רע/2011/ב, שפורסמה למתן תוקף ביום 15.11.2016 (להלן: "תוכנית 2011/ב"), הינה תוכנית מתאר מקומית להקמת שכונת מגורים חדשה בת 253 יח"ד במזרח העיר. תנאי להוצאת היתר מכוחה הוא אישור תוכנית איחוד וחלוקה בסמכות הוועדה המקומית לכל תחום התוכנית.
- 8 20. תוכנית 2011/ג היא תוכנית האיחוד והחלוקה שנערכה מכוחה של תוכנית 2011/ב והיא כללה טבלאות איזון והקצאה.
- 9 22. תוכנית 2011/ד הוסיפה שטחי שירות בתת הקרקע במגרשי תמורה 2011 – 2015 מכוח תוכנית 2011/ג. שטחי השירות הנוספים נדרשו על מנת לתת מענה לדרישות החניה שנקבעו במסמך מדיניות החניה של עיריית רעננה. במגרש 2013 נוספו מכוח תוכנית 2011/ד שטחי שירות תת-קרקעיים בהיקף של 1,294 מ"ר, ובמגרש 2014 נוספו מכוח תוכנית 2011/ד שטחי שירות בהיקף של 1,289 מ"ר.
- 10 26. בשומות הוועדה המקומית, חושבה ההשבחה שנוצרה מכוח תוכנית 2011/ד למועד הקובע כדלקמן:

מגרש	השבחה	היטל השבחה
2013	2,522,373 ₪	1,261,186.5 ₪
2014	2,329,784 ₪	1,164,892 ₪

- 11 28. המשיבה טענה, כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין הזכויות מכוח תוכנית 2011/ד, שנועדה לתקן פגם תכנוני בתוכנית 2011/ב. פגם זה לא היה ידוע ולא נלקח בחשבון בטבלת ההקצאה והאיזון של תוכנית 2011/ג ובשומות המכריעות שנערכו בגין מימושי זכויות קודמים. נטען כי תוכנית 2011/ד היא תוכנית פוגעת, שכן היא מעמיסה עלויות עודפות של 50,000 ₪ למקום חניה.
- 12 32. בשומה המכרעת למגרש 2014 נקבע כך:

