

## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 15-11-29523 כהן נ' הועדה לתכנון ובניה רמת השרון

לפני כב' השופטת צילה צפת, סגנית נשיא

מערער יעקב כהן, עו"ד

נגד

משיבה הועדה לתכנון ובניה רמת השרון  
ע"י ב"כ עו"ד קרן ג'קמן מזרחי

חקיקה שאוזכרה:

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סע' לתוספת השלישית, 19, 19(ג), 196א', 14, 16, 19(ג), 19(ג)(2), 4

חוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961

חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת 2001) (תיקון, ביטול והתליה של חקיקה שמקורה בהצעות חוק פרטיות), תשס

ספרות:

אהרן נמדר, היטל השבחה (חושן למשפט, 2011)

מיני-רציו:

\* לצורך הפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ג)(2) לחוק התכנון והבניה, לאחר תיקון 54 לחוק קיימת הגבלה לפטור עד 140 מ"ר ודרישה ל- 4 שנות מגורים בעת מכר דירה. יש למנות את תקופת 4 השנים ממועד אישור התוכנית המשביחה ולא מיום גמר הבניה המקורי של הנכס.

\* תכנון ובנייה – היטל השבחה – פטור

ערעור על החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה לדחות את שני העררים שהגיש המערער בגין חיובו בהיטל השבחה.

בית המשפט לעניינים מנהליים דחה את הערעור ברובו ופסק:

לאחר תיקון 54 לחוק התכנון והבניה קיימת הגבלה לפטור עד 140 מ"ר ודרישה ל-4 שנות מגורים בעת מכר דירה לצורך הפטור לפי סעיף 19(ג)(2) לחוק. יש למנות את תקופת 4 השנים ממועד אישור התוכנית המשביחה ולא מיום גמר הבניה המקורי של הנכס. אין להתערב בהחלטת וועדת הערר לפיה ביחס לעסקה הראשונה לא ניתן היה לקבל פטור מהיטל השבחה, משטרם חלפו 4 שנים ממועד התוכנית המשביחה האחרונה. משלא ניתן פטור לעסקה הראשונה ולא שולם היטל השבחה במועד, יש לשלמו עתה בגדר העסקה השנייה. אין מקום להתערב בהחלטת וועדת הערר גם ביחס להשגה על שומת השמאי המכריע. עם זאת, אין מקום לחיוב המערער בתשלום ריבית פיגורים בגין תקופת התנהלות דיוני וועדת הערר, עת הועדה מתעכבת בהחלטתה זמן רב מהראוי.

## פסק דין

ערעור מנהלי על החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב (להלן: "ועדת הערר"), מיום 6.9.15, לדחות את שני העררים שהוגשו ע"י המערער בתיקים מאוחדים רה/85174/11 ו-רה/85227/11, בגין חיובו בהיטל השבחה (להלן: "החלטת ועדת הערר").

## רקע

1. הנכס נשוא הערעור הינו חלקת קרקע בשטח 570 מ"ר, עליה בית בשטח רשום של 37.2 מ"ר, ברחוב הגפן 164 רמת השרון והידוע בתור חלקה 32/1 בגוש 6341 (להלן: "הנכס").
2. בשנת 2001 נערך ונחתם הסכם מכר הזכויות בנכס בין החוכרים הקודמים בנכס לבין הגב' מנטה כהן ז"ל, אמו של המערער. יוער כי מלבד ציון תאריך המכר לא הוגשו אסמכתאות ולא נמסרו פרטים מדויקים אודות עסקה זו (להלן "עסקת 2001").
- בגין עסקה זו הגיש המערער בקשה לפטור מהיטל השבחה על הנכס. הצדדים חלוקים ביניהם האם ניתן הפטור אם לאו (ועל כך להלן).
3. בשנת 2006 נערכה עסקת מכר נוספת בנכס שבמסגרתה נמכרה מחצית החלקה. גם פרטי עסקה זו הינם עמומים: לא הובהר עם מי נערכה עסקת מכר זו, באיזה תאריך נערכה העסקה, לא צורף עותק מן ההסכם וכיוצ"ב (להלן "עסקת 2006").
- רק ביום 2.11.09 נתקבלה אצל המשיבה, הועדה המקומית רמת השרון (להלן: "הועדה המקומית"), פנייה לקבלת אישור לרשם המקרקעין, במסגרתה דווח למשיבה לראשונה אודות עסקת 2006.
4. ביום 19.1.10 הפיקה המשיבה למערער שומת היטל השבחה עקב מימוש בדרך של העברת זכויות בנכס (מכר). השומה נערכה ע"י שמאית המקרקעין, הגב' דברת אולפינר (נספח ה' העברת

לערעור) אשר העריכה את ההשבחה עבור המחצית הקדמית של הנכס בסך של 133,000 ₪ (בגין שתי תוכניות: רש/679 מיום 27.1.94 ו-רש/754 מיום 11.7.99).

5. המערער סבר כי חוות הדעת השמאית מטעם המשיבה שגויה ולפיכך ביום 1.5.11 הגיש שומה אחרת מטעמו, באמצעות שמאי המקרקעין מר מיכאל עין-דור, הקובע כי שיעור החיוב בהיטל ההשבחה, בגין אותן שתי תוכניות, עומד על סך של 34,200 ₪ בלבד.

6. המחלוקת בין הצדדים הועברה, בהתאם לסעיף 4 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה"), להכרעת שמאי מכריע – מר ניקי פרימו (להלן: "השמאי המכריע").

7. בדיון שנערך בפני השמאי המכריע ביום 25.7.11 ציין השמאי כי אין זה בסמכותו לדון בשאלת הפטור, וכי למבקש שמורה הזכות לפנות לוועדת הערר בנושא.

ביחס להיטל ההשבחה – קבע השמאי המכריע בשומה מיום 29.8.11 כי גובה היטל ההשבחה עומד על סך של 80,210 ₪.

7. המערער לא הסכים עם שומת השמאי המכריע והגיש שני עררים:

ערר 85174/11 – מיום 8.8.11 על עצם החבות ובקשה לפטור מהיטל השבחה.

ערר 85227/11 – מיום 6.10.11 על החלטת השמאי המכריע בשומה המכרעת.

בעררים אלו, השיג המערער הן על עצם החיוב בהיטל ההשבחה והן על הקביעות השמאיות של השמאי המכריע בשומתו.

8. בהחלטתה מיום 6.9.15 דחתה וועדת הערר את שני העררים.

ועדת הערר קבעה כי הערר כנגד עצם החיוב הוגש כ-10 חודשים לאחר שהמערער חויב בהיטל השבחה, בלא שהתבקשה הארכת מועד להגשת הערר:

"המדובר איפוא בערר שהוגש באיחור ניכר, ללא בקשה מתאימה, ומבלי שהעורר הציג עד כה נימוקים המצדיקים מתן ארכה. אכן יהיו נסיבות שבהן מוצדק יהיה להאריך את המועד להגשת ערר, ואולם המקרה דנן אינו מצדיק זאת...  
... הסיבה לאיחור בהגשת הערר על עצם החיוב הינה לכל היותר, איפוא, בחירתו של העורר בנתיב של שמאי מכריע – הכולל עימו הכרה בעצם החיוב. רק כאשר העמיד השמאי המכריע את העורר על כך שאינו מוסמך לדון בטענה זו, פנה לוועדת הערר. אין לשלול את האפשרות כי יהיו מקרים בהם יהיה בכך, בצירוף נסיבות מתאימות, להצדיק מתן ארכה להגשת ערר בפני ועדת הערר. בענייננו, גם בעת הגשת הערר המאוחר לוועדת הערר לא ביקש העורר ארכה, וכאמור אין בפנינו גם כיום נימוקים המצדיקים מתן ארכה כאמור. בנסיבות אלה דינו של הערר סילוק על הסף"

9. ועדת הערר בחנה את הערר בעניין עצם החיוב אף לגופו של עניין, ומצאה כי טענת המבקש לפטור מהיטל השבחה מעוררת קושי:

”העורר טוען כי בעת שרכשה אימו המנוחה את הנכס בשנת 2001 ניתן למוכרי הנכס פטור בגין התוכניות נשוא השומה דנן. למצער בכל הקשור לתכנית רש/754 אשר אושרה בחודש יולי 1999, לא הוברר לנו כיצד ניתן היה להעניק פטור זה בגין מכר בשנת 2001. זאת כאשר הפטור דרש כי יחלפו ארבע שנים, בין אישור התכנית המשביחה לבין המכר. אכן העורר הציג מסמכים משנת 2002, אך לא הוצג לנו ולא הובהר לנו מה אירע למן מתן אישור העיריה משנת 2002, ומדוע מני אז עברו הזכויות בנכס מבלי שהושלם הרישום. בקשר זה נציין כי הערר נסמך על שורה של העברות זכויות בנכס דנן אשר לא נרשמו ברשם המקרקעין, בנסיבות שלא הובהרו לנו – כך העסקה שבגדרה רכשה אימו המנוחה של העורר את הנכס, וכך בעת שהעורר ירש את אימו המנוחה.”

10. ביחס לערר כנגד שומת השמאי המכריע – קבעה ועדת הערר כדלקמן:

”עיון בשמאות המכרעת מעלה כי השמאי המכריע היה מודע היטב למיקומו של הנכס ולטענות הצדדים בעניין ושם את ערכי הקרקע בהתאם לשיקול דעתו השמאי... השמאי המכריע הפעיל איפוא שיקול דעת שמאי סביר, וביצע התאמות למיקום הנכס מול נתונים שהיו בפניו. לא מצאנו כי נפל בהחלטת השמאי המכריע פגם, ודאי לא פגם מהותי או דופי חמור, בהתאם לאמת המידה להתערבות בשמאות מכרעת, כפי שהותוותה בפסיקה. אנו דוחים איפוא את הערר.”

11. מכאן הערער שלפניי.

#### טענות המערער

12. לטענת המערער, בתחילת שנת 2002 נעשתה פנייה אל המשיבה בעניין היטל השבחה על הנכס בדרישה למתן פטור על המימוש האמור (עסקת 2001 בין בעליו הקודמים של הנכס לבין אמו ז"ל). הבקשה לפטור התבססה על הוראות תיקון 53 לחוק התכנון והבניה. לאחר דין ודברים ארוך בין הצדדים הסכימה המשיבה ליתן את הפטור על יסוד תיקון 53. המערער צרף מכתב מהיועץ המשפטי של רמת השרון, מיום 3.9.02, שלטענתו מהווה את הפטור הנטען.

המערער סבור כי תיקון 53 לחוק התכנון והבניה (שעניינו בתיקון סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה), יצר פטור מוחלט, אשר ביטל את הזיקה בין פסקה (1) לבין פסקה (2) בסעיף 19(ג) לחוק התכנון והבניה. כפועל יוצא, עסקת 2001 נהנתה מפטור מלא מהיטל השבחה ללא קשר לשאלת שטח הדירה. לפיכך, מאחר ולא חלה כל השבחה נוספת או שינוי בתביע לאחר 2001, אין כל בסיס לדרישה שיצאה בגין עסקת 2006.

13. ביחס לקביעתו של השמאי המכריע – טוען המערער כי השמאי המכריע טעה בהגדרת הסביבה בה מצוי הנכס.

המערער מציין כי הנכס נמצא ברחוב הגפן ברמת השרון, שחלקו בשכונת "נווה מגן", המאופיין באוכלוסייה "חזקה", וחלקו בשכונת "מורשה" – שתושביו אנשים קשי-יום וחלקם אף מוגדרים כאוכלוסייה "קשה".

לטענתו, הנכס נשוא הערעור נמצא "בשכונת מורשה" ולא בשכונת "נווה מגן". השמאי המכריע ציין בשמאות המכרעת שמאות אחרת הנוגעת לבית ברחוב הגפן 60. אלא שבית זה נמצא בסביבה שונה לחלוטין – בשכונת "נווה מגן", בעוד שהבית נשוא הערעור (ברחוב הגפן 164) הוא חלק משכונת "מורשה", על כל מאפייניה. השמאי המכריע התבסס אפוא על מאפייני רחוב הגפן במנותק ממקום המצא הנכס ואף לא התבקשה התייחסות הצדדים לסוגיה זו. השמאי המכריע קבע ממצאים עובדיים, אשר אינם בתחומי מומחיותו, ומהם הסיק מסקנות לגבי הגדרת מאפייני הנכס והשפעתם על מחיר הקרקע.

הסתמכות השמאי המכריע על שמאות אחרת הינה הסתמכות על נתונים שהשמאי לא מצא לבדוק ולבחון באופן עצמאי ועל כן טעה בקביעת שיעור היטל ההשבחה.

14. המערער טוען כי הדיונים בפני וועדת הערר השתהו במידה יוצאת דופן וכי החלטת וועדת הערר, לפיה הערר הוגש באיחור, מקורה בטעות וניתנה ללא כל בסיס בעובדות ובדין.

המערער מוסיף וטוען כי וועדת הערר נמנעה מלקיים דיון במשך מספר שנים, עקב פעולות ניהוליות, העדר הרכבים וכיוצ"ב – עניינים שאינם בשליטת המערער. המערער נדרש לשלם ריבית גבוהה למדי בשל העיכוב בדיוני הוועדה ולפיכך יש להורות על ביטול החיובים בריבית והצמדה.

#### טענות המשיבה

15. לטענת המשיבה, ועדת הערר הוציאה תחת ידה החלטה מפורטת ומנומקת, המתבססת על עקרון מקובל בפסיקה לפיו רק לעיתים נדירות תתערב ועדת הערר בהחלטות שמאי מכריע, בייחוד מקום בו מדובר בסוגיות שמאיות מובהקות, כבענייננו. ועדת הערר מצאה כי השמאי המכריע נימק כדבעי את קביעותיו, אשר דנו בהתאמות שיש לבצע בשומה המכרעת לעניין הנכס דן. מדובר בקביעות מקצועיות וסבירות שאין מקום לוועדת הערר להתערב בהן.

16. כן נטען, כי בקשת המערער לביטול החלטת השמאי המכריע ולמינוי שמאי מכריע אחר, בד בבד עם בקשתו לקבלת הערעור בעניין הפטור מהיטל השבחה, עומדות בסתירה להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מאחר ומדובר בהליכים מקבילים.

17. המשיבה טוענת כי הכרעתה של ועדת הערר אינה קשורה לעסקה משנת 2001 אליה מתייחס הערר. טענות המערער בכל הנוגע לחיובי היטלי השבחה התיישנו זה מכבר.

יחד עם זאת, טענות המערער בעניינו של הפטור עפ"י תיקון 53 לחוק נדונו על ידי ועדת הערר ונדחו. המערער לא הסביר גם במסגרת הערעור דן כיצד הוא סבור שקיים בסיס להחלת הפטור בעניינו, שעה שלא חלפו ארבע שנים בין מועד אישור התוכנית המשביחה לבין מועד עסקת 2001 שאינה נשוא השומה שבפנינו.

מה גם כי בעסקה משנת 2001 המוכר אשר החזיק המקרקעין הוא הנישום ולא המערער או אמו ולכן אינו זכאי לפטור המבוקש על ידו.

זאת ועוד, במועד המכר של עסקה 2001 חל תיקון 54 ולא תיקון 53.

18. ביחס לטענות המערער בעניין ריבית פיגורים והצמדה – טוענת המשיבה כי המערער אינו זכאי לפטור או להפחתת שיעור ריבית הפיגורים.

לטענתה, עצם העובדה שהמערער הגיש שני ערעורים לוועדת הערר (אחד על עצם החיוב בהיטל השבחה והשני על גובה החיוב) מבטאת חוסר תום לב מצדו. זאת ועוד, העררים שהגיש נדחו על הסף, משום שנעדרו נימוק ממשי. כמו כן, בנסיבות בהן עסקת 2006 דווחה רק בשנת 2009, ולא ע"י המערער עצמו, נוצר עיכוב זמנים ניכר בשל מחדליו של המערער.

#### הכרעה

19. לאחר שעיינתי בטענות הצדדים, ושמעתי טיעוניהם בעל-פה, הגעתי לכלל למסקנה לפיה דין הערעור להידחות מהנימוקים כדלקמן:

20. ההלכה הפסוקה קובעת כי היקף התערבותו של בית המשפט המחוזי, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, הינו מצומצם ומוגבל לבחינת פגמים מהותיים בהפעלת שיקול הדעת המנהלי בלבד.

בערעורים מנהליים, כדוגמת ערעור מנהלי זה, על בית המשפט לבחון את אופן הפעלת שיקול הדעת של ועדת הערר והאם ההחלטה שנתקבלה מצויה במתחם הסבירות בנסיבות העניין. התערבות בית המשפט בהחלטת ועדת הערר תעשה, אפוא, רק אילו ימצא כי בהחלטה נפל פגם הנוגע לשורש המשפט המנהלי, כדוגמת חוסר סמכות, חוסר סבירות, אפליה וכיוצ"ב (ר' בר"מ 1874/12 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נ' רויטל אנג'ל (פורסם בנבו, 1.5.12); ע"מ 3189/09 החברה להגנת הטבע נ' המועצה הארצית לתכנון ולבניה (פורסם בנבו, 2.7.09); בג"צ 10013/03 ראש עיריית סכניו נ' המועצה הארצית (פורסם בנבו, 21.7.04)).

הדברים אמורים ביתר שאת ביחס למקרה דן, שעה שמדובר ב"גלגול שני" של ערעור הנסב על החלטה מקצועית של השמאי המכריע.

הערר בעניין עצם החבות בהיטל השבחה

21. צודקת המשיבה בטענתה, כי הערר על עצם החיוב הוגש באיחור ללא שניתנה הארכת מועד. שומת היטל השבחה על עסקת 2006 ניתנה ביום 9.1.10. אילו רצה המערער להשיג עליה ועל עצם החיוב היה עליו להגיש ערר תוך 45 ימים ממועד השומה. דא עקא, המערער החליט להגיש שומה נגדית ולאחר מכן פנה למסלול של מינוי שמאי מכריע ורק ביום 8.8.11, בחלוף כ- 20 חודשים ולאחר ששומת השמאי המכריע לא הייתה לטעמו, הגיש ערר על עצם החיוב בטענה לפטור מלא.

22. סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה קובע שני מסלולי השגה על היטל השבחה שנקבע ע"י ועדה מקומית – מסלול אחד הוא ערר שבגדרו ניתן להשיג על עצם החיוב וגובהו; והמסלול השני, באמצעות מינוי שמאי מכריע, נועד למי שמלכתחילה אינו משיג על עצם החיוב כי אם על גובהו בלבד.

מלשון החוק עולה כי פניה לשמאי המכריע משמעה כי הנישום אינו חולק על עצם החיוב (ר'): עמ"נ (ת"א) 26262-10-16 ועדה מקומית לתכנון רמת השרון נ' יעקב פרצוב (פורסם בנבו, 20.8.17), פסקה 25 לפסה"ד.

בענייננו כאמור המערער פנה תחילה למסלול הכרעה על ידי שמאי מכריע. בכך הודה, הלכה למעשה, בדבר קיום החוב לכשעצמו. אף וועדת הערר התייחסה בהחלטתה לכפל ההליכים שבהגשת שני העררים.

המערער החליט להגיש ערר על עצם החיוב, באיחור וללא קבלת ארכה, רק לאחר שהשמות המכרעת לא הייתה לטעמו. זאת אין לאפשר ודי בכך כדי לדחות את הערעור.

23. כפי שצוין לעיל, פניית המערער למסלול שמאי מכריע, הרי היא כהודאה בדבר עצם קיום ההיטל. אין לקבל את טענת המערער לפיה לא היה בידיעתו שהשמאי אינו מוסמך לדון בעצם החבות - "אי ידיעת החוק אינה פוטרת", מה גם שהמערער עו"ד במקצועו.

24. זאת ועוד, וועדת הערר בחנה את טענות המערער אף לגופן, ומצאה כי המערער אינו זכאי לפטור.

היטל השבחה הוא מס המוטל מכוח סעיף 196א' לחוק התכנון והבניה. ההוראות הרלוונטיות לגביו מצויות בתוספת השלישית לחוק הקובע בסעיף 19(ג) כדלקמן:

(ג) (1) בניה או הרחבה של דירת מגורים לא יראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר; עם כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל, בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת.

(2) העברת הבעלות או החזקה בדירה שנבנתה או שהורחבה כאמור בפסקה (1) או שניתן להרחיבה לפי תכנית, לא יראו כמימוש זכויות ולא תחול בגינה חובת

**תשלום היטל, אם המחזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים; לענין זה, "גמר הבניה" – כמשמעותו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961.**

הוועדה מצאה כי המערער אינו זכאי לפטור מהיטל השבחה משלא הובהר כיצד ניתן היה להעניק פטור בגין עסקת 2001 שעה שנדרש כי יחלפו 4 שנים בין אישור התוכנית המשביחה לבין המכר כתנאי למתן הפטור.

25. תיקון 53 לחוק התכנון והבניה הורה על מחיקת המילים "**כאמור בפסקה (1)**" שבסעיף 19(ג)(2). בכך המחוקק ניתק לכאורה כל קשר בין שני המצבים (דחיית המס בהיתר לבניה שדנה בו פסקה (1) לבין פטור ממס במקרה של מכירת דירה שדנה בו פסקה (2)). פרופ' א' נמדר במאמרו "היטל השבחה על דירת מגורים: פטור ממס ללא מחשבה תחילה" מסים טו/2 (2001) א-10, סובר כי ניתוק זה נעשה בשגגה על ידי המחוקק, היות והוא פתח אפשרות ל"הברחת מס" שהמחוקק לא התכוון לה. שכן, תיקון זה יצר מצב מוזר לפיו בעוד לאדם הבונה או מרחיב את דירתו יוענק פטור ממס עד לשטח של 160 מ"ר, הרי שלאדם שמוכר דירה יהיה פטור מהיטל השבחה על שטח בלתי מוגבל.

תיקון 54 לחוק, שתוקן מיד לאחר תיקון 53, הִצִּיר את היקף הפטור: "**במטרה להמנע בפגיעה הקשה ברשויות המקומיות ובתושביהן, מוצע לבטל את הפטורים הנוספים מחובת תשלום היטל השבחה שהוענקו בחוק האמור**" (ר': הצעות חוק 2990, כ"ו באדר התשס"א, 21.3.2001 עמ' 586).

26. מועד 4 שנים נמנה על פי החוק "**מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים**".

קיימת מחלוקת בשאלה מمتי יש למנות את תקופת 4 השנים "מגמר הבניה" המצוינים בס"ק 2(ג)?

המלומד פרופ' אהרון נמדר בספרו היטל השבחה (תשע"ב – 2011) (בעמ' 295-299) סבור כי יש לפרש את הסעיף כלשונו וכי יש למנות את תקופת 4 השנים מ"גמר הבניה" המקורי של הנכס.

מנגד, במספר רב של פסקי דין נקבע, כי יש למנות את 4 השנים בהתאם לפרשנות תכליתית ולא פרשנות דווקנית של לשון החוק, כאמור בדברי ההסבר להצעת החוק שכללה תוספת זו ובשים לב לכך שהחוק נכתב "טלאי על טלאי". דהיינו, יש למנות את 4 השנים ממועד התוכנית המשביחה החלה על הנכס (ור': ע"א (י-ם) 4057/03 הועדה המקומית ירושלים נ' נירה אייל (פורסם בנבו, 2.11.03); ע"א (ת"א) 1881/01 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' עו"ד זילכה נוריאל (פורסם בנבו, 5.1.03); ע"א 52313-03-11 נוגה בן דוד מנהל עזבון המנוחים יששכר ושפרה בן דוד ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 3.7.11);



עש(י-ם) 102/01 בזנר פרומה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה (פורסם בנבו, 9.12.04); בש"א 115292/95 אור אדומי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים (לא פורסם).

27. אף אני סבורה כי יש למנות את תקופת 4 השנים ממועד אישור התוכנית המשביחה ולא מיום גמר הבניה המקורי של הנכס. קבלת הפרשנות הדווקנית אינה מתיישבת עם תכלית החוק ואף עלולה ליצור חוסר שוויון בין אלו שהשביחו בפועל את הנכס ובין אלו שבחרו שלא להרחיבו עפ"י התוכנית המשביחה.

28. ובענייננו –

לטעמו של המערער, תיקון 53, אשר ביטל את הזיקה בין שני תתי הסעיפים, מאפשר פטור מלא במכר גם לדירה שגדולה בשטחה מ 160 מ"ר ולא רק על 160 מ"ר ראשוניים. אף אם נלך לשיטה זו של המערער, לא נמצא הסבר כיצד הוא מתגבר על דרישת 4 שנות מגורים במקום.

29. יתר על כן, לא הוכח על ידי המערער כי אכן קיבל בזמן אמת פטור בגין העסקה משנת 2001. המערער תולה יהבו במכתב מיום 3.9.02 (נספח ג להודעת הערעור), מאת היועץ המשפטי של עיריית רמת השרון, שנוסחו כדלקמן:

**"לאחר בדיקת הענין ובירור שנעשה עם עו"ד איילת שושני-ג'ינו ועימד וכן בדיקת המסמכים בתיק נמצא כי הפנייה והבקשה למתן פטור מהיטל השבחה עפ"י תיקון 53 לחוק התכנון והבניה נעשו ביום 15/1/02 וכן ביום 6/2/02 ובסמוך לכך, דהיינו בתוך המועד החוקי הנדרש לעניין הפטור. המצאת התצהיר אשר הייתה תלויה באדם אחר הוגשה ביום 22/02/02 אבל זהו עניין טכני אשר איננו מונע את קבלת הבקשה במועד ומתן הפטור על פיה."**

אין במסמך זה משום מתן פטור מהיטל השבחה בגין עסקת 2001. כל שנאמר על ידי היועמ"ש של העירייה הוא שהבקשה לפטור הוגשה במועד ולא תמנע פטור על פיה [ככל שהוא זכאי לכך]. הא ותו לא.

מנגד, המשיבה צירפה מכתב מיום 19.5.02, מאת סגן מהנדס המועצה, שבו נכתב מפורשות כי **"בעלי הנכס אינם זכאים לפטור"** תוך שצויין כי במועד המכר לא חל תיקון 53 (נספח א' לכתב התשובה)(תיקון 53 חל מיום 14/12/00 – 1/4/01 ומיום 1/1/02 – 17/2/02).

30. כאמור המערער לא הציג אסמכתאות לעסקת 2001 ומועדה. הצדדים מסכימים כי מועד עסקת המכר הוא 17.10.01, אלא שבמועד זה חל תיקון 54 ולא תיקון 53 (ור' לעניין זה: חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת 2001) (תיקון, ביטול והתליה של חקיקה שמקורה בהצעות חוק פרטיות), התשס"א – 2001, הקובע כי תוקפו של תיקון 54 לחוק התכנון והבניה יעמוד מיום 1.4.2001 ועד ליום 31.12.2001).

31. תיקון 54 החזיר את הזיקה בין שני תתי הסעיפים בסעיף 19 לחוק התכנון והבניה ומכאן שקיימת הגבלה לפטור עד 140 מ"ר ודרישה ל 4 שנות מגורים בעת מכר דירה לצורך הפטור. על

כן, לא נמצא להתערב בהחלטת וועדת הערר לפיה ביחס לעסקת 2001 לא ניתן היה לקבל פטור מהיטל השבחה, שעה שטרם חלפו 4 שנים ממועד התוכנית המשביחה האחרונה משנת 1999.

32. הפועל היוצא לפיכך, משלא ניתן פטור לעסקת 2001 ולא שולם היטל השבחה במועד, יש לשלמו עתה בגדרה של עסקת 2006.

33. על מנת לסבר את האוזן יאמר, כי הוצע במהלך הדיון ששמאי הוועדה המקומית יערוך שומת היטל השבחה כאילו ניתן פטור על לשטח של 160 מ"ר ותשלום ההיטל יחול על שטח אשר מעבר לו ואכן נמצא כי קיים היטל השבחה על היתרה מעבר ל 160 מ"ר הראשונים והשמאי המכריע ערך את התחשיב בהתאם.

34. מכל הנימוקים שפורטו לעיל, לא מצאתי מקום לקבל את הערעור על עצם החיוב בהיטל השבחה.

#### הערר על גובה החיוב בהיטל השבחה

35. אינני רואה מקום להתערב בהחלטת ועדת הערר גם ביחס להשגה על שומת השמאי המכריע.

36. ככלל, בית משפט לעניינים מנהליים אינו נוטה להתערב בקביעותיו של שמאי מכריע המהווה גורם אובייקטיבי מקצועי האמון על עריכת השומה (ר': בר"ם 3644/13 משרד התחבורה נ' גלר ואח' (פורסם בנבו, 23.4.14). ההתערבות כאמור תהיה אך אם נפלה בחוות דעתו טעות מהותית או דופי חמור.

הדבר נכון מקל וחומר שעה שההליך בפני מהווה מעין "גלגול שני", לאחר שוועדת הערר כבר בחנה את שומתו של השמאי המכריע ומצאה כי: "השמאי המכריע הפעיל איפוא שיקול דעת שמאי סביר, וביצע התאמות למיקום הנכס מול נתונים שהיו בפניו".

בצדק קבעה הוועדה כי משסוגיית מיקומו של הנכס היתה במחלוקת בין הצדדים, ואף על פי כן ויתר המערער על ביקור משותף בנכס יחד עם השמאי המכריע ולא העלה בזמן אמת טענות לפגם בשל ביקור של שמאי מטעמו בנכס (ולא הוא עצמו), אין לקבל את טענות העורר לגבי טעות בנתונים עפ"י מיקומו של הנכס.

ועדת הערר לא מצאה כאמור כי נפל פגם בהחלטת השמאי המכריע, ודאי לא פגם מהותי או דופי חמור. אף אני סבורה כך.

#### חישובי ריבית והצמדה

37. המערער הגיש את העררים נשוא החלטת ועדת הערר ביום 6.10.11 (ערר על החלטת השמאי המכריע) וביום 8.8.11 (ערר על חיובו בהיטל השבחה).

החלטת ועדת הערר בשני העררים ניתנה רק ביום 6.9.15 בחלוף 4 שנים!!

38. המערער טוען כי נדרש לשלם ריבית גבוהה רק משום העיכוב הרב בדיוני הועדה.

המשיבה טוענת מנגד כי בשל חוסר תום ליבו של המערער, בכך שהגיש שני עררים שונים, ובשל העובדה שעסקת המכר משנת 2006 דווחה רק בשנת 2009 ונוצר עיכוב זמנים ניכר, לא ניתן להפחית את תשלומי הריבית וההצמדה. מדובר בתירוץ שאינו ממין העניין.

39. סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה קובע כדלקמן:

**בית משפט לעניינים מינהליים או ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה הדנים בערעור או בערר בעניין היטל השבחה, או שמאי מכריע בהחלטתו בעניין כאמור, רשאים להפחית את תשלומי הפיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, בשל התקופה שבה התנהל ההליך לפנייהם; וכן רשאים הם, מנימוקים מיוחדים שיירשמו, להפחית תשלומי פיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, כולם או חלקם, בשל תקופה נוספת.**

בית המשפט לעניינים מינהליים מוסמך (כמו גם ועדת הערר או השמאי המכריע) להפחית את תשלומי הפיגורים בגין התקופה בה מתנהל הדיון בפניהם, ואילו על תקופות אחרות – בית המשפט רשאי להפחית את תשלומי הפיגורים רק "מטעמים מיוחדים שיירשמו".

40. ריבית פיגורים היא ריבית עונשית המושתת על אדם בשל מחדליו. אין לחייב אדם בריבית פיגורים בשל מחדליו של אחר, כל שכן מחדלה של רשות.

טענת המשיבה כי ערר שהוגש באיחור יצר עיכוב זמנים ניכר אינו אלא תרוץ דל שאינו מסבר את האוזן. אין כל סיבה לעכוב של 4 שנים במתן החלטה של וועדת הערר. בנסיבות אלו לא היה כל מקום לחייב את המערער בתשלום ריבית פיגורים בגין תקופת התנהלות דיוני וועדת הערר, עת הועדה מתעכבת בהחלטתה זמן רב מהראוי.

נמצא לפיכך להפחית מתשלום היטל השבחה, ששולם על ידי המערער "תחת מחאה" את סך ריבית הפיגורים בתקופה שבין 1.4.2012 ועד 6.9.2015 (החל מחצי שנה לאחר הגשת הערר השני ועד ליום מתן החלטת ועדת הערר).

ויובהר, האמור מתייחס לריבית הפיגורים בלבד, ואילו החיוב ברכיב של הפרשי הצמדה (שנועד לשמור על ערך הכסף) יעמוד בעינו ללא שינוי.

#### סיכום

41. הערעור נדחה. אין להתערב בהחלטת ועדת הערר ביחס לעצם החיוב בהיטל השבחה וגובהו, עם זאת, ריבית הפיגורים תופחת כמפורט בסעיף 40 לעיל.

42. לא נמצא לעשות צו להוצאות.

ניתנה היום, כ"ח טבת תשע"ח, 15 ינואר 2018, בהעדר הצדדים.

צילה צפת 54678313

לראש פסק הדין

עמ"נ 29523-11-15