

מדינת ישראל
משרד הפנים – מחוז הצפון
ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה

ערר מס' 902/07
ישיבת ועדת ערר מס' 001/2009
שנערכה ביום 6.4.2009

בולוס איברהים

העורר

- נגד -

1. הועדה המקומית לתכנון ולבניה עכו
2. רכבת ישראל בע"מ

המשיבות

חברים נוכחים:

עו"ד דרור לביא-אפרת - יו"ר ועדת הערר
גב' עמית חגית - נציגת מתכנן המחוז
מר מאיר גירון - שמאי מקרקעין

נוכחים נוספים:

עו"ד עבוד - ב"כ העורר
ואיל סלאמה - שמאי מטעם העורר
יעקב בולוס - בנו של העורר
עו"ד ענבל קנקה - ב"כ המשיבה 2
דורון חבקין - שמאי מטעם משיבה 2
רוני גוילי - שמאי מטעם משיבה 2

פרוטוקול הדיון

עו"ד עבוד:

קיבלנו את התגובה באיחור רב, בסוף מרץ.

עו"ד קנקה:

הערר נשלח ע"י ועדת הערר לוועדה המקומית ומשיבה 2 ב-23.02.09, ולכן כל הטענות שזה הוגש והתקבל באיחור לא רלוונטיות.

עו"ד עבוד:

לאחר הגשת הערר דנו בתביעה באיחור של שנה.
בתשובה של הועדה המקומית מתייחסים לחו"ד גולדשטיין שהונה ב-2007. ביקשנו להמציא לנו אותה מעו"ד פרזנצ'בסקי, וכן מעו"ד קנקה כי הם הזמינו אותה, כי על בסיסה נדחתה התביעה. אני מבקש החלטה להמציא לנו את החו"ד הנ"ל.
בהחלטה של הועדה המקומית שצירפתי אותה, הם התייחסו לחו"ד זאת, אין להם חו"ד אחרת.

עו"ד קנקה:

הערר שהוגש הטענה היא שהועדה המקומית לא ניתנה החלטה בתביעה, הערר הוגש על אי מתן החלטה. בערר הנוכחי וכן בתשובה, אנו מתייחסים לשומה של מר חבקין.

עו"ד עבוד:

היה דיון בוועדה המקומית שהתנהל באיחור רב. אני מגיש את הפרוטוקול של הדיון.
התמ"אות 3 231 הן בקני"מ שלא ניתן לזהות, 1: 100,000, יש בעיה לזהות את החלקה.

מר סלאמה:

יש מסילה קיימת ואנו מדברים על המסילה המתוכננת, לא קיימת.

עו"ד קנקה:

אני מבקשת לעלות טענה מקדמית בנושא הזכויות.
את התגובה של ב"כ העורר קיבלנו היום בבוקר, אנו מבקשים זמן להגיב עליה וחופץ מזה לא ידעתי שיש זכות תגובה לעורר על התגובה שלנו.

עו"ד עבוד:

ב-2004 העורר מכר חצי מהחלקה לצד ג' ולאחר מכן ביטל אותה, יש לי את המסמכים בידי אני מבקש להגיש אותם. כל העסקות האלה דווחו למס שבח.

עו"ד משה פרזנצ'בסקי, ב"כ הועדה המקומית, מצטרף לדיון.

עו"ד פרזנצ'בסקי :
ציינתי לגבי הזכויות של צד ג'.

עו"ד קנקה :
לא ברור איזו זכויות נמכרו, יש כאן שאלה של הערת הזהרה, קשה לנו להבין לאיזו זכויות אנו מתייחסים מבלי שיוצגו מסמכים הרלוטנניים.

עו"ד עבוד :
נסח צורף לערר. עקב זמן קצת לפני הדיון, לא הספקנו להמציא את כל המסמכים הנדרשים.

עו"ד קנקה :
אנו לא יודעים מהו תאריך הנסח והאם הוא נכון לתאריך הקובע.

עו"ד עבוד :
יש לנו אישור של מס רכוש.
אני ארכז את המסמכים ואעביר להתייחסות הצדדים.

עו"ד פרזנצ'בסקי :
אני אמציא עכשיו לחברי ולוועדת הערר את חו"ד של מר גדעון גולדשטיין.

עו"ד קנקה :
אנו טוענים שיש פה פגיעות קודמות.
אני מבקשת להציג את התכנית הפוגעת ג/12042 (להלן: "התכנית"). ניתן לראות כי במצב הקיים החלקה נמצאת בקרבת מסילת ברזל קיימת ופעילה וכביש ראשי המהווה כניסה לאזור התעשייה עכו. הטענות שלנו, כי לפני אישור התכנית החלקה היתה תחת מגבלות בניה ומסילה והכביש היו קיימים לפני אישור התכנית הפוגעת. התכנית שלנו משחררת חלקה החלקה ממגבלות שהיו ערב אישור התכנית. תמ"א 23 ציינה וסימנה את המסילות הברזל קיימות ומתוכננות וקבע קו בניין עבורן.
אני מפנה לתשריט מצב קיים, הכביש קיים בתמ"א 3 עוד משנת 73'. קו בניין 10 מ'.
שומה של העורר מפחיתה מפורש את החלק ששונה יעודו. מכיוון שהחלקה נתפסה לפני אישור התכנית, למעשה ביום אישור התכנית החלקה ששונה יעודו, כבר לא היה בבעלותו, לכן צדק שמאי כאשר הפחית את אותו רכיב. את הרכיב הזה צריך לשים בצד. אנו מדברים על יתרת החלקה עליה יש מגבלות בניה היום, ועל חלק שוחררו מגבלות הבניה שהיו קיימות ערב אישור התכנית.
התכנית משנת 76, קבע מגבלות בניה על כל שטח החלקה. מגבלות הבניה התייחסו מציר כביש הקיים.

מר חבקין :
יש לנו תמ"א 3 משנת 76, לפיה כביש 4 מוגדר כדרך ראשית, רוחב מתוכנן 80 מ' קו בניין 100 מ'.
כביש 4 הוסת מזרחה בשלב מסוים. הכביש נשוא הערר היה במקור כביש 4. בדקנו את זה עם מע"צ, זה מופיע בתיקון לתמ"א, אינני זוכר מהו מספר התיקון.

עו"ד קנקה :
אנו נעביר לוועדה את התיקון לתמ"א אשר הפך את הכביש המדובר לכביש אזורי.
תמ"א 23 משנת 86, זה מסילה קיימת, אפשר לזהות את זה בשטח.
יש מגבלת בניה 120 מ' מציר. בנוסף, יש פה מפגש בין דרך למסילה, בסעיף 6.4 לתכנית קבוע כי במפגש יש מעגל של 600 מ'.
ג/849 תכנית מתאר של עכו,

עו"ד עבוד :
התכנית סתרה את התמ"א 23.
ג/849 קובעת קווי בניין של 50 מ' מציר המסילה.

עו"ד קנקה :
תכנית לא קבעה קווי בניין, אלא רק מגבלות.

מר חבקין :
אני מפנה לסעיף 3.1 לתכנית ג/849.

מר סלאמה :
רכבת נתנה גם בפחות 50 מ' היתר בניה.

מר חבקין :
אני מפנה לשינוי 9 לתמ"א 23.

עו"ד קנקה :
כאשר מדובר במסילה מתוכננת, ויש תכנון להכפיל את המסילה הקיימת, תיקון 9 קובע בסעיף 19 כי ככל

שמתוכנת מסילה ישנה גמישות של הרצועה, ואפשר לנייד את הרצועה עד לטווח של 1000 מ' לפי התשריט של תמ"א 23.

מר סלאמה:
זה לא מתוכנת, יש לך טעות. זה לא באותו תוואי.

עו"ד קנקה:
מסמנים מסילה צמוד למסילה הקיימת, אך יש אפשרות לסטיה של 1000 מ'.
התשריט והתקנון קובעים את מגבלות בניה ביחס לגמישות.
תיקון 15, חוזרים על המסילה הקיימת ומסילה הכפולה המתוכנתת, מכאן רואים שיש שתי קשתות באזור של החלקה והן קובעות מגבלות בניה, היום יש מגבלות שחלות צופנה.
בתקנון של תיקון 15 יש ני"צ שנופל ממש על החלקה.

גדעון קרול, שמאי מטעם עיריית עכו, מצטרף לדיון באיחור של שעה.

עו"ד קנקה:
ני"צ מתייחס למסילה קיימת בשטח.
המגבלות כאן הם 240 מ' מהמסילה המתוכנתת, 120 לכל צד.
אני מבקשת לציין כי לא היתה תכנית מפורטת.
תיקון 15, בו יש מגבלות לכל החלקה.

מר גוילי:
משנת 76 ועד תיקון 15 המסוימות וודאות הפגיעה הלכה והוקטנה, כאשר בא תכנית החדשה היא לא חידשה שום דבר.