- 1 "בשומות המכריעות שערכתי למימושים הקודמים במגרש 2014, תכנית רע/מק/2011/ד
- 2 היתה בהכנה וטרם אושרה. יחד עם זאת, לאור העובדה כי התכנית נועדה לתקן פגם של חוסר
- 3 בשטחי שירות תת קרקעיים בתכניות בהן דנתי, התייחסתי לסוגיה זו שם, כמפורט:
- 4 שמאי המבקש העלו טענה חדשה לאחר הדיון, לפיה שטחי השירות התת-קרקעיים
- 5 שנקבעו בתכנית רע/2011/ב אינם מספיקים כדי לספק את מלוא תקן החניה הנדרש.
- 6 אכן, בימים אלה מקודמת ונמצאת לקראת הפקדה תכנית רע/מק/2011/ד המוסיפה
- 7 שטחי שירות תת קרקעיים, בכדי לאפשר הקמת כל החניות הדרושות לפי התקן.
- 8 פגם זה בתכנית רע/2011/ב לא היה ידוע במועד הקובע ולא הובא בחשבון בשומות
- 9 המכריעות הקודמות שערכתי בתחום התכנית. הפגם גם לא היה ידוע ולא הובא
- 10 בחשבון בעת שהוכנו טבלאות האיוון במסגרת תכנית רע/מק/2011/ג, לרבות
- 11 בהליכים שהתנהלו לגבי טבלאות אלה בבית המשפט ובוועדת הערר. גם בחוות דעת
- 12 הבוררת מטעם ועדת הערר, שעל בסיס החלטתה תוקנו טבלאות האיוון, לא ניתנה
- 13 התייחסות לפגם זה בתכנית. נראה כי גם העסקאות שנערכו בתחום התכנית לא
- 14 הביאו בחשבון פגם זה. בהתאם לכך, אני סבור כי יש לערוך את תחשיבי ההשבחה
- 15 בהתעלם מהפגם התכנוני. לכשתאושר תכנית רע/מק/2011/ד יהיה נכון להביא
- 16 בחשבון במצב הקודם, כי במסגרת תחשיבי ההשבחה לתכניות רע/2011/ב ו-
- 17 רע/2011/ג לא הובא בחשבון פגם פגם תכנוני זה. תכנית רע/מק/2011/ד טרם
- 18 אושרה, ויתכן שיקבעו בה הוראות מעבר לתיקון הפגם האמור. בגין זכויות אלה
- 19 ראוי יהיה לבחון בנפרד אם נוצרת השבחה.
- 20 - כיוון שלא הובאה בחשבון הפחתה לפגם בעת חישוב ההשבחה לתכניות רע/2011/ב ו-
- 21 רע/מק/2011/ג, הרי ששולם היטל השבחה לכל הזכויות באופן מלא כזמינות. חיוב נוסף
- 22 עתה עבור תיקון הפגם, יהווה חיוב כפול עבור אותן זכויות.
- 23 - מקרה דומה נידון בפס"ד עמ"נ 6199-07-20 תמיר חכים נ' ועדה מקומית פתח תקוה
- 24 ובהחלה נוספת שניתנה בערר פת/8012/2018. המקרה עסק בשומת ועדה שנערכה בגין
- 25 מימוש זכויות מלא במכר, בתחום תכנית פת/1210/52/א אשר התירה הקמת שני מגדלי
- 26 מגורים תוך קביעת מרווח דרוש ביניהם. בעת מימוש הזכויות בדרך של בקשה להיתר,
- 27 התגלה כי נדרשת הקלה בקווי הבניין לצורך מימוש הזכויות, כאשר הועדה המקומית
- 28 ביקשה לחייב השבחה בגין ההקלה. בית המשפט וועדת הערר קיבלו את הכרעת השמאי
- 29 המכריע כי מאחר ובעת החיוב במכר בגין תכנית פת/1210/52/א, בוצע חיוב מלא מבלי
- 30 להביא בחשבון את הפגם הקיים בתכנית, אין לחייב בגין ההקלה שתיקנה פגם זה."
- 31 קביעה דומה נכללה גם בשומה המכרעת למגרש 2013.
- 32 13. העררים הוגשו ביום 29.4.2025; כתב תשובה מטעם המשיבה הוגש ביום 19.5.2025. ביום 9.7.2025
- 33 התקיים בפנינו דיון, שלאחריו ניתנה החלטת הביניים הבאה:
- 34 "לאחר עיון בשומות המכריעות ובכתבי בי הדין שהוגשו, ולאחר ששמענו את הצדדים בדיון,
- 35 אנו סבורות כי קיים קושי בקביעות כב' השמאי המכריע, שלפיה אין מקום לחייב בהיטל
- 36 השבחה בגין תכנית רע/מק/2011/ד. נעיר, כי קביעות אלו אינן מנומקות מבחינה שמאית;
- 37 וההפניה לפסק דין שניתן בהסכמה והחזיר דיון לוועדת הערר, ולהחלטת ועדת הערר באותו
- 38 מקרה, אינה תומכת בקביעות אלו בענייננו.
- 39 בנסיבות הכוללות של המקרה, הצענו לצדדים לבוא ביניהם בדברים על מנת לגבש תחשיב
- 40 מוסכם לתיקון השומות המכריעות, אותו יהיה עליהם להציג בפנינו על מנת שנבחן את
- 41 האפשרות להעניק לו תוקף של החלטת ועדת ערר.
- 42 הצדדים יעדכנו אותנו אם עלה בידם להגיע להסכמה כאמור בתוך 21 יום מהיום."
- 43 14. ביום 24.7.2025 הוגשה הודעת המשיבה, שלפיה לא עלה בידי הצדדים להגיע להסכמה ביניהם.
- 44 המשיבה ביקשה, כי אם יושבו השומות לשמאי המכריע, יונחה השמאי המכריע לבחון את העלות
- 45 העודפת למקומות חניה תת קרקעיים ברעננה, וכן לתקן את השומות המכריעות הקודמות ולהוראות
- 46 על זיכוי המשיבה בהתאם.
- 47 15. על רקע זה ניתנת החלטתנו בעררים שבכותרת כמפורט להלן.

