

דף הבית < חקיקה/פסיקה

ערר מס': 8037/15
8060/15

מדינת ישראל
מחוז חיפה
ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה
פיצויים והיטלי השבחה

בפני הוועדה: יו"ר: עו"ד דקלה מוסרי טל

חבר הועדה: מר מאיר גרון, שמאי

נציגת מתכנתת המחוז: גב' שרון ברקת

העורר: ישראל שפושניק
ע"י ב"כ עו"ד דורון גושן

- נגד -

המשיבה
ועדה מקומית לתכנון ובניה שומרון
ע"י ב"כ עו"ד רועי הלר

כתובת הנכס: הראשונים 13 גבעת עדה, ש/95

גוש וחלקה: 10132/42

תאריך הדיון: 25.01.2016

חקיקה שאוזכרה:

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סע' 14 (ו), 4החלטהבפנינו ערר על שומת היטל השבחה, שערכה הוועדה המקומית.

העורר טוען כי פנה בשנת 2012 וביקש לקבל שומת היטל השבחה על אותו נכס. שומה כאמור הופקה ונמסרה לו על ידי הוועדה המקומית, תוך שצוין בה כי מדובר בשומה שמטרתה 'לאמוד את היטל ההשבחה לנכס שבנדון והמתואר מטה למידע מוקדם להעברת זכויות' השומה המקדמית התייחסה לכלל החלקה.

בשנת 2014 מכר העורר 950 מ"ר מתוך החלקה (ששטחה הכולל 1,612 מ"ר). בעקבות המכר, המציאה הוועדה המקומית שומת היטל השבחה חדשה, שונה וגבוהה משמעותית מזו שנמסרה לידי העורר בשנת 2012. זו השומה מושא הערר שבפנינו.

לטענת העורר המקור היחיד לשוני בין השומות הוא "הסכום לתאריך הקובע" המתייחס לתכנית ש/95 (הקיימת בשתי השומות). בשומה משנת 2012 - הסכום לתאריך הקובע כאמור, הוא 97 ₪. בשומה משנת 2014 - הסכום שנקבע לאותו תאריך קובע, הוא 202.12 ₪.

העורר טוען כי יש לחייב אותו על פי השומה הראשונה בלבד וכי הוועדה המקומית לא הייתה מוסמכת לתקן ולשנות את השומה שהנפיקה בשנת 2012. תיקון שומה אפשרי רק מכוח סעיף 14 (ו) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ורק מהסיבות והטעמים הנקובים בו אשר אינם מתקיימים בענייננו.

העורר טוען עוד כי הסתמך על השומה משנת 2012 ושינה מצבו לרעה בעקבותיה וכי הוועדה המקומית מנועה מלשנות את השומה גם מטעם זה.

עוד טוען העורר שהבסיס לשינוי השומה לא ברור. כאשר הנתונים זהים והשמאי שערך את השומה הוא אותו שמאי.

לבסוף, צירף העורר גם טענות שמאיות כנגד השומה.

יש לציין כי העורר הגיש בקשה להיתר בניה על חלק מן החלקה שנתר בידי, וגם ביחס לשומה זו הוגש ערר באותן טענות. הדיון בעררים אוחד.

דיון והכרעה

מאז הוגשו העררים נפל דבר וניתן פסק דין בבית המשפט לעניינים מנהליים במחוז מרכז במסגרת עת"מ 32231-07-14 (כב' הש' בוסתן) הוועדה המרחבית לתכנון ובניה שרונים נ' **ETABLISSEMENT SEMOND** [פורסם בנבו]. פסק דין זה אושר במלואו ע"י בית המשפט העליון, במסגרת עע"מ 4560/15 (פס"ד מיום 08.11.17). בפסה"ד הפנה בית המשפט העליון לעמדת היועץ המשפטי לממשלה, שהוגשה באותו עניין ושתמכה גם היא בתוצאת פסק הדין של בית המשפט לעניינים מנהליים.

בקצרה, נציין כי עמדת היועץ המשפטי לממשלה הינה כי נישום רשאי לבקש שומה במסגרת "פרה רולינג" על מנת לכלכל צעדיו, וכי הוא אינו מחוייב לשלם את השומה עם הנפקתה. עם זאת, השומה שנערכה במסגרת אותו "פרה רולינג" היא שומה מחייבת ההופכת חלוטה לאחר 45 יום, אם לא הוגש בגינה ערר. וכך, בדברים שנכתבו בעמדת היועמ"ש:

שכן, בקשת נישום כי תערך בעניינו שומה מוקדמת, אינה אך ורק "פריה רולינג", שאין לו כל השלכות מחייבות כלפי הנישום. אלא יש בה כדי לקבוע את גובה ההיטל בו יחוייב הנישום אף אם ישלם את ההיטל שנים אחר כך (בתוספת הצמדה, על פי סעיף 9 לתוספת). היא אף מחייבת את הנישום לנקוט כבר עתה בהליכי ערר, אם הוא מבקש לערער על עצם החיוב או על גובה השומה, והליכים אלה אינם ניתנים לדחייה עד למועד המימוש במקרה שבו התבקשה שומה מוקדמת (בכפוף לסמכות יושב ראש ועדת הערר להאריך מועדים).

הן בית המשפט לעניינים מנהליים והן היועמ"ש התייחסו לעובדה שהשומה מחייבת גם את הוועדה המקומית וציינו, בהקשר הדברים בו עלתה הטענה, כי הוועדה המקומית אינה רשאית לתקן את השומה שטרם שולמה, גם במקרה בו היה שינוי חקיקה לאחר הנפקתה.

נציין את תיקון 126 לחוק התכנון והבניה שאושר לאחרונה ובו הובהר הדין, ונקבעה באופן מפורש האפשרות לבעל מקרקעין לדרוש שומת היטל השבחה גם לפני מימוש (סעיף 4 לתוספת השלישית), מבלי שיהיה עליו לשלם אותה באופן מיידי. וכך בדברי ההסבר לתיקון:

סעיפים לפי החוק, אם חלה השבחה במקרקעין, ישלם (1) ו-2 בעל המקרקעין היטל השבחה לפי הוראות התוספת השלישית לחוק. שומת ההשבחה של מקרקעין נקבעת בידי שמאי מקרקעין סמוך לאחר אישור התכנית, התרת השימוש החורג או מתן ההקלה, אך הוועדה המקומית רשאית לדחות את עריכת שומת ההשבחה עקב אישור התכנית עד למימוש הזכויות במקרקעין שבהם חלה ההשבחה. בפועל, ברוב המכריע של המקרים הוועדות המקומיות מחליטות לדחות את עריכת שומת ההשבחה למועד מימוש הזכויות. אם בעל המקרקעין מבקש שלא לדחות את חישוב השומה, הוא רשאי לדרוש מהוועדה המקומית לאפשר לו לשלם מיד את ההיטל, והוועדה מחויבת לערוך את שומת ההשבחה בתוך 90 ימים. נוסח החוק בעניין זה אינו ברור ונתון לפרשנות: חלק מהוועדות המקומיות מסכימות לערוך שומה לפני מועד מימוש הזכויות (להלן - שומה מוקדמת) אך דורשות, כתנאי לעריכת שומה מוקדמת, הוכחה בדבר כוונה למימוש זכויות קרוב; חלק מהוועדות מתנות את עריכת השומה המוקדמת בתשלום מעין מקדמה על חשבון תשלום ההיטל, שמטרתה לכסות את הוצאות

עריכת השומה; ועדות אחרות מתנות את עריכת השומה המוקדמת בתשלום מיידי של היטל ההשבחה לאחר עריכתה.

חוסר האחידות בפרשנות הוראות החוק הביא לחוסר ודאות של בעלי מקרקעין, שכן הם אינם יודעים אם יוכלו לברר מהו החיוב הצפוי בהיטל קודם למימוש הזכויות.

משום כך, מוכרים ורוכשים של מקרקעין מתקשים לבצע עסקאות מושכלות, שכן לא תמיד יש בידם מידע ודאי על סכום היטל ההשבחה שיושת והעלויות הנוספות שיהיו כרוכות בביצוע העסקה.

לפיכך, מוצע לקבוע כי אם הוועדה המקומית החליטה לדחות את תשלום היטל ההשבחה למועד מימוש הזכויות, יהיה בעל מקרקעין רשאי לדרוש מהוועדה, בכל עת, לערוך את שומת ההשבחה, בלי שיהיה עליו לשלם את ההיטל בעת עריכת השומה, ויהיה על הוועדה המקומית לערוך את השומה המבוקשת ללא תנאי.

לנוכח כל האמור, השומה שהונפקה בשנת 2012 היא שומה חלוטה שמחייבת הן את העורר הן את הוועדה המקומית. משמע, הוועדה המקומית אינה רשאית לתקן את השומה, אלא על פי הקבוע בסעיף 14(ו) לתוספת השלישית בו נקבע כך:

"(ו) הוועדה המקומית רשאית לשנות את השומה רק מנימוקים שעניינם טעות בפרטי המקרקעין, הנתונים הפיזיים של המקרקעין, התכניות החלות על המקרקעין או הזכויות שיש לחייב במקרקעין".

אין מחלוקת כי אף לא אחת מן הנסיבות הקבועות בסעיף מתקיימת בענייננו.

משכך, הוועדה המקומית לא היתה רשאית לשנות את השומה והיא מחוייבת לשומה החלוטה שהונפקה על ידה בשנת 2012.

סוף דבר, הערר מתקבל.

חיוב העורר בהיטל השבחה יהיה בהתאם לשומה משנת 2012 ביחס לחלק הנכס שמימושו במכר. ביחס לחלק שבגינו התבקש היתר בניה, ככל שאין מדובר במימוש מלא, יבוצע חיוב על פי ההיתר שהתבקש, בהתאם לערכים שנקבעו בשומת 2012.

הוועדה המקומית תישא בהוצאות העורר בסך של 5,000 ₪ בצירוף מע"מ.

ההחלטה התקבלה ביום: ג' אלול תשע"ח, 14.08.2018.

דקלה מוסרי טל, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
פיצויים והיטלי השבחה
מחוז חיפה

אוריה סעדון
מזכירת ועדת ערר
פיצויים והיטלי השבחה
מחוז חיפה

לראש פסק הדין