עו"ד עבוד:
הקשתות לא נוגעים אליי בכלל,

מר גוילי:
תיקון 15 חלה לכל מחוז הצפון, כאשר לכל תוואי ספציפי יש תכנית מפורטת. יש תכנית תת"ל 12 שמתייחסת לעכו כרמיאל.

עו"ד עבוד:
לקני"מ של 100,000 לא ניתן לזהות פגיעה. יכול להיות שהתזוזה עקב קני"מ תשפיע על ערך.

מר גוילי:
אדם שמחזיק חלקה קרקע במרחק של 40 מ' ממסילת ברזל, אפילו אם 100 מ', ממסילה קיימת, אם מתאשרת באזור תמ"א ויש פסיקה על זה, הוא צריך ללכת ולבדוק גם בקני"מ כזה בוועדה.

עו"ד קנקה:
אנו נגיש את הקומפילציה, יחד עם זאת אנו מבקשים לקבל את המסמכים החסרים.
אין שם הפרדה מפלסית, אלא מחסום.

עו"ד עבוד:
אנו נגיש נספח לחו"ד שמתייחס לקומפילציה שתוגש תוך 30 יום מקבלתה.

עו"ד קנקה:
אני מבקשת להתייחס לתשובה הוגשה היום במסגרת הבהרה שנגיש בעניין זכויות.

החלטה

על העורר לרכז את כל המסמכים הקשורים לשאלת הבעלות בקרקע ולהעבירם לב"כ המשיבות תוך 30 יום מהיום. המשיבות יוכלו להגיב תוך 30 יום נוספים בעניין זה.
המשיבות יצרפו לתגובתם גם קומפילציה של התכניות שקדמו לתכנית מכוחה הוגשה התביעה והמגבלות שנוצרו ע"י אותן תכניות. עותק מהחומר יועבר ישירות לידי ב"כ העורר בד בבד עם הגשתו לוועדת הערר.
העורר יגיב תוך 30 יום נוספים על החומר שהוגש.
לאחר קבלת כל החומר תינתן החלטה.

עו"ד דרור לביא-אפרת
יו"ר ועדת הערר

הלית גונן
מזכירת ועדת הערר

מדינת ישראל
משרד הפנים – מחוז הצפון
ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה

ערר מס' 902/07
ישיבת ועדת ערר מס' 009/2010
שנערכה ביום 10.10.2010

בולוס איברהים

הערור

- נגד -

1. הועדה המקומית לתכנון ולבניה עכו
2. רכבת ישראל בע"מ

המשיבות

חברים נוכחים:

עו"ד דרור לביא-אפרת - יו"ר ועדת הערר
גבי עמית חגית - נציגת מתכנן המחוז
מר מאיר גירון - שמאי מקרקעין

נוכחים נוספים:

עו"ד עבוד - ב"כ העורר
ואיל סלאמה - שמאי מטעם העורר
יעקב בולוס - בנו של העורר
עו"ד ענבל קנקה - ב"כ המשיבה 2
עו"ד שלמה ששון רייד - ב"כ המשיבה 2

פרוטוקול הדיון
החלטה

המשיבה 1 זומנה כדין לדיון, אך הוא או איש מטעמה לא טרח להתייצב, וזאת על אף שהמתנו למעלה חצי שעה. בהתאם לתקנה 9 לתקנות התכנון והבניה (סדרי הדין בוועדות ערר), התשנ"ו-1996, אנו מחליטים לדון בערר בהעדרה.

עו"ד דרור לביא-אפרת
יו"ר ועדת הערר

הלית גונן
מזכירת ועדת הערר

עו"ד עבוד :

כל מה שאפשר היה לדון, כבר נדון בדיונים קודמים בתיק זה.

עו"ד קנקה :

הטענות לגופו של עניין כבר נטענו, השאלה שנותרה לדון כאן זה רק שאלה של זכויות. השאלה האם בעקבות פס"ד (מצטט) צריך לשמוע את המפרק.

עו"ד עבוד :

שמעו את המפרק בביהמ"ש המחוזי, הוא השיב בכתב.

עו"ד קנקה :

אנו הגשנו קומפילציות שמראות את המגבלות שהיו כבר בתכניות הקודמות : אני מפנה לתמ"א 23 שינוי 15. בנספח הראשון אפשר לראות המגבלות מתמ"א 23 (להלן: "התמ"א") בה המסילה הוכפלה. נספח 2 זו התכנית שלנו המראה את קווי הבניין של המסילה הנוכחית. בנספח 3 יש תיקון 15 (להלן: "תיקון 15") שזה התשריט ותיקון 9 (להלן: "תיקון 9"), זה התקנון. הירוק קובע 120 מ' מציר המסילה, זה לגבי המסילה כפולה. יש מסילה שהיא מסילה כפולה ויש עוד מסילה שהיא עכו כרמיאל. הנספח הרביעי זה למעשה קומפילציה.

עו"ד עבוד :

אנו לא מסכימים שכל הצילומים האלה יצורפו, הם לא לעניין – התייחסו לזה בתשובה. בנספח 3 מדברים על סטיה של 1000 מ'. התמ"א קבעה שתכנית מקומית או מחוזית, הוועדה יכולה להסתיר את המסילה עד 1000 מ'. הנקודה היא חשובה, תמ"א היא תכנית כללית שנותנת הוראות כלליות. כשבאים ליישם את זה בשטח, תכנית המפורטת צריכה לעשות תכנון מפורט. בתמ"א אנו לא יודעים איך תזוז המסילה, לכן גם

אין מקום לתבוע 197 מכוח התמ"א, אלא מתכנית מפורטת. בתמ"א אפשר להסיט את התוואי ב1000 מ"ר, אז איך אני יכול לראות האם יש פגיעה או לא? אני מפנה לכמה פסדי דין בעניין זה (מצטט). איך אפשר ב100,000: 1 לראות את החלקה שלי? זו חלקה של 8 דונם.

עו"ד קנקה :

בתיקון 15 אין רשימת גושים וחלקות, אלא יש נ.צ. אשר בדיוק נופל על החלקה.

עו"ד עבוד :

נ.צ. זה שתי נקודות ואין לנו קשר איפה עובר הקו. כל הטיעון הזה הוא מטעה.

עו"ד קנקה :

היתה שם הפקעה מתחת ל25%.

עו"ד עבוד :

אומרים לי שיש נ.צ. בתיקון 15, אבל החלקות לא מפורסמות, העורר צריך לנחש, אין זיהוי והקו יכול לזוז, בעמ' 627 לספר רויטל אני מפנה לעת"מ 23/97 כפר סבא.

תמ"א 23 היתה לפני התכנית הפוגעת. אנו תבענו משתי תכניות – ג/849 וג/12042. התמ"א וגם התיקון שלה אומרת שהיא לא משנה תכניות קודמות ונותנת אפשרות לסטות ממנה. אם התמ"א אומרת כך ו849 אחרי, הי סטתה ממנה.

תמ"א 23 היא הרקע ובסיס לכולם. אותה תמ"א אומרת שבתכנית מפורטת ניתן לסטות ממנה. ואז באים שני תיקונים 9 ו15 לפיהם אפשר לסטות ב1000 מ'. אני מצטט את סעיף 20.1 לתיקון 9.

עו"ד משה פרזנצ'בסקי, ב"כ המשיבה 1, מצטרף לדיון באיחור של 50 דקות.

עו"ד עבוד :

תכנית תמ"א לא מפרטת גושים וחלקות ואני לא יכול לדעת האם החלקה שלי נפגעה או לא. אי אפשר לזהות את החלקה כאן. כל קו כאן בעובי ס"מ, איך אפשר לדעת? הקורדינטות בתיקון 15 קובעות רק 2 נקודות, אנו לא יודעים איך זה יהיה – קשת ימין, קשת שמאל, אופקי. על כן, לא יכולתי אז לדעת, לא פרסמו גושים וחלקות וכדי לדעת צריך לראות זאת בתכנית מפורטת. התמ"א אמורה להסביר לוועדות איך לתכן, התכנון הוא לא מפורט. אני מפנה לסעיף 20.3 וכן סעיף 19 לתמ"א ומצטט. הסטיה יכולה להיות עד 1000 מ'. התכנית ג/12042, יזמה אותה הרכבת כדי לבוא ולפרט בדיוק מה קורה. התמ"א היא תכנית כללית, אין בה גושים וחלקות ואין באפשרות של אזרחי פשוט לדעת האם הוא נפגע או לא. אנו צריכים להמתין לתכנית מפורטת כדי לתבוע פיצויים. גם אם יש נ.צ. קרוב, השאלה כמה קרוב. כאזרח פשוט אני לא יודע מה זה נ.צ., אני יודע גושים וחלקות. גם אם אפשר להסיט את התוואי לא ניתן לתבוע.

עו"ד קנקה :

אני מפנה ומצטטת מפס"ד של ביהמ"ש העליון בעניין נמדר, וכן לשאר הציטוטים שמופיעים בתשובה לערר.