1	טענות הצדדים
2	
3	עיקר טענות העוררת
4	16. תוכנית 2011/ד קובעת שטחי שירות בתת-הקרקע לצורך עמידה בתקן החניה, בעקבות פגם שנפל
5	בתוכניות 2011/ב ו- 2011/ג, שבמסגרתן היו חסרים שטחי שירות תת-קרקעיים. מדובר בתוספת
6	שטחים ניכרת – כ-1,300 מ"ר במגרש הנדון – ולא ייתכן שתוספת שטח כזו תתקבל ללא חיוב בהיטל
7	השבחה.
8	17. קביעת השמאי המכריע נשענת על הנחת יסוד, שלפיה בתחשיבים הקודמים לא הובא הפגם בחשבון,
9	ו עסקאות ההשוואה שנלקחו מתוך מתחם התכנית לא גילמו אותו. מדובר בהנחת יסוד שגויה, שכן
10	בתחשיבים הקודמים, שהתבססו על עסקאות מתוך המתחם, הובא הפגם בחשבון.
11	18. הכלל הוא כי עסקאות השוואה שנלקחו מתוך המתחם מגלמות את כלל היתרונות והחסרונות של
12	המקרקעין שבתחום התכנית, ובכללם הפגם הנטען, שכן אלה משוקללים במחיר השוק. משכך, חיוב
13	בהשבחה בגין תוכנית 2011/ד אינו מהווה "כפל השבחה".
14	19. מעבר לאמירה שלפיה נראה כי העסקאות לא הביאו את הפגם בחשבון, אין בשומה המכרעת דבר
15	המבסס מסקנה זו. המסקנה נטענה ללא תשתית, ומשכך נתפס השמאי המכריע לכלל טעות.
16	20. לא יעלה על הדעת שתכנית המסדירה את הפגם ויוצרת בפועל את הזמינות לבנייה לא תיחשב
17	כתכנית משביחה. קבלת עמדת השמאי המכריע תגרום עיוות בחישוב ההיטל.
18	21. להכרעה בסוגיה זו השלכת רוחב על כלל המגרשים בבנייה רוויה שבתחום תוכנית 2011/ג.
19	
20	עיקר טענות המשיבה
21	22. דין הערר להידחות בראש ובראשונה נוכח היקף ההתערבות המצומצם של ועדת הערר בשומה של
22	שמאי מכריע. ועדת הערר אינה בוחנת את נכונות ההחלטה השמאית אלא את תקינות וסבירות
23	מהלכי גיבושה, ואינה מתערבת בשומה שנערכה על פי נתוני בסיס הולמים ובשיטות שמאיות
24	מקובלות.
25	23. ההליך בפני השמאי המכריע היה הליך סדור: הצדדים הגישו את שומותיהם, נערך סיור בשטח
26	והתקיים דיון בהשתתפות נציגי הצדדים. טענות העוררת נדונו על ידי השמאי המכריע והוכרעו
27	לגופן, ואף נדונו על ידו בהכרעות קודמות באותה סוגיה ממש. טרוניית העוררת נסובה סביב עניינים
28	שמאיים מובהקים, שאין מקום כי ועדת הערר תתערב בהם.
29	24. עיון בטבלת האיזון של תוכנית 2011/ג מעלה, כי אין בו אזכור ולא הובאה בו בחשבון כל "הפחתה"
30	בגין היעדר שטחי שירות בקומת המרתף, ואין הבדלי שווי בין מגרשי התמורה. לו היה ממש בטענות
31	העוררת, היה מצופה לראות הבדלי שווי המבטאים את הפגם התכנוני הנטען.
32	25. ערכי השווי שנקבעו בטבלאות האיזון ובחישוב ההיטל הם ערכי שוק רגילים ונורמטיביים בשכונה
33	ובעיר רעננה בכלל, ואין בהם כל "תמחור" של פגם תכנוני. מן השומה המכרעת הקודמת, שנערכה

