בפני ועדת ערר
וועדת ערר להיטל השבחה – נצרת עילית

ערר

בעניין שבין:

1. שרה מלכה הורוביץ ת.ז. 000813238

ירושלים

ע"י ב"כ עוה"ד אילן לוי מ.ר. 51244

נוף הגליל 55 צפת

טל: 04-6802278 פקס: 04-6802286

דוא"ל: ilanlevi696@gmail.com

העוררים

נ ג ד

הועדה המקומית לתכנון ובניה "צפת

רחוב ירושלים 50 צפת

המשיבה

ובעניין

משרד שמאים זייד אורניב

רחוב חסן שוקרי חיפה

טל: 048584545

פקס: 8584466

משיב פורמאלי

ע ר ר

מוגש בזאת ערר על החלטתה של הועדה המקומית לתכנון ובניה צפת , מיום 6/8/19 במסגרתה דחתה המשיבה את בקשת העוררת להתאים את החלטת שמאי מכריע עאטף עאלם מיום 11/8/16 ביחס לגוש 13531 חלקה 6 ולהחילה על חלקה 106 בגוש 13531 העוררת תהיה מיוצגת על ידי בא כוחה שבכותרת – רצ"פ יפוי כח מתאים

החלק העובדתי

השתלשלות העניינים

1. העוררת הינה בעלת הזכויות בנכס הידוע כגוש 13531 חלקה 106 . (להלן: "החלקה"), ובעקבות כך חוייבה על ידי המשיבה בהיטל השבחה.

2. העוררת מכרה את זכויותיה במקרקעין ונדרשת כעת להביר זכויות לרוכשים ולשם כך נדרש לה אישור היטל השבחה.

3. החלקה שמכרה העוררת כלולה בשטח תוכנית מתאר הישוב צפת ת.ב.ע 4285/ג והיא מיועדת על פי תוכנית המתאר מס' ג/4285 למגורים. החלקה מיועדת לבניית יחידת דיור אחת .

4. בחודש 1/14 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר לעיר צפת, שמספרה מס 12617/ג ואשר לפי פרשנות המשיבה מאפשרת הגשת תכנית להגדלת הצפיפות בחלקה מ1 יחידה ל 2 יחידות דיור (להלן תכנית המתאר).

5. בשנת 2016 חוייבו בעלי חלקה סמוכה הידועה כחלקה 6 בגוש 13531 בהיטל השבחה על ידי המשיבה. גובה ההיטל בו חוייבו בעלי חלקה 6 הנ"ל זהה לגובה ההיטל בו חוייבה העוררת. בעלי חלקה 6 הגישו בשעתו בקשה למינוי שמאי מכריע במסגרתה טענו כי הוועדה דרשה היטל השבחה ביחס לתכנית המתאר מס 12617/ג .

6. כבר עתה יצוין כי שתי החלקות זהות לחלוטין, הן בגדלן, הן במצבן התכנוני, והן במיקומן הזהה וכי דינם חייב להיות אחיד. המשיבה אף הגישה בעבור שתיהן שמאות בגובה זהה.

רצ"ב לכתב ערר זה נסח רישום חלקה 106 בגוש 13531 **מסומן א'**
רצ"ב לכתב ערר זה נסח רישום חלקה 6 בגוש 13531 **מסומן ב'**

7. ביום 11/8/2016 ניתנה החלטת שמאי מכריע מר עאטף עאלם לעניין חלקה 106 בגוש 13531. במסגרת ההחלטה קבע השמאי המכריע כי סכום היטל ההשבחה שקבעה הוועדה המקומית במסגרת שומת השבחה שהוציאה יופחת כמעט במחצית ממה שדרשה הוועדה.

רצב לכתב ערר זה עותק מהחלטת השמאי המכריע עאטף עאלם מיום 11/8/16
<u>מסומנת ג'</u>

8. ביום 01/04/2019 הוציאה הוועדה לעוררת שומת היטל השבחה במסגרתה דרשה מהעוררת סכום כמעט כפול ממה שקבע השמאי המכריע ביחס לחלקה הסמוכה הידועה כחלקה 6 בגוש 13531 .