החלקה היא השווי שלה נשען על כל מני ספקולציות ותכנית מתאר שמפנה לתכנית מפורטת. כל קונה סביר שהיה ניגש לקנות חלקה שכזו, והיה שם את השווי שלה היה בודק את המצב התכנוני ומה הצפי העתידי.

עו"ד פרזנצ'בסקי :

השאלה היא האם תיקון 15 איין את הפגיעה.

עו"ד עבוד :

אני לא מסכים שנגיע להסכמה לגבי שמאי כלשהו, אני מבקש שהוועדה תמנה אותו.

עו"ד קנקה :

אני מתנגדת למינוי של מר פרמינגר, הוא תובע את הרכבת. אני מסכימה למנות שמאי מתוך הרשימה, להם בטוח אין ניגוד עניינים עם רכבת.

החלטה

הואיל ואנו סבורים כי התכניות הקודמות לתכנית ג/12042 (אשר תיקרא להלן: "התכנית המפורטת") לא היו ברורות דיין כך שניתן היה לדעת בבירור את מלוא הפגיעה אשר נוצרה על ידי התכנית המפורטת (ככל שקיימת פגיעה שכזו) בחלקה 20 בגוש 18037 (להלן: "החלקה"), אנו ממנים את מר אבישי זיו, כשמאי מכריע בערר זה.

השמאי ידון בנושא הפגיעה במקרקעין שנוצרה עקב אישורה של תכנית ג/12042, במידה ונוצרה פגיעה שכזו. הואיל והועלתה טענה על ידי המשיבות כי קיימות תכניות פוגעות קודמות, הן יהיו זכאיות להעלות טענותיהן בעניין זה, מבחינה שמאית, גם לגבי תכניות אלו, ולטעון כי תכניות אלו יצרו פגיעה אשר הפחיתה את שווי הקרקע במצב שקדם לתכנית המפורטת. לכל צד שמורה הזכות להעלות כל טענה הקשורה בעניינים שמאיים, בפני השמאי המכריע, וזה יכריע בעניין בהתאם למיטב ידיעתו ומומחיותו. אם תעלה שאלה משפטית כל שהיא, יוכל השמאי המכריע לפנות לוועדת הערר באבעיה בעניין.

השמאי המכריע ישמע את הצדדים, ויקבע אם נגרמה פגיעה למקרקעין, ואם כן – יקבע את שיעור הפגיעה. אם ימצא השמאי המכריע כי יש לשלם לעוררים פיצוי לפי סעיף 197, יפרט בהחלטתו את כל מרכיבי הפיצוי, לרבות השבחות שנגרמו למקרקעין, באם נגרמו השבחות כאמור.

למען הסר ספק, לנוכח קביעת בית המשפט העליון בפרשת אלונית, גם נושא הזכויות בקרקע, יהוו עניין להערכה שמאית. על כן, על השמאי המכריע לתת דעתו גם לעניין זה.

הצדדים יעבירו לידי השמאי המכריע את כתבי טענותיהם וכל חומר אחר שברצונם להציג לפניו, תוך 15 יום מתאריך החלטה זו.

השמאי המכריע יזמן את הצדדים לדיון תוך 30 יום מהמועד שבו פנה אליו אחד הצדדים, ויתן את החלטתו תוך שלושה חודשים ממועד הדיון הראשון שיתקיים בפניו. מועד זה ניתן להארכה באישור יו"ר ועדת הערר.

אם ירצה מי מהצדדים לערור על החלטת השמאי המכריע, יוגש ערר במסגרת תיק ערר חדש, במועדים הקבועים בחוק ובתקנות.

השמאי המכריע יודיע לצדדים גובה שכר טרחתו ו/או דרך חישובו בטרם יחל בעבודתו.

בשלב זה יישאו הצדדים בשכר טרחת השמאי המכריע בחלקים שווים (מחצית על-ידי העוררים ומחצית על ידי המשיבים). לאחר קבלת החלטת השמאי המכריע יוכלו הצדדים לפנות לוועדת הערר על מנת שתפסוק בשאלת ההוצאות.

לאחר שתתקבל החלטת השמאי המכריע ובכפוף להוראות סעיף 198 (ה) (1) וסעיף 198 (ו) לחוק התכנון והבניה, יזמנו הצדדים לדיון מסכם בתיק.

עו"ד דרור לביא-אפרת
יו"ר ועדת הערר

הלית גונן
מזכירת ועדת הערר

מדינת ישראל
משרד הפנים - מחוז הצפון
ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה

ערר מס': 902/07
תביעת פיצויים מתכנית: ג/12042
מקום התכנית: עכו

איברהים בולוס

העורר

- נגד -

1. ועדה מקומית לתכנון ולבניה עכו
2. רכבת ישראל בע"מ

המשיבות

החלטה

רקע

1. העורר הגיש את הערר שבפנינו ביום 9.5.2007, לאחר שתביעתו לפיצויים עקב אישורה של תכנית ג/12042 (אשר תקרא להלן, מבלי שיש בכך משום הבעת עמדה לגבי השפעתה של התכנית על מקרקעי העורר - "התכנית הפוגעת"), לא נדונה על ידי המשיבה מס' 1 (להלן: "הוועדה המקומית").
2. התכנית הפוגעת עוסקת בהרחבת רצועת מסילת חיפה-נהריה, בקטע שבין הקריות לעכו. על פי הוראות התכנית, עובר חלק מרצועת המסילה על חלקה 20 בגוש 18037 (להלן: "החלקה"), וחלק משמעותי נוסף ממנה (לטענת העורר - כ-4,860 מ"ר) נמצא בתחום קווי הבניין, ועל כן חלות מגבלות בנייה אשר לטענת העורר לא היו קיימות בטרם אושרה התכנית הפוגעת. לדעתו, עקב כך, גם יתרת החלקה אינה ניתנת לשימוש כלשהו, ועל כן מצא הוא כי הפגיעה בחלקה, ללא ההפקעה, עומדת על \$1,302,966, שהם כ-5,551,000 ש"ח, נכון למועד הקובע (יום 18.10.2006).
3. הוועדה המקומית טענה כי היא לא דנה בתביעה אותה הגיש העורר, שכן כלל לא ברור האם העורר הינו בעל החלקה. על פי נסח הרישום שצורף מלשכת רישום המקרקעין עולה כי בעלת החלקה הינה חברת בולוס גד בע"מ (בפירוק), אשר העורר היה אחד מבעלי המניות בה. לטובת העורר רשומה הערת אזהרה מיום 21.4.1994, אולם הרישום לא הושלם. מאחר וזכויותיו של העורר אינן ברורות, החליטה הוועדה המקומית שלא לדון בתביעתו, עד לקבלת הוכחה כי אכן העורר הינו בעל החלקה. זאת, מאחר וסעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") מאפשר למי שהינו "בעל המקרקעין או בעל זכות בהם" להגיש תביעה, והנטל להוכיח את הזכות בקרקע, רובצת על העורר. משלא עשה כן, דין תביעתו להידחות. המשיבה מס' 2 (להלן: "הרכבת"), הצטרפה אף היא לטענה הנ"ל, וטענה כי העורר כלל אינו בעל זכויות בחלקה, אשר זכאי לתבוע פיצויים.