- 1 ביום 6.12.2023, עולה, שהובאו בחשבון גם אזורים אחרים בעיר רעננה שאין להם קשר לסוגיית הפגם.
- 2
- 3 26. בשומה המכרעת הקודמת נקבע במפורש, כי הפגם התכנוני לא הובא בחשבון בעת שהוכנו טבלאות האיזון, וכי לכשתאושר תוכנית 2011/ד ייבחן בנפרד אם נוצרת השבחה בגין זכויות שיינתנו מעבר לתיקון הפגם. משכך, הצגת הדברים בערר אינה מדויקת.
- 5
- 6 27. משהתקבל היטל השבחה מלא בגין מלוא הזכויות כזכויות זמינות, חיוב נוסף עתה יהווה כפל מס ואף אינו עולה בקנה אחד עם עקרון רציפות המס.
- 7

8 דיון והכרעה

- 10 קווים מנחים להתערבות ועדת הערר המחוזית בשומה מכרעת
- 11 28. אמות המידה להתערבות בשומה מכרעת נדונו בפסק הדין בבר"ם 3644/13 **משרד התחבורה נ' גלר דוד וארורה** (פורסם בנבו, 23.4.2014) (לעיל ולהלן: "**עניין גלר**"). בעניין **גלר** נקבע, שוועדת 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. לעומת זאת, תיטה ועדת הערר להתערב בשומה מכרעת אם נפלה בה טעות מהותית או דופי חמור.
- 15
- 16 29. הלכה זו, שהתייחסה אמנם לשומה מכרעת הנערכת מכוח סעיף 198 לחוק בנוגע לתביעה מכוח סעיף 197 לחוק, מורה עד היום את הדרך לבחינת שומות מכרעות גם בהקשר של חיוב בהיטל השבחה.
- 17
- 18 ראו: עמ"נ (ת"א) 34680-03-22 **שמי אשקלוני בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת גן** (פורסם בנבו, 1.5.2023), פסקאות 19 – 20; ערר (מרכז) 8024-03-22 **יד העשרה פיתוח והשקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון** (פורסם בנבו, 16.7.2023); ערר (חיפה) 9024-11-19 **גרנות ארגון שיתופי אזורי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה מנשה אלונה** (פורסם בנבו, 10.8.2023); וערר (מרכז) 8116-12-22 **ע.ט. חברה להתחדשות עירונית ישראל (נופי הגבעה) נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעת שמואל** (פורסם בנבו, 28.8.2025).
- 23
- 24 30. ועדות הערר עמדו פעמים רבות על חשיבות חובת ההנמקה של שומות מכרעות. אמנם, כפי שצוין בהחלטת ועדת הערר המחוזית בערר (מרכז) 8030-06-24 **הראל כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה שהם** (פורסם בנבו, 11.11.2025):
- 26

49. [...] חובת ההנמקה של שומות מכרעות אין פירושה כי שומות מכרעות יתפרשו על פני מאות עמודים, שבמסגרתם כל ערך ונתון ינותח ויפולח עד דק, בין אם נדרש הדבר מבחינה עניינית ובין אם לאו. כפי שציין כב' הש' מלצר ברע"פ 4522/13 נימר נעיס נ' מדינת ישראל (פורסם בנבו, 16.7.2013):

31 "קיומה של חובת ההנמקה אינו מתבטא דווקא בכתיבה באריכות ובפירוט, מקום שהדבר איננו נדרש."

