

דף הבית < חקיקה/פסיקה

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

עמ"נ 15390-12-17 שרון ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה רמת גן

לפני כבוד השופטת עמיתה יהודית שטופמן

מעוררים
1. רבקה שרון
2. דרורה מזון
3. עמירם עמרמוב
ע"י ב"ב עו"ד מיכל שוורצמן

נגד

משיבים
ועדה מקומית לתכנון ובנייה רמת גן
ע"י ב"ב עו"ד עדינה פיבלביץ

חקיקה שאוזכרה:

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סע' בתוספת השלישית, 14(א), 196א, 1, 14(א), 2, 4

מיני-רציו:

* על אף שהחוק משאיר ליו"ר ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה שק"ד רחב באשר לסיבות בגינן ניתן להאריך את מועד הגשת הערר, נראה כי משמדובר בערר כנגד רשות מנהלית, יש לבחון את שאלת הארכת המועד בהתאם לכללי השיהוי שנקבעו לגבי עתירות מנהליות; מן הראוי שרשות מנהלית תעשה כל שיכולתה על מנת להבטיח כי המס שהיא גובה הוא מס אמת. בכלל זה ראוי שלא תתנגד לבירור טענה כי נפלה טעות בשומה, גם אם נטענה באיחור.

* תכנון ובנייה – היטל השבחה – ערר

* תכנון ובנייה – היטל השבחה – גבייתו

* משפט מינהלי – שיהוי – שלילתו

ערעור על החלטת יו"ר ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה לפיה נדחתה בקשת המערערים להארכת מועד להגשת ערר לוועדת הערר לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה.

ביהמ"ש לעניינים מנהליים קיבל את הערעור בקבעו:

סעיף 196א לחוק התכנון והבניה מורה לוועדה המקומית לגבות היטל השבחה, בהתאם לתנאים שנקבעו בתוספת השלישית לחוק. סעיף 1 לתוספת מגדיר מהי השבחה וסעיף 2 קובע היטל השבחה ישולם ע"י בעל המקרקעין בעת ההשבחה. סעיף 4 קובע כי גובה ההשבחה, שמחצית ממנה מהווה את סכום היטל ההשבחה, יקבע ע"י שמאי מקרקעין, וסעיף 14(א) קובע כי על שומה זו ניתן לערור תוך 45 יום מקבלת השומה וכי יו"ר ועדת הערר רשאי להאריך תקופה זו. מטענות הצדדים עולות שתי סוגיות מרכזיות. הראשונה היא סוגיית העמידה במועדים להגשת ערר. הסוגיה השנייה עניינה סוגיית גביית "מס אמת".

המערערים הגישו את בקשתם להארכת המועד להגשת הערר כעשרה חודשים לאחר שהומצאו להם השומות. אין לקבל את טענת המערערים כי יש "לקזז" בחישוב המועדים להגשת הערר את תקופה שהמתנינו לתשובת ראש העיר, אליו פנו בעניין זה. פניה לראש העיר אין לה כל רלוונטיות למועד הקבוע בחוק להגשת ערר, וימי ההמתנה לתשובתו אינם מתווספים למועדים הקבועים בחוק. הלכה ידועה היא כי על אף שיש למצות את מלוא ההליכים מול הרשות בניסיון לפתור את המחלוקת, מהמועד בו פניות העותר לרשות הן מיותרות ואינן מועילות עוד, מתחילה לרוץ תקופת שיהוי שתעמוד בעוכרי העותר.

