

## בתי המשפט

עא 000032/07		בית משפט השלום אשדוד	
תאריך:	18/12/2008	כב' השופט אריאל חזק	בפני:

בעניין: הועדה המקומית לתכנון ולבנייה אשדוד המערערת

ע"י ב"כ עו"ד ספצ'ק לימור

נגד

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ המשיבה

ע"י ב"כ עו"ד שוב צבי

חקיקה שאוזכרה:

[חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965](#)

[תקנות בתי המשפט \(פגרות\), תשמ"ג-1983](#)

[חוק מיסוי מקרקעין \(שבח ורכישה\), תשכ"ג-1963](#)

[תקנות מיסוי מקרקעין \(שבח ורכישה\) \(מס רכישה\), תשל"ה-1974](#)

[חוק הבוררות, תשכ"ח-1968](#)

מיני-רציו:

\* ככלל, מוסמך השמאי המכריע להכריע גם במחלוקות עובדתיות בין הצדדים. מסקנת השמאי הייתה בנקודה עובדתית ולפיכך לא ניתן לומר שתקיפת חוות הדעת נעשתה בנקודה משפטית.

\* תכנון ובנייה – היטל השבחה – ערעור

\* תכנון ובנייה – היטל השבחה – הסכם

\* תכנון ובנייה – שמאי מכריע – סמכותו

ערעור הוועדה המקומית על החלטת שמאי מכריע בעניין היטל השבחה. טענתה המרכזית של המשיבה הינה כי הערעור אינו בגדר "נקודה משפטית".

בית משפט השלום דחה את הערעור ופסק כי:

במסקנותיו ציין השמאי, בין היתר, כי "הצדדים סיכמו את הדברים מראש וכן את גובה ההיטל וכל צד לקח את סיכוניו הוא לגבי העתיד". מסקנת השמאי הייתה בנקודה עובדתית. המסקנה מבוססת על מסקנות עובדתיות שהסיק מהתנהגות הצדדים. בעת מתן הכרעתו של השמאי המכריע, פועל השמאי המכריע כמותב מעין שיפוטי וקביעותיו העובדתיות הינן סופיות ומכאן שמוקנית לאותו שמאי הזכות להכריע גם בסוגיות עובדתיות העומדות בפניו במחלוקת.

## פסק דין

המדובר בערעור על החלטת השמאי המכריע, מר דורון חבקין, בעניין היטל השבחה במקרקעין הידועים כגוש 2019 חלקה 32 מגרשים מס' 21 ו- 22 על פי תב"ע מס' 70/101/02/3 באזור המרינה באשדוד, (להלן: "המקרקעין").

### רקע עובדתי:

ביום 12/1/06 פורסמה למתן תוקף תב"ע שמספרה 110/101/02/03 בילקוט הפרסומים.

ביום 30/5/06 נערכה בגין השבחה המקרקעין, שומת הועדה המקומית, ע"י שמאי הועדה, מר יעקב בירנבאום.

בשומתו ציין מר בירנבאום כי בגין השבחה שבתוספת יחידות הדיור שילמה המשיבה כבר היטל על פי קביעת הועדה המקומית ולפיכך שומת הועדה מתייחסת אך ורק להשבחה בגין תוספת שטחים עיקריים ליחידות הדיור וקבע כי על המשיבה לשלם סך של 743,500 ₪.

ביום 5/7/06 נערכה מטעם המשיבה שומת השמאי מר וירניק, בה נקבע, כי לא חל היטל השבחה נוסף על ההיטל, שהמשיבה חויבה בתשלומו, ואף שילמה אותו, בגין אשורה של התב"ע.

לאור חילוקי הדעות בין הצדדים, הועברה המחלוקת להכרעת שמאי מכריע, מר דורון חבקין.

ביום 26/4/06 נערכה השמאות המכרעת, ובה נקבע כי: "על פי התוכניות שהוצגו בפני לא נוצרה השבחה וכן אין חובה בתשלום היטל השבחה על פי [התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה](#) תשכ"ה 1965".