32

33 50. יש לפרש את היקף חובת ההנמקה המוטלת על שמאי מכריע גם על רקע התכליות המרכזיות של מוסד השמאות המכרעת עליהן עמדנו לעיל: מנגנון יעיל ליישוב מחלוקות כספיות, שמבטיח את תקינות ההליך ואת זכויותיהם הדיוניות הבסיסיות של הצדדים.

34

35

36 51. על שומה מכרעת להיות מנומקת באופן שיבטיח את תקינות ההליך וזכויות הצדדים מצד אחד, ואת יעילות המנגנון מצד שני. תכליתה של ההנמקה היא לספק הסבר ברור

- 1 לקביעות השומה המכרעת, להבטיח את איכותה ולהניח תשתית מספקת לביקורת עליה,
- 2 תוך שמירה על אמון הציבור במוסד השמאות המכרעת.
- 3 52. מטבע הדברים, היקף ההנמקה נגזר גם ממהות העניין ומידת מורכבותו; אך ככלל,
- 4 על הנימוקים לשקף את הרכיבים המרכזיים של הליך קבלת ההחלטה, עיקרי העובדות
- 5 הרלוונטיות והתייחסות לטענות שהעלו הצדדים."
- 6 31. על רקע דברים אלו נבחן את טענות העורר כנגד השומות המכרעות בענייננו.
- 7
- 8 **מן הכלל אל הפרט**
- 9 32. השומות המכרעות בענייננו התבססו על קביעה של כב' השמאי המכריע באחת השומות המכרעות
- 10 הקודמות, שנערכה ביחס למגרש תמורה 2013 ביום 6.12.2023 (להלן: "שומת 2023").
- 11 33. בשומת 2023 ציין השמאי המכריע, כי:
- 12 33.1. לאחר הדיון עלתה בפניו לראשונה הטענה, כי שטחי השירות התת קרקעיים בתוכנית 2011/ב
- 13 אינם מספיקים, ולכן מקודמת תוכנית 2011/ד להוספת שטחי שירות.
- 14 33.2. הפגם לא היה ידוע לו בעת שהכין שומות מכרעות בתחום התוכנית קודם לכן, ולא נלקח
- 15 בחשבון במסגרת טבלת ההקצאה והאיזון של תוכנית 2011/ג, על הליכי בירורה בערכאות.
- 16 33.3. "נראה כי גם העסקאות שנערכו בתחום התכנית לא הביאו בחשבון פגם זה."
- 17 33.4. לכן יש לערוך את תחשיבי ההשבחה בהתעלם מהפגם התכנוני; ולכשתאושר תוכנית 2011/ד
- 18 יובא בחשבון כי הפגם התכנוני לא הובא בחשבון בתחשיבי ההשבחה לתוכניות 2011/ב ו-
- 19 2011/ג.
- 20 34. במסגרת השומות המכרעות בענייננו, הפנה השמאי כאמור לקביעותיו בשומת 2023, וציין אין מקום
- 21 לחיוב בגין תוכנית 2011/ד שתיקנה את הפגם התכנוני, אשר עצם קיומו לא הובא בחשבון בעת
- 22 שנערכה שומת 2013 ויתר ההשומות המכרעות הקודמות, שאם לא כן יהיה הדבר כפל חיוב.
- 23 35. עוד הפנה השמאי המכריע לשומה מכרעת בפתח תקווה, בעניין הקלה בקווי בניין שאושרה לצורך
- 24 מימוש זכויות תכנוניות, במסגרתה נקבע כי אינה חייבת בהיטל השבחה. השמאי המכריע ציין, כי
- 25 קביעה זו אושרה גם בערכאות.
- 26 36. אנו סבורות, כי מסקנת השמאי המכריע, שלפיה תוכנית 2011/ד אינה תוכנית משביחה, וכי הפגם
- 27 התכנוני לא נלקח בחשבון בתחשיבי השבחה קודמים, לא נומקו די הצורך, כפי שנפרט להלן.
- 28 36.1. טבלת ההקצאה והאיזון הינה טבלה שנועדה לאזן בין זכויות הבעלים בתוכנית באופן יחסי זה
- 29 לזה. אין בה כדי ללמד על קיומו או העדרו של פגם תכנוני בתוכנית שבמסגרתה היא נערכת;
- 30 ולא בכדי נקבע כי אינה מחייבת לצורך שומת היטל השבחה. ראו: ערר (מרכז) 8094-09-22
- 31 גולדשטיין עוזר נכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון (פורסם בנבו,
- 32 12.7.2026).
- 33 36.2. הניסוח "נראה כי", כלשונו, מעיד על התרשמות, ולא על מסקנה הנשענת על נתונים ועל בחינה
- 34 מקצועית מפורטת, כנדרש משמאי מכריע.