חרף האמור, ועל אף שהחוק משאיר ליו"ר הוועדה שק"ד רחב באשר לסיבות בגינת ניתן להאריך את מועד הגשת הערר, נראה כי משמדובר בערר כנגד רשות מנהלית, יש לבחון את שאלת הארכת המועד בהתאם לכללי השיהוי שנקבעו בהתייחס לעתירות מנהליות. כידוע, על אף החשיבות הרבה בהגשת עתירות במועדים הקבועים בחוק, טעמה המהותי של טענת השיהוי אינו במרוץ זמנים כזה או אחר, כי אם בפגיעה הנגרמת לרשות או לצדדים שלישיים כתוצאה מהשיהוי בהגשת העתירה. על כן נקבעו יסודות השיהוי הסובייקטיבי והשיהוי האובייקטיבי לבחינת הנזק הנגרם כתוצאה מהשיהוי. מלבד יסודות אלה, יש לבחון האם פעולת הרשות מהווה פגיעה בשלטון החוק, המצדיקה התעלמות מהנזק הנגרם בשל השיהוי.

בענייננו אין מדובר במקרה המצדיק אי-שמיעת ערר בשל השיהוי בהגשתו. אין ספק שהמערערים לא פעלו במסגרת המועדים הקבועים בחוק, ונראה אפוא כי מתקיים יסוד השיהוי הסובייקטיבי. יחד עם זאת, נראה כי לא מתקיים יסוד השיהוי האובייקטיבי. לא נגרם למשיבה כל נזק בשמיעת הערר. אם ימצא כי לא נפלה טעות בשומה ישלמו המערערים את סכום החיוב ע"פ השומה בצירוף ריבית והצמדה כדין, כך שהמשיבה והקופה הציבורית לא יפגעו כלכלית. יתרה מכך, המערערים התחייבו מראש לשאת בכל ההוצאות הכרוכות בבחינת השומה. כבר נקבע פעמים רבות, כי חשיבות היסוד האובייקטיבי גוברת על זו של היסוד הסובייקטיבי. יתרה מזאת, טענת המערערים כי נפלה טעות בשומה, בסכום לא מבוטל, עלולה לגרום לפגיעה קשה בשלטון החוק, אם תתברר כנכונה, כי יש בה משום פגיעה בעקרון גביית "מס אמת".

יש לקבל את טענת המערערים בדבר פגיעה בעקרון גביית "מס האמת". מטרתם העיקרית של המיסים המשולמים ע"י אזרחי המדינה היא הבטחת הכנסה לרשויות. אך לצד זאת, עומד כמובן עיקרון גביית "מס אמת", המחייב את הרשות לגבות את המיסים הנכונים והמדויקים, כפי שנקבעו בדין. מן הראוי שרשות מנהלית תעשה כל שביכולתה על מנת להבטיח כי המס שהיא גובה או מבקשת לגבות הוא מס אמת, וזאת על מנת לשמר את נשמת החוק ותכליתו. בכלל זה ראוי שלא תתנגד הרשות לבירור טענה כי נפלה טעות בשומה, גם אם נטענה באיחור, במיוחד כשהרשות לא תיפגע מחלוף הזמן שעבר. כפי שנפסק, שיהוי בהגשת עתירה כנגד הטלת וגביית ארנונה החורגת מסמכות הרשות אינו צריך לשמש שיקול לדחיית העתירה, בהעדר סיבות מיוחדות במינן. אכן אין המדובר בענייננו בגבייה החורגת מסמכות, אך אם יתברר כי נפלה טעות בשומות אזי חיוב יתר של ההיטל יתבצע בחוסר סמכות. לא נמצאו סיבות מיוחדות במינן המצדיקות סירוב לשמיעת הערר. לכן אין לקבל את טענות האיחור בהגשת העתירה כעילה לדחיית הבקשה להארכת מועד.

לסיום, אין חשש שהחלטה זו תהווה "תקדים מסוכן", כטענת המשיבה, שהרי כל עניין נבחן בהתאם לנסיבותיו המיוחדות, וייתכנו מצבים בהם התנהלות הצדדים תצדיק עמידה דווקנית על שומה חלוטה.