### טענות ב"כ המערערת היו בין היתר כדלקמן:

1. השומה המכרעת נמסרה לצדדים ביום 3/6/07. המועד להגשת ערעור על היטל השבחה כפי הקבוע [בסעיף 14\(ג\) לתוספת השלישית](#) הינו תוך 45 יום ממועד זה ובמקרה זה- יום 17/7/07. תאריך זה הינו בגדר פגרת בתי המשפט כאמור [בסעיף 1\(3\) לתקנות בתי המשפט \(פגרות\)](#), תשמ"ג-1983 ולכן הוגש הערעור עם תום הפגרה- 3/9/07.

אין מקום לטענת המשיבה, כי הערעור הוגש באיחור, שכן בהגשת ערעור היטל השבחה, ימי הפגרה אינם באים במניין הימים לקביעת מועד הגשת הערעור.

2. ההשבחה בתב"ע באשר למקרקעין הנ"ל מתבטאת בהגדלת מספר יחידות הדיור בכל אחד מהמגרשים הכלולים במקרקעין, ובסה"כ תוספת של 32 יחידות דיור למקרקעין. כן התבטאה ההשבחה בהוספת שטחים עיקריים ליחידות הדיור. התוכנית המשיבה גורמת להשבחת מקרקעיה של המשיבה בשתיים: תוספת של יחידות דיור ותוספת של שטחים עיקריים ליחידות. אין מחלוקת על כך שבגין תוספת יחידות הדיור כבר שולם היטל השבחה, בסך 294,000 דולר, אך יחד עם זאת, על בית המשפט לקבוע, כי בגין תוספת השטחים העיקריים, לא שולם היטל השבחה.

3. מהחלטת הועדה המקומית מיום 28/5/03, ניתן ללמוד כי, כוונת הועדה המקומית באותה החלטה הייתה כי, היטל השבחה שישולם מראש ישולם אך ורק בגין ההשבחה הגלומה בתוספת יחידות דיור.

4. גם המשיבה עצמה הביעה דעתה באופן גלוי, כי ידוע לה שהתשלום הינו אך ורק בגין תוספת יחידות הדיור. המשיבה מעולם לא ציינה כי היא רואה בתשלום היטל זה משום תשלום כולל בגין כל ההשבחות המגולמות בתכנית המשיבה.

5. הערעור הוגש בנקודה משפטית מובהקת: פרשנות שגויה של השמאי המכריע להסכמות שבין הצדדים.

החלטתו של השמאי המכריע כלל אינה נסמכת על שיקולים שמאיים או חשבונאיים כלשהם, אלא על פרשנותו שלו לסיכום שהיה בין הצדדים.

בענין זה של פרשנות הסכמות בין צדדים, אין לשמאי המכריע כל יתרון על פני בית המשפט וההיפך הוא הנכון, לבית המשפט יתרון על פני השמאי בניתוח ראיות והסקת מסקנות בניגוד להכרעות שמאיות.

6. המערערת אינה עותרת לתיקון שומה אלא מבקשת שתכובד גם השומה השנייה.

### **טענות ב"כ המשיבה היו בין היתר כדלקמן:**

1. המערערת עצמה קבעה את מלוא גובה ההשבחה שהמשיבה נדרשה לשלם בגין אישור התוכנית המופקדת על סך השווה ל- \$294,000 וכן דרשה כי תינתן הסכמת המשיבה

מראש לתשלום סכום זה, כתנאי ובטרים העברת התוכנית המופקדת להמשך הליכי האישור בוועדה המחוזית לצורך אישור התוכנית על ידה.  
נוכח דרישת המערערת כאמור, ביום 29/6/03 שלחה המשיבה אל המערערת מכתב בדבר הסכמתה לתשלום השומה המוסכמת, כסכום סופי ומוגמר, בגין אישור התוכנית המופקדת והעברת 21 יח"ד מרובע י"ב לאזור המרינה ובגין ההשבחה בגינה.  
זאת ועוד, ביום 10/3/04 שלחה המשיבה למערערת מכתב נוסף בו ציינה, כי הסכמתה לשלם השומה המוסכמת, כפופה לכך שמדובר בסכום סופי ומוגמר.  
עוד ביום 8/12/04 ניתנו למשיבה היתרים לבנייה, כולל תוספת הזכויות על פי התכנית המופקדת בלא שנדרש בגינם כל תשלום היטל השבחה נוסף והדבר אף מלמד על כך שאף המערערת עצמה סברה כי הסיכום שסוכם משקף את מלוא התשלום הנדרש בגין תכנית זו על כל מרכיביה השונים.