- 36.3. יתרה מכך: ככל שהעסקאות שבהן נעזר השמאי המכריע נלקחו מתוך מתחם התוכנית עצמה - 1
וכך עולה, למצער, מטענות הצדדים לפנינו בדיון - הרי שעסקאות אלו משקפות מטבע הדברים 2
את כלל היתרונות והחסרונות הגלומים במקרקעין שבתחום התוכנית - לרבות הפגם התכנוני 3
הנטען, ככל שהיה קיים במועד ביצועו. על כן אין בכך כדי ללמד על העדר קיומו של פגם תכנוני, 4
שתוקן בתוכנית 2011/ד, באופן שהעלה את שווי המקרקעין. 5
- 36.4. אין בהפניה שערך השמאי המכריע לשומה המכרעת שנדונה בערר (מרכז) 8012-02-18 **תמיר חכים נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פתח תקווה** (להלן: "**ערר חכים**") ובעמ"נ 6199-07-20 **תמיר חכים נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פתח תקווה** (להלן: "**עמ"נ חכים**") כדי 6
ליתר את הצורך בניתוח שמאי עצמאי של הנתונים הרלוונטיים לתוכניות ולמקרקעין שבפנינו. 7
36.5. זאת ועוד, כפי שעולה מפרוטוקול הדיון **בערר חכים**, הדיון הוחזר לוועדת הערר בעקבות 10
הסכמת הצדדים **בעמ"נ חכים**, וזאת לשם בירור שאלה עובדתית פרטנית וממוקדת. לא ניתנה 11
בעניין חכים הכרעה עקרונית כלשהי, שממנה ניתן להסיק על העדר השבחה מכוח תוכנית 12
אחרת, שמתקנת פגם שנפל בתוכנית קודמת אחרת. 13
37. לאור כל האמור, מצאנו כי נפל בקביעת השמאי המכריע - בנקודה הצרה והספציפית העומדת 14
במחלוקת - קושי המצדיק התערבות: הקביעה נסמכת על מסד עובדתי לא מספק, ולא ניתן בה הסבר 15
מניח את הדעת לשאלה שהתעוררה. 16
38. חשוב להבהיר, שככל שהשומות המכריעות שנערכו ביחס לתוכנית 2011/ב ותוכנית 2011/ב התבססו 17
על נתוני השוואה מתוך המתחם, הרי שאלו שיקפו את הפגם בתוכנית 2011/ב, ואין מדובר בכפל 18
חיוב. עם זאת, לנוכח קביעות השמאי המכריע בסדרה של שומות מכריעות עודדנו את הצדדים 19
לנסות ולהגיע להסכמות ביניהם, שייתרו את הצורך בהכרעת ועדת הערר. 20
39. עם זאת, משלא הגיעו הצדדים להסכמות הללו, אין מנוס מהתערבותנו בסוגיה זו, כאמור לעיל. 21
40. דרך המלך במקרה כזה היתה צריכה להיות השבת השומות המכריעות לשמאי המכריע על מנת 22
שישלים את הכרעותיו תוך הנמקתן המלאה. עם זאת, מאז ניתנו השומות המכריעות סיים השמאי 23
המכריע את תפקידו, ולא ניתן עוד לילך בדרך זו. 24
41. על כן אנו מורות על מינוי שמאי מייעץ, שזהותו תיקבע על ידי מועצת השמאים. השמאי המייעץ 25
יערוך ניתוח שמאי עצמאי ומפורט של נתוני העסקאות שעמדו בבסיס השומות המכריעות שנערכו 26
לתכניות רע/2011/ב ורע/מק/2011/ג, ויבחן האם, ובאיזו מידה, שיקפו עסקאות אלה את הפגם 27
התכנוני הנטען. בהתאם לממצאיו - יחווה השמאי המייעץ את דעתו בשאלה, אם חיוב בהיטל 28
השבחה בגין תכנית רע/מק/2011/ד מהווה, כולו או חלקו, כפל חיוב בגין אותן זכויות, וינמק את 29
עמדתו בפירוט הנדרש לצורך בחינתה על ידי ועדת הערר. 30
42. בהקשר לעלויות העודפות, אנו מוצאות לנכון להפנות גם להחלטה בערר (מרכז) 8061-10-21 **רוית גולן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה** (פורסם בנבו, 16.7.2023). 31
32
43. למען הסר ספק נבהיר, כי עבודת השמאי המייעץ מוגבלת לסוגיה הצרה המתוארת לעיל, ואינה 33
פותחת מחדש רכיב כלשהו אחר בשומות המכריעות שבפנינו, שאינו שנוי במחלוקת בין הצדדים. 34

