



בית המשפט המחוזי בחיפה

09 ספטמבר 2015

עח"ק 8404-12-13 וינדמן נ' מועצה מקומית מזכרת בתיה
עח"ק 11448-12-13 פרס נ' רשות נחל וניקוז שורק לכיש
עח"ק 4331-02-14 דהן נ' רשות נחל וניקוז שורק לכיש
עח"ק 4336-02-14 רכבת המושבה בתיה בע"מ נ' רשות נחל וניקוז לכיש

בפני הרכב בית הדין לענייני מים:
כב' השופט רון שפירא [אב"ד]
מר שאול שטרייט, נציג ציבור
מר ישראל מנטל, נציג ציבור

- העוררים**
1. אמנון וינדמן, ת"ז 051331379 (עח"ק 8404-12-13)
 2. רחל פרס, ת"ז 003925716 (עח"ק 11448-12-13)
 3. שמעון דהן, ת"ז 068446160 (עח"ק 4331-02-14)
 4. רכבת המושבה בתיה בע"מ, ח"פ 513969824 (עח"ק 4336-02-14)
- העוררים 2-4 ע"י ב"כ עו"ד רפאל לוי אבשלום

נגד

- המשיבות**
1. מועצה מקומית מזכרת בתיה
 2. רשות נחל וניקוז שורק לכיש
- ע"י ב"כ עו"ד עופר שפיר ועו"ד אילנית הומינר

פסק דין

כב' השופט ר' שפירא, סגן נשיא [אב"ד]:

הרקע לעררים וטענות הצדדים:

בפנינו עררים שהוגשו לפי סעיף 35 לחוק הניקוז וההגנה מפני שיטפונות, התשי"ח – 1957 (להלן: "חוק הניקוז") ובמסגרתם מבקשים העוררים להכריע בדבר גובה פיצויי הפקעה להם הם זכאים בגין הפקעת זכות הבעלות במקרקעין כמפורט בעררים מכוח תוכנית ניקוז שסימונה מח/ש/569 (להלן: "תכנית הניקוז"). בהסכמת הצדדים ובאי כוחם אוחד הדיון בכל ארבעת העררים.

בטרם נתייחס למחלוקת ולהליך שבפנינו נציין כי בפתח הדיון בעררים אלו הודע לצדדים ולבאי כוחם כי אחד מחברי המותב הוא תושב המועצה המקומית מזכרת בתיה ואולם אינו מכיר את הצדדים ואינו קשור לנושא שבמחלוקת. הצדדים הודיעו כי מבחינתם אין כל מניעה לקיום הדיון בהרכב זה של בית הדין.

עניינה של תכנית הניקוז הינו הסטת נחל השלושה, שחלקים מהתוואי הטבעי שלו עברו בחלקה הדרומי של שכונת מגורים המצויה בשלבי הקמה ואכלוס בתחום השיפוט של המועצה והסדרתו בתוואי מאושר מחוץ לגבולות מתחם תכנית בניין עיר של השכונה. בהתאם לתוכנית הניקוז, תוואי



בית המשפט המחוזי בחיפה

09 ספטמבר 2015

עח"ק 8404-12-13 וינדמן נ' מועצה מקומית מזכרת בתיה
עח"ק 11448-12-13 פרס נ' רשות נחל וניקוז שורק לכיש
עח"ק 4331-02-14 דהן נ' רשות נחל וניקוז שורק לכיש
עח"ק 4336-02-14 רכבת המושבה בתיה בע"מ נ' רשות נחל וניקוז לכיש

1 הנחל המאושר עובר בעיקר בחלקות חקלאיות וחלקות בייעוד לתעשייה בבעלות פרטית. לאור זאת,
2 תוכנית הניקוז כוללת הוראות בדבר תפיסת מקרקעין לצמיתות לצורך ביצוע התכנית.

3
4 על פי צו הניקוז וההגנה מפני שיטפונות (הקמת רשויות ניקוז), התש"ך – 1960, חולשת רשות נחל
5 וניקוז "שורק לכיש" בענייני ניקוז, בין היתר, על תחומה של המועצה (להלן: "רשות הניקוז"). רשות
6 הניקוז הפעילה את כוחותיה וסמכויותיה לפי סעיפים 29-30 לחוק הניקוז לשם תפיסת המקרקעין
7 בהתאם לתכנית הניקוז והמועצה ביצעה את העבודות מכוח תכנית הניקוז והיא זו האמונה על פיצוי
8 בעלי המקרקעין המופקעים בתחומה של תכנית הניקוז. המועצה שילמה לעוררים 1 ו-4 פיצויים
9 שאינם שניים במחלוקת על פי חוות דעת שמאית מטעמה והעוררים נסבים על טענות העוררים כי
10 הינם זכאים לתמורה נוספת בגין הפקעת המקרקעין. העוררים 2 – 3 סירבו לקבל את הפיצויים שאינם
11 שניים במחלוקת וטוענים כי הינם זכאים לתמורה גבוהה יותר בגין הפקעת המקרקעין. יצוין כי
12 המועצה הציעה לעוררים 2 - 3 תשלום פיצויים שאינם שניים במחלוקת על פי חוות דעת שמאי
13 מטעמה, נערך הסכם ואולם טרם החתימה נמלכו עוררים אלה בדעתם ובחרו שלא לקבל את הפיצויים
14 שאינם שניים במחלוקת.

15
16 תכנית הניקוז באה לעולם לאור הוראות תקנון תכנית בניין עיר זמ/250/2 אשר חייב כתנאי להוצאת
17 היתרי בנייה בחלק הדרומי של שכונת מגורים בו עבר נחל השלושה להסדיר את הנחל בתוואי מאושר
18 סופית על פי תכנית להסדרת הנחל על פי חוק הניקוז. המועצה יזמה את תכנית הניקוז בהתאם
19 להוראות תב"ע זמ/250/2 הנ"ל ולמעשה קבעה את הסטת התוואי של הנחל העובר בשכונה אל מחוץ
20 לה והסדרתו מדרום לתוואי המקורי בצמוד לכביש 411 ובתוך תחום מגבלת קווי הבניין של הכביש.

21
22 תכנית הניקוז פורסמה להתנגדויות ביום 29.1.09. דבר אישורה של תכנית הניקוז פורסם ביום
23 12.4.10. ביום 7.3.12 פרסמה רשות הניקוז הודעה בדבר תפיסת מקרקעין לצורך הקמת מפעל ניקוז
24 ולעוררים נשלחו הודעות אישיות באמצעות הדואר. העבודות מכוח התכנית החלו בחודש נובמבר
25 2012 והסתיימו בחודש ספטמבר 2013. כאמור, בין המועצה ובין חלק מהעוררים (העורר 1 אמנון
26 וינדמן והעוררת 4 פרס רחל) נחתמו הסכמי פיצוי הפקעה לתשלום פיצויי הפקעה שאינם שניים
27 במחלוקת וזאת בהתאם לשומה שנערכה על ידי שמאי מטעם המועצה. בהתאם, המועצה שילמה
28 לחלק מהעוררים את הפיצויים שאינם שניים במחלוקת. בהתאם לשומה שנערכה על ידי שמאי מטעם
29 המועצה (שמר) הפיצוי עבור כל מ"ר משטח החלקות החקלאיות בבעלות העוררים הינו 150 ₪ למ"ר.
30 יצוין כי העוררים 1 ו-4 (וינדמן ופרס) הגישו שומה מטעמם וטענו לנזק ליתרת החלקה.



בית המשפט המחוזי בחיפה

09 ספטמבר 2015

ע"ק 8404-12-13 וינדמן נ' מועצה מקומית מזכרת בתיה
ע"ק 11448-12-13 פרס נ' רשות נחל וניקוז שורק לכיש
ע"ק 4331-02-14 דהן נ' רשות נחל וניקוז שורק לכיש
ע"ק 4336-02-14 רכבת המושבה בתיה בע"מ נ' רשות נחל וניקוז לכיש

המשיבה טוענת שעל פי הוראות הדין – סעיף 34א(א) לחוק הניקוז, סעיף 1 לכללי המים (חישוב פיצויים), תשכ"ב – 1961, וסעיפים 93 ו-72 לחוק המים, התשי"ט – 1959 – מועד אישור התכנית הוא המועד הקובע לשומה, קרי, יום 12.4.10. בתחילה טען העורר וינדמן כי המועד הקובע לעריכת השומות הינו מועד שליחת ההודעה בדבר תפיסת המקרקעין ולכל הפחות מועד פרסום ההודעה הפומבית בדבר תפיסת המקרקעין ביום 7.3.12. מאוחר יותר, כאשר הגיעו הצדדים להסכמה למינוי שמאית מוסכמת מכריעה, הוסכם בין הצדדים כי המועד הקובע לעריכת השומה הינו מועד אישורה של התוכנית, קרי, יום 12.4.10.

במהלך הדיון בעררים שבנדון, אשר הדיון בהם אוחד, הסכימו הצדדים למנות שמאית מקרקעין, הגב' נעמי ספיר, אשר תכריע במחלוקות בין הצדדים – שווי הפיצוי למ"ר והאם נותר נזק ליתרת החלקות של העוררים ויש לפצות בגין נזק זה. הצדדים הסכימו כי השמאית המוסכמת תכריע במחלוקות הנ"ל ותקבע את שווי הפיצוי למ"ר ואת שווי הפיצוי ליתרת החלקות, ככל שתמצא שנוותר נזק כזה. הסכמה זו קיבלה תוקף של החלטה של בית הדין. השמאית המוסכמת מסרה את חוות דעתה, השיבה לשאלות הבהרה שהוגשו מטעם המשיבות ואף נחקרה בדיון שהתקיים לפני בית הדין למים ביום 2.6.15.

העוררים מבקשים לאמץ את חוות הדעת של השמאית וטוענים כי מדובר בשומה מוסכמת ואין מקום להתערב בחוות דעתה של השמאית אשר מונתה בהסכמת הצדדים כשמאית אשר תכריע במחלוקות בין הצדדים. נטען כי כאשר מדובר בשמאי מוסכם מיוחס משקל ניכר לרצון הצדדים וכפועל יוצא נקבעה אמת מידה מחמירה יותר להתערב בקביעותיו שלפיה יש להתערב בהן רק מקום בו פעל השמאי תוך חריגה מסמכות או בניגוד לכללי הצדק הטבעי.

המשיבות טוענות כי קיימות מספר טעויות מפורשות בבסיס הנתונים ששימש את השמאית בחישוב ערכי הקרקע אשר לדעתן מצדיק ביטול חוות הדעת ולחילופין השבת חוות הדעת לשמאית לעיון נוסף לשם תיקון הטעויות וביצוע תחשיב מחדש. הפגמים בחוות דעת השמאית לטענת המשיבות הם:

- א. נתון השטח בעסקה 4, שנכללה בטבלת פרוט עסקאות לפי גישה א' (גישת ההשוואה על פי עסקאות מדווחות באתר רשות המיסים), הינו שגוי וזאת לאור הסכם המכר העומד ביסוד העסקה, שעלה בידי המשיבות להציג בפני השמאית במסגרת שאלות הבהרה. על כן, נטען כי יש לערוך שקלול מחדש של העסקאות בגישה א' ולהכליל את עסקה 4 בגישה ב' (גישת ההשוואה על פי ניתוח חוזה מכר) וליתן לה את המשקל שנתנה השמאית להסכם בעסקה ב'.
- ב. הנתונים המופיעים בעסקה 2 בטבלת פרוט עסקאות לפי גישה א' אינם מתיישבים עם הנתונים המופיעים ברשות המיסים ביחס לעסקה זו. גם נסח הטאבו של המקרקעין



בית המשפט המחוזי בחיפה

09 ספטמבר 2015

עח"ק 8404-12-13 וינדמן נ' מועצה מקומית מזכרת בתיה
עח"ק 11448-12-13 פרס נ' רשות נחל וניקוז שורק לכיש
עח"ק 4331-02-14 דהן נ' רשות נחל וניקוז שורק לכיש
עח"ק 4336-02-14 רכבת המושבה בתיה בע"מ נ' רשות נחל וניקוז לכיש

- 1 הרלוונטיים מצביע על חוסר התאמה בין נתוני הדיווח ברשות המיסים לבין מרשם
- 2 המקרקעין. נטען כי גם בעסקה זו קיימת טעות בדיווח נתוני השטח, כפי שמופיעים ברשות
- 3 המיסים, ואין מקום להתבסס על העסקה ולהסיק ממנה מסקנות.
- 4 ג. אין להתבסס על העסקה בגישה ב' כעסקת השוואה על פי חוזה מכר. בניגוד לגישה שנקטה
- 5 ונקבעה על ידי השמאית, העסקה שנכללה בגישה ב', האמורה לשקף עסקת השוואה על פי
- 6 חוזה מכר, אינה מבטאת השוואה לעסקת מכר "טהורה" של המקרקעין הרלוונטיים. בהינתן
- 7 כי העסקה בגישה ב' כללה מכר של מקרקעין נוספים שאינם רלוונטיים לחוות הדעת,
- 8 השמאית ערכה חילוץ (גישה ג' – מודל שמאי) של שווי הקרקע הרלוונטית ולא ערכה השוואה.
- 9 על כן אין לקחת בחשבון את העסקה בגישה ב' כלל ולחילופין יש להעבירה לגישה א' לאור
- 10 העובדה כי אינה משקפת ערך "טהור" של עסקה מציאותית רלוונטית למקרקעין שניתן
- 11 להשוותה ולהסיק ממנה ערכי קרקע.
- 12 ד. השמאית טעתה בגישה ג' בשיעור דמי היטלי הפיתוח שניכתה בשיטת החילוץ. נטען כי לעניין
- 13 זה הודתה השמאית בחקירתה שלא ניכתה את דמי הפיתוח בעד מרכיב הבנייה. נטען כי
- 14 עובדה זו גרמה לכך שלא נוכו מלוא דמי הפיתוח בשיטת החילוץ ולפיכך השמאית קיבלה ערך
- 15 גבוה יותר למקרקעין לפי גישה זו ממה שהייתה מקבלת לו הייתה עורכת חישוב הכולל גם
- 16 את דמי הפיתוח בעד מרכיב הבנייה.
- 17
- 18 כן טוענות המשיבות כי נפלו בחו"ד השמאית טעויות נוספות כגון לעניין שאלת הפוטנציאל של
- 19 הקרקע. נטען כי לעניין פיצויי הפקעה יש לבדוק את ערך הקרקע לנקודת זמן מסוימת ואין מקום
- 20 לעסוק במצב קודם לעומת מצב חדש או בירידת ערך או פוטנציאל הקרקע.
- 21
- 22 עוד נטען כי בנוגע לעורר 1 השמאית התעלמה משומות רלוונטיות למקרקעין ביעוד תעשייה המצויים
- 23 במקרקעין סמוכים בתחום המשיבה 2 והעדיפה שלא בצדק להשוותם למקרקעין שאינם ברי השוואה,
- 24 ודאי לא כמסד נתונים יחיד.
- 25
- 26 המשיבות טוענות כי בניגוד לקיומו של מסד נורמטיבי ביחס לקיומן של אמות מידה ראויות
- 27 להתערבות ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה בקביעות של שמאי מכריע או שמאי מיעץ שמונה לפי
- 28 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, הרי שאמות מידה כאלה אינן קיימות בכל הקשור להליך שמאי
- 29 שנקבע בהתאם לחוק הניקוז או התקנות שהותקנו מכוחו.
- 30



בית המשפט המחוזי בחיפה

09 ספטמבר 2015

עח"ק 8404-12-13 וינדמן נ' מועצה מקומית מזכרת בתיה
עח"ק 11448-12-13 פרס נ' רשות נחל וניקוז שורק לכיש
עח"ק 4331-02-14 דהן נ' רשות נחל וניקוז שורק לכיש
עח"ק 4336-02-14 רכבת המושבה בתיה בע"מ נ' רשות נחל וניקוז לכיש

1 עוד טוענות המשיבות כי השמאית עצמה הודתה בפני בית הדין שיש מקום לערוך בדיקה ביחס להסכם
2 שהוצג (לגבי עסקה 4) ויש לבדוק את העדר ההתאמה בנתוני עסקה 2, ולכן יש לקבוע כי המשיבות
3 הוכיחו שנפלו טעויות מהותיות במסד הנתונים ששימש את השמאית בשומתה לעריכת ערכי השומה.

4
5 באשר לשאלת פסיקת ריבית והצמדה טוענות המשיבות כי בנוגע לעוררים 2 – 3 סכומי הפיצויים
6 שאינם שנויים במחלוקת היו אמורים להשתלם להם כבר באוגוסט 2014, כפי שהשתלמו על ידי
7 המשיבות לעוררת 1 ולעורר 4. נטען כי ביום 12.8.14 נקבע מועד לחתימת ההסכמים לתשלום הפיצויים
8 שאינם שנויים במחלוקת אליו התייצב ב"כ העוררים 1 – 3 אולם העוררים 2 – 3 לא התייצבו והודיעו
9 במעמד החתימה כי אין בכוונתם לקבל את התשלומים שאינם שנויים במחלוקת. נטען כי לאור עובדה
10 זו יש לקחת בחשבון בפסיקת סכום הפיצויים בכל הנוגע לעוררים 2 – 3 כי הסכום הנקוב בהסכם
11 נספח ב' לכתב התשובה ישתלם בתוספת הצמדה בלבד עד ליום התשלום בפועל ולחילופין יש להחיל
12 על הסכום הנקוב בהסכמים נספח ב' לכתב התשובה את הוראות סעיף 8(ב)(1) לחוק לתיקון דיני
13 הרכישה לצרכי ציבור, תשכ"ד – 1964.

14
15 העוררים טוענים, במענה לטענות המשיבות נגד הקביעות בשומת השמאית המוסכמת והמכריעה, כי
16 בעת עריכת השומה אין מקום להתחשב באישורה של תכנית הניקוז שכן מדובר בתכנית פוגעת ואין
17 מתחשבים בגורם הפוגע בעת עריכת השומה. על כן, נטען כי בשומה יש להתעלם מאיומי ההפקעה
18 וזאת על דרך השוואה לנכסים בסביבה ביעוד דומה וללא הפקעה.

19
20 באשר להצגת הסכם נספח ו' לשאלות ההבהרה טוענים העוררים כי גם בשומה עצמה וגם בביהמ"ש
21 הדגישה השמאית כי הצדדים הסתמכו על נתוני מס שבח. נטען כי המשיבה מסרה לידיה של השמאית
22 את ההסכם רק לאחר שנכתבה השמאות ולא הציגה כל ראיה כי לא יכולה הייתה לקבל את ההסכם
23 מוקדם יותר לפני עריכת חוות הדעת ולא נתנה הסבר מדוע לא עשתה מאמץ להשיג את ההסכם קודם
24 לחוות הדעת. עוד נטען כי השמאית השיבה לשאלות ההבהרה כי השינוי בערכים הוא קל ערך
25 ובהתחשב במשקלים הוא זניח.

26
27 בנוגע לעסקה 2 בטבלת השוואה גישה א' ולהצגת הנסח מול מידע נדל"ן טוענים העוררים כי מטרת
28 החקירה הייתה כביכול לערער את מהימנות השמאית אולם בפועל החקירה בנושא זה אף הטיבה עם
29 השמאית. נטען כי עניין זה כלל לא הופיע בשאלות ההבהרה לשמאית וכל החקירה בעניין זה הייתה
30 תחת הנחות מוטעות. נטען כי הצדדים הסתמכו על נתוני מס שבח ועסקה זו הייתה ידועה לשמאי
31 המשיבה. נטען כי השמאית הסתמכה בדין על מידע נדל"ן מורחב ואילו הסתמכה, כדרישת המשיבה,



בית המשפט המחוזי בחיפה

09 ספטמבר 2015

עח"ק 8404-12-13 וינדמן נ' מועצה מקומית מזכרת בתיה
עח"ק 11448-12-13 פרס נ' רשות נחל וניקוז שורק לכיש
עח"ק 4331-02-14 דהן נ' רשות נחל וניקוז שורק לכיש
עח"ק 4336-02-14 רכבת המושבה בתיה בע"מ נ' רשות נחל וניקוז לכיש

על רשימת העסקות היה המחיר למ"ר גבוה לערך פי שניים. עוד נטען כי השמאית אף ציינה כי
הסתמכות על מידע נדל"ן מורחב זהו הנוהל המקובל אצל השמאים.

באשר לשומת היטל השבחה ביחס לחלקה 49 שעליה נחקרה השמאית טוענים העוררים כי השומה לא
הוגשה לעיון השמאית. כן נטען כי חוות הדעת של השמאי נדס שביקשה המשיבה להגיש מתייחסת
לשווי למועד 5.6.07 שאינו רלוונטי לענייננו.

דיון והכרעה:

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים ואת המסמכים שהוצגו לעיוננו אמליץ לחברי בית הדין לענייני מים
לקבל את חו"ד השמאית המוסכמת והמכריעה שנבחרה ע"י הצדדים בעררים אלו ומונתה מכוח
הסכמתם ולפסוק כי על המשיבות לשלם את הפיצויים בגין הפקעת המקרקעין שבנדון בהתאם לחוות
דעת השמאית המוסכמת, שלא נפל בה כל פגם המצדיק התערבות.

במסגרת רע"א 6976/14 טייכמן נ' סובול (פסק דין מיום 25/01/15) דן ביהמ"ש העליון בשאלה
האם מוקנית לצד לדיון, כאשר מונה שמאי בהתאם להסכמת הצדדים שקיבלה תוקף על ידי
בית המשפט ובהתאם להוראות הדין והפסיקה, הזכות להעלות טענות נגד חוות דעת השמאי או
שמא אין לו בנסיבות העניין זכות כזו.

הן בפרשת טייכמן נ' סובול והן במסגרת רע"א 5284/14 גולר סגנון בע"מ נ' ברוך (מיום 17.11.2014)
ציין כב' השופט י' דנציגר כי :

"כאשר מדובר במקרה שבו לאחד הצדדים (או לשניהם) יש טענות והשגות כלפי
חוות הדעת של השמאי החיצוני – כפי שקרה במקרה דנן – הרי שיש לאפשר
לצדדים להעלות טענותיהם לפני בית המשפט, אשר יידרש להכריע בטענות
לגופן. בין היתר, איני רואה מניעה עקרונית מדוע לא לאפשר לצדדים להגיש
לשמאי החיצוני שאלות הבהרה בכתב בנוגע לחוות דעתו או לחקור אותו על חוות
דעתו במסגרת חקירה קצרה בבית המשפט, ובלבד שמדובר בשאלות לגוף חוות
הדעת (ולא לגופו של השמאי), ולאחר מכן להכריע בטענותיהם בשים לב
לתשובות השמאי החיצוני. למען הסר ספק ראוי להעיר כי הכרעתו של בית
המשפט במחלוקות שמתעוררות בין הצדדים בנוגע לחוות דעת שמאי חיצוני
כפופה ממילא לאמות המידה המצומצמות הנהוגות בפסיקה ביחס להתערבות
בחוות דעת של "שמאי מכריע", ולא בנקל יקבל בית המשפט טענות מסוג זה
[ראו למשל: ע"א 4341/11 מזרה נ' דהן [פורסם בנבו] (31.12.2012)]."



בית המשפט המחוזי בחיפה

09 ספטמבר 2015

עח"ק 8404-12-13 וינדמן נ' מועצה מקומית מזכרת בתיה
עח"ק 11448-12-13 פרס נ' רשות נחל וניקוז שורק לכיש
עח"ק 4331-02-14 דהן נ' רשות נחל וניקוז שורק לכיש
עח"ק 4336-02-14 רכבת המושבה בתיה בע"מ נ' רשות נחל וניקוז לכיש

בע"א 4341/11 יעקב מזרה נ' משה דהן (31.12.12) נכתב כי:

"בפסיקתו של בית המשפט העליון נקבע לא אחת כי בית המשפט לא יתערב כדבר שבשגרה בהכרעתו של שמאי או מעריך שהצדדים הסכימו שהכרעתו תהיה סופית ומחייבת. נקבע כי התערבות בהכרעה שכזו תתבצע רק בנסיבות יוצאות דופן של חריגה מסמכות, חוסר הגינות, חוסר תום לב, השפעה בלתי הוגנת או מרמה. בנוסף נקבע גם כי מקום שבו הצדדים הסכימו שחוות הדעת תחייב אותם אין להרשות בדיעבד הפרכתה לגופה על ידי ראייה חיצונית אחרת [ראו: עניין מרום בעמ' 391-390 והאסמכתאות המאוזכרות שם; ע"א 1168/07 יפה נוף – תחבורה, תשתיות ובניה בע"מ נ' הפלר ((פורסם בנבו), 1.2.2009) בפסקאות 24-25 לפסק דיני והאסמכתאות המאוזכרות שם (להלן: עניין יפה נוף)]. ועוד ראוי להזכיר כי בפסיקתו של בית משפט זה נקבע בעבר כי ככל שמסקנותיו של שמאי או מעריך מוסכם נוגעות במובהק לעניינים שבשיקול דעת אין לאפשר בדיעבד לנהל דיון בשאלת אופן יישום שיקול הדעת, אף אם מדובר בטעות שטעה המעריך בתום לב. הטעם לכך הינו כיבוד רצון הצדדים לסמוך על השמאי או המעריך, ללא ערעור, לנוכח הכשרתו המקצועית וזהותו של המעריך [ראו: ע"א 66/67 גלובוס למזרח תעשייתי עטים וצרכי משרד בע"מ נ' רולקס בע"מ, פ"ד כא(2) 146 (1967)]. אמנם, בפסיקה הוכרה גם האפשרות להתערב בחוות דעת שמאי מוסכם במקרים נדירים בעילה של "טעות גסה", אולם גם עילה זו צומצמה למקרים בהם הטעות עולה באופן מובהק מהכתוב או מכוונתם הברורה של הצדדים, וגם במקרים אלו נקבע שאין להביא ראיות חיצוניות לשם הפרכת חוות הדעת [ראו: עניין יפה נוף בפסקאות 24-25].

ואם ישאל המתבונן מן הצד מהו הטעם העומד מאחורי כלל ההתערבות המצומצמת בכגון דא, אזי יש להשיב כי מדובר בראש ובראשונה במדיניות שיפוטית שמכבדת את רצון הצדדים להפנות סוגיה מסוימת להכרעתו המחייבת והסופית של צד שלישי (יהיה כינויו "מעריך", "שמאי", "מפקח" או "מומחה"). מנגנון הכרעה שכזה הינו חלק מהאוטונומיה של הצדדים לקבוע לעצמם – בין אם במסגרת הסכם ובין אם בתקנון חברה – את "כללי המשחק", על כל הסיכונים והסיכויים שנובעים מכך. ולא למותר לציין בנקודה זו כי ביסוד הבחירה במנגנון הכרעה מסוג זה מצויה לעיתים קרובות תכלית של מהירות ויעילות ההכרעה [ראו: עניין מרום בעמ' 391]. לפיכך, התערבותו של בית המשפט במנגנון זה בדיעבד תישמר אך ורק במקרים יוצאי דופן בהם המנגנון הופעל באופן שחורג במובהק מאומד דעת הצדדים, כגון חריגה מסמכות או פגיעה בעקרונות של הגינות ותום לב וכללי צדק טבעי. צידו השני של



בית המשפט המחוזי בחיפה

09 ספטמבר 2015

עח"ק 13-12-8404 וינדמן נ' מועצה מקומית מזכרת בתיה
עח"ק 13-12-11448 פרס נ' רשות נחל וניקוז שורק לכיש
עח"ק 14-02-4331 דהן נ' רשות נחל וניקוז שורק לכיש
עח"ק 14-02-4336 רכבת המושבה בתיה בע"מ נ' רשות נחל וניקוז לכיש

המטבע, כאשר בנימוק רצון הצדדים עסקינן, הינו כי צד להסכם יהיה מנוע, ככלל,
מלטעון כנגד מנגנון הכרעה הסכמי שבמסגרתו הועברה ההכרעה לצד שלישי עקב
מומחיותו בסוגיה, כאשר בדיעבד מתברר המנגנון כבלתי מוצלח מבחינתו במישור
התוצאה הקונקרטית. שנית, מדובר במדיניות שיפוטית שמכירה בקיומם
ובחשיבותם של מנגנוני הכרעה לבר-משפטיים מקצועיים ומהירים, כאשר מדובר
בשאלות שבהן ההכרעה במחלוקת מחייבת מומחיות בתחום ספציפי, וכאשר
הצדדים מלכתחילה בוחרים בשמאי או במעריך עקב המומחיות שיש לו באותו תחום
[ראו: עניין יפה נוף בפסקה 24].

בענייננו צוין בבקשה שהוגשה בהסכמה למינוי השמאית (בסעיף 4 להסכמה) כי "הצדדים מסכימים
להעביר את ההכרעה בשאלת גובה הפיצוי המתאים לשמאית המכריעה גב' נעמי ספיר מרח'
העבודה 8 רמת השרון". כלומר, הוסכם שהשמאית תהיה שמאית מוסכמת מכריעה.

איש מהצדדים לא טען כי חוות דעת השמאית המכריעה נגועה בחריגה מסמכות, חוסר הגינות, חוסר
תום לב, השפעה בלתי הוגנת או מרמה. למרות קיומן של טענות של המשיבות לטעויות שנפלו
בבסיס הנתונים שבו השתמשה השמאית או לטעויות בשיקול דעת באשר לחישוב השמאות על פי
העסקאות שעליהן התבססה השמאית, סבורני כי אין מקום במקרה זה להפריך את חוות הדעת
על ידי ראיות חיצוניות או להתערב בחוות הדעת ובשיקול דעתה של השמאית. השמאית מסרה
חוות דעת מפורטת ומנומקת, המבוססת על נתונים שנאספו והנחות שעליהן הסתמכו הצדדים גם
לצורך עריכת חוות הדעת שנערכו על ידי שמאים מטעמם. השמאית אף השיבה לשאלות ההבהרה
מטעם המשיבות ונחקרה בפני בית הדין למים על חוות דעתה. לא מצאתי כי במקרה זה נפלה
בחוות דעת השמאית המוסכמת והמכריעה טעות גסה העולה מהכתוב בחו"ד השמאית או
מכוונתם הברורה של הצדדים או טעות בבסיס הנתונים שבו השתמשה השמאית או בהנחות
העומדות בבסיס חוות הדעת המצדיקים התערבות (ראו לעניין זה גם: בר"ס 3644/13 משרד
התחבורה נ' גלר דוד וארורה (פסק דין מיום 23.4.14); ע"א 1168/07 יפה נוף – תחבורה, תשתיות
ובנייה בע"מ נ' מאיר הפלר (פסק דין מיום 1.2.09)).

מדובר במנגנון הכרעה שנבחר על ידי הצדדים בהסכמה והשמאית נבחרה בשל מומחיותה בתחום
ואינני סבור כי יש מקום בנסיבות העניין להתערב בחוות הדעת או לבקש מהשמאית לערוך חישוב
מחדש לאור הטענות שנטענו על ידי המשיבות.



בית המשפט המחוזי בחיפה

09 ספטמבר 2015

עח"ק 8404-12-13 וינדמן נ' מועצה מקומית מזכרת בתיה
עח"ק 11448-12-13 פרס נ' רשות נחל וניקוז שורק לכיש
עח"ק 4331-02-14 דהן נ' רשות נחל וניקוז שורק לכיש
עח"ק 4336-02-14 רכבת המושבה בתיה בע"מ נ' רשות נחל וניקוז לכיש

1 ההנחות שעליהן הסתמכו הצדדים לצורך עריכת שומה בהסכמה על ידי השמאית המוסכמת הינן, בין
2 היתר, שמעריכים את שווי המקרקעין למועד אפריל 2010. עם זאת, לא ניתן לקבל את טענות ב"כ
3 המשיבות כי היה על השמאית לערוך את השמאות בהתחשב בפגיעה בערך המקרקעין בשל הפקדת
4 התוכנית בשנת 2009, שכן לא ניתן להתחשב בירידת הערך של המקרקעין כתוצאה מהתוכנית בעת
5 חישוב הפיצויים המגיעים לעוררים בשל ירידת הערך כתוצאה מאותה תכנית. השמאית המוסכמת
6 ציינה בחוות דעתה (עמ' 5 – הנחות יסוד בחישוב הפיצויים, בהסכמת הצדדים) כי אחת מהנחות היסוד
7 בחישוב הפיצויים, בהסכמת הצדדים, היא כי הפיצוי ניתן בגין מלוא שווי המקרקעין ללא הפחתה
8 בגין ירידת ערך עקב אישור התכנית וללא מקבילה לפיצוי הדו שלבי כפי שקיים בהפקעות עקב אישור
9 תכנית המאושרת בהתאם לחוק התכנון והבניה.

10
11 באשר לטענת ב"כ המשיבות כי לא היה מקום לבדוק את ירידת הערך ופוטנציאל הקרקע, הרי שכפי
12 שטען ב"כ העוררים וכפי שנכתב גם בחו"ד השמאית המוסכמת (עמ' 35 לחוות הדעת – הכרעה), גם
13 משומת המשיבות עולה כי שני הצדדים מסכימים ששווי הקרקע הנשומה נגזר משווי קרקע הכוללת
14 פוטנציאל, אולם כל צד משליך את משמעות הפוטנציאל על שווי המקרקעין בצורה שונה. על כן, אין
15 מקום שלא לקבל את חו"ד השמאית לעניין פוטנציאל המקרקעין הנגזר ממצבם התכנוני ואין מקום
16 להתערב בחו"ד השמאית המוסכמת גם לעניין זה. כך גם לעניין תכנית זמ/3/250, כפי שציינה
17 השמאית המוסכמת בחוות דעתה בעמ' 41, למרות שהכנתה של התוכנית נגדעה למעשה בשנת 2005,
18 נציגי המועצה המשיכו להתייחס אליה גם בשנת 2011, כפי שעלה מהמסמכים שהוצגו לשמאית, ולכן
19 אין מקום לקבל את הטענה שהתכנית נזנחה ושלחכנתה אין השפעה על שווי המקרקעין הנשומים. על
20 כן, סבורני כי המשיבות לא הצביעו על טעות גסה המצדיקה התערבות בחו"ד השמאית המוסכמת
21 כאשר קבעה השמאית כי בפיצויים בגין הפקעה יש לפצות גם בגין פוטנציאל.

22
23 עוד ציינה השמאית המוסכמת והמכריעה בחוות דעתה (עמ' 5 – הערות כלליות) כי כל העסקאות
24 בחוות הדעת מטעם כל הצדדים מבוססות על נתונים ממאגר הנתונים של מס שבח ולא על חוזים. על
25 כן, אין מקום לשנות את חוות הדעת או מסקנותיה על בסיס חוזים שהוצגו מאוחר יותר על ידי ב"כ
26 המשיבות וכאמור אין בנסיבות המקרה הצדקה לאפשר לצדדים לבקש לשנות את חו"ד השמאית
27 המוסכמת והמכריעה על ידי הצגת ראיות נוספות שלא הוצגו לשמאית טרם עריכת השמאות
28 המוסכמת והמכריעה.

29
30 בסיכומי של דבר ולאור המפורט לעיל סבורני כי יש לדחות טענות המשיבות נגד חו"ד השמאית
31 המוסכמת והמכריעה, אשר אינה נגועה בחריגה מסמכות, חוסר הגינות, חוסר תום לב, השפעה בלתי
32 הוגנת או מרמה ולא נפלה בה טעות גסה המצדיקה התערבות. הנני ממליץ לחברי בית הדין לענייני



בית המשפט המחוזי בחיפה

09 ספטמבר 2015

עח"ק 8404-12-13 וינדמן נ' מועצה מקומית מזכרת בתיה
עח"ק 11448-12-13 פרס נ' רשות נחל וניקוז שורק לכיש
עח"ק 4331-02-14 דהן נ' רשות נחל וניקוז שורק לכיש
עח"ק 4336-02-14 רכבת המושבה בתיה בע"מ נ' רשות נחל וניקוז לכיש

מיום לקבל את חו"ד השמאית המוסכמת והמכריעה שמונתה בעררים אלו ולפסוק כי על המשיבות
לשלם לעוררים את הפיצויים בגין הפקעת המקרקעין שבנדון בהתאם לחוות דעת השמאית
המוסכמת, שלא נפל בה כל פגם המצדיק התערבות.

עם זאת, יש לקבל את טענת המשיבות כי בכל הנוגע לעוררים 2-3 סכומי פיצויי ההפקעה שאינם
שנויים במחלוקת היו אמורים להשתלם להם כבר באוגוסט 2014, כפי שהשתלמו על ידי המשיבות
לעוררים 1 ו-4. כבר נקבע מועד לחתימת הסכמים לתשלום הפיצויים שאינם במחלוקת אך העוררים
2 – 3 לא התייצבו והודיעו כי אין בכוונתם לקבל את התשלומים שאינם שנויים במחלוקת. לכן הסכום
הנקוב בהסכמים שנוסחו בכל הנוגע לתשלום הפיצויים שאינם שנויים במחלוקת לעוררים 2 – 3 (ואשר
צורפו לכתבי התשובה מטעם המשיבות) ישתלם בתוספת הצמדה בלבד עד ליום התשלום בפועל. מלבד
זאת, כל התשלומים בגין פיצויי ההפקעה יחושבו ממועד תפיסת החזקה במקרקעין, שהוא מועד
הזכאות לתשלום הפיצויים, זאת בהתאם לסעיף 330 לחוק הניקוז.

סיכום:

בסיכומי של דבר, על המשיבות לשלם לעוררים את הפיצויים בגין הפקעת המקרקעין בהתאם לחוות
דעת השמאית המוסכמת כדלהלן:

אמנון וינדמן – גוש 3902 חלקה 7 – שטח הפקעה 1,692 מ"ר – שווי מ"ר 297 ₪ - פיצוי הפקעה במעוגל
503,000 ₪ נכון ליום 12.4.10 בתוספת הפרשי הצמדה וריבית וכן מע"מ ממועד תפיסת החזקה
במקרקעין ועד למועד התשלום בפועל;

פרס רחל – גוש 3902 חלקה 20 – שטח הפקעה 790 מ"ר – שווי מ"ר 297 ₪ - פיצוי הפקעה במעוגל
235,000 ₪ נכון ליום 12.4.10 בתוספת הפרשי הצמדה וריבית וכן מע"מ ממועד תפיסת החזקה
במקרקעין כאשר עבור הסכום שהיה אמור להשתלם לה באוגוסט 2014 על פי ההסכם שצורף לכתב
התשובה מטעם המשיבות (150 ₪ למ"ר) תתווסף הצמדה ללא ריבית מיום 12.8.14 ועד למועד התשלום
בפועל;

פרס רחל – גוש 3902 חלקה 21 – שטח הפקעה 877 מ"ר – שווי מ"ר 297 ₪ - פיצוי הפקעה במעוגל
260,000 ₪ נכון ליום 12.4.10 בתוספת הפרשי הצמדה וריבית וכן מע"מ ממועד תפיסת החזקה
במקרקעין כאשר עבור הסכום שהיה אמור להשתלם לה באוגוסט 2014 על פי ההסכם שצורף לכתב
התשובה מטעם המשיבות (150 ₪ למ"ר) תתווסף הצמדה ללא ריבית מיום 12.8.14 ועד למועד
התשלום בפועל;

שמעון דהן – גוש 3902 חלקה 24 – שטח הפקעה 357 מ"ר – שווי מ"ר 297 ₪ - פיצוי הפקעה במעוגל
106,000 ₪ נכון ליום 12.4.10 בתוספת הפרשי הצמדה וריבית וכן מע"מ ממועד תפיסת החזקה



בית המשפט המחוזי בחיפה

09 ספטמבר 2015

עח"ק 8404-12-13 וינדמן נ' מועצה מקומית מזכרת בתיה
עח"ק 11448-12-13 פרס נ' רשות נחל וניקוז שורק לכיש
עח"ק 4331-02-14 דהן נ' רשות נחל וניקוז שורק לכיש
עח"ק 4336-02-14 רכבת המושבה בתיה בע"מ נ' רשות נחל וניקוז לכיש

במקרקעין כאשר עבור הסכום שהיה אמור להשתלם לו באוגוסט 2014 על פי ההסכם שצורף לכתב
התשובה מטעם המשיבות (150 ש"ל למ"ר) תתווסף הצמדה ללא ריבית מיום 12.8.14 ועד למועד
התשלום בפועל;
רכבת המושבה – גוש 3903 חלקה 33 – שטח הפקעה 591 מ"ר – שווי מ"ר 267 ש"ל - פיצוי הפקעה
במעוגל 158,000 ש"ל נכון ליום 12.4.10 בתוספת הפרשי הצמדה וריבית וכן מע"מ ממועד תפיסת החזקה
במקרקעין ועד למועד התשלום בפועל.

ר. שפירא, סגן נשיא
[אב"ד]

מר שאול שטרייט, נציג ציבור :

אני מסכים.

שאול שטרייט
נציג ציבור

מר ישראל מנטל, נציג ציבור :

אני מסכים.

ישראל מנטל
נציג ציבור



בית המשפט המחוזי בחיפה

09 ספטמבר 2015

עח"ק 8404-12-13 וינדמן נ' מועצה מקומית מזכרת בתיה
עח"ק 11448-12-13 פרס נ' רשות נחל וניקוז שורק לכיש
עח"ק 4331-02-14 דהן נ' רשות נחל וניקוז שורק לכיש
עח"ק 4336-02-14 רכבת המושבה בתיה בע"מ נ' רשות נחל וניקוז לכיש

הוחלט כאמור בפסק דינו של האב"ד.

על המשיבות לשלם לעוררים את הסכומים שנקבעו כמפורט בפסקת הסיכום שבפסק הדין.

בנוסף יישאו המועצה המקומית ורשות הניקוז, ביחד ולחוד, בהוצאות שכר טרחת השמאית, כפי ששולם בפועל ע"י כל העוררים, וכן בהוצאות הקלטת הדיון, כפי ששולמו בפועל ע"י כל העוררים. בנוסף יישאו בהוצאות העורר 1 בסכום כולל של 20,000 ₪ וכן בהוצאות העוררים 2-4 ובשכר טרחת עורך דינם, ביחד ולחוד, בסכום כולל של 30,000 "שח.

המזכירות תעביר עותק לצדדים.

ניתן היום, כ"ה אלול תשע"ה, 09 ספטמבר 2015, בהעדר הצדדים.

ישראל מנטל
נציג ציבור

שאול שטרייט
נציג ציבור

ר. שפירא, סגן נשיא
[אב"ד]