2. הערעור הוגש לבית המשפט באיחור ניכר של כחודש וחצי ובחלוף 45 הימים שהוקצבו לכך [בסעיף 14\(ג\)](#) לתוספת השלישית לחוק וזאת מבלי שהמערערת ביקשה ומבלי שקיבלה הסכמת בית המשפט לכך ואף מבלי שהראתה טעמים כלשהם למחדלה הנ"ל, תוך התעלמות מהוראות החוק הברורות, ולפיכך, דין הערעור להידחות על הסף מחמת האיחור.

3. הערעור אינו עומד בתנאים הקבועים בחוק ובתוספת השלישית להגשת ערעור היטל השבחה, מאחר ואינו נוגע לשאלה/נקודה משפטית כלשהי והוא נסוב כולו כנגד תוצאת השומה המכרעת, שהתבססה על מסקנות עובדתיות.

בדיון שהתקיים ביום 30/12/07 חזרו הצדדים על טענותיהם והודיעו לביהמ"ש שהגיעו להסכמה כי לבית המשפט תהא סמכות להאריך המועד להגשת הערעור. עוד הוסכם, כי הערעור הנדון יוכרע על דרך סיכומים בכתב.

## דיון:

### האיחור בהגשת הערעור:

[בסעיף 14\(ג\)](#) לתוספת השלישית לחוק **התכנון והבניה**, (להלן: "החוק"), נאמר כדלקמן:

"על חיוב בהיטל ועל הכרעת השמאי המכריע כאמור בסע"ק(ב) ניתן לערער.....; הערעור יוגש לבית המשפט השלום שבאזור שיפוטו נמצאים המקרקעין, תוך 45 יום מהיום שבו הודעה ההחלטה שעליה מערערים".

המדובר בהוראת חוק המתייחסת ספציפית לערעור היטל השבחה והנוקבת מועד נתון להגשת הערעור.

החלטת השמאי המכריע נמסרה לצדדים, ביום 3/6/07, ומתאריך זה יש למנות תקופה של 45 יום. ב"כ המערערת טוען, כי לאור פגרת בתי המשפט, המועד האחרון להגשת הערעור היה ביום 3/9/07 וב"כ המשיבה טוען, כי המועד להגשת הערעור חלף ביום 18.7.07.

כאמור, בדיון שהתקיים ביום 30/12/07 הודיעו הצדדים לבית המשפט על הסכמתם להקנות למותב זה סמכות להארכת מועד להגשת הערעור.

בענייננו, מדובר במערערת שעל פי הנטען אחרה בהגשת ערעור בתקופה של 45 ימים בלבד ובערעור העוסק בסכומים של מאות אלפי שקלים.

בנסיבות אלה, לאור פרק הזמן הקצר יחסית של האחור הנטען ולאור גובה הסכום שבמחלוקת, החלטתי שלא יהיה זה נכון לדחות הערעור בגין האיחור האמור ולפיכך, ומבלי להיכנס לעובי הקורה בטענות הדיוניות שהועלו ע"י הצדדים, אני מאריך המועד להגשת הערעור ואדון בערעור לגופו.

### **סמכות בית משפט להתערב בשומה המכרעת:**

טענה נוספת ומרכזית אשר הועלתה על ידי ב"כ המשיבה הינה כי הערעור הוגש בנושאים שאינם בגדר "בנקודה משפטית" אשר בגינה ניתן לערער על הכרעת השמאי, כאמור בסעיף 14(ג) לתוספת השלישית לחוק.