פסק דין

א. נושא הערעור

ערעור על החלטת יו"ר ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז תל-אביב (להלן – "ועדת הערר"), מיום 18.10.2017, לפיה נדחתה בקשת המערערים להארכת מועד להגשת ערר לוועדת הערר, לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה. במסגרת הערעור מבוקש כי בית המשפט יבטל את החלטת יו"ר הועדה ויאשר את הארכת המועד להגשת ערר, כאמור.

ב. העובדות העיקריות הצריכות לענייננו הן כדלהלן:

ביום 2.5.2013 נחתמו הסכמי מכר, בהתייחס לשישה נכסים בחלקה 289, גוש 6204 ברחוב אשתואל 5 ברמת-גן. הסכמי המכר נחתמו בין המערערים (להלן – "המוכרים") לבין חברת י.מאנע ושות' בע"מ (להלן – "הקונה"). במסגרת הסכמי המכר התחייבה הקונה לשלם תשלומים שונים, ובין היתר התחייבה לשאת גם בתשלום היטל השבחה (נספח ב לעיקרי הטיעון מטעם המשיבה).

ביום 19.5.2013 נרשמו בלשכת רישום המקרקעין הערות אזהרה על שם הקונה.

ביום 29.6.2014 פנה נציגו של הקונה למשיבה, בבקשה לקבל שומות היטל השבחה לכל הנכסים בגין עסקת המכר שבוצעה. במסגרת הבקשה הוצגו בפני המשיבה הסכמי המכר, בהם צוין, במפורש, כי חובת היטל ההשבחה חלה על הקונה, וכך הוצגו נסחי הרישום שהתקבלו מלשכת רישום המקרקעין, המעידים על רישום הערת האזהרה (סעיפים 18–19 לעיקרי הטיעון מטעם המשיבה; נספח ג לעיקרי הטיעון מטעם המשיבה).

ביום 21.9.2014 נמסרו שומות היטל ההשבחה לידי נציגו של הקונה.

ביום 2.2.2016 הוצאו, על-ידי המשיבה, על שם המערערים שוברי תשלום מעודכנים, לתשלום היטל ההשבחה. שוברים אלה נמסרו למערערים. הצדדים חלוקים באשר לסיבה בגינה הוצאו שוברי התשלום, אך אין זה רלוונטי לעניינו. לטענת המערערים, רק עם קבלת שוברי התשלום נודע להם לראשונה על דבר הוצאת השומה (סעיף 4 לערעור; נספח 8 לערעור).

עם קבלת השומה פנו המערערים לשמאי מטעמם, מר משה פולונסקי, להערכת השומה. הלה מצא כי, לדעתו, נפלה בשומה מטעם המשיבה טעות חישוב משמעותית, אשר תוצאתה חיוב יתר של כ- 850,000 ₪, וכי קיימת עילה שמאית להפחתת סכום השומות (סעיף 5 לערעור; נספח 9 לערעור). בשל חוות-דעת זו פנו המערערים בבקשה למינוי שמאי מכריע. ביום 24.2.2016 בקשה זו נדחתה על-ידי המשיבה ובוטלה על-ידי מועצת השמאים (נספח 10 לערעור).

בשל הדחייה פנו המערערים אל המשיבה בבקשה לבדוק כיצד ולמי נמסרו השומות המקוריות. ביום 17.3.2016 השיבה המשיבה כי השומות הוצאו והומצאו כדין (נספח 2.5

לערעור). לאחר קבלת תשובה זו פנו המערערים למשיבה, בבקשה נוספת לבירור כיצד הומצאו השומות לאדם שאיננו מי מהמערערים עצמם, שעל שםם הוצאו השומות (נספח 2.6 לערעור). ביום 18.4.2016 ענתה המשיבה כי לאור הסכמי המכר המחילים את חבות היטל ההשבחה על המוכר, נמסרו השומות לנציגו (נספח 2.8 לערעור).

ביום 27.3.2016 התקיימה, לטענת המערערים, שיחה טלפונית, בין השמאי מטעמם, מר פולונסקי, לשמאי המשיבה, מר