4. העורר, מצדו, טוען כי קיימת עיסקה במקרקעין, לפיה רכש הוא את הזכויות בקרקע מחברת גד בולוס בע"מ. העורר צרף אישורים משלטונות מס שבת, כי אכן שולמו המיסים עקב עיסקה על החלקה, אשר בה העורר הינו הרוכש. חרף דרישות הוועדה המקומית, לא הומצאו מסמכים נוספים, המלמדים על האמור בעיסקה. המשיבות מציינות כי אי צירופם של המסמכים הנדרשים, מצביעה על כך כי העורר מנסה להסתיר את מהותה האמיתית של העיסקה, וכי די בכך בכדי לדחות את תביעתו.
5. בנוסף, הן הוועדה המקומית, והן הרכבת מציינים כי גם אליבא ד'עורר עצמו, מחצית החלקה נמכרה לצד ג', בשנת 2004. העורר אמנם טוען כי העיסקה בוטלה, ואף צרף מסמכים המעידים על כך כי דיווח על ביטול העיסקה לשלטונות מס שבת, אולם המשיבות טוענות כי אין לדעת ממסמכים אלו האם אכן העיסקה בוטלה, שכן אין אימות לחתימות.
6. מעבר לכך, טוענות המשיבות כי אין מקום לתביעה גופה, שכן ככל שקיימות פגיעות בחלקה, הרי שמקורן בתכניות קודמות, ובעיקר תמ"א 23 וכן שינויים מס' 9 ו-15 לאותה התמ"א, אשר המועד להגשת תביעות פיצויים בגינן חלף זה מכבר.
7. לטענת המשיבות כבר בעת אישורה של תמ"א 23, בשנת 1986, נקבע כי תתוכנן מסילה כפולה ונאסרה הבנייה במרחק של 120 מ' מציר המסילה הכפולה, אשר לדעת המשיבות מכסות את כל תחום החלקה.
8. אם לא די בכך, טוענות המשיבות, בשנת 2001 אושר שינוי מס' 9 לתמ"א 23, אשר קבע כי בנוסף לאיסור הבנייה במרחק של 120 מ' מציר המסילה, קיימת גם האפשרות לבצע שינויים במיקום המסילה, במרחק של 1,000 מ'. לפיכך, בכל מקרה נוצר החשש, כבר אז, כי התכנון יהיה כולו על החלקה. בנוסף, בשינוי מס' 15, נקבעו שתי קשתות המחברות את מסילת הרכבת לכיוון נהריה, לרכבת המתוכננת לכיוון כרמיאל. לטענת המשיבות, ניתן לראות הן מתשריט התכנית, והן מתקנונה (בו מפורטות נקודות הציון של החיבורים הללו), כי קשתות החיבור נמצאות בתחום החלקה, ועל כן הפגיעה נוצרה כבר אז.
9. העורר, מצדו, טוען כי יש בידו את כל הנדרש לשם הוכחת זכויותיו בקרקע. הוא אינו סבור כי עליו לצרף את הסכם המכר, וכי די בפרטים אותם צרף, בכדי להוכיח כי הוא בעל הזכויות על הקרקע. לגופה של תביעה טען העורר כי לא ניתן היה לדעת, מתשריטי התכניות הנ"ל, אשר הינם בקנה מידה של 1:100,000, את מיקומה המדויק של המסילה המתוכננת, ועל כן רק בעת אישור התכנית הפוגעת התגבשה זכות התביעה שלו. על כן, אין התיישנות כלשהי בתביעה. ככל שהדבר נוגע לקווי הבניין, טוען העורר כי בשנת 1993 פורסמה לתוקף תכנית המתאר של עכו, ג/849, אשר קבעה כי קו הבניין מפסי הרכבת הינם 50 מ' בלבד, ועל כן לא ניתן להתייחס לקביעות שנקבעו בתמ"א 23, לגבי קווי הבניין למסילה המתוכננת.
10. עד כאן, בקליפת אגוז, טענות הצדדים.

הוכחת הבעלות

11. אין חולק על כך כי הוכחת זכות בקרקע, הינה אחד ממרכיביה של תביעת פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, אותם על התובע להוכיח. דברים ברורים בעניין זה נפסקו בע"א 210/88 **החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, כפר-סבא ואח'**, פ"ד מו (4) 627, 643 :

"במקרה הנדון לפנינו קבועה הזכות לפיצויים בגין פגיעה על-ידי תכנית בסעיף 197(א) לחוק. לפיכך נטל השכנוע, שיסודותיו של סעיף 197(א) התקיימו, מוטל על מי שתובע פיצויים על-פי סעיף זה. הווה אומר, על התובע להרים את נטל השכנוע, שהמקרקעין אכן נפגעו על-ידי תכנית, לדבות, כמובן, הוכחת שיעור הפגיעה. כן עליו נטל השכנוע, שאין מדובר בהפקעה, שהמקרקעין נמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, וכן שביום תחילתה של התכנית היה התובע בעל המקרקעין או בעל זכות בהם. כל אלה הם יסודות סעיף 197(א)."

12. הוכחת זכות בקרקע אינה עניין של מה בכך. רישומה של הערת אזהרה אינה יוצרת בהכרח זכות בקרקע, שכן הערת אזהרה נועדה, על פי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ליידע את כלל הציבור על התחייבות לביצוע עסקה. אולם כל עוד לא הושלמה העסקה ברישום, היא נותרת בגדר התחייבות (סעיף 7 לחוק הנ"ל).

13. הסוגיה של מעמדה של הערת האזהרה נדונה פעמים רבות בפסיקה, ואין אחידות דעים לגבי זכות של מי שנרשמה לטובתו הערת אזהרה. דומה כי הגישה המקובלת היא כי הבחינה צריכה להיעשות על סמך המקרה הקונקרטי. כך קובע בית המשפט העליון, לדוגמה, בע"א 2590/90 **שוש ניסים נ' עו"ד מנחם דניאלי**, פ"ד מח (3) 846, 855 :

"ומן הכלל אל הפרט: הוראת סעיף 127(א) אוסרת על רישומה של עסקה הסותרת את תוכן הערת האזהרה (שנרשמה לפי סעיף 126 (א)). ברור כי המושג "עסקה" מתייחס להקניית זכות במקרקעין (בעלות, שכירות, משכנתא וזיקת הנאה) כהגדרתה בסעיפים 5-1 לחוק. השאלה היא אם הערת אזהרה הינה בבחינת "עסקה" כהגדרתה בסעיף 127(א) הנ"ל. אליבא דגישה הרואה בהערת אזהרה זכות קניינית, התשובה חיובית, והתוצאה היא שלא ניתן לרשום הערת אזהרה על גבי הערת אזהרה שנרשמה קודם לכן, ואילו לפי הגישה הקונקרטית (ע"א 558/88 [15] הנ"ל), ולבטח לפי הגישה שאינה רואה בהערת אזהרה זכות קניינית, הערת אזהרה אינה בבחינת "עסקה" כהגדרתה בסעיף 127(א) הנ"ל. מכך נובע, כי אין מניעה לרשום הערת אזהרה שנייה, אפילו היא נוגדת את הערת האזהרה הראשונה שנרשמה על אותה יחידת הרישום. זה הנוהג המקובל אצל הרשמים. המלומדים א' אייזנשטיין בספרו יסודות והלכות בדיני מקרקעין, כרך א, המירשם ופעולות במקרקעין (בורסי, תש"ן) 60, ו-א' רייכמן, במאמרו "הערת אזהרה מהות, יצירה והגנה כנגד עסקאות נוגדות" עיוני משפט י (תשמ"ד-מ"ה) 297, 329 תומכים בקיומו ומסבירים את הגיונו הפנימי:

"מכיוון שהתוצאה של רישום הערת אזהרה היא, שלא תירשם עסקה סותרת, הרי לא תהיה מניעה לרשום הערות אזהרה נוספות, גם כאשר הן עומדות בסתירה להערת אזהרה קודמת שכבר רשומה. זאת מכיוון שהערת אזהרה איננה עסקה במקרקעין, ולכן אין מניעה לרשום אותה לאחר הערת אזהרה אחרת שכבר רשומה. רשם המקרקעין אינו מוסמך להכריע זכותו של מי מבין בעלי הערות האזהרה עדיפה... ובית-המשפט הוא אשר יכריע זכותו של מי עדיפה" (אייזנשטיין, בספרו הנ"ל, עמ' 61-60).

ראה גם רייכמן, במאמרו הנ"ל, בעמ' 328-329.

הדברים הנ"ל מקובלים עליי ומתיישבים הן עם הגישה הקונקרטיית והן עם הגישה, שלה אני שותפה, ולפיה הערת אזהרה אינה זכות קניינית. התוצאה היא כי המשיב יכול היה לרשום הערת אזהרה בדבר זכויות המערער בדירה."

14. דומה כי הגישה המובעת בפרשת **ניסים** הינה כי אין לראות בהערת אזהרה משום זכות קניינית, ועל כן לא ברור מהי הזכות שנוצרת למי שרשם את ההערה. ייתכן והמדובר בזכות חוזית אובליגטורית, המופנית כלפי בעל המקרקעין בלבד, וייתכן והמדובר בזכות קניינית. כל מקרה, כאמור, נבחן לגופו.

15. המקרה שבפנינו אינו פשוט, כלל ועיקר. ראשית, המדובר בהסכם אשר אין אנו יודעים את תוכנו. אמנם נרשמה הערת אזהרה בשנת 1994, ולכאורה אף שולמו המיסים בגין אותה עיסקה, אולם מסיבות השמורות עם העורר, החלקה לא הועברה על שמו. דהיינו, טרם הסתיימה העיסקה ברישום, והיא נותרה בגדר התחייבות לביצוע עיסקה, על אף שחלפו 15 שנה מאז ביצועה.

16. שנית, המדובר במוכרת הנמצאת, נכון להיום, בהליכי פירוק. אין אנו יודעים מהו מצב כינוס נכסיה, והאם החלקה נכללה בגדר מצבת הנכסים עליה הצהירה המוכרת. ייתכן והדבר מצריך בדיקה של בית המשפט המחוזי, המפקח על הפירוק. אין אנו יכולים לקבל החלטות הנוגעות לענייני הפירוק, ובוודאי שאין אנו יכולים לקבוע כי זכויות בעלות לגבי קרקע הרשומה עדיין על שמה של החברה.

