

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

ערר מס' 928/07  
ישיבת ועדת ערר מס' 005/2011  
שנערכה ביום 14.03.2011

מפגש נעמן בע"מ

העוררת

- נגד -

1. הועדה המקומית לתכנון ולבניה חבל אשר
2. מע"ץ – החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

המשיבות

**חברים נוכחים:**

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

**נוכחים נוספים:**

גרשון פינחסיק - שמאי מטעם העוררים  
עו"ד רני גורלי - ב"כ הוועדה המקומית  
דן ברלינר - שמאי מטעם הוועדה המקומית  
מיכאל דמבינסקי - שמאי מטעם הוועדה המקומית  
שלמה כחל - שמאי מטעם הוועדה המקומית  
פנינה נוי - שמאית מטעם המשיבה 2  
עו"ד יגאל קלדס - ב"כ המשיבה 2

פרוטוקול הדיון

גב' נוי:

בתכנית נשוא התביעה יש טעות סופר, לכן אני מבקשת להציג את התכנית הקודמת ג/2263.

עו"ד גורלי:

בתכנית נשוא הערר המצב הקיים לא נכון.

גב' נוי:

הדרך היתה גם בתכנית ג/1318 הקודמת שקדמה ל2263. הדרך היתה כבר קיימת בתכנית הישנה.

מר פינחסיק:

קיבלתי הודעה שעו"ד גבסי סגל נמצאת בבניין. אני מבקש להמתין לה. לעניין הנושא שהועלה לגבי גובל או לא גובל. המשיבות טוענות שהנכס לא גובל בתכנית.

גב' נוי:

הנכס גובל בשצ"פ.

מר פינחסיק:

הבנתי שהיתה טעות לכאורה בתשריט מצב קיים. אם הטענה של גובל - לא גובל נופלת, אין לי מה להגיד.

עו"ד גורלי:

לצורך 197 היחידה היא מגרש ולא חלקה קניינית בטאבו. מבחינת מגרש, המגרש של תחנת התדלוק לא גובל, משום שיש רצועת שצ"פ שמפרידה.

מר פינחסיק:

גובל משמעו גובל בקו כחול ואין מחלקות שהמגרש גובל בקו הכחול. לעניין זכות העמידה בתביעה ליפ 197 - אם הנכס גובל, ניתן לטעון לירידת ערך עקב פגיעה שלא בדרך הפקעה. כל הנתונים מפורטים בחו"ד שלי.

עו"ד גורלי:

כרגע יש לעוררים טענות רק לנוק כלכלי עקיף. רק כאלה.

עו"ד קלדס:

אני מפנה לעמ' 6-5 לחו"ד של מר פינחסיק. זו הטענה היחידה כלפי התכנית. כל הטענה זה אך ורק נגישות, אין טענה אחרת.

מר פינחסיק:

הטענה שלנו היא שגם בהתחשב בפס"ד כהן בחדרה ופס"ד רוטמן, עדיין מדובר לא בפגיעה כלכלית, משום שעצם שינוי נתיבי התחבורה הופך את המגרש הזה ולא משנה מצבעו בתב"ע, למגרש שלא מתאים להיות

תחנתה דלק או שטחי מסחר. התכנית היתה קודמת לתפקוד תחנת הדלק. ההתייחסות היא לא ברמה של כלכלי או 197, אלא שלילת מהות היעוד. ניתן עדיין להפעיל במקום תחנת תדלוק. הטענה שלי האם בכלל נשללה עצם המהות של יעוד המגרש מכוח אותו תכנון תחבורתי של התכנית הפוגעת. למרות פסקי הדין האלה, מדובר על שלילת עצם מהות היעוד. היעוד נפגע ולא הכלכליות נפגעה. שינוי בנגישות יש והוא מהותי.