9. מתוך שומת היטל ההשבחה של הוועדה המקומית שהוציאה הוועדה לעוררת עולה כי המשיבה התעלמה מקביעת השמאי המכריע עאטף עאלם בהחלטתו מיום 11/8/16

10. לאור אי האחידות בין השומה הסופית שהוחלה על חלקה מס' 6 לבין השומה שנקבעה לגבי חלקת העוררת ולנוכח הנתונים הזהים לחלוטין בין החלקות, המחייבים זהות בהיטלי ההשבחה בשתיהן, פנתה העוררת ביום 11/5/19 למהנדסת הוועדה הגב חלי טל ושטחה בפניה את העובדות.

11. יצוין כי מהנדסת העיר קיבלה את טענותיה של העוררת וביקשה ממשרד השמאים זייד אורניב להתאים את השמאויות ולצור אחידות ביניהם שכן לא יכול להיות ולא הגיוני שיווצר מצב אבסורדי זה בו עבור שתי חלקות זהות לחלוטין מתקיים דין שונה לכל אזרח.

רצ"ב לכתב ערר זה עותק מפנייתו של בא כח העוררת למהנדסת העיר מיום 11/5/19 **<u>מסומנת ד'.</u>**

רצ"ב לכתב ערר זה עותק משומת היטל ההשבחה **מסומנת ה'**

12. על אף בקשתה של מהנדסת העיר, ולאחר סחבת בת כשלושה חודשים, ביום 6/8/19 הואיל משרד השמאים של הוועדה להודיע על סירובו להשוות בין השמאויות ולהתאימן להחלטת השמאי המכריע מיום 11/8/16, וחלף החלת השמאות המכריעה מיום 11/8/16 על מקרקעי העוררת החל להעלות טענות מן היקב ומן הגורן. תגובת שמאי הוועדה נשלחה בידי הוועדה אל בא כוח העוררת באופן שתשובת שמאי הוועדה מאומצת על ידי המשיבה ויש לראות בה את עמדת המשיבה.

13. סירובו של שמאי הוועדה להחלת השמאות המכריעה מיום 11/8/16 על מקרקעי העוררת נתמכו בטענות הזויות ומופרכות שבינן לבין המציאות תהום פעורה.

14. בקצרת היריעה טען שמאי הוועדה כי בהחלטתו של השמאי המכריע עאטף עאלם מיום 11/8/16 "נפלו פגמים בחישוב מתמטי של השמאי המכריע ולאחר תיקונם נראה כי שומתו של השמאי המכריע תואמת את שומתנו"

רצ"ב לכתב ערר זה עותק תגובתו של שמאי הוועדה מיום 6/8/19 **מסומנת ו'**

15. לאור תגובת שמאי הוועדה הגיבה העוררת ודרשה מהוועדה לחזור בה מתגובתה ההזויה ושטחה טענותיה כי לא הגיוני שיהא דין שונה לכל אזרח, כמו כן ביקשה לבדוק האם שומתו של השמאי המכריע תוקנה והאם אותו נישום שילם את השלמת היטל ההשבחה._העוררת טוענת כי ככל שלדעת שמאי הוועדה "נפלו פגמים בחישוב מתמטי של השמאי המכריע", היה עליו להתמודד עימם בדרכים המקובלות ולדרוש את תיקונם כבר ביחס לחלקה 6. מכך שלא הצביע שמאי הוועדה על פגמים אלו בעודם באיבם, ומכך שלא דרש לתקנם לגבי חלקה 6, עולה שתשובתו הנוכחית היא תירוץ בדיעבד לטענות העוררת לכיסוי מחדליו בהגשת שומה שכבר נפסלה בידי השמאי המכריעה לעניין חלקה 6.

16.

