בפני ועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטלי השבחה – מחוז הצפון | **ערר 8050/21**

בעניין:

שרה מלכה הורוביץ
אצל עמירם, רח' האיילות 65/2 גבעת זאב
טל: 054-8017898 פקס: 077-3179325
דוא"ל: meir.amiram@gmail.com

העוררת

- נ ג ד -

הועדה המקומית לתכנון ולבניה צפת
ע"י ב"כ עו"ד י. עוז ו/או עו"ד א. הרמלין
ו/או א. חליחל ו/או מ. רותם ו/או א. עוז
מרח' עליה ב' 4 מרכז צליל ת.ד. 382 צפת
טל': 04-6971848 פקס: 04-6920250

המשיבה

תשובה לערר

1. טענת העוררת בערר דנן הינה כי השומה אשר הומצאה לה עומדת בסתירה לשומה מכרעת אשר נערכה ע"י השמאי עאטף עאלם ביום 11/8/16 בנוגע לחלקה 106 מגוש 13531 (להלן, השומה המכרעת).

2. כפי שעולה מתגובת שמאי הוועדה, המצ"ב לתשובה זו ומסומנת א', שומת המשיבה, איננה סותרת את השומה המכרעת, שכן היא נסמכת על אותם נתונים ואותן הנחות שמאיות.

3. עם זאת, עולה מטענות שמאי הוועדה, כי השומה הנוכחית מתייחסת, בנוסף לגורמי ההשבחה אשר נדונו בפני השמאי המכריע, לגורם משביח נוסף, אשר לא נדון בפני השמאי המכריע ועל-כן גם לא הוכרע על-ידו, והוא – תוספת 18% שירות, אשר ניתנו מכח התכנית המשביחה. (ראו סעיף 10 לתגובת שמאי הוועדה).

4. לאור האמור לעיל, תתבקש כב' ועדת הערר לדחות את הערר.

משה רותם, עו"ד
בא-כוח המשיבה

אהרן ויסבלום - שמאי מקרקעין (B.A.)
קובי קלפון - משפטן ושמאי מקרקעין (L.L.B)
רבקה גרינולד - מנהלת משרד

תאריך עברי : י' טבת תשפ"ב
תאריך לועזי : 14 דצמבר 2021
מספרנו : 3841/2021

ע"ס

לכבוד

עו"ד משה רותם

<u>באמצעות המייל</u>

<u>הנדון: התייחסות שמאית לערר צפ/8050/1121, גו"ח 13531/105,112, צפת</u>

סימוכין : שומות החי"מ מיום 10.08.2021.

כתב ערר, התקבל ביום 16/11/2021.

שלום וברכה!

1. במסגרת הערר מלינה העוררת על כי החי"מ לא יישמו את החלטת וועדת הערר בעניין חלקה 106.
2. הערר כולו עוסק בעניין שמאי/מקצועי, אולם בניגוד לתקנות, לא צורפה חוו"ד שמאי מטעם העוררת.
3. ויובהר, אין מדובר בטענה טכנית בעלמא ובדקדקנות לשמה, אלא בבעיה מהותית. כיוון שלו היתה העוררת פונה לשמאי מקרקעין, סביר מאוד שהערר לא היה מוגש כלל, וכפי שנסביר מייד.
4. העוררת מפנה להחלטה קודמת של הוועדה הנכבדה בעניין חלקה 106, שם החליטה הוועדה כי אין לסטות מערכי הקרקע שנקבעו ע"י השמאי המכריע מר עאטף עאלם בהכרעתו לעניין חלקה 6, כמו גם ממקמי ההתאמה שנקבעו שם.
5. **אלא ששומת החי"מ עשתה בדיוק כפי שהורתה הוועדה הנכבדה!!!**
6. ערכי השווי נקבעו על סך של 910 ₪ למ"ר קרקע, דומה <u>ואף נמוך במעט</u> מהשווי שנקבע בשומת השמאי עאטף עאלם.
7. מדרגות השוליות נקבעו אף הן <u>בדיוק</u> לפי המדרגות שנקבעו בשומת השמאי עאטף עאלם.

ס"ד

8. ודרך אגב, מדובר לא בהכרעה אחת של השמאי עאטף עאלם, אלא בשתי הכרעות דומות (נכסים דומים במיקום סמוך, מבחינת שטחי המגרשים, ערכי שווי הקרקע ומקדמי השוליות שנקבעו). ההכרעה הנוספת עסקה בגו"ח 13531/103 שאף היא ממוקמת בסמיכות לחלקות שבנדון.