- 1 44. השמאי המייעץ ינהל את הדיון המיוחדש בעררים לפי שיקול דעתו, והוא רשאי לבקש לשם כך
2 השלמות טיעון מהצדדים או להשלים את חוות דעתו ולנמקה על בסיס הנתונים שכבר הוצגו על ידי
3 הצדדים במסגרת השומות המכריעות.
- 4 45. שכר טרחת השמאי המייעץ ייקבע בהתאם לתקנות הרלוונטיות.
- 5 46. השומה המייעצת תועבר למזכירות ועדת הערר ועותק ממנה יישלח לצדדים במקביל.
- 6 47. לאחר קבלת השומה המייעצת, יהיו רשאים הצדדים להגיש השגותיהם על השומה המייעצת וזאת
7 בתוך 30 יום מיום ששומת השמאי המייעץ הומצאה אליהם. במסגרת ההשגות יוכלו הצדדים לבקש
8 פסיקת הוצאות לטובתם. ההשגות יומצאו לצד שכנגד בד בבד עם הגשתן לוועדת הערר.
- 9 48. לכל אחד מן הצדדים עומדת הזכות להתייחס להשגות הצד שכנגד לשומה המייעצת בתוך 21 ימים
10 נוספים. ההתייחסויות להשגות יומצאו לצד שכנגד בד בבד עם הגשתן לוועדת הערר.
- 11 49. בחלוף המועד תבחן ועדת הערר את השומה המייעצת, ובשים לב ליתר המסמכים אשר יוגשו על ידי
12 הצדדים תשקול האם לתת לה תוקף ותכריע בערר.

סיכום

- 14 50. אשר על כן העררים מתקבלים, וימונה שמאי מייעץ למתן חוות דעת בסוגיה שבמחלוקת בעררים
15 אלו.
- 16 51. בשלב זה אין חיוב בהוצאות בגין העררים שבפנינו, וזה יוכרע במסגרת החלטתה הסופית של ועדת
17 הערר, לאחר קבלת השומות המייעצות.
- 18 52. מאחר שחברת ועדת הערר, גב' אביטל דדון, סיימה את תפקידה בלשכת התכנון המחוזית, החלטה
19 זו ניתנה בהסכמת נציגה אחרת של לשכת התכנון המחוזית, גב' אינה קינן, לאחר שקיבלה לידיה
20 את כלל החומרים בתיק ועיינה בהם

21 22
23 ההחלטה ניתנה פה אחד ביום: י"ט אלול תשפ"ו, 01/09/26.

24
מאיה אשכנזי, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה
מחוז מרכז

נורית גור
מזכירת ועדת ערר
ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה
מחוז מרכז