סעיף 14 (ג) לתוספת השלישית לחוק קובע:

"על חיוב בהיטל ועל הכרעת שמאי מכריע כאמור בסעיף קטן (ב) ניתן לערער בנקודה משפטית בלבד, או בעילה שלא ניתנה לוועדה המקומית או לבעל המקרקעין או לשמאים מטעמם הזדמנות נאותה לטעון טענותיהם או להביא ראיות בפני השמאי המכריע; הערעור יוגש לבית משפט השלום שבאיזור שיפוטו נמצאים המקרקעין, תוך 45 ימים מהיום שבו הודעה ההחלטה שעליה מערערים".

השאלה הנשאלת אם כן בענייננו היא, האם לבית המשפט קמה סמכות להתערב בהחלטות השמאי המכריע וזאת תוך הכרעה בשאלה, האם בענייננו מדובר בערעור "בנקודה משפטית" אם לאו.

בע"א 266/97 מנהל מס שבח מקרקעין חיפה נ' מקס וייסמן פ"ד נד \_\_\_\_\_ (3) 207, 215-216, נדונה השאלה בהקשר לסעיף 90 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג-1963, אולם הדברים יפים גם לענייננו:

"לפיכך הקו המנחה הראשון (guideline) לאיתורה של שאלה כ"בעיה משפטית" בהקשר שלפנינו הוא לדעתנו הצורך בסטנדרטיזציה והצורך במתן תשובה לשאלה שיש להשיב עליה לפי כללים. לשון אחרת: בית המשפט נדרש לקבוע מהו הכלל החל, ואם הדבר נדרש – להחיל אותו על המקרה הקונקרטי.

הקו המנחה השני שיש לבדוק הוא מהי תכלית ההגבלה של נימוקי הערעור ל"בעיה משפטית" בחיקוק הקונקרטי שאנו מפרשים.....  
לקו המנחה האמור קיים לדעתנו סייג, והוא כאשר ההחלטה בנושא הצדדי של סדרי הדין או הראיות פגעה בעיקרי הצדק הטבעי; בכגון דא מדובר תמיד ב"בעיה משפטית".

(ג) הקו המנחה השלישי מבקש לבחון את טיבו של הטריבוטל שאת החלטתו תוקפים: האם הוא כולל שופטים או משפטנים? האם מדובר בטריבוטל המורכב ממומחים שיש לייחס משקל לידע ולמומחיות שלהם?"

כבוד השופט לוין, פירט מספר קווים מנחים לאבחנה בין "בעיה משפטית" לבין "בעיה עובדתית": ראשית, לצורך איתור השאלה כ"בעיה משפטית" על בית המשפט לקבוע מהו הכלל החל, ובמידת הצורך - להחילו על המקרה הקונקרטי. במסגרת קו מנחה נוסף, על בית המשפט לבחון מהי תכלית ההגבלה של נימוקי הערעור ל"בעיה משפטית" בחיקוק אותו מפרשים, כאשר ביחס לחקיקת מיסים, לא יטה בית המשפט לראות כ"בעיה משפטית" שאלה שהתעוררה בנושא צדדי. לבסוף, יש לבחון מהו טיבו של הטריבוטל שעל החלטתו מבוקש לערער, ובמידה ומדובר בטריבוטל המורכב ממומחים, יש לייחס משקל לידע ולמומחיות שלהם.

### ומן הכלל אל הפרט:

כפי שצוין לעיל, הוציא בענייננו השמאי המכריע, מר חבקין ביום 26.4.06 חוות דעתו.