9. טענתה של העוררת נובעת מתוצאת השומה שערכו החי"מ, שעמדה על היטל בסך של 34,000 ₪ (לכל אחת מהחלקות) לעומת הכרעותיו של השמאי עאלם שעמדו על כ- 24,000 ₪ לכל חלקה. אך הטענה בטעות יסודה.

10. זאת משום שאין מדובר בחריגה מערכי השווי או מקביעת המקדמים, בשומת השמאי עאלם, אלא בעובדה שמאז החלו החי"מ לשמש כשמאי המשיבה נוכחנו כי בטעות לא נגבה היטל השבחה בשומות הקודמות בגין רכיב "**תוספת 18% שטחי שירות**".

11. הדבר מפורט וכתוב במפורש בסעיף 9.6 בשומות החי"מ, ואין ספק כי לו היתה העוררת מתייעצת עם שמאי מקרקעין, היה מסב מייד את תשומת ליבה לרכיב, שנשמט כאמור בטעות בשומות קודמות (לחלקות אחרות), ונוסף כעת.

12. העוררת מצטטת בכתב הערר את סעיף 14(ו) לתוספת השלישית בה נקבע (למקרה של תיקון שומה, וזה לא המקרה שלנו), כי *"הוועדה המקומית רשאית לשנות את השומה רק מנימוקים שעניינם טעות בפרטי המקרקעין, הנתונים הפיזיים של המקרקעין, התוכניות החלות על המקרקעין, או הזכויות שיש לחייב במקרקעין"*.

13. במילים אחרות, גם כאשר השמאי ערך שומה וחתם עליה, ובהמשך הבחין כי טעה ברכיבים התכנוניים שיש לקחת בחשבון בחישוב היטל ההשבחה, הרי שעליו לתקן את שומתו.

14. קל וחומר, כשמדובר בשומה חדשה לחלקות שטרם נערכה להן שומה, במקרה זה וודאי שאין לשמאי לדבוק בטעויות שנעשו בעבר ושעליו לתקן את הטעון תיקון ולשרש את הטעויות שנוצרו.

15. כך נפסק בהחלטות רבות של וועדות הערר השונות, לדוגמה אפנה להחלטה בעניין ערר (י-ם) 8177-11-18 כהן איתמר נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה ירושלים, שם נקבע כי אין מקום לטענת אפליה או הסתמכות כאשר מדובר בטעות שרשות מקומית עשתה בעבר, וכי חובתה לתקן את הטעות ולא להמשיך בה על חשבון הקופה הציבורית (נפנה בייחוד לסעיף 28 בהחלטה הנ"ל).

16. כמו כן נפנה להחלטות נוספות בעניין ערר (ת"א) 85036/09 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' חיים וחוה שינפלד ובעניין ערר 8011-8013/09 קיבוץ עינת נ. הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון.

17. זאת, ורק זאת, היא הסיבה להפרש בין גובה ההיטלים בשומות החי"מ לעומת גובה ההיטלים שנקבעו כאמור בשתי הכרעותיו של השמאי עאלם.

ס"ק 8

18. למעלה מהצורך נוסיף עוד, כי ההכרעה הנוספת של השמאי בועז קוט שאליה התייחסה העוררת, עוסקת במגרש שנתוניו שונים.

19. מדובר שם במעבר מיחידה אחת לשלוש יחידות (לעומת שתיים אצלנו), מדובר שם במגרש פינתי שהוראות התכנית לגביו שונות ובמגרש שניתנו בו הפחתות ספציפיות בגין צורה וטופוגרפיה.

20. העוררת מבקשת לקבוע את מקדמי השוליות לפי הכרעת מר קוט (שכאמור עוסק במגרש בעל מאפיינים שונים). לעומת זאת, אם לדבוק בכל המקדמים והנחות העבודה שקבע מר קוט, הרי שתוצאת השומה תהיה אף גבוהה בהרבה, מכיוון שמר קוט קבע דחייה של שנה אחת לעומת דחייה של שלוש שנים בשומת החי"מ, כפי שקבע השמאי עאלם.

21. **לסיכום**: שומת החי"מ מקיימת את החלטת וועדת הערר בעניין "אי סטייה" מהכרעת השמאי עאלם בחלקה 6.

22. הרכיב הנוסף הנוגע לשטחי השירות שנוספו במסגרת התכנית המשביחה ג/12617, לא נלקח בחשבון בשומות עבר בשל **טעות**. כעת היא מתוקנת בהתאם להחלטות וועדות הערר שצוינו לעיל.

23. לאור האמור, יש לדחות את הערר ולחייב את העוררת בהוצאות.

ובאנו על החתום

אהרון ויסבלום
שמאי מקרקעין

קובי קלפון
שמאי מקרקעין