

בתי המשפט

000337/06 עמנ		בימ"ש לעניינים מינהליים חיפה	
04/09/2006 תאריך:		שופט: בר זיו ברכה	
		בפני:	

בעניין:

הועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל

ע"י ב"כ עו"ד עו"ד סיגל מיכאל המערערת

נ ג ד

1. תורג'מן שמעון

2. מסעיד אורנה

3. מירי לאה

4. ממן יוסי

5. ספיר ברוך

6. נקש כרמלה

ע"י ב"כ עו"ד עו"ד בן-דור סמדר המשיבים

פסק דין

1. המשיבים, דיירי בנין ברחוב הפלמ"ח 21 טירת הכרמל, הגישו למערערת תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן " חוק התכנון והבניה"). בתביעתם טענו המשיבים כי ערך דירותיהם נפגע כתוצאה מכניסתה לתוקף של תב"ע מכ/345/ב' (להלן "התכנית"). תביעת המשיבים נדחתה על ידי המערערת והוגש עליה ערר (מספר 40/05), בפני ועדת הערר המחוזית (להלן "הועדה"). בהחלטה מיום 5.5.05 מינתה הועדה את השמאי, מר שלמה תענד (להלן "השמאי"), לשמש כשמאי מכריע בטענות הצדדים, כאשר, בין היתר, נקבע בהחלטת המינוי כי:

"השמאי המכריע יקבע אם נגרמה פגיעה למקרקעין, ואם כן – יקבע את שיעור הפגיעה. אם ימצא השמאי המכריע כי יש לשלם לעוררים פיצוי לפי סעיף 197, יפרש בהחלטתו את כל מרכיבי הפיצוי".

ביום 21.7.05 ניתנה חוות דעת השמאי.

המערערת הגישה ערר על החלטת השמאי המכריע בפני הועדה (ערר מספר 274/05) וטענה כי השמאי התעלם מטענותיה וחרג מסמכותו. המערערת טענה גם לפטור לפי סעיף 200 לחוק התכנון והבניה. המערערת ביקשה מהועדה לזמן את השמאי לדיון בפניה, על מנת לקבל הבהרות בדבר קביעותיו.

בהחלטה מיום 16.2.06 דחתה הועדה את הערר, כאשר היא קובעת, בין היתר, כי החלטת השמאי אינה טעונה הבהרה. לענין טענת הפטור לפי סעיף 200 לחוק התכנון והבניה לא התקיים דיון והועדה קבעה כי יש להסתפק בעובדה שהטענה הועלתה על ידי השמאי מטעם המערערת בפני השמאי.

3. החלטה זו הינה נשוא הערעור שבפני, כאשר המערערת טוענת כי טעתה הועדה כאשר לא התירה לזמן את

השמאי לחקירה ו/או לא איפשרה לה לקבל הבהרות על חוות דעתו וכאשר לא קיימה דיון ולא נתנה למערערת הזדמנות לטעון טענותיה לענין הפטור.

4. המשיבים טענו כי לא היה בסיס לדרישת המערערת לחקור את השמאי, שהתייחס לכל הנתונים שהיו בפניו וכי אין להתערב בשיקול דעתו של ראש הועדה. עוד טענו המשיבים כי למערערת היתה הזדמנות לטעון לענין הפטור ולגופו – לא נגרם למערערת כל נזק עקב החלטת המערערת.

5. סעיף 198 (ז) לחוק התכנון והבניה אכן קובע כי ההליכים בפני השמאי יהיו בהתאם לחוק הבוררות, התשכ"ח-1968, ואולם אין בכך כדי לקבוע כי מעמדו של השמאי הוא כשל בורר (כטענת המשיבים). בעוד שתפקידו של בורר להכריע במחלוקת שבפניו והחלטתו סופית (כשל החלטת ערכאה שיפוטית), תפקידו של השמאי להכריע, בתחום מומחיותו, בין חוות דעת השמאים של שני הצדדים ו/או לקבוע שומה לנכס – כאשר ההחלטה הסופית במחלוקת (לרבות בשאלה האם יש לקבל את הכרעת השמאי) – מסורה בידי הועדה.

6. בנסיבות אלה – יש להשוות את מעמדו של השמאי לזה של מומחה – יועץ כפי שתפקיד זה הוגדר על ידי כבוד השופט טירקל ברע"א 3202/03 מדינת ישראל נ' חגי יוסף ואח'. תק-על 2004(1), 2063, שם גם הוא דן בסוגיית חקירת שופטת בבית המשפט:

"דוגמא מאלפת לצמצום זכות החקירה שכנגד ולשימוש בפרקטיקה של הצגת שאלות הבהרה בכתב במקום חקירה שכנגד בעל פה הוא ההסדר שהתגבש בבתי הדין לעבודה לגבי "מומחה-יועץ רפואי" שחוות דעתו הרפואית הוגשה כראיה לבית הדין. נאמר על כך:
"הפרקטיקה שהתפתחה בבתי הדין לעבודה, מזה שנים רבות, היא למנות במקרה הצורך "מומחה-יועץ רפואי" על מנת לקבל חוות דעת רפואית בתחום מומחיותו. - - - בהחלטת המינוי מפרט בית הדין את המסמכים שיועברו לעיון המומחה ואת השאלות שיוצבו לפניו. לבעלי הדין ניתנת הזדמנות להתייחס לשאלות שבית הדין עומד להציג למומחה, טרם העברתם לידי. בעל דין רשאי להתנגד לשאלה או לניסוח, ואף להציע שאלות משלו שיוצגו למומחה. - - - פן נוסף בפרקטיקה הנוהגת בבתי הדין לעבודה בקשר למומחה רפואי המתמנה על ידי בית הדין, אשר פותח ושוכלל בערכאות אלה, הוא הצגת "שאלות הבהרה" בקשר לחוות הדעת של המומחה..."

עוד נאמר שם על צמצום הזכות לחקור בחקירה שכנגד "מומחה-יועץ רפואי" שמונה על ידי בית הדין לעבודה:

"בסעיף 11 של ההנחיות [שהוציא נשיא בית הדין הארצי לעבודה - י' ט'] - - - נקבע כדלקמן:
'מומחה-יועץ רפואי לא יוזמן לבית הדין להשיב על שאלות המתייחסות לחוות דעתו, אלא אם בית-הדין החליט כך מטעמים מיוחדים שירשמו'...
ההגיון המשותף להנחיות אלה, הן בגירסתן הראשונה והן בגירסתן האחרונה, הוא שחוות דעת המומחה שנתמנה על ידי בית הדין, איננה עדות "לטובת" אחד הצדדים, והמומחה אינו עד של צד זה או אחר. לכך יש כמובן להוסיף כי סעיף 26 לפקודת הראיות, המעגן את הזכות לחקירה נגדית במצוות המחוקק, אינו חל על בתי הדין לעבודה - - - הפרקטיקה בקשר למומחה רפואי המתמנה על ידי בית הדין לעבודה, כפי שתוארה לעיל, כוללת "חישוקים" רבים הבאים להגן על זכויות בעלי הדין, תורמת לשמירת מהימנות, מיומנות ואובייקטיביות חוות דעתו של המומחה, וגורעת במידה רבה מן הצורך בחקירתו הנגדית. מהאמור לעיל נובע כי אין למי מבעלי הדין "זכות מוקנית" לחקירה נגדית של המומחה, לא מן הדין ואף לא לפי כללי הצדק הטבעי - - -"

7. אכן, כטענת המשיבים, וכעולה מהאמור לעיל, הועדה אינה חייבת לאפשר חקירתו של השמאי (בשונה מבית המשפט שמינה מומחה ואשר על פי סעיף 26 לפקודת הראיות [נוסח חדש], תשל"א-1971, חייב להתיר חקירת המומחה). יחד עם זאת, " החקירה שכנגד רואים אותה כמכשיר היעיל ביותר שהומצא עד היום והמשמש בידי בעל-דין לשם גילוי האמת במשפט" (כבוד הנשיא אגרנט בבג"ץ 124/58 פ"ד יג(1) 5 בעמ' 23) – ואין למנוע מ"בעל דין" אפשרות לממש זכותו "לגילוי האמת", אלא במקרים חריגים.

גם כבוד השופט טירקל ברע"א 3202/03, ממשיך וקובע כי:

"הערכים של חשיפת האמת, עשיית משפט צדק והגינות ההליך השיפוטי, מחד גיסא, והערכים של ההגנה על מעמדם של בתי המשפט, אי תלותם והבטחת אמון הציבור בהם, מאידך גיסא, הם ביסוד קיומה של המדינה כמדינה יהודית ודמוקרטית. מציאת האיזון הראוי במצב כמו זה שלפנינו אינה פשוטה ואינה קלה; יש לפתוח פתח לקבל את המידע הדרוש אך להזהר מאד שלא יעברו בו רוחות רעות. לא על נקלה הגעתי, אפוא, למסקנה כי פתרון השאלה שהועמדה להכרעה טוב לו שיהיה על דרך של קביעת כללים, בדומה לכללים הנזכרים שנקבעו בבתי הדין לעבודה לגבי "מומחה-יועץ רפואי..." (כאשר בכללים אלה, מובטחת, ולו לפחות, הזכות לשלוח שאלות הבהרה).

8. דהיינו- הכלל המתחייב הינו לאפשר לצד לחקור את "המומחה" – בין בדרך של שאלות הבהרה ובין בחקירה נגדית, כאשר חסימת אפשרות החקירה, צריך שתעשה במקרים חריגים בלבד (וראה, למשל סעיף 26(ב) לפקודת הראיות).

9. הדבר עולה בקנה אחד עם תקנה 14(ב) לתקנות התכנון והבניה (סדרי הדין בוועדות ערר בעררים לפי סעיף 198 לחוק), תשנ"ח-1997 הקובעת כי:

"יושב ראש ועדת הערר רשאי לדרוש משמאי מכריע כהגדרתו בסעיף 198(ה)(1) לחוק, להתניב לדיון בפני ועדת הערר, הדנה בערר על החלטתו, כדי להבהירה וכן לאפשר לצדדים לערר לשאול אותו שאלות הנוגעות להחלטתו. כן רשאי יושב ראש ועדת הערר לדרוש מהשמאי המכריע להשיב בכתב לשאלות הועדה או של צד מהצדדים לערר".

אמנם, כאמור, המדובר ב"רשות" ולא ב"חובה", ואולם הוספת התקנה בשנת 2003 מלמדת על תכלית החקיקה ובאשר לפרשנות החוק לאורה הרי ש:

"המשמעות המשפטית אינה נקבעת אך ורק על ידי לשון החוק אלא נקבעת בעיקר על פי תכלית החקיקה. לעניין זה, קובע הנשיא ברק בד"נ 40/80 קניג נ' כהן, פ"ד לו(715, 701, 3), את הדברים הבאים:
"אין השופט רשאי להסתפק בבדיקה לשונית, שכן החוק אינו טקסט בלשני גרידא...על הפרשן לחשוף, מבין קשת האפשרויות הלשוניות, אותה משמעות אשר תגשים את מטרת החוק".

בספרו "פרשנות במשפט" (פרשנות החקיקה, תשנ"ג-1993, כרך שני) מוסיף וכותב הנשיא לעניין פרשנות החוק, את הדברים הבאים (עמ' 143):

"מטרתם של כללי הפרשנות היא להעניק לנורמה המשפטית את המשמעות המגשימה בצורה הטובה ביותר את תכליתה. כאשר הנורמה המתפרשת היא דבר חקיקה, מטרתם של כללי הפרשנות היא להעניק לדבר החקיקה את המשמעות המגשימה בצורה הטובה ביותר את תכליתו".

אשר למהות תכלית החקיקה כותב הנשיא ברק את הדברים הבאים (עמ' 148):

"תכלית החקיקה היא המטרה אשר דבר החקיקה מגשימה. אלה הם האינטרסים הנאבקים על הבכורה, ואשר הפשרה ביניהם עומדת ביסוד החקיקה....אלה הפונקציות החברתיות-סוציאליות, כלכליות, ואחרות - אשר החוק מגשים" (ע"א 630/97 - הועדה המקומית לתכנון נ' שיר הצפון, פ"ד נב(3), 399).

10. הדברים מקבלים משנה תוקף בכל הקשור לזכות הטיעון של המערערת לענין סעיף 200 לחוק התכנון

והבניה – כאשר תקנות סדרי הדין הנ"ל מחייבות את הועדה לטעון טיעוני הצדדים בענין שבמחלוקת.

11. אשר על כן – אני מקבלת את הערעור ומחזירה את הדיון בערר שהגישה המערערת לועדת הערר המחוזית-חיפה, על מנת שתאפשר קבלת הבהרות מהשמאי וטיעון לענין הפטור מתשלום.

12. בנסיבות – אין צו להוצאות.

13. המזכירות תמציא עותק מפסק דין זה לבאי כוח הצדדים וכן לועדת הערר המחוזית – חיפה (באמצעות פמ"ח).

ניתן היום י"א באלול, תשס"ו (4 בספטמבר 2006) בהעדר הצדדים.

ב. בר-זיו, שופטת

קלדנית - עדי שיטרית