תחת סעיף "עקרונות ושיקולים" סיכם השמאי מסקנותיו כדלקמן:

"1. בפרוטוקול ועדת משנה בישיבה מס' 200310 בתאריך 28/5/03 לעניין תוכנית מפורטת נכתב בסעיף מטרות התוכנית "...לאפשר בנית 2 בנייני מגורים בני 38 קומות בכל אחד." בסעיף ג' נכתב "... בדרך של היטל השבחה מוסכם מראש". התוכנית המופקדת 70/101/02/3 היתה מונחת על השולחן כתוכנית מפורטת 789 בפני הצדדים בישיבה בתאריך 28/5/03, דבר שנמסר לי בדיון ע"י מר פרדקין, הדבר שלא נסתר ע"י נציג הועדה המקומית, מכאן למדתי כי הצדדים ידעו מראש על הזכויות הצפויות אלה סיכמו על היטל השבחה המוסכם על סמך נתונים כלשהם כפי הנראה שלא על ידי שומת מקרקעין, בעלי הזכויות שילמו \$294,000 כאמור.

2. בעיון בתוכניות, לא קיים הבדל בטבלת זכויות הבניה בין התוכנית המופקדת 70/101/02/3

לבין התוכנית המאושרת 70/101/02/3.

3. במבחן הסבירות כאשר ועדה מקומית ובעל חוב בהיטל השבחה מגיעים לידי סיכום מוקדם על גובה ההיטל וזה משולם, הוא נחזה לסופי, כך גם עולה מפרוטוקול ועדת משנה בישיבה מס' 200310 בתאריך 28/5/03, הצדדים סכמו על מספר היחידות ולא אמרו דבר לעניין שטח היחידה, למרות שזכויות אלו עמדו מול עיניהם.

4. מכאן לא נוצר השבחה וזאת בהיעדר הבדל, בזכויות בין התוכניות. למיטב הבנתי הצדדים סיכמו את הדברים מראש וכן את גובה ההיטל, וכל צד לקח את סיכוניו הוא לגבי העתיד."

כפי שצוין לעיל, קובע [סעיף 14 ג'](#) לתוספת השלישית לחוק, כי ערעור על הכרעת השמאי המכריע, יוגש בנקודה משפטית בלבד.

במסקנות חוות דעתו, מציין השמאי המכריע מר חבקין, כמצוטט לעיל, בין היתר, כדלקמן:  
"למיטב הבנתי, הצדדים סיכמו את הצדדים מראש וכן את גובה ההיטל וכל צד לקח את סיכוניו הוא לגבי העתיד."

דבריו אלה של השמאי המכריע, שהובאו בסיפא לפרק העקרונות והשיקולים שעמדו בפני השמאי, מביעים את מסקנתו הסופית של השמאי באשר להתנהגות הצדדים, ואומד דעתם במהלך המשא ומתן והבנתם את פני הדברים, בעת שהגיעו להסכמה על תשלום הסך של – \$294,000.

נסיבות אלה יביאו להחלטה, כי מסקנתו של השמאי הייתה בנקודה עובדתית ולפיכך, על פני הדברים, לא ניתן יהיה לומר, שתקיפת חוות הדעת נעשתה בנקודה משפטית.

#### **מחלוקת מרכזית שעמדה להכרעת השמאי:**

זאת ועוד, בחוות דעתו של השמאי מטעם המשיבה מר וירניק, קובע מר וירניק כי הגיע לכלל דעה, שבענייננו לא חל היטל השבחה בגין אישור התוכנית, ומסקנתו זו מבוססת על נימוקים שנימק על פני כמחצית העמוד, בעמ' 6 לחוות דעתו. דבריו אלה של מר וירניק התייחסו להתנהלות הצדדים במהלך ההתייכנות בפני ועדת המשנה בישיבה מיום 28.5.03, שבה הוסכם על תשלום הסך של \$294,000, ולאחריה.

גם בדיון בפני השמאי המכריע, מיום 24.12.06, (נספח ו' לכתב הערעור), נגעו מרבית טענותיו של מר וירניק, נציג המשיבה, להתנהגות הצדדים בעת שסיכמו על תשלום הסך של \$294,000 ולאחריה, (ראה לדוגמא פירוט דבריו בעמ' 2 לפרוט' הדיון בפני השמאי המכריע).