רצ"ב תגובתה של העוררת במכתבה מיום 8/8/2019 **מסומנת ז'.**

17. עד למועד הגשת כתב ערר זה טרם ניתנה התייחסות כל שהיא מטעם שמאי הוועדה ו/או הוועדה עצמה לדרישת העוררת במכתבה הנ"ל, על כן ובאין בידה הברירה פונה העוררת לוועדת ערר נכבדה זו.

18. החלטת הוועדה אינה מנומקת , אינה מתייחסת כלל וכלל לטענות העוררת ובפרט מתעלמת כליל מהמצב העובדתי בשטח ובפרט אודות הנתונים הזהים לחלוטין של החלקות.

19. אם וועדת ערר זו תדחה את בקשת העוררת להוציא דין שווה לכל אזרח ייגרם עוול לעוררת עת תיאלץ העוררת להגיש בקשה למינוי שמאי מכריע, הוצאות שכ"ט וכיו"ב.

החלק המשפטי

<u>כללי</u>

20. העוררת תטען כי החלטת הועדה, לדחות את בקשתה הינה שרירותית, לא לתכלית ראויה, לא נשענת על שיקולים ענייניים, לא נסמכת על תשתית עובדתית ראויה, בלתי מידתית, בלתי סבירה, ניתנה בניגוד לחוק התכנון והבניה ותוך כדי חריגה בוטה מסמכות, מפלה וניתנה תוך כדי פגיעה בזכויות יסוד של העוררת.

21. על עקרונות אלה עמד בית המשפט העליון בעניין **העמותה לשמירת איכות החיים והסביבה** כלהלן:

> "[...] גם לוועדה מקומית, המתבקשת להעניק היתר בנייה, נתון שיקול דעת לשקול שיקולים תכנוניים, שהם מעבר לעצם התאמתה של הבקשה לדרישותיה של התכנית המאושרת (ראה לעניין זה את דברי השופטת נתניהו בבג"צ 663/85, בשג"צ 119/87, 1/88 [6] הנ"ל, בעמ' 138), **אך השימוש בשיקול דעת זה, היכול להתבטא בהתניית מתן ההיתר בקיום תנאים הכרחיים וחיוניים שבשלב התכנון קשה היה לעמוד על חיוניותם, ראוי שייעשה בצמצום ובזהירות, ואין הוא יכול להוות תחליף נאות לפעולה נחוצה בתחום התכנון**." (ההדגשה לא במקור)

<u>פגיעה בעיקרון השוויון</u>

22. העוררת תטען כי החלטת הועדה המקומית הנה החלטה פסולה בהיותה מפלה כנגדם שלא כדין. החלטת הועדה המקומית, הלכה למעשה, גורמת לעוררת לשלם מס כפול ולשווא .

23. **<u>העדר תשתית עובדתית – חוסר הגינות</u>**

24. העוררת תטען כי החלטת הועדה המקומית הנ"ל התקבלה ללא שהתבססה על תשתית עובדתית ראויה ונכונה אלא על תירוצים וטענות הזויות לחלוטין בדמות פגמים בחישוב מתמטי וכיו"ב .

25. החלטת הוועדה גם לא נתמכה בתגובתו של השמאי המכריע , עמדתו וכיו"ב.

26. החלטת ההועדה הנ"ל מנוגדת היא, באופן מוחלט, לכללי המינהל התקין ולעקרונות הבסיסיים של המשפט המינהלי.

27. מחדלים אלה של הועדה המקומית מקבלים חומרה יתירה היות ועניין לנו בשלילת זכויות יסוד, כאמור, של העוררת או במילים אחרות, העדפת שיקולים זרים ומפלים על פני קיום זכויות יסוד של העוררים.

