ערר מס': 8024/19
נושא: הוצאות בהיטל השבחה

מדינת ישראל
מחוז צפון
ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה
פיצויים והיטלי השבחה

בפני: **יו"ר הועדה:** **עו"ד חגית דרורי גרנות**
חברי הועדה: **מר מאיר גירון** - **שמאי מקרקעין**
לאה גנדלין - **נציגת מתכנן המחוז**

העוררת: **שרה מלכה הורביץ**

ע"י ב"כ עו"ד אילן לוי

- נגד -

המשיבה: **הועדה המקומית לתכנון ובניה צפת**

ע"י ב"כ עו"ד משה רותם

כתובת הנכס: צפת
גוש וחלקה: 13531/6
תאריך הדיון: 19.05.2020

החלטה

1. ביום 19.5.20 ניתנה החלטת ועדת הערר לפיה התקבל ערר העוררת על גובה חיובה בהיטל השבחה, בהתעלם משומה מכרעת קודמת במקרקעין סמוכים בעלי מאפיינים דומים. זאת לאחר שועדת הערר פנתה לשמאי המכריע בשאלת הבהרה, ומתשובתו עלה כי לא נפלו בשומה טעויות חישוביות להן טענה הועדה המקומית לתכנון ובניה צפת (להלן- "**הועדה המקומית**").

2. בהתאם להחלטה זו סכום היטל ההשבחה אמור לפחות מסך של 43,500 ₪ לסך של כ- 24,000 ₪.

3. לאחר מתן ההחלטה, ביקשה העוררת כי הועדה המקומית תישא בהוצאותיה, לרבות שכ"ט עו"ד בסך של 15,000 ₪ בתוספת מע"מ והוצאות נלוות עבור הזמן והטרחה שהשקיעה העוררת בניסיון להביא לתיקון השומה ע"י הועדה המקומית בטרם פניה ועדת הערר. כן ביקשה העוררת כי יושתו על הועדה המקומית הוצאות לדוגמא.

4. לטענת העוררת, בשל טעותה של הועדה המקומית היא נאלצה לנקוט בהליכים ארוכים ולהשקיע זמן וטרחה רבים, שיכלו להיחסך לו פנתה הועדה המקומית אל השמאי המכריע מבעוד מועד; תשלום ההוצאות על ידה יביא לכך שהיא תשלם למעשה סכום קרוב לזה שנדרש מלכתחילה ע"י הועדה המקומית.

5. הועדה המקומית השיבה כי מדיניות ועדות הערר הנה מצמצמת בכל הנוגע לפסיקת הוצאות, שאם לא כן היה בכך כדי להרתיע מפני הגשת עררים. הואיל ושמאי הועדה המקומית יישם את העקרונות השמאיים כפי שנקבעו בשומה המכרעת, למעט הטעויות האריתמטיות שרשאי היה להניח שנפלו בה, הרי מדובר במחלוקת שמאית כנה. כמו כן, לאור סעיף 140ו) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן –"**החוק**"), הועדה המקומית לא היתה רשאית לתקן את שומתה בטרם הגשת הערר. לאור זאת, לא ראוי לפסוק הוצאות כנגד הועדה המקומית.

<u>דיון והכרעה</u>

6. הלכה היא, כי לכל רשות שיפוטית סמכות לפסוק הוצאות בהליכים המנהלים בפניה. ראו דברי השופט ברנזון בע"א 71/180, **לביא נ' קצין התגמולים**, פ"ד כו(2) 501, 506:

> "גם בהעדר הוראה מפורשת בעניין זה יש ויש בכוחה של כל רשות שיפוטית לפי שיקול דעתה, לפסוק הוצאות בקשר לכל הלין או דיון המתקיים בפניה."

7. כן נפסק כי גם לאחר שניתנה החלטת ועדת הערר, מבלי שהתייחסה לסוגיית הוצאות משפט, רשאית היא להשלים החלטתה לעניין פסיקת הוצאות (ראו בר"מ 5720/05 **יוסף גופר כונס הנכסים נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה**, פורסם בנבו).

8. לעניין זה מסור לועדת הערר בפניה התנהל ההליך שיקול הדעת אם ראוי ונכון לחייב צד בהוצאות הצד האחר. ראו למשל ערר (צפון) 868/14 **נזמאת ח'מאיסי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נצרת עלית**.

9. תכליתה של פסיקת הוצאות ושכר טרחת עו"ד לטובת הצד הזוכה היא שלא ייגרם לו חסרון כיס בגין ההוצאות שהוציא בניהול ההליך המשפטי (ע"א 3769/97 **דהן נ' דני** פ"ד נג(5) 581, ואולם, פסיקת ההוצאות נתונה לשיקול הדעת ותחושת הצדק של הערכאה הדיונית (ראו עמ"נ (ת"א) 12622-02-14 **הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' נווה שוסטר**).