17. בנוסף, העורר עצמו צרף הודעה על הסכם פשרה משנת 2006, לפיה ויתר בנק לאומי לישראל בע"מ על תביעתו כנגד העורר, לרבות ויתור על העיקולים שהוטלו גם על החלקה, בשל העובדה כי סיכויי הגבייה מהעורר הינם נמוכים. לא ברור מה בדיוק נטען באותו תיק, אולם ברור כי בנק לאומי לישראל לא היה מוותר בנקל על חלקה בשטח של למעלה מ-8 דונם, אשר ערכה היה למעלה מ-5 מיליון ש"ח, כה בקלות. הדבר בהחלט מעורר תהיות לגבי הטענות שנטענו במסגרת ההליך הנ"ל.

18. כאשר המדובר בסוגיות קנייניות סבוכות, אין מקום שוועדת הערר, אשר לה אין סמכות לדון בשאלות מסוג זה, תכריע בעניין, אף לא על כעניין שבגררא. כך נפסק בעמ"נ (ת"א) 121,124/02 **חברת החשמל לישראל בע"מ נ' קיבוץ איל ואח'**, דינים-מחוזי לג(8) 351. בפרשה זו התעוררה מחלוקת סביב זכותו של קיבוץ לתבוע לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: **"החוק"**). בית המשפט מצא לנכון לקבוע את הכללים הבאים בעניין:

"במקרים פשוטים - בהם, ניתן ללמוד מנסח הטאבו ו/או מחוזים לא מורכבים אודות זכויות הצדדים, יחול אכן הכלל, שהוועדה שלה הסמכות הייחודית להכריע בנושא של פיצויים לפי החוק, יש לה גם את האפשרות והכוח, כעניין שבגררא, להצביע על הזכויות בגינן היא קובעת או דוחה את הזכות לפיצויים.

במקרים שאינם פשוטים, לרבות במקרים שנסח הטאבו לא קיים ו/או אינו ברור, כשחוזים המסדירים זכויות בקרקע הסתיימו ולא הוארכו ולמרות זאת צד לחוזה עדיין נמצא על המקרקעין בתקופה הקובעת, כשיש מחלוקת אם המדובר בחוכר או בשאלה מה זכותו של ברשות, - יש להעביר את הדיון לערכאה המשפטית המוסמכת, עליה מוטלת החובה שבדיון, לקבוע את מהות הזכויות במקרקעין של הנפגע, את היקפם, ובמקרים המתאימים גם האם נפגע מסוג כזה או אחר, זכאי ברמה הנורמטיבית לפיצוי עפ"י דין...

ההחלטה בדבר עצם קיומן והיקפן צריכה להיות מדויקת, ולא משוערת.

לאור כל האמור לעיל, אני קובעת כי הוועדה תוכל לדון ולהחליט בנושא אך ורק לאחר שיומצא לה פס"ד מתאים בדבר מהות הזכויות במקרקעין, היקפם וזכאות הנפגע לפיצויים ברמה הנורמטיבית, במידה ובית המשפט הדן בשאלה יגיע למסקנה כי המדובר בבר רשות.

19. **אנו סבורים כי במקרה זה, אין המדובר בעניין פשוט, אשר מאפשר לנו לקבוע בקלות האם לעורר זכות בחלקה (במיוחד לנוכח העובדה כי העורר לא הציג בפנינו את הסכם הרכישה). בנסיבות הללו, וכאשר כל שיש בידו הוא הערת אזהרה, לא ניתן לקבוע, בשלב זה, כי העורר הוכיח כי יש לו זכות קניינית כלשהי בחלקה.**

20. **אשר על כן, אנו סבורים כי העורר לא עמד בנטל הנדרש להוכיח זכות בחלקה. עם זאת, לנוכח האמור בפרשת קיבוץ איל, אנו סבורים כי הדרך לעשות כן אינה באמצעות ועדת הערר, אלא על ידי קבלת פסק דין הצהרתי המורה על זכותו של העורר להירשם כבעלים בחלקה, במועד הרלוונטי לאישורה של התכנית הפוגעת. לפסק דין זה יש לצרף את המשיבות בערר זה, כצד להליכים, כך שיוכלו להביא טענותיהם בעניין, כמי שפסק הדין אמור לחייבו.**

סיכום

21. **על פי החומר הקיים בתיק, לא ניתן לקבוע בצורה פשוטה האם לעורר זכויות בקרקע. לפיכך, כל עוד לא הוכחה זכותו זו, לכאורה דין הערר להידחות.**

22. **חרף האמור לעיל, ועל מנת שלא ייפגעו זכויותיו המהותיות של העורר, אנו משהים את הטיפול בערר, לתקופה של 45 יום, בהם יוכל העורר להגיש תביעה לבית המשפט המוסמך, על מנת שיצהיר על זכותו להירשם כבעלים במועד הקובע. היה ולא תוגש תביעה כאמור, נסיק מכך כי העורר זנח את תביעתו לפיצויים, והערר יידחה בשל אי הוכחת הבעלות על הקרקע.**

23. **על העורר להודיענו, תוך 45 יום מהיום, האם פעל כנדרש, והגיש את התביעה לבית המשפט, או שמא עלינו לדחות את הערר. אי מתן הודעה ייחשב כזניחת התביעה.**

ניתנה ביום 2.9.2009, פה אחד, ע"י יו"ר הוועדה מר דרור לביא-אפרת והחברים/ות:
מר מאיר גרון והגב' חגית עמית.

עו"ד דרור לביא-אפרת
יו"ר ועדת הערר

הלית גונן
מזכירת ועדת הערר

הנני להביא לידיעתך כי החלטה תהיה פתוחה לעיון הציבור, אלא אם כן תוגש בקשה מנומקת למנוע מתן אפשרות לעיון בה, בתוך 7 ימים מתאריך מתן החלטה זו.

ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה - מחוז הצפון

בניין לב העסקים, רח' המלאכה 3, ת.ד. 1221, נצרת עילית 17110

קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:00

טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

מדינת ישראל
משרד הפנים – מחוז הצפון
ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה

ערר מס' 838/10
ישיבת ועדת ערר מס' 009/2010
שנערכה ביום 10.10.2010

דרכי יוסף

העורר

- נגד -

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה נפתלי

המשיבה

חברים נוכחים:

עו"ד דרור לביא-אפרת - יו"ר ועדת הערר
מר מאיר גרון - שמאי מקרקעין
גב' חגית עמית - נציגת מתכנן המחוז

נוכחים נוספים:

פחרי אבו ריא - שמאי מטעם העורר
גדעון קרול - שמאי הוועדה המקומית
רוחי מנאע - שמאי הוועדה המקומית
עו"ד צחי בן עיון - ב"כ הועדה המקומית
יוסי לוי - מהנדס הועדה המקומית

פרוטוקול הדיון

מר אבו ריא:

יש חו"ד מטעם הוועדה, בעמ' 2 מדובר ב10,200 ש"ח בגין הקלה. אין הקלה. מבוקש שימוש חורג להיתר שקיים. בפרוטוקול הוועדה רשום בטעות הקלה, אבל אין הקלה.

מר לוי:

יש הקלה, היה גם פרסום בתכסית ובקו בניין.

מר אבו ריא:

זה היה בהיתר קודם.

עו"ד בן עיון:

בעמ' 2 של חו"ד של מר קרול, אשר מפרט את ההקלות.

מר לוי:

אני מציג את היתר הקודם וכן את ההיתר נשוא הערר.

מר אבו ריא:

בבקשה הנוכחית מתבקש רק שימוש חורג, ללא כל הקלה נוספת. היה פרסום ופורסם רק שימוש חורג.

מר לוי:

יעוד שטח הוא תעשייה ומלאכה.

מר אבו ריא:

בבקשה הקודמת שולם היטל השבחה. ב2002 הכל שולם.

מר לוי:

הבקשה החדשה לא התבקשה כל בניה, אלא רק שימוש חורג.

עו"ד בן עיון:

אני מציע שהוועדה תעשה תיקון שומה ואולי העורר יסכים על הגובה של השומה ולא נצטרך לפנות לשמאי המייעץ.

מר אבו ריא:

יש מחלוקת נוספת. יש דברים טכניים בחישוב. ניתן להפחית עלויות שהמטרה שלהם להכשיר את הנכס לשימוש חורג. ניתן להפחית את ההוצאות שלנו, למשל עלויות הכשרה, פינוי והריסה, חניה כך

שהמבנה יהיה מתאים לשימוש החורג וכן עלויות של החזרת מצב לקדמותו. היות ושימוש החורג הוא זמני ל-3 שנים יש לחשב את העלויות האלה.

עו"ד בן עיון :

אם יתקין העורר חניה לשימוש החורג, הוא יוכל לאחר 3 שנים להשתמש בחניה לשימוש המקורי.

מר אבו ריא :

אם יבקש העורר שימוש קבוע אחרי 3 שנים, אז ניתן לקבוע שיש השבחה.

מר לויין :

בינתיים השימוש החורג נעשה בפועל.

מר אבו ריא :

אם העורר לא מעריך את השימוש אחראי 3 שנים הוא יפסיד.