28. הלכה פסוקה היא שהחלטתה של רשות מנהלית שהתקבלה ללא בירור העובדות הנוגעות לעניין, אלא בגלל שדעת הרשות נחושה להשיג תוצאה מסוימת ללא תשתית עובדתית ראויה, הינה החלטה שרירותית שדינה פסלות. בפרשת **ברגר** נקבע כי:

> "ההחלטה חייבת להיות בכל מקרה תוצאה של בדיקה עניינית, הוגנת ושיטתית...תהליך קבלת ההחלטה על ידי מי שהוקנתה לו סמכות על-פי חוק מן הראוי שיהיה מורכב, בדרך כלל, ממספר שלבים בסיסיים חיוניים, אשר הם הביטוי המוחשי להפעלת הסמכות המשפטית תוך התייחסות לנושא מוגדר, ואלו הם: איסוף וסיכום הנתונים (לרבות חוות הדעת המקצועיות הנוגדות, אם ישנן כאלה) בדיקת המשמעויות של הנתונים (דבר הכולל, במקרה של תיזות חלופות, גם את בדיקת מעלותיהן ומגרעותיהן של התיזות הנוגדות) ולבסוף סיכום ההחלטה המנומקת."

בג"צ 297/82 **ברגר נ' שר המשפטים**, פ"ד לז (3) 29, 48, 49 (1983)

ראו גם עניין **יורונט קווי זהב** שבה חידד ופירט בית משפט נכבד זה את המרכיבים החיוניים והמחייבים של התשתית העובדתית עובר לקבלתה של החלטה מינהלית (בג"צ 987/94 **יורונט קווי זהב (1992) בע"מ נ' שרת התקשורת**, פ"ד מח (5) 412, 423 (1994)).

29. העוררת תטען כי התנהלות העניינים בפני הועדה המקומית, כפי שאלה הובאו לעיל, מלמדים על חוסר הגינותה של הנ"ל בכל הקשור להחלטותיה בעניינם. פסיקה רבה קבעה את חשיבות סוגיית עקרונות ההגינות בפעולות המינהל הציבורי ורשויות השלטון לאור הכוח הנמצא בידי שלטונות אלה אשר מעמיד אותן בעמדת עליונות על פני האזרח או הפרט. על כך עמד בית המשפט העליון בעניין **קונטרס** כלהלן:

> "על-כן: היחיד והשלטון אין הם שווי-זכויות, אין הם שווי-כוחות ואין הם שווי-מעמד. הם גם אינם ידידים זה לזה. השלטון מחזיק בידו רוב כוח, רוב עוצמה ורוב עושר, עד שהיחיד - יהיו כוחו, עוצמתו ועושרו רבים ככל שיהיו - לא ישווה לו ולא ידמה לו. אכן, לשלטון אין לו משלו ולא כלום; כל אשר מחזיק הוא בו, בנאמנות הוא מחזיק - לטובתו של היחיד ולרווחתו. ואולם, האמירה הנורמטיבית-המשפטית כי זה מעמדו של השלטון כלפי היחיד, אין בה

כדי לחסר כהוא-זה מן התופעה שאנו עדים לה יום-יום, שעה-שעה, שהיחיד עומד בתור לפני דלפק-השלטון, והתור משתרך ומתפתל עוד ועוד. יש המכנים תופעה זו "ביורוקרטיה" ויש המכנים אותה אחרת. יהא כינויה של התופעה אשר יהא, התופעה ידועה ומוכרת לכולנו, ולא לטוב. מטעם זה אף נחלצו בתי-המשפט בעבר לעזרו של היחיד בעומדו מול אותה מכונת-ענק - נחלצו בעבר, ממשיכים הם להיחלץ כיום וימשיכו להיחלץ בעתיד. מטעם זה אף קבעו בתי-המשפט את עקרון הנאמנות שהשלטון חב ליחיד. מאותו טעם קבעה ההלכה את חובת ההגינות שהשלטון חב ליחיד. עיקרון וחובה אלה מקורם בסמכותה היתרה של הרשות, בכוחה-היתר, ביכולתה למנוע מן היחיד טובה שלולא נאסרה עליו יכול היה ליהנות ממנה.