בנסיבות האמורות לעיל, יש לקבוע, כי טענה מרכזית שנטענה על ידי המשיבה במהלך הדיונים בפני השמאי המכריע, נסובה סביב הבנת הצדדים את פני הדברים ואומד דעתם, בעת שהוסכם על תשלום הסך של \$294,000 ולאור זאת יש לקבוע, כי אחת המחלוקות המרכזיות שבעניינן היה אמור השמאי המכריע להחליט, נסובה סביב הסוגיה שצוינה לעיל.

עיון בפרוטוקול הדיון שנערך בפני השמאי המכריע מיום 24/12/06 מעלה כי, במהלך טיעוניהם ניסה נציג הוועדה, מר נוימן לשכנע בצדקת עמדת המערערת, אך בשום שלב במהלך הדיון, הוא לא טען, כי השמאי אינו מוסמך להתייחס לטענה המרכזית שהועלתה על ידי נציג המשיבה, ואשר התייחסה להבנת הצדדים את פני הדברים ואומד דעתם, בעת ההגעה להסכם על תשלום הסך של \$294,000.

ראשית, העובדה שצויינה לעיל, תהווה טענת השתק כנגד המערערת ותחסום אותה כיום, לאחר מתן הכרעת השמאי מלטעון כנגד סמכות השמאי להכריע באופן שהכריע.

זאת ועוד, עובדה זו שצויינה לעיל, תביא גם לידי מסקנה, אשר על פיה כאמור, אחת המחלוקות המרכזיות שעמדה להכרעה בפני השמאי המכריע, נסובה סביב טענת המשיבה, בענין משמעויות ההסכמה לתשלום \$294,000 ובפועל, היה מחויב השמאי המכריע להכריע בסוגיה זו.

בנסיבות אלה, כל הכרעה אחרת של השמאי, שהייתה מבוססת על מסקנות מקצועיות גרידא, ומנותקת ממסקנות עובדתיות, היה בה כדי לפגוע במשיבה, בכך שהייתה מתעלמת לחלוטין בטענה מרכזית שהוצגה לאורך ולרוחב, הן בחוות הדעת מטעמה והן במהלך הדיון בפני השמאי המכריע.

### מעמד השמאי המכריע:

ברע"א 1994/07 ייזום ניהול וביצוע י.נ.ו.ב. בניה ופיתוח בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא, (אתר משפטי "נבו", ע"מ 4) צוין כדלקמן:

"שמאי מכריע הוא מוסד נכבד בדיני התכנון והבניה, שכינונו חסך התדיינות רבות בהקשרים עובדתיים שאינם ביומיום המקצועי של בתי המשפט, והוא מותב מעין שיפוטי. על פי תקנה 14 (ג) לתוספת השלישית ל חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ניתן לערער על פרי מלאכתו ככלל בנקודה משפטית בלבד או בטענה כי לצד מן הצדדים לא היה יומו, קרי, בשאלת הצדק הטבעי; קביעותיו העובדתיות הן איפוא סופיות".

זאת ועוד, בהחלטה בעניין ד.נ.א. 1165/00 [פורסם בנבו], נקבע בבית המשפט העליון כדלקמן:

"נראה כי על-פי אופי התפקיד המוטל עליו, דומה "השמאי המכריע" ל"בורר מכריע" כמשמעו בחוק הבוררות, תשכ"ח-1968, שבשונה מ"בורר נוסף" אינו מתווסף להרכב הזוגי של בוררים שנחלקו ביניהם, אלא בא במקומם של הבוררים".

מתוך האמור בהחלטות אלה עולה, כי בעת מתן הכרעתו של השמאי המכריע, פועל השמאי המכריע כמותב מעין שיפוטי וקביעותיו העובדתיות הינן סופיות ומכאן שמוקנית לאותו שמאי

הזכות להכריע גם בסוגיות עובדתיות העומדות בפניו במחלוקת. כן עולה מתוך האמור, כי על פי אופי התפקיד המוטל עליו, דומה השמאי המכריע לבורר מכריע, כמשמעו ב [חוק הבוררות](#), תשכ"ח-1968.