מר קרול :

השימוש החורג נעשה בפועל כבר כמה שנים.

עו"ד בן עיון :

על זה העורר יישפט.

מר אבו ריא :

אני מבקש שהתיק יועבר לשמאי מכריע והוא ישקול האם עלויות שציינתי ניתן להפחית מסכום היטל השבחה.

מר לויין :

העורר פועל במקום כבר כשלוש שנים לפחות.

מר אבו ריא :

אני שואל את מר קרול האם ניתן להפחית מהשומה את העלויות של העורר?

מר קרול :

יש פה שני סוגים של הוצאות – שמאות, הנדסה וכל מה שקשור לזה ואלה הוצאות לא רלוונטיות. יש עלויות שמביאים אותם בחשבון זה עלויות ע"מ להתאים את הנכס לשימוש המבוקש ועלויות אלה באים לידי ביטוי בחו"ד שלנו. השבחה הבסיסית שהגעתי אליה היא ב-30-40% יותר גבוהה ממה שמופיע בחו"ד כיוון שעלויות התאמה נלקחו בחשבון. עלויות בשומה ערכתי ספציפית לתקופה של 3 שנים.

מר אבו ריא :

עלויות נוספות לרבות אגרות, היטל השבחה, כל מה שכרוך בשימוש החורג ניתן להפחית. השבחה בעקבות שימוש החורג יש להוריד את ההוצאות ישירות ועקיפות. לכל הוצאה יש לה קשר סיבתי ויש להוריד אותה.

מר קרול :

כיוון שהשימוש הוא ל-3 שנים, אני לוקח 15%. אין בתאמה לדולר בשומה, כי הכל היה כבר בשקלים.

עו"ד בן עיון :

יש אפשרות לבצע תיקונים בשומה בנוגע להקלות.

מר אבו ריא :

כל העלויות והוצאות שהעלתי בחו"ד הם ברי הפחתה מהשבחה.

מר רוחי :

עלויות שנתן שמאי העורר להכשרת חניות הן מוגזמות.

מר לויין :

ההיתר יצא כי העורר הפקיד ערבות בנקאית.

מר אבו ריא :

אני מתקשר ללקוח שלי ע"מ להתייעץ האם לקבל את הצעת ועדת הערר כי סכום השומה יעמוד, בהתאם לתחשיב אשר נערך על בסיס הנתונים שהוצגו, על סכום של 28,175 ש"ח. הלקוח שלי לא מסכים.

החלטה

לאחר ששמענו את טענות הצדדים, אנו סבורים כי יש לקבל את הערר בנקודה אחת בלבד, במובן זה שיש לבטל את החיוב שנקבע בגין ההקלות, שכן המדובר בהקלה אשר אושרה בהיתר המקורי, ואילו בהיתר נשוא הערר אין בקשה כלשהי לתוספת בנייה. על כן לא ניתן לחייבו בגין הקלה אשר הייתה מאושרת כבר בהיתר הקודם.

ככל שהדבר נוגע לשימוש החורג, אנו סבורים כי לאור אי הסכמת העורר להצעתנו (המבוססת על שומות הצדדים, בהתאמות הנדרשות), הרי שיש צורך במינוי שמאי מייעץ, אשר יקבע מהו סכום ההשבחה אותו יש להטיל על העורר.

השמאי המייעץ יחשב את ההשבחה שחלה עקב אישור השימוש החורג לתקופה של שלוש שנים. השמאי המייעץ יהיה רשאי להפחית את החלק היחסי של עלות המרת המבנה לייעודו החורג (דהיינו, עלות ההמרה כאשר זו מחושבת באופן יחסי לתקופה שאושרה), אך לא את יתר העלויות אשר נטענו על ידי העורר. למען הסר ספק, אין מקום להפחית את עלויות הכשרת החניות, אשר ייוותרו במקום גם אם השימוש החורג לא יוארך, ויש להן ערך ככאלו. כמו כן, אין להפחית עלויות הקשורות בהליכי ההיתר ו/או התכנון הקשורות בהוצאת ההיתר לשימוש החורג (כגון אגרות, שכר טרחת בעלי מקצוע, היטלים וכיו"ב), או את עלויות השבת המצב לקדמותו, באם השימוש החורג לא יוארך.

לאחר קבלת חוות דעתו של השמאי המייעץ, יחזור התיק אלינו, למתן החלטה סופית בערר.

ניתנה ביום 10.10.2010, פה אחד, ע"י יו"ר הועדה מר דרור לביא-אפרת והחברים/ות:
גב' חגית עמית ומר מאיר גרון.

עו"ד דרור לביא-אפרת
יו"ר ועדת הערר

הלית גונן
מזכירת ועדת הערר

הנני להביא לידיעתך כי ההחלטה תהיה פתוחה לעיון הציבור, אלא אם כן תוגש בקשה מנומקת למנוע מתן אפשרות לעיון בה, בתוך 7 ימים מתאריך מתן החלטה זו.

ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה - מחוז הצפון
לב העסקים, רח' המלאכה, ת.ד. 1221, נצרת עילית 17110
קבלת קהל: ימים א', ב', ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:00
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

מדינת ישראל
משרד הפנים – מחוז הצפון
ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה

ערר מס' 840-858/10
ישיבת ועדת ערר מס' 009/2010
שנערכה ביום 10.10.2010

1. יורשי המנוח מבדא ג'מיל עיד
2. חורשי המנוח רכאד ג'מיל עיד
3. פואד ג'מיל עיד

העוררים

- נגד -

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה נפתלי

המשיבה

חברים נוכחים:

עו"ד דרור לביא-אפרת - יו"ר ועדת הערר
מר מאיר גרון - שמאי מקרקעין
גב' חגית עמית - נציגת מתכנן המחוז

נוכחים נוספים:

עו"ד אמיר מתא - ב"כ העוררים
פהים מחול - שמאי מטעם העוררים
ווליד עיד - מטעם העוררים
עו"ד צחי בן עיון - ב"כ הועדה המקומית
יוסי לוין - מהנדס הועדה המקומית
סאלח אבו ריא - שמאי הועדה המקומית

פרוטוקול הדיון

עו"ד מתא :

ברוב החלקות למעט 2 שמיועדות לבניה, בנושא החקלאי הערר מדבר על עצם החיוב. תכנית 6540 היא תכנית מחוזית ולא חלה עליה תוספת השלישית לחוק תו"ב לכן לא ניתן להטיל מכוחה היטל השבחה. ניתן להפיק ממנה היתרי הבניה בחלק קטן יחסי, לא הופך אותה לתכנית מתאר מקומית. אני קורא את הוראות התכנית אשר מלמדות כי המדובר בתכנית יותר מחוזית מאשר מקומית וקובעת הוראות איך ועדות מקומיות אמורות לפעול בהוצאת היתרים בקרקע חקלאית. צריך לבחון את מהות התכנית. העובדה שבכמה נושאים מועטים ניתן להוציא היתרים, לא הופכת אותה לתכנית מקומית. ישנם רק 4 נושאים כאלה שהם שוליים ביחס לתכנית וזה מחסן חקלאי, סככה חקלאית ובית לגידול דבורים.

מר אבו ריא :

גם דיר צאן.

עו"ד מתא :

התכנית בכלל לא משביחה. הנושאים האלה שהעליתי היו קיימים גם קודם. היתה תכנית מנדטורית שלא בוטלה 50/42RP. תמ"מ 2 לא מבטלת את התכנית RP. אני מפנה בעניין זה לערעור אזרחי 9355/02 (מצטט). הטענה שלי שתכנית החדשה בכל מה שקשור לבניה חקלאית, היא הגבילה, צמצמה ולא השביחה לכן אין השבחה מכוח התכנית הזאת.

ספציפית למקרה שלנו, מדובר בשטחים מזעריים ממש – מ40 עד 978 מ"ר. גודל החלקה יותר, אבל הבעלים הם בחלקים מסוימים, למשל של 100 מ"ר. אם אני אבקש לביות מבנה חקלאי בחלקה הזאת, אני מגיש תכנית חלוקה על החלק שלי.

בכל זאת, לדעתי אין השבחה בגלל ששטח המועבר הוא מזערי. אני לא חושב שאני יכול לקבל היתר כלשהו רק בגלל שכל השטח הינו גדול. זה לגבי חלקות חקלאיות. אני חולק שיש השבחה מהתכנית, התכנית עצמה לא משביחה ביחס לתכנית הקודמת לה. אם הוועדה תגיע למסקנה שיש מקום לחייב בהיטל, אני מבקש למנות שמאי מייעץ.

יש לי החלטה של וועדת ערר זו, 699 היו הזכויות, אך חלקה היתה יותר גדולה.

עו"ד בן עיון :

אני מציע כי בעררים 842-858 תופחת הריבית ובכך העררים יסגרו בהסכמת הצדדים

עו"ד מתא :

אני מקבל את הצעה לגבי הקרקע החקלאית. אני מסכים שלא תינתן הכרעה בטענותיי משפטיות על אף שאינני חוזר בי מהן.