חובת ההגינות שהשלטון חב בה כלפי יחידי החברה נגזרת מהכוח היתר שהשלטון מחזיק בו, מעוצמתו של השלטון כי-רבה. חובת ההגינות נועדה לשמש - בצדם של אמצעים אחרים - בלם לכוח ורסן לעוצמה. הניתן לומר דברים אלה על היחיד כלפי השלטון? הנה הוא גוליבר בארץ הענקים: הענקים מסבים לסעודה וגוליבר עומד על שולחן-האוכל מלוא-קומתו הזעירה וכל עצמותיו רוחפות מיראה. כמלחיה היה בעיניהם, כזנב-גזר. נשיפת פה מצויה וגוליבר היה-כלא-היה. יכולני להבין "חובת הגינות" כי נטיל על הענקים כלפי גוליבר. אתקשה להבין חובת הגינות - חובה-שכנגד - כי נאמר להטיל על גוליבר. חובות - בהן חובת ההגינות - נועדו לרסן כוח, עוצמה, עושר. ומה כוחו של היחיד ביחס לשלטון? "

בג"צ 164/97 **קונטרם בע"מ נ' משרד האוצר, אגף המכס והמע"מ**, פ"ד נב(1) 289, 366-367 (1998)

30. הנה כי כן, החלטת הועדה המקומית הינה שרירותית ביותר, מאחר ואינה נשענה על תשתית עובדתית ראויה ונתונים נכונים רלוונטיים המצדיקים את ההחלטה שלא לקבל את דרישת העוררת להחלת חישובי השמאי המכריע ביחס לנכס שמכרה.

31. בנסיבות העניין, הועדה פעלה בחוסר תום לב ובחוסר הגינות בוטים.

32. העוררת שומרת על זכותה לפנות לערכאות המשפטיות כנגד כל החלטה שתתקבל בעניינה אם תראה לנכון לעשות כן בעתיד. העוררת תדגיש כי אין בהגשת ערר זה כל ויתור על זכותה לטעון כנגד כל החלטה בנושא זה על ידי מי מהגורמים המעורבים ואין ערר זה בא במקום זכות זו.

34. אשר על כן, ולאור כל האמור לעיל, מתבקשת ועדה הערר הנכבדה לקבל את הערר, לבטל את החלטת הועדה הנ"ל ולהחיל את החלטת השמאי המכריע עאטף עאלם מיום 11/8/16 על הנכס בבעלותה ובכך לגרום לדין שווה לכל אזרח ואזרח.



אילן לוי, עו"ד
ב"כ העוררת

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 06/09/2019
ו' אלול תשע"ט
שעה: 14:22

נסח מס' 228112

יא

לשכת רישום מקרקעין: נצרת

העתק רישום מפנקס השטרות

גוש שומה: 13531 חלקה: 106

הנכס נוצר ע"י שטר: 10319/1993 מיום: 13/01/1993 סוג שטר: פרצלציה רצונית

תיאור הנכס

שטח במ"ר
750.00

גבולות

צפון	גבולות לפי תשריט
דרום	גבולות לפי תשריט
מזרח	גבולות לפי תשריט
מערב	גבולות לפי תשריט

המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 13531 חלקה 1

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
53516/2018/1	27/12/2018	צוואה	הורביץ שרה מלכה	ת.ז	000813238
				החלק בנכס	
				בשלמות	

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4597/2019/1	28/01/2019	הערת אזהרה סעיף 126	דהן יונתן	ת.ז	034876904
			דהן קרן אפרת	ת.ז	035735265
				החלק בנכס	
				בשלמות	
		הערות: בהתאם להסכם			
			על כל הבעלים		

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראיה לכאורה לתוכנו

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

לשכת רישום מקרקעין: נצרת

העתק רישום מפנקס השטרות

גוש שומה: 13531 חלקה: 106

שולמה אגרה

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 06/09/2019
ו' אלול תשע"ט
שעה: 14:22

נסח מס' 228111

ב'

לשכת רישום מקרקעין: נצרת

העתק רישום מפנקס השטרות

גוש שומה: 13531 חלקה: 6

הנכס נוצר ע"י שטר: 10319/1993 **מיום:** 13/01/1993 **סוג שטר:** פרצלציה רצונית

תיאור הנכס

שטח במ"ר
751.00

גבולות

צפון	גבולות לפי תשריט
דרום	גבולות לפי תשריט
מזרח	גבולות לפי תשריט
מערב	גבולות לפי תשריט

המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 13531 חלקה 1

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5586/2017/2	21/02/2017	מכר	קולטון רוברטה לין	ת.ז	319214565
				החלק בנכס	
				בשלמות	

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראיה לכאורה לתוכנו

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

נספחים ג' – ה' ראה מסמכים המצורפים בנפרד בתיקייה שכותרתה ערר 8024/19

ד'

יום ג', 6 באוג', 14:53

mehandeset@zefat.muni.il, אני, Moty

סורין שפר שלום,

לאחר בדיקה נוספת מעמיקה ויסודית בדבר השומה המכרעת שנערכה בתיק אחר המתנהל בגוש 13531 חלקה 6

ובנוסף נדרש לציין כי נעשתה כבר בעבר בדיקה מעמיקה במשרדנו אודות החלטת השמאי המכריע בעניין ההשבחה התכנונית בנוף כנרת המיוחס לתכנית המתאר בייעוד מגורים א' והתאמתם להחלטת ועדת ערר מחוז צפון בנוף כנרת.

השומה שנערכה בנכס הנישום המתנהל בגוש 13531 חלקה 106 נערכה כדין ובהתאמה לעקרונות של ועדת ערר ובערכים סבירים לאזור ובדיעבד תואמים גם את החלטתו של השמאי המכריע בחלקה 6 בכפוף להתאמות ו/או תיקונים שאמור היה לבצע בשומתו של השמאי המכריע.

בבדיקת עומק נראה כי נפלו פגמים בחישוב מתמטי של השמאי המכריע ולאחר תיקונם נראה כי שומתו של השמאי המכריע תואמת את שומתנו שנערכה כשלוש שנים מאוחר יותר.

לכן, אין מקום לתיקון השומה.

אנו עומדים אחרי חוות דעתו.

בברכה,

הילה אלגלי

שמאית מקרקעין וכלכלנית

B.A כלכלה ומנהל עסקים.

זייד את זייד שמאים וכלכלנים בע"מ.

חסן שוקרי 3, חיפה

משרד: 04-8584545 פקס: 04-8584466

אילן לוי, עורך דין
Levi ilan - advocate

P.O.B 1789
ROSH PINA 12000
TEL: 04-6802278
FAX: 04-6802286

ת.ד. 1789
ראש פינה, 12000
טלפון: 04-6802278
פקס: 04-6802286
דואר אלקטרוני: E-Mail: ilanlevi696@gmail.com

בס"ד

DATE 8/8/19 : תאריך



לכבוד

מ"מ מהנדסת העיר מר סורין שפר

עירית צפת
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
רחוב ירושלים 50
צפת

ח.נ

<u>הנדון : היטל השבחה – גוש 13531 חלקה 106</u>

בשם מרשתי הגב' שרה מלכה הורביץ באמצעות מנהל הנכסים שלה מר מאיר עמירם, אבוא בדברים הבאים :

1. ביום 1/4/19 נמסר למרשתי דו"ח היטל השבחה ביחס למקרקעין הנדונים הידועים כחלקה 106 בגוש 13531.

2. כבר ברישא אבהיר כי הדו"ח הינו דו"ח שגוי ומוטה בצורה קיצונית לרעת מרשתי כאשר הסכום הנדרש לתשלום מתעלם לחלוטין מהחלטות שמאים מכריעים ביחס למגרשים דומים, בחלקם אף זהים לחלוטין בנתוניהם, כאשר משרד השמאים זייד אורניב מתעלם מהם ב"שיטת מצליח", ולא רק ביחס למרשתי. ככל שהאזרח בוחר לפנות לשמאות מכריעה השומה מופחתת, ואילו אזרח שאינו מודע להיסטוריית השמאות המכריעה במגרשים דומים, משלם בגין השומה המופרזת.

3. לצורך האמור נפגשתי ביום 6/5/19 וביום 15/5/19 עם מהנדסת העיר הגב' חלי טל ושטחתי בפניה את טענות מרשתי, זאת לאחר קבלת ארכה להגשת בקשה לשמאי מכריע ו/או לוועדת ערר, וזאת במקרה הצורך. לאחר שבדקה את העניין לעומקו, הנחתה הגב' חלי טל את משרד השמאים זייד אורניב להתאים את השומה בעניין המגרש שבנדון לשומה המכרעת של השמאי המכריע עאטף עאלם ביחס למקרקעין זהים לחלוטין, והידועים כחלקה 6 בגוש 13531, שם כאמור ניתנה החלטה להפחתה משמעותית של שומת משרד זייד אורניב.

4. משרד השמאים זייד אורניב התמהמה ביישום הנחיית מהנדסת העיר מעבר למקובל ולסביר, ורק ביום 6/8/19 , לאמור לאחר כ-3 חודשים מבקשתה של מהנדסת העיר, התקבלה עמדתם שהועברה אליך בדוא"ל.

5. תגובת משרד השמאים מקוממת, מגוחכת, ומעל הכל אינה עומדת במבחן המציאות.

6. יובהר כי מקריאה חוזרת ונשנית של החלטת השמאי המכריע מיום 11/8/16 לא נראה כי נפלו כל "פגמים בחישוב מתמטי".

7. הזילות והקלות בה משחקים ברכושו של האזרח מקוממת ביותר.

8. מדובר בהחלטת שמאי מכריע שניתנה ביום 11/8/16, לאמר לפני 3 שנים בדיוק, ונשאלת השאלה כיצד זה רק עתה נזכר משרד השמאים להעלות טענות הזויות בדבר "פגמים בחישוב מתמטי", מושג שאין לו אח ורע במשפט הישראלי.

9. נראה כי כולו מכירים היטב את הדרך ו/או האפשרות לפעול לתיקון טעות ו/או לתקוף החלטת שמאי מכריע כחוק, והיא אינה כוללת משלוח טענות ערטילאיות בדוא"ל!!!

10. בנוסף, סבור הח"מ כי על פי הכרעתו של השמאי המכריע מיום 11/8/16 שולם היטל השבחה בהתאם לסכום הנקוב בה, ומה עתה? האם לאור התגלית החדשה "פגמים בחישוב מתמטי" יידרש הנישום לשלם סכום נוסף? היש דין אחד לאחד ודין אחר לשני?

11. כל זאת כמובן כאשר אין ולא נפלו פגמים בחישוב המתמטי של השמאי המכריע, כמו כן משרד השמאים בחר להשאיר עניין זה עלום באשר לא פורטו ה"פגמים", ולא הוראה כיצד באורח פלאי כלשהו ה"פגמים" שכביכול נפלו, עולים בדיוק לתיקונו של ההפרש בין שומת השמאים לבין שומת השמאי המכריע. זאת מעבר לכך שהשמאים לא טרחו לתקוף את שומת השמאי המכריע בעיתה ובזמנה בדרכים המיועדות לכך בחוק.

12. לסיכום, אודה מראש על התאמת השומה בעניין המגרש שבנדון לשומה המכרעת של השמאי עאטף עאלם מיום 11/8/16 ועל ידי כך ליצור דין אחיד לכולם.

13. בשם מרשתי אבקש להבהיר כי ככל שלא תתוקן השמאות מיום 1/4/19 ותותאם לשמאות המכריעה מיום 11/8/16, תפעל מרשתי על פי כל דין בדרכים שתמצא לנכון.

בכבוד וברכה

איבן לוי, עו"ד

העתק : מר מאיר עמירם

הילה אלגלי – משרד זייד אורניב

ראש העיר- מר שוקי אוחנה

יועץ משפטי עו"ד יגאל טרבלסי

יועץ משפטי – עו"ד מה רותם