מתוך האמור לעיל עולה, כי ככלל, מוסמך השמאי המכריע להכריע גם במחלוקות עובדתיות בין צדדים, הנוגעות לסוגיות שבמחלוקת.

כן עולה מתוך הדברים שצוינו לעיל, כי בדומה לסוגית התערבות בית המשפט בהכרעות בורר, שהינה סמכות מוגבלת על פי הוראות [חוק הבוררות](#), מוגבלת גם סמכות בית המשפט מלהתערב בהכרעות השמאי, המכריע הן במחלוקות בין צדדים.

### **קביעות השמאי המכריע – הפן המקצועי:**

זאת ועוד, בסיפא לדבריו, בפרק העקרונות והשיקולים, קבע מר ורניק, כי על פי הבנתו, ככלל, כאשר מגיעים הצדדים לידי סיכום מוקדם על גובה ההיטל, והיטל זה משולם, נחזה היטל זה לסופי ולדבריו, בעת ההגעה לסיכום בתיק נשוא דיוננו: **"כל צד לקח את סיכוניו הוא לגבי העתיד"**.

בחוות הדעת שהוצגה לשמאי מטעם המשיבה, הוצגה לשמאי אלטרנטיבה שמאית, למקרה שיחליט כי על המשיבה לשלם סכום נוסף בגין היטל השבחה.

לא זאת אף זאת, בפרוטוקול הדיון בפני השמאי המכריע, מיום 24/12/06, טענו הצדדים טענות המציגות את עמדותיהם המקצועיות וכל זאת תוך כך, שמר ורניק, נציג המשיבה, מציג באופן נרחב ומפורט את עמדתו המקצועית בכל הנוגע לחובת המשיבה לשלם סך מופחת ביותר של היטל השבחה, במידה והשמאי המכריע ידחה את הטענה בדבר ההסכמה שהושגה בין הצדדים לתשלום סופי.

עיון בדבריו של מר ורניק מעלה, כי בפועל, מרבית טענותיו שנטענו על פני כ 2 עמודי פרוטוקול, היו בגדר טענות מקצועיות מתחום השמאות, שהשלימו את הטענה הנוגעת להסכמה שהושגה על פי דבריו בין הצדדים.

מתוך האמור לעיל עולה מסקנה ולפיה, לא יהיה זה בלתי סביר להניח שעל אף שהשמאי המכריע לא התייחס במסקנותיו באופן מפורש לטיעונים אשר בתחום השמאות, שהוצגו בפניו על ידי המשיבה, עדיין הביאה מסקנתו הסופית בחשבון אותם הטיעונים.

זאת ועוד, עיון בסיפא לחוות דעת השמאי המכריע מעלה, כי בסיום חוות הדעת ציין השמאי כדלקמן: **"לאחר שבדקתי את הממצאים ואת הנתונים הנני להעריך: עפ"י התכניות שבפני, לא נוצרה השבחה וכן אין חובה בתשלום היטל השבחה....."**

בנסיבות אלה, לאור דבריו המפורשים של השמאי המכריע, יש לקבוע, כי הדרך בה בחר השמאי לסכם את חוות דעתו, תוך קביעה כי בענייננו "לא נוצרה השבחה", רק תחזק את המסקנה, שבחוות דעתו, הביא השמאי בחשבון גם הנחות שמאיות.

לא זאת אף זאת, העובדה, שהשמאי המכריע בחר לסכם את פרק מסקנותיו בקביעה כי בעת ההגעה להסכם על תשלום הסך של \$294,000, "כל צד לקח את סיכוניו הוא לגבי העתיד", גם בה יש כדי ללמד לכאורה על כך, שבעת ההגעה למסקנה הסופית, הביא בחשבון השמאי המכריע, גם את הסיכונים שעמדו בפני הצדדים בעת ניהול ההתדיינות ביניהם וזאת לאחר שאותם סיכונים הוצגו באופן נרחב בחוות הדעת שהוצגו בפניו ובמהלך הדיון בפניו, מיום 24/12/06.