10. שיקולים הרלוונטיים לפסיקת הוצאות פורטו בפסק דינו של כבוד השופט מודריק בעמ"ן 33103-02-12 **גלר נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון** (פורסם בנבו, 21.04.2013), והם:

> "הפסיקה טבעה שלושה עיקרים בשיקולי פסיקת הוצאות.(1) פסיקת הוצאות היא פרוגסיבה של הערכאה הדיונית, הרואה לנגד עיניה את מכלול נסיבותיו של התיק ואת ההתנהלות הצדדים במשפט. לפיכך ערכאת ערעור אינה מתערבת בפסיקת הוצאות אלא אם נפלה בדבר טעות או שנתגלה בה חוסר סבירות קיצונית; (2) <u>יש לפסוק לבעל דין שזכה בדינו הוצאות ריאליות; היינו הוצאות שהוציא בפועל או התחייב להוציא</u>; (3) <u>לא ייפסקו הוצאות אפילו הן "ריאליות" אם אין הן "סבירות הכרחיות ומידתיות"</u>. בגדרה של "פסקת הגבלה" זו יבואו שיקולים משיקולים שונים ובהם: <u>נחיצותן של ההוצאות (בהיקפן למעשה), היחס שבין ההוצאות לסעד שניתן בידי בית המשפט, מורכבות ההליך, דרכי התנהלות הצדדים להליך, חשיבות העניין המתברר בהליך המשפטי לצדדים להליך, אינטרס</u>

ערר מס': 8024/19
נושא: הוצאות בהיטל השבחה

> ציבורי המצוי ברקע ההליך, שמירתם של ערכי היסוד (זכות הקניין הפרטי, הבטחת הנגישות לערכאות ושוויון בין בעלי דין (רשם בית המשפט העליון (כתוארו דאז) ד"ר יגאל מרזל בהחלטה בהקשר לבג"צ 891/05 תנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצאת חקלאית בישראל נ' הרשות המוסמכת למתן רישיונות יבוא משרד המסחר והתעשיה (פורסם בנבו).
> ....
>
> יחד עם זאת, זוהי נקודת מוצא בלבד. אין היא נקודת סיום, שכן על היושב בדין לבחון את שיעור ההוצאות הנטען ולבדוק אם המדובר בהוצאות סבירות, מידתיות והכרחיות לניהול ההליך בהתחשב בכלל נסיבות העניין. שכר הטרחה וההוצאות שהוצאו בפועל הן אפוא נתון רלבנטי במסגרת פסיקת ההוצאות אולם לא נתון בלעדי (השוו ע"א 9535/04 סיעת "ביאליק 10" נ' סיעת "יש עתיד לביאליק(טרם פורסם) (פורסם בנבו). הוצאות המשפט אינן פרס או בונוס לצד הזוכה אלא החזר הוצאות נדרשות וראויות בהליך (השוו Crains הנ"ל, בע"מ 488). לפיכך, אין בהכרח לשפות על כל הוצאה שהוצאה בפועל אם אין היא הכרחית לניהול ההליך וכל יסודה הוא בזהירות יתר של בעל הדין (השוו Rechberger הנ"ל, בע"מ 71). ההוצאות צריכות להיות פרופורציונליות להליך עצמו ומהותו שכן בכך יש כדי למנוע הטלת עלות יתר על המפסיד להליך כמו גם עידוד ניהול הליך דאוי על ידי הזוכה (השוו Lownds v home office, (2002) 1 W.L.R. 2450, הלורד Woolf). פסיקת ההוצאות ושכר הטרחה מבוססת היא אפוא על הפעלת שיקול דעת אובייקטיבי בכל מקרה על פי נסיבותיו".

11. בענייננו, שומת הועדה המקומית התעלמה לחלוטין משומה מכרעת רלבנטית, לא הזכירה אותה ולא התבססה עליה בקביעת ערכי השווי. יחד עם זאת, הליך הערר היה קצר ופשוט, ואף אם יכלה הועדה המקומית לפנות אל השמאי המכריע בעצמה, הרי שבכל מקרה היה צורך בהגשת ערר לצורך תיקון השומה, שכן אין בסמכות הועדה המקומית לתקן את ערכי השווי שנקבעו בשומה מטעמה (לעילות המאפשרות תיקון שומה ראו סעיף 14(ו) לתוספת השלישית לחוק).

12. שיקול רלבנטי נוסף הוא מידת הפער בין דרישת התשלום לבין החיוב הסופי. ככל שפער זה גדול יותר כך תגבר ההצדקה לפסיקת הוצאות לטובת הצד הזוכה (ראו עמ"נ (מרכז)-43917-01-13 **יצחק יאסו נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רעננה**). בענייננו, מדובר בפער משמעותי של כמעט 100%, אך לא קיצוני כזה שנדון בפסק הדין הנ"ל.

13. בשים לב למהותו של הליך הערר, שביסודו עקרון השוויון בין נישומים, מחד גיסא, ועל העקרון של הוצאות פרופורציונליות להליך עצמו, מאידך גיסא, אנו מוצאים לנכון לפסוק הוצאות בסך של 7,500 ₪ בתוספת מע"מ לטובת העוררת.

ההחלטה התקבלה ביום: יד' באב , התש"פ, 04.08.2020.

עו"ד שנית אזולאי-שלום	**עו"ד חגית דרורי גרנות,**
מזכירת ועדת ערר	**יו"ר ועדת ערר**
מחוז צפון	**מחוז צפון**