החלטה

ככל שהדבר נוגע לעררים 842/10-858/10 או דוחים את הטענות לגבי עצם החיוב וזאת לאור הסכמת הצדדים. השומות שנקבעו ע"י הוועדה המקומית תעמודנה בתוקפן. עם זאת, לפני משורת הדין, מכוח סמכותנו לפי סעיף 16 לתוספת השלישית ולנוכח היקפם המצומצם של השטחים שהועברו, והסכומים הנמוכים אשר אינם מצדיקים המשך ניהול התיקים, אנו מפחיתים את הריבית לאפס. הסכומים ישאו הפרשי הצמדה בלבד.

הוועדה המקומית תוציא דרישות חיוב חדשות לעוררים. היה והתשלומים לא ישולמו 30 יום מהיום, הם ישאו הפרשי הצמדה וריבית בהתאם לתוספת השלישית לחוק תו"ב.

עו"ד דרור לביא-אפרת
יו"ר ועדת הערר

הלית גונן
מזכירת ועדת הערר

עו"ד מתא :
לגבי תיקי ערר 840/10,841/10, פה יש מקום למנות שמאי מייעץ, לגבי צורת החיבו, שווי החיוב וגם נושא של ריבית הפיגורים שהוא סכום העיקרי פה, הקרן חוב מגיעה ל45,000 ₪ וסכום הריבית מגיע ל109,000 ₪. אני מבקש לדון בריביות מאוחר יותר כי טרם השגתי מסמכים הנדרשים כדי לשכנע את הוועדה.

מר אבו ריא :
אין מקום למנות שמאי מייעץ – שמאי מטעם העוררים קבע אותם ערכים שאני קבעתי, הסוגיה היא רק סעיף 15. גובה החיוב לא שונה וגובה ההיטל מוסכם על הצד השני. השאלה האם חל סעיף 15 או לא, אנו טוענים שחל. לגבי התיק השני, הם מבקשים לדחות היטל השבחה עד למתן היתר בניה במקום. אין מחלוקת לגבי גובה ההיטל.
בתיק 840/10 חלקה 24, שמאי העוררים כותב בסעיף 7.3 (מצטט). אז בשביל מה למנות שמאי המייעץ?

עו"ד בן עיון :
גם בסעיף 7 ב' יש פה אימוץ מלא של ערכים הנומינאליים.

מר מחול :
אימצתי את הערכים, אבל המטראז' צריך לקחת אחר. יש שטחים מבונים בהיתרים שלא נלקחו בחשבון. יש 1000 מ"ר מבונה, יש היתרים.

מר אבו ריא :
צריך לנטרל את כל הבניה מלפני 99. צריך לקחת את כל ההיתרים אחרי 99 באופן יחסי.

מר מחול :
בחלקה אין תכנית חלוקה מאושרת.

מר אבו ריא :
לקחתי ערכים לפי ערך הקרקע. אם אני אלך לפי שטח מבונה, אצטרך להתייחס להיתרים אחרי 99 כי כל ההיתרים מלפני 99 יש להם קרקע מכוח ירושה. כל ההיתרים אחרי 99 יש להפחית באופן יחסי. החוזה 99, אבל יש להם היתרים משנות ה70.

עו"ד בן עיון :
כשהיתה עסקה ב99 ובנק מסוים של זכויות בניה אשר נשאר ממה שהיה ב99.

עו"ד מתא :
אנו נפנה לשמאי המייעץ, לאחר מכן נחזור לוועדת הערר לדיון בעניין הריביות ואני אגיש ראיות נוספות.

החלטה בערר 840/10

היות וקיימת מחלוקת שמאית בין הצדדים יש למנות שמאי מייעץ. השמאי ייבחר ע"י יו"ר מועצת השמאים. לאחר קבלת חוות דעתו של שמאי מייעץ, יוחזר התיק לוועדת ערר בסוגיית הריביות. הצדדים יוכלו להוסיף ראיות בעניין זה תוך 30 יום ממועד קבלת חו"ד.

עו"ד דרור לביא-אפרת
יו"ר ועדת הערר

הלית גונן
מזכירת ועדת הערר

מר מחול :
לגבי ערר 841/10, מבחינת רוחב החלקה אי אפשר לבנות שם. רוחב של החלקה 8 מ'. לכן לקחתי אותה בתור קרקע משלימה. נתתי מקדמי הפחתה...

עו"ד מתא :
שלא נלקחו בחשבון בשומת הוועדה ולכן צריך למנות שמאי מייעץ.

מר אבו ריא :
אבל העוררים מבקשים לדחות את ההיטל למועד המימוש.

עו"ד מתא :
זו טענה נוספת.

עו"ד בן עיון :
אם העורר חוזר בו מהטענה של דחיית ההיטל עד המימוש, אני מסכים למינוי שמאי מייעץ.

עו"ד מתא :
בסדר, צריך למנות פה שמאי מייעץ.

החלטה בערר 841/10

היות וקיימת מחלוקת שמאית בין הצדדים יש למנות שמאי מייעץ. השמאי ייבחר ע"י יו"ר מועצת השמאים. לאחר קבלת חוות דעתו של שמאי מייעץ, יוחזר התיק לוועדת ערר בסוגיית הריביות. הצדדים יוכלו להוסיף ראיות בעניין זה תוך 30 יום ממועד קבלת חו"ד.

עו"ד דרור לביא-אפרת
יו"ר ועדת הערר

הלית גונן
מזכירת ועדת הערר

ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה - מחוז הצפון
לב העסקים, רח' המלאכה, ת.ד. 1221, נצרת עילית 17110
קבלת קהל: ימים א', ב', ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:00
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

מדינת ישראל
משרד הפנים – מחוז הצפון
ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה

ערר מס' 860/10
ישיבת ועדת ערר מס' 009/2010
שנערכה ביום 10.10.2010

יוסף סובחי נח'לה

העורר

- נגד -

הועדה המקומית לתכנון ולבניה נצרת

המשיבה

חברים נוכחים:

עו"ד דרור לביא-אפרת - יו"ר ועדת הערר
מר מאיר גרון - שמאי מקרקעין
גב' חגית עמית - נציגת מתכנן המחוז

נוכחים נוספים:

עו"ד מוחמד אברהים - ב"כ הועדה המקומית

פרוטוקול הדיון

החלטה

העורר זומן כדין לדיון, אך הוא או איש מטעמו לא טרח להתייצב, וזאת על אף שהמתנו למעלה 20 דקות. בהתאם לתקנה 9 לתקנות התכנון והבניה (סדרי הדיון בוועדות ערר), התשנ"ו-1996, אנו מחליטים לדון בערר בהעדרו.

עו"ד דרור לביא-אפרת
יו"ר ועדת הערר

הלית גונן
מזכירת ועדת הערר

עו"ד אברהים:
הציפיות של העורר הינם שמאיות.

חירי מאהר, שמאי מקרקעין מטעם העורר, מצטרף לדיון באיחור של 28 דקות.

יש לי טענה מקדמית. אם נחזור בכל עניין לוועדת ערר, מה התכלית? היה העורר אצל שמאית מכריעה (להלן: "השמאית"), אשר עשתה עבודה יסודית, אין טעות לכאורה, אז למה להתערב? את שמאית המכריעה מינתה מועצת שמאית. ישבו שמאים ביחד וניתנה שמאות. אנו מקבלים ערר ב6.7.10, חודשים אחרי שיצאה השומה.

היום לנסות ולטעות כל מה שלא הצליח העורר לקבל בפני גב' אשד, מנסה העורר לקבל זאת בפורום אחר שאינו שמאי. זה מנוגד לתיקון 84. אין טעות פה.

הקרקע היתה חקלאית, אחר כך 2634 עשתה ממנה מגורים, אחר כך יש עוד שתי תכניות אחרי זה. כל מה שחברי טעון, זה טענות שמאיות וזה לא המקום להתחיל להתווכח עם שמאי מכריע, אלא אם כן יש טעות גסה במובן המשפטי. וועדת ערר לא מתערבת בדברים שמאיים.

מר חירי:

בשנת 86 אושרה ג/2634, בשנת 2000 הוא שילם השבחה בגין ג/2634 שאפשרה לו לבנות ולממש את זכויותיו. גם השמאית קיבלה את הטענה שלנו שמכוח 2634 ניתנו היתרי בניה.

עו"ד אברהים:

לעורר אין אף היתר, השכנים שלו קיבלו. אבל היו היתרים לפי 2634 עד שיום אחד וועדת ערר עצרה זאת ועשינו תיקון בתקנון.

מר חירי:

מכוח 2634 נתנו היתרי בניה והשמאית מציינת את זה גם. אנשים מימשו את הבניה באזור, זה לא אזור ריק. העורר לא מימש את הבניה, הוא רכש את הקרקע ורשם את עצמו בטאבו. שמאי הוועדה כתב שהיתה שם חלוקה.