יובהר בענין זה, כי כפי שצוין לעיל, מדובר בענייננו בשמאי מכריע, אשר מוקנות לו סמכויות של מעין בורר ובפני אותו שמאי מכריע, נטענו באופן מפורט גם טענות הצדדים, אשר הציגו את הסיכויים והסיכונים אשר עמדו על הכף בתיק זה בעת ההגעה להסכם אודות התשלום של \$294,000.

בנסיבות האמורות לעיל, לא יהיה זה בלתי סביר כאמור להניח, כי בעת שהגיע השמאי המכריע למסקנה שההסכם אודות התשלום של 294,000 דולר, ביטא הסכמה לתשלום המסלק כל המחלוקות בין הצדדים הוא הביא בחשבון גם את הסיכונים והסיכויים שעמדו בפני הצדדים במהלך המשא ומתן, תוך ניתוח מקצועי של טענות הצדדים שהוצגו בפניו בהרחבה.

לא למותר לציין, לעניין זה, כי שמאי המערערת מר בירנבוים קבע את היטל השבחה על סך של 743,500 ₪ והשמאי מטעם המשיבה, מר ורניק, קבע כי לא חלה השבחה, ולחילופין, טען כי יש לשלם היטל השבחה בסך של 96,500 ₪, ומכאן שמידת הסיכון והסיכוי שעמדו בפני כל צד, עמדו גם בפני השמאי המכריע בעת מתן החלטתו.

#### **ניסיון מקצועי:**

לא זאת אף זאת, בפרק העקרונות והשיקולים, ציין השמאי, המכריע, בין היתר כדלקמן:  
"במבחן הסבירות כאשר וועדה מקומית ובעל חוב בהיטל השבחה, מגיעים לסיכום מוקדם על גובה היטל, וזה משולם, הוא נחזה לסופי..."

כפי שקבענו לעיל, מבוססת מסקנתו של השמאי המכריע על מסקנות עובדתיות שהסיק מהתנהגות הצדדים.

יחד עם זאת, הדברים שצוטטו לעיל, מציגים את מסקנתו הסופית כמסקנה הנשענת גם על נוהג מקצועי הנוהג במהלך דיונים בוועדות מקומיות ובמובן זה, ניתן לאפיין את מסקנתו הסופית של השמאי, כמסקנה המביאה לידי ביטוי גם את ניסיונו המקצועי, ניסיון שאינו עומד דרך כלל למותבים שיפוטיים בבתי המשפט.

### **סיכום :**

לאור כלל האמור לעיל, נראה כי הערעור נשוא דיונו אינו עוסק בשאלה משפטית גרידא ולפיכך, דינו להידחות.

בשולי הדברים יובהר, כי גם אם היה מקבל בית משפט את הטענה כי המחלוקת העומדת לפתחו, הינה סביב סוגיה העוסקת בשאלת "סמכותו של שמאי מכריע לפסוק בשאלות הנוגעות למשא ומתן בין צדדים", וכי זוהי שאלה משפטית, עדיין היה מגיע בית המשפט למסקנה, כפי שפורט לעיל, כי בענייננו, היה זה בסמכות השמאי לפסוק הכרעתו בענין המו"מ בין הצדדים, על בסיס העובדות, בין היתר, גם בשל כך, שלא נטען בפניו אחרת ומשהגיע בית המשפט למסקנה זו, הגיע גם למסקנה העוקבת לה, אשר על פיה, כפי שפורט לעיל, בנסיבות הענין, לא ניתן יהיה להתערב בהחלטות השמאי המכריע.

### **סוף דבר :**

אני דוחה את ערעור המערערת.

המערערת תשלם למשיבה הוצאות בסך 4,000 ₪.

ניתן היום כ"א בכסלו, תשס"ט (18 בדצמבר 2008) בהעדר הצדדים. המזכירות תמציא העתקים לב"כ הצדדים.  
זכות ערעור תוך 45 יום לבית המשפט המחוזי ב"ש.

אריאל חזק 54678313-32/07

**א. חזק, שופט**

000032/07 עא 139 אורית

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה