

26.26x9.98	1	עמוד 45	the marker week - הארץ	03/06/2016	53564820-3
בן ארי פיש סבן ושות - משרד עורכי די - 24350					

תכנון ובנייה חשה פרזנצ'בסקי

הפיצויים שנפסקו לשופט רובינשטיין אינם פוגעים בסמכות השמאי המכריע

החוקי של מוסד השמאים המכריעים, שהקנה להם מעמד מעין שי-פוטי. ההתערבות היא לאותם מקרים יותר חריגים, שבהם נמצא על ידי ועדת הערר המחוזית כי התגלו פגמים מהותיים בחוות הדעת של השמאי המכריע. לא אחת עולות בוועדת ערר שאלות משפטיות, כמו שאלת התערבות והיקף הסמכות של שמאי מכריע. כבר נקבע בשורה של עררים כי שמאי מכריע יחווה את דעתו המקצועית בלבד, למעט באותם במקרים שבהם נמצא כי נפל פגם חמור או מתקיימת יצלת התערבות לפי חוק בודרות.

המקרה של משפחת רובינשטיין ומקרים נוספים מרגישים את הצורך לאפשר לשמאי מכריע עצמאות ושמירה של החופש המקצועי, יחד עם מתן סמכות לוועדת הערר לבדוק ולהתערב בשומת שמאי מכריע כשיש חשש כי נפלו פגמים מהותיים או היתה התעלמות מעובדות נשוא המקרה בקביעת החלטת השמאי.

לשמאים מכריעים תפקיד חשוב ומכריע כמעין בורר גם במישור השיפוטי וגם במישור הכלכלי. במסגרת האיזונים והבלמים של תחום התכנון והבנייה, יש מקום לאפשר גם זכות ערעור על החלטות שמאי מכריע. אין לאסור או להגביל ערעורים מינהליים נגד החלטות שמאי מכריע וועדות ערר, ואין בכך כדי לפגוע לכאורה בעוצמת תפקידם של שמאים מכריעים. מצד שני, מאפשר הדבר לאזרח באשר הוא לעמוד על זכותו לקבל פיצוי על פגיעה תכנונית.

הכותב הוא שותף מנהל מחלקת תכנון ובנייה במשרד בן ארי פיש סבן ושות, ויוזר לשעבר של ועדת ערר מחוז חיפה

נוסף שמונה לבחינת הסוגיה שלכך מאוחר יותר, דחו כמעט לחלוטין את תביעת המשפחה. בהחלטתה של ועדת הערר המחוזית, שפסקה למשפחה את הפיצוי, נקבע כי מדובר בפגיעה העולה על הסביר, כתוצאה מתוכנית ש"אין עמה כל אינטרס ציבורי מיוחד". יש להדגיש כי התערבות בהחלטת השמאי המכריע המייעץ היא מינימליסטית בדרך כלל, והוועדה אינה ממהרת להתערב בשיקול דעתו השמאי. השמאי המכריע הוא הגורם המקצועי לרון במחלוקות בין אזרחים לוועדה מקומית לתכנון ובנייה בסוגיות של היטל הש"בחה ותביעות לפיצויים בשל ירידת ערך. על ועדת הערר המחוזית מוטלת האחריות לבדוק אם החלטת שמאי מכריע נכללת באותם מקרים שחרגו ממתחם הסבירות, בעיקר בהיבט מינהלייתכנוני. התערבות זו, תחת סייגים, קיבלה משנה תוקף עם כניסתו של תיקון 84 ב-2009 לחוק תכנון ובנייה (1965), שקבע את המעמד

לא פעם טוענים דיירים כי ערך דירתם ירד על רקע אישור תוכנית בסמוך לה, ודורשים פיצוי על רקע הבנייה, וזאת לפי חוק תכנון ובנייה סעיף 197, הקובע את העיקרון של תביעה לפיצוי בשל ירידת ערך. אחת הפירושים החריגות, שהסעירו בחודשים האחרונים את ענף הנדל"ן והשמאות, הוא המקרה של שופט בית המשפט העליון אליקים רובינשטיין, שזכה באחרונה לפיצוי של יותר מ-200 אלף שקל בגין ירידת הערך של דירת משפחתו. זאת, בעקבות אישור הקמת בניין מגורים הגבוה מביתה של המשפחה, שגררה, לטענת המשפחה, פגיעה בנזף, בפרטיות ובחסימת אור ואוויר. הפיצוי ניתן לאחר התערבות מאסיבית של ועדת ערר, בניגוד לעמדת השמאי המכריע.

משפחת רובינשטיין הגישה תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכ"ן והבנייה נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בגין ירידה בערך דירתם – אף ששמאים מטעם הוועדה המקומית, וכן שמאי מייעץ