בוא נדמיין איך מה קורה לרכב שמגיע מכיוון דרום צפונה ורוצה להיכנס לתחנת דלק? במרחק למעלה מק"מ מפניה שמאלה לתחנה מגיע רכב שאמור לפנות שלא בכיוון הנסיעה שלו, לנסוע למעלה מק"מ בכביש שירות ואז לפנות שמאלה, כאשר לאורך הדרך קיימות עשרות תחנות תדלוק.

עו"ד איילה גבסי סגל, ב"כ העוררת ואבי עבאדה, מטעם העוררת, מצטרפים לדיון באיחור של 33 דקות.

מר פינחסיק :

הפונה צריך לתכנן 1.5 ק"מ לפני התחנה את פנייתו לתחנת תדלוק, כאשר מפוזרות באזור עשרות תחנות תדלוק והדבר נראה לי לא סביר. נשללה עצם המהות של התחנה. לב לבו של המתחם זה כניסת כלי הרכב באופן סביר ללא תכנון מוקדם.

היה רמזור ובפניה ישירה ניתן היה להיכנס למתחם התחנה. מי שמגיע מצפון צריך במרחק של ק"מ וחצי לתכנן את הירידה שלו מהכביש הראשי לכביש שירות ע"מ להיכנס לתחנה. אי אפשר מתוך הדרך לתכנן כניסה לתחנה. כניסה ויציאה צמודה לדרך השירות.

עו"ד גורלי :

אני מבקש שהעוררת תציג את הזכויות שלהם בקרקע, הם לא רשומים בטאבו.

עו"ד גבסי סגל :

אין לנו בעיה עם זכות בקרקע. אני מציגה לעו"ד גורלי את המסמכים המוכחים זכות בקרקע. זו חלקה ענקית במושע, יש לנו הסכם עם המינהל.

זכויות בקרקע יש. לעניין הפגיעה, אין מחלוקת שעל פי פס"ד קורן פגיעה כלכלית לא מזכה לפיצוי לפי 197. אמרה זו היא מסויגת במובן הזה שאם הפגיעה מהווה פגיעה ששוללת הלכה למעשה באופן מלא וגם באופן כמעט מוחלט את היעוד של מקרקעין. קורן הרחיקו את הכביש ונכנסים מכיוון אחר. כאן ביעוד המגרש, אשר מגרש מסחרי, נכון שיש גישה. לא אמרתי שאין גישה. הגישה הזו היא לא מספיקה. רמת הכניסה ורמת הנגישות היום למגרש היא פעם אחת מכביש שירות שמגיע מדרום וצריך להתחבר אליו, וכשיוצאים מתחנה צריך לחזור דרומה. בעצם חוזרים חזרה בניגוד לתנועה.

להגדיר את הנזק ככלילי בלבד זה להניח את המבוקש. לא כל פגיעה שיש בה גם פן כלכלי לא נשללת על הסף לפי 197. בשביל 197 מקרה קלאסי זה שינוי יעוד. קרקע שמיועדת למסחר ותחנת תדלוק כאשר נפח התנועה מצטמצם עד דק, כך שאי אפשר לראות מראש את נכניסה ויציאה אליה.

מדובר פה בשינוי שעוקר ומאיין את אפשרות השימוש בקרקע כקרקע למסחר או תחנת דלק. אין שום יתרון בניגוד למקרה של קורן, מצד היעודים אי אפשר לראות את השינוי הזה כלא פוגע.

בעיני צריך בכל מקרה להעביר את התיק לשמאי מכרעי שיקבע האם השינוי הוא אכן כזה שעלול לטענתנו לשלול את היעודים הללו או לא.

המצב שאתה לא יורד באופן רציף לכביש שירות, אלא מתחבר לכביש שירות במרחק אדיר מהתחנה. אני מפנה לפס"ד בעניין רוטמן.

גב' נוי :

יש לנו דוח, חו"ד מפורטת של יועץ תחבורה אשר מתייחסת לכל הפניות ולתנועה. היא מצביעה שכמות התנועה שתגיע לתחנה כתוצאה מהתכנית נשוא הערר תהיה גבוהה יותר. חו"ד הזאת היא חלק מהשומה. חו"ד היא מאוד מופרטת ומדברת על כך שיש תנועה ישירה, היא דרך שירות ונסיעות שנעשות בכביש ומפספסים את הפניה, יש צורך בתיקון תנועה.

עו"ד גבסי סגל :

השאלה פה היא מה השתנה בדרך הגישה. פעם שניה, האם יעוד המקרקעין למסחר ותחנת תדלוק מצריך נפח תנועה מיוחד או דרך גישה מסוימת והאם השינוי הזה הוא פוגע. אם כן, גם פגיעה כלכלית מהווה עילה ל79. אם עד היום היתה לי גישה מדרום, גישה ישירה, השינוי מדרום לצפון הוא שינוי קריטי, מהותי.

את מתייחסים לקרקע כריקה עם היעודים שיש בה, אני לא רואה איך על פי הנגישות הקיימת לפי המצב המוצע איך היעודים האלה בר ביצוע. כאשר אתה מסתכל על הקרקע שמיועדת למסחר, אתה שוקל שיקולים כלכליים. הגישה מדרום בהכרח נפגעת.

עו"ד קלדס

אני מפנה לתגובה לערר.

שמעתי את טיעוני העוררת, יש שני דברים שאנו מסכימים - אין שום פגיעה במצב התכנוני במקרקעין, אין כאן שינוי יעוד, וגם ניתן להפיק במקום תחנת דלק. שני הדברים האלה צריכים להביא לדחיית התביעה על הסף. במקר של קורן וכהן המצבים היו הרבה יותר קיצוניים, שם היה מדובר בסגירה טוטאלית של סגירת גישה לתחנה. ביהמ"ש העליון שלל את הפיצוי. במקרה נשוא הערר, אנו טוענים שהגישה הושבחה וגם אם יש על זה ויכוח, עדיין יש מקום לדחות את התביעה על הסף.

אנו טוענים שלא צורף שום מסמך לערר אשר מוכיח את זכויות העוררת במקרקעין. היום צירפו 2 מסמכים. אני טוען שהם לא הוכיחו את הזכויות שלהם במקרקעין. יש פה עוד חוזה נוסף רלוונטי בין התובעת בין המפעיל של התחנה. היום לדעתי הנזק הכלכלי הוא של המפעיל ולא של העוררת.

עו"ד גורלי:

אני מצטרף לעמדת חברי. אנו מבקשים לפסוק הוצאות.

עו"ד קלדס:

אני מבקש לפסוק הוצאות גם.

עו"ד גבסי סגל:

לפני שבאתי הנה אני לא חושבת שזה מקרה קל, אני אומרת שזה לא מקרה של סילוק על הסף במובן הזה שכשאתה מסתכל על מהות השימוש בקרקע, ישנה פגיעה. אני מבקשת לתת החלטה בתיק. אני מבקשת להשהות את מתן החלטה ליומיים ע"מ להתייעץ עם הלקוח.

### החלטה

היה ותוך 7 ימים לא תתקבל הודעה כלשהי מהעוררת, תינתן החלטה סופית בערר.

עו"ד דרור לביא-אפרת  
יו"ר ועדת הערר

דינה קרסיק  
קלדנית 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', ו', 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' 817/09  
ישיבת ועדת ערר מס' 005/11  
שנערכה ביום 14.03.2011

1. ג'ואברה טארק
2. ג'ואברה טטיאנה

### העוררים

- נגד -

### הועדה המקומית לתכנון ולבניה מבוא העמקים

### המשיבה

#### חברים נוכחים:

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

#### נוכחים נוספים:

עו"ד אחמד סעדי - ב"כ העוררים  
עו"ד אדוה סגמן - ב"כ הוועדה המקומית

### פרוטוקול הדיון

עו"ד סעדי:

ביקשנו לתת החלטה על סמן השומה של מר דיאמנד. הויכוח הוא הריבית. התבקשנו להגיש תגובה לעניין.

עו"ד סגמן:

לא קיבלתי תגובת העוררים.

עו"ד סעדי :

אני מוסר לחברתי את התגובה.  
שילמנו כשישים אלף ₪, יש לנו שובר. אני מגיש את שובר לחברתי ולחברי הוועדה. הקרן היא 56,440 ₪. המחלוקת היא לגבי שנה אחת. אנו טוענים שהיתה בקשה בשנת 2007. למרות בקשות חוזרות, לא שמנעו מהוועדה במשך שנתיים. הבעיה כפי שהבנתי שהתחלפו הרבה אנשים באותה תקופה בוועדה. אני פניתי לוועדה וחייפשו ארוכות עד שנמצא תיק בפניה נידחת - היה זה מכתב ממש בסוף. הוציאו לי את זה וההליך התחיל להתגלגל. יש לי הרבה פניות ופקסים ואישורים, שנתיים לא שמעתי כלום. העסקה היתה באפריל 2005. פניתי פעמיים בפקס, פניתי לאחר מכן אישית וקיבלתי חותמת. דיברתי עם מהנדס הוועדה, יוסף, והוא הבטיח לי שזה ייעצר במרץ 2010. הוא התחייב לי אישית שזה ייעצר.

עו"ד סגמן :

גם אם היתה פניה ראשונה ב-2008, התהליך עדיין לוקח זמן, אף אם לא היו עיכובים.

עו"ד סעדי :

באוקטובר 2009 הוציאו לי שומה והוגש ערר בדצמבר 2009.

### החלטה

הואיל ובי"כ העוררים פנה לוועדה המקומית ביום 28.4.08 אך לא קיבל שומה עד לחודש אוקטובר 2009, לאחריה הוגש ערר שבפנינו הרי שעל פיה העקרונות שנקבעו בע"א (ראשלי"צ) 154/06 גרינשטיין נגד וועדה מקומית לתו"ב נתניה, פורסם במאגר נבו, יש לחייב העוררים בהפרשי הצמדה וריבית עד למועד הפניה ולאחריה יש לחייבם בהפרשי הצמדה בלבד.

לנוכח התוצאה אליה הגענו בערר כל צד ישא בהוצאותיו.

עו"ד דרור לביא-אפרת  
יו"ר ועדת הערר

דינה קרסיק  
קלדנית 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', ו', 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' 836/10  
ישיבת ועדת ערר מס' 005/2011  
שנערכה ביום 14.03.2011

1. רזק פיראס
2. סלאם יעקובי

העוררים

- נגד -

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מבוא העמקים

המשיבה

**חברים נוכחים:**

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

**נוכחים נוספים:**

עו"ד סאמר בסול - בי"כ העוררים  
עו"ד אדוה סגמן - בי"כ הוועדה המקומית

פרוטוקול הדיון

החלטה

העוררים זומנו כדין לדיון אך איש מטעמם לא התייצב. ב"כ העוררים הודיע כי הוא חולה ולא יגיע לדיון, אך הסכים שהחלטה תינתן על בסיס כתב הערר. בהתאם לתקנה 9 לתקנות התכנון והבניה (סדרי הדין בועדות ערר בעררים לפי סעיף 198 לחוק) התשנ"ח 1997 אנו מחליטים לדון בערר בהעדרם.

**עו"ד דרור לביא-אפרת**  
**יו"ר ועדת הערר**

**דינה קרסיק**  
**קלדנית ועדת הערר**

עו"ד סגמן :

לא הוגשה פה שומה נגדית ולא צורפה בדיעבד. לכן יש לדחות על הסף את הטענה על גובה החיוב. היות וסכום ההיטל הוא כשלושת אלפים ₪, אני מבקשת לדחות את הערר. זה מ-2008, אם הקרן כל כך נמוכה, זה לא יגיע לסכום גבוהה. אי אפשר להתנגד לגובה ההיטל אם לא מגישים שומה נגדית. יש החלטה של ביהמ"ש העליון לעניין עצם החיוב. אני לא חושבת שבכלל יש בסיס לערר הזה. החלטה שלי על תוספת זכויות היא מ-12.2.02. אני לא בטוחה שהוא שילם את החיוב משנת '97.

### החלטה

לאחר שבחנו את טענות העוררים לא מצאנו כי יש בהם ממש. לא הוגשה שמאות נגדית המערערת על קביעותיו של שמאי הוועדה המקומית וממילא מדובר בסכומים נמוכים ביותר שלא היה מקום לשלוח את הצדדים לשמאי מייעץ אשר עלותו תהיה גבוהה יותר מאשר סכום של השומה כולה. הואיל וקיימת טענה בערר כאילו חלק מהיטל ההשבחה שולם בעת הוצאת ההיתר בשנת 2000, אזי היה והעוררים יציגו אישורים על תשלום של היטל השבחה, הרי שיש לנכות תשלום זה מהיטל ההשבחה הנוכחי. בכפוף להסתייגות הנ"ל, הערר נדחה.

**עו"ד דרור לביא-אפרת**  
**יו"ר ועדת הערר**

**דינה קרסיק**  
**קלדנית 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' 892/10  
ישיבת ועדת ערר מס' 001/2011  
שנערכה ביום 16.01.2011

ג'מאל מהנא טריף

העורר

- נגד -

ועדה מקומית לתכנון ולבניה גליל מרכזי

המשיבה

**חברים נוכחים:**

- עו"ד דרור לביא-אפרת  
- גב' עמית חגית

**נוכחים נוספים:**

- עו"ד מוניר עבאס  
- עו"ד אמל מאדי  
- מוטי זיד

- ב"כ העורר  
- ב"כ העורר  
- שמאי מטעם הוועדה המקומית

פרוטוקול הדיון

הודענו לצדדים כי השמאי מאיר גרון חולה ואינו יכול להגיע לדיון ועל כן נקיים את הדיון במושב חסר בהתאם לסמכותנו לפי סעיף 42 (ג) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

הצדדים:

אין לנו התנגדות לקיים דיון במושב חסר.

עו"ד עבאס:

ישבנו עם יו"ר הוועדה המקומית, ונאמר לנו כי הדרך היחידה בפנינו להגיש ערר. את התגובה של הוועדה המקומית קיבלתי בפקס שלשום, זה מצביע על אופן והתייחסות שניתנה לתיק זה. לא יתכן שאנו מקבלים חו"ד וממנה עולה כי ביקור בשטח היה ב-25.07.10, הדוח התקבל במשרדי הוועדה כחודש וחצי לאחר מכן והוא נושא תאריך 26.07.10. לדעתי יש פה פגם בהתייחסות לתיק הזה. הקונה קנה לפני שנתיים 936 מ"ר ושילם היטל השבחה, כמעט 50 אלף ₪. אני מבקש לציין כי היטל השבחה שולם במלואו והעברנו את הזכויות בטאבו לשמו של הקונה ואנו חושבים שנעשה כאן עוול. אנו חולקים על השומה עצמה. אני מפנה לנספח ג' לערר. זה נשלח לוועדה המקומית כפי שזה נשלח לוועדת הערר.

מר זיד:

אני לא קיבלתי את הנספח הזה. יתכן וזה נשלח לוועדה יחד עם הערר, אבל זה לא הגיע אליי. בחלקה יש הפרשות לצרכי ציבור 25%.

עו"ד מאדי:

יש גם טעויות עובדתיות בשומת הוועדה, הם מתייחסים לשוב אחר.

עו"ד עבאס:

הם לא היו בשטח בכלל.

עו"ד מאדי:

אני מראה לוועדה שני דוחות, כתוב שם סכנין.

מר זיד:

זה טעות טכנית, שגיאת כתיב, אני לא בדקתי את סכנין. גם התב"ע, גם כל ההתייחסות לגיוליס בלבד.

עו"ד עבאס:

אני טוען שלא נערך ביקור בשטח לצורך חו"ד.

עו"ד מאדי:

יש דברים בשטח שלא צריך שמאי, אלא שכר ישר. השמאי לא לקח בחשבון כמה עובדות שצינו. הנתונים הפיזיים של המקרקעין שגויים, לכן אני חושב שיש מקום להחזיר את השומה לוועדה המקומית לתיקון לפי סעיף 14 (ו). חו"ד היא מוגזמת לאור כל הנתונים. שילמנו 51,000 ₪.

מר זיד:

שמאות שלי היא 38 מול 28. הם מסתכלים על הצמודות וריבית וזה משגע אותם. אגב, זה שתי חלקות שונות. יכול להיות שיש הפרשים של כחמישה אחוז בין שמאי לשמאי.

עו"ד עבאס:

אנו רוצים לבדוק את האפשרות של הגשת שומה מטעמנו והפנייה לשמאי המייעץ לאחר מכן. אני מבקש שהות של 30 יום, אנו נודיע לוועדת ערר האם אנו מעוניינים בהמשך ההליך.

### החלטה

על העורר להגיש חו"ד נגדית לשומת הוועדה המקומית תוך 30 יום מהיום. היה ותוגש חו"ד כאמור, ימונה שמאי מייעץ ע"י יו"ר מועצת השמאים. אם לא תתקבל הודעה כלשהי תוך פרק זמן האמור, הערר יימחק ללא התראה נוספת.

עו"ד דרור לביא-אפרת  
יו"ר ועדת הערר

דינה קרסיק  
קלדנית ועדת הערר

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים - מחוז הצפון**  
**ועדת ערר מחוזית**

ערר מס' 801/11  
ישיבת ועדת ערר מס' 005/2011  
שנערכה ביום 14.03.2011

**אנקרי חיים**

**העורר**

- נגד -

**הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה הגליל**

**המשיבה**

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

**נוכחים נוספים:**  
עו"ד צחי בן עיון - ב"כ הוועדה המקומית  
מרק פסין - מהנדס הוועדה המקומית  
בני פיש - שמאי מטעם הוועדה המקומית

**פרוטוקול הדיון**

**החלטה**

העורר זומן כדין לדיון אך איש מטעמו לא התייצב, למרות שהמתנו למעלה מ-25 דקות. בהתאם לתקנה 9 לתקנות התכנון והבניה (סדרי הדין בוועדות ערר בעררים לפי סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק) התשע"א 2010 אנו מחליטים לדון בערר בהעדרו.

**עו"ד דרור לביא-אפרת**  
יו"ר ועדת הערר

**דינה קרסיק**  
קלדנית ועדת הערר

עו"ד בן עיון:  
טופס 4 יצא ב-99. ההיתר החדשה על בניה בלתי חוקית.

מר פסין:  
ההיתר הראשון הוא קיבל ב'91. עד '99 הוא בנה את הבית שלו, בנה אותו יותר גדול והגיש ב'99 תכנית שינויים כולל לגליזציה, קיבל היתר בניה ב'99. על זה לא שילם העורר היטל השבחה. לא היה על מה לשלם. בשנת '90 אושרה תכנית ג/6071. הוא בנה לפי 6071. אחרי זה הגיש העורר בקשה נוספת, בשנת 2000. גם קיבל היתר בניה לפי 6071. אחרי זה הוא עוד פעם בונה ומגיש לגיטימציה לכל מה שיש לו בפועל, אך הוא כבר לא נכנס בהוראות התכנית 6071.

עו"ד שלומי נעמן, ב"כ העורר, מצטרף לדיון באיחור

מר פסין:  
מכוח התכנית הקודמת הוא יכול היה לבנות שטח עיקרי 40 אחוז. ופה מותר לו 60, והוא בנה את כל 60%. יש פה תביעה משפטית על זה, ביהמ"ש קבע שצריך להסדרי לגיטימציה וזה מה שהעורר עשה. ביהמ"ש קבע בכפל אגרות, אך לא קבע על כפל השבחה.

עו"ד נעמן:  
קראתי את תגובת הוועדה. יש עוד שתי טענות שאין התייחסות אליהם. לפי התכנית הישנה אפשר לבנות 40% שטח עיקרי. גודל המגרש הוא 531 מ"ר, דהיינו מדובר ב-212.4 מ"ר לפי התכנית הישנה. יש פה הפרש זניח של כ-4 מ"ר שלא היו אמורים להיכלל בשומה.

מר פיש:  
אני אבדוק האם זה נכון. אם זה נכון, זה יופחת. זה נתון עובדתי.

עו"ד נעמן :

בנוסף, מדובר באזור שנקראה שכי' שלומית א', ההתייחסות לשכונה הזאת, שכונה ישנה, היא גם קיבלה והוכרזה כשיכון ציבורי לפי תכנית בשנת 97. אני מפנה לתרש"צ. במועד המימוש לא היה אמור להיות היטל השבחה. לפי החוק, זה פטור מהיטל השבחה. לפי הוראת השעה. ברגע שרושמים את הנכס, האישורים מהוועדה לא רלוונטיים.

הדירה נמצאת באזור הישן, עוד לפני שהוקמו שאר השכונות. הרישום נעשה בטאבו, אך רק לשכונה הזאת כי הוכרזה כשיכון ציבורי, אין עוד שכונה כזאת.

אני מפנה לנספח ז' שצורף לתגובה. ב94' ניתנה החלטה נוספת אשר מכריזה מחדש על האזור ומהווה הכרזה בפני עצמה. אני מפנה לסעיף 7 להודעת הערר בעניין זה. אין הבדל בין שיקום פיזי לבין שיקום חברי לעניין היטל השבחה.

לפי הפסיקה הפטור הוא ביטול החובה, ברגע שניתן פטור בעת ההכרזה.

מר פסין :

הבקשה הוגשה ב2010.

עו"ד בן עיון :

בשנת 2008 בדקנו את העניין, המועצה המקומית קיבלה תשובה, צירפנו לתגובה. גם הבקשה להיתר היא בקשה חדשה, לא בקשה שהוגשה ב94'. לכן יש חיוב.

עו"ד נעמן :

בתגובה אין שום מחלוקת לגבי הבחנה בין שיקום פיזי לחברתי. טענתי את זה במפורש בסעיף 7, בתגובה אין שום התייחסות לעניין זה.

עו"ד בן עיון :

אני מפנה את חברי לנספחים שמהווים חלק מהתגובה. היתה גם התייחסות לפטור מ140 מ"ר.

עו"ד נעמן :

אני הבאתי אישור רפואי של הלקוח שלי, אשר סובל מסרטן ונמצא ממש במצוקה. אני מבקש להתייחס לנושא הזה, אני מדבר לוועדה המקומית.

מר פסין :

יש לנו סמכות לדון באגרה. בהיטל השבחה אין לנו סמכות.

עו"ד נעמן :

אני מפנה לסעיף 19 א' לתוספת השלישית.

מר פסין :

היטל השבחה ברובו לא מכוח הקלה או שימוש חורג, אלא מכוח תכנית. מכוח הקלה זה כ800 ₪ בלבד.

עו"ד נעמן :

אני מבקש שהשומה תיבדק ע"י הוועדה המקומית ותיתקן במידת הצורך. כמו כן אני מבקש להפחית את תשלומי הצמדה וריבית.

מר פיש :

אין פה ריבית, רק הצמדה. זה בקשה להיתר.

עו"ד נעמן :

לאור המלצת וועדת הערר אני חוזר בי מטענותיי למעט בקשה לתקן את הטענות בשומה.

### החלטה

לאור הודעת ב"כ העורר, הערר נדחה. עם זאת, על הוועדה המקומית לבדוק את טענת העורר לגבי טעות בחישוב שנפלה בשל זכויות הבניה במצב קודם, ככל שקיימת טעות שכזו. אין צו להוצאות.

עו"ד דרור לביא-אפרת  
יו"ר ועדת הערר

דינה קרסיק  
קלדנית ועדת הערר



**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים - מחוז הצפון**  
**ועדת ערר מחוזית**

ערר מס' 807/11  
ישיבת ועדת ערר מס' 005/2011  
שנערכה ביום 14.03.2011

מטר וליד

העורר

- נגד -

הועדה המקומית לתכנון ולבניה נצרת

המשיבה

**חברים נוכחים:**

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

**נוכחים נוספים:**

עו"ד נביל חאיק - ב"כ העורר  
עו"ד מונה חאיק - ב"כ העורר  
זיבק מרואן - מטעם העורר  
עו"ד מוחמד איברההים - ב"כ הועדה המקומית

**פרוטוקול הדיון**

עו"ד איברההים:

שמאות של קרואר היא לצורך העברת בעלות, כשמקודם לאדון היה מימוש חלקי ובעת היתר בניה הוא חויב על מימוש חלקי. היום הוא עשה רישום בטאבו.

עו"ד נביל חאיק:

לעניין המימוש החלקי ב2001 אני טוען שלא היה הסכם, אמרו לו שהוא בונה ומקבל פטור ל120 מ"ר. לא נתנו שומה, לא נתנו אפשרות להמציא שומה כנגד. ההיה סכום נמוך, היה ערך נמוך.

עו"ד איברההים:

לאור הערות הועדה בדבר החוסר פרוט בשומה של הועדה המקומית אני מתחייב להחזיר בחזרה את השומה לשמאי של הועדה ע"מ שייתן שמאות מפורטת מבחינת מצב קודם ומצב חדש, וכן גם התייחסות של התשלום היטל השבחה ששולם ולא נוכה אם אכן לא נוכה. לאור זאת, הדיון בערר הזה מתייתר והשומה תתוקן במסגרת תיקון טעות. אני מפנה להחלטת וועדת הערר צפון בתיק ערר 801/09.

עו"ד חאיק:

לאחר תיקון השומה אנו נטען בקצרה.

**החלטה**

הואיל ושומה שהוגשה ע"י הועדה המקומית אינה מפורטת ולא ניתן ללמוד ממנה על שווי המקרקעין במצב הקודם ועל שווים במצב החדש על דרך עריכת השומה או על העסקאות עליהם הסתמכה היא, הרי שיש בכך פגם היורד לשורש השומה עצמה ולא ניתן לקבלה בצורה שכזו. כמו כן לא ברור האם שמאי הועדה המקומית התייחס למימוש החלקי שהיה בשנת 2001. הואיל וכך, התיק מוחזר לוועדה המקומית ע"מ שתערוך שומה כיאות ותעבירה לידי העורר. היה והעורר ירצה לחלוק על שומה זו, יוכל הוא לפעול על פי הוראות סעיף 14 לתוספת השלישית כאילו המדובר בשומה חדשה.

ככל שהדבר נוגע לריביות, הואיל והנסיבות במקרה זה הינן זהות לאלו שעמדו בפנינו בערר 801/09 אנו מורים לוועדה המקומית לפעול בהתאם להחלטתנו הנ"ל בעניין זה גם במקרה הזה ובמקרים נוספים הקשורים בחלקות נשוא אותו ערר.

עו"ד דרור לביא-אפרת  
יו"ר ועדת הערר

דינה קרסיק  
קלדנית ועדת הערר