יצאתי מהנחה שניתנו היתרי בניה וכששילם היטל השבחה בשנת 2000, זה מבטא את פוטנציאל שניתן לממש. העורר שילם 78,000 ₪. ב-2007 הגיע 6533 שהתנתה את הבניה בעריכת תשריט חלוקה החתום ע"י כל הבעלים. עד היום, 2010, לא חתמו על תשריט כזה. 65334 לקחה וחילקה את האזור לחלקות. בשנת 2000 היתה חלוקה אך לא חתומה ועל בסיסה נתנו היתרים. בחלקה 1 הוצאו היתרים. אני מפנה ומצטט מעמ' 11 לשומה מכרעת.

עו"ד אברהים:

בוועדת ערר אי אפשר לחזור על דברים עובדתיים שהיו בבסיס השמאות.

מר ח'ורי:

אני מציג את תשריט החלוקה. מכוחו התשריט הזה הוצאו היתרים. אני מקריא את דברי מהנדס העיר משמאות מכרעת בתיק אחר.

עו"ד אברהים:

זה שמאות מכריעה של הקניון, זה חלקה אחרת בכלל.

מר ח'ורי:

מה זה משנה אם נתנו היתרים על פי 2634. כדי לחשב האם יש עליית מחיר ערב 2007 צריך להראות עסקאות לפני ואחרי. השמאית לקחה ערכים ב-2009 ומזה היא הלכה אחורה. שיטת התחשיב היא פסולה, הרי משנת 86 ועד היום אין תשריט, לא קל להחתים את כולם. השמאית היתה צריכה להביא עסקאות לפני ולהראות השפעה של התכנית 6533. השמאית מסכימה וגם שמאי העירייה שזה 240 לאחר 2007. חשוב לי לדעת לפני כדי לדעת מה הדלתא. ערכים שהוצגו היו בסביבות \$420 למטר, זה בתחשיב השמאי הוועדה, כך שיש לי למעשה ירידת ערך ולא השבחה. אני מפנה לעמ' 9 לשומה מכרעת.

עו"ד אברהים:

התכנית 6533 בסעיף 7 לתקנון יש 3 מטרות התכנית (מצטט). חברי בפני השמאית טען שאין השבחה והתכנית הזאת לא בתוקף. התכנית פורסמה ביולי 2007 ולא היתה מחלוקת שאם אתה מאפשר זמינות, מאפשר בניה, יש השבחה. חלוקות מוסכמות הן לא בדיוק תכנוניות במגזר, זה חלוקות שונות.

מר ח'ורי:

שמאי הוועדה קבעה שלפני המחיר היה 420 וירד ל-240. אני מפנה לעמ' 9, הערכים שהיו בשנת 2000. השמאית קיבלה את הטענה הזאת. חלוקות 3 ו-1 הם באותו מצב תכנוני ועליהן חלה אותה תכנית.

עו"ד אברהים:

התיק הוא בעל השלכה רוחבית. העמדה שלנו שהפורום הנאות הוא שמאי מכריע. כל תכנית היא מקדמת.

מר ח'ורי:

אם יש בעיה בזמינות, מדוע לא להביא ערכים לפני 2007? השמאית הציגה את הנתונים שאני הבאתי.

החלטה

לאחר ששמענו את טענות הצדדים, ומאחר ועיקר הטענות הינן שמאיות, אנו סבורים כי החלטתה של השמאית המכריעה, לקבוע כי קיימת השבחה בשל שיפור הזמינות, מבוססת היטב על הפסיקה הקיימת (רי' לדוגמה ע"א 1341/93 סי אנד סאן ביץ' הוטלס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א, פ"ד נב(5) 715), וכי אין להתערב בה, מבחינה שמאית.

עם זאת, אנו סבורים כי קיים נושא אחד אשר מצדיק בירור עובדתי. על פי הוראות תכנית ג/6533, בטרם הוצאת היתרי הבנייה, יש צורך בהכנת תצ"ר, אשר מחייב הסכמת הבעלים, ולחילופין, הכנת תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. לפיכך, גם אליבא ד' שמאי המשיבה, קיים חוסר זמינות בקרקע גם כיום (כך עולה בבירור מסעיף 8.3 לשומת השמאית המכריעה). על כן, אנו מבקשים לקבל הבהרה בעניין זה – מהי לדעתה ההשפעה של חוסר זמינות זו על המצב החדש, והאם הדבר משנה את שומתה.

לאחר שנקבל את תשובתה של השמאית המכריעה, ניתן החלטה בערר.

עו"ד דרור לביא-אפרת
יו"ר ועדת הערר

הלית גונן
מזכירת ועדת הערר

מדינת ישראל
משרד הפנים – מחוז הצפון
ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה

ערר מס' 861/10
ישיבת ועדת ערר מס' 009/2010
שנערכה ביום 10.10.2010

עלי שאיב

הערור

- נגד -

הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל מזרחי

המשיבה

חברים נוכחים:

עו"ד דרור לביא-אפרת - יו"ר ועדת הערר
מר מאיר גרון - שמאי מקרקעין
גב' חגית עמית - נציגת מתכנן המחוז

נוכחים נוספים:

עו"ד עאמר עזיזה - ב"כ העורר
עו"ד רני גורלי - ב"כ הועדה המקומית

פרוטוקול הדיון

עו"ד עזיזה:

אני מבקש להגיש השלמת חישוב של השמאי בעניין עצם קיום השומה. אני אומר שהתכנית החדשה לא משביחה ולא מקימה חבות בהיטל השבחה. מדובר בתכנית מתארית, הבנויה במצב כזה שבהתאם לסעיף 7 היא מציינת שלבי התקדמות, אני מפנה לסעיף 11 בערר. התקנון של תכנית זו מפרט שלבי התקדמות. התקנון מציין הפקעה שלא תפחת מ-40%. המגרש אינו בר ניצול. ישנם מתחמים שהמועצה מתחילה לעבודה עליהם. אנו אמורים וכפופים לניצול של 60% של המתחם. היעודה הקודם חקלאי מותר היה לבנות רפת או סככה חקלאית זה אפשרי ב-127 מ"ר, באיחוד עם שטח נוסף. לאחר הפקעה לא יהיה ניתן לנצל את השטח. הגדרת תכנית היא לא תכנית נשוא הערר. האם תכנית מאתר הזו היא באמת תכנית מפורטת? לא, זאת תכנית מתאר. סה"כ התכנית הוסיפה לשטח של הכפר מתחם נוסף ובנתה תקנון. פניתי לשמאי מטעמי והוא הפנה אותי לעסקה ואמר שכל עוד אין או"ח ופרצלציה מסודרת אין לקבוע השבחה. או"ח יעשו אחרי 15 שנה, אין לי טבלת איזון. שמאי הוועדה קבע שהיעוד שונה למסחר, אך זו טעות נוספת – אין מסחר בשטח נשוא הערר. ישנם רק שטחי ציבור ומגורים. שמאי הוועדה גם לא מתייחס להפקעה.

עו"ד גורלי:

סכום השומה הינו נמוך, יתכן שהמחוקק היה צריך לתת סמכות לוועדת ערר להגיע לפשרות בסכומים קטנים. להערכת שמאי הוועדה, שווי החדש כאן זה בערך 100 אלף דולר לדונם. אילו הקרקע היתה זמינה להיום, הסכום היה פי שתיים.

עו"ד עזיזה:

שמאי הוועדה לא מציין אחוזי הפקעה.

עו"ד גורלי:

לי אין התנגדות שנפנה לשמאי הוועדה בשאלת הבהרה – האם התייחס השמאי לנושא של זמינות ואם לא, איך זה משנה את שומתו.

עו"ד עזיזה:

אחרי שקיבלתי את השומה, פניתי לשמאי הוועדה בשיחה טלפונית והוא לא ידע על זה וביקשתי ממנו לבדוק.

החלטה

הוועדה המקומית תפנה לשמאי מטעמה ע"מ שזה יבהיר האם הוא התחשב בחוסר הזמינות הקבוע בתכנית לגבי מתחם B/02 ואם הוא לא עשה כן, כיצד הדבר משפיע על שומתו. הודעת השמאי תינתן תוך 30 יום מהיום ותועבר באמצעות עו"ד גורלי גם לב"כ העורר.
לאחר קבלת עמדת שמאי הוועדה יודיע העורר תוך 14 יום האם הוא עומד על הערר וכי יש למנות שמאי מייעץ, או שמא הוא מסתפק בהודעת השמאי אשר תקבל תוקף של החלטה על ידינו.

למעקב ליום 24.11.10.

עו"ד דרור לביא-אפרת
יו"ר ועדת הערר

הלית גונן
מזכירת ועדת הערר

ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה - מחוז הצפון
לב העסקים, רחי המלאכה, ת.ד. 1221, נצרת עילית 17110
קבלת קהל: ימים א', ב, ג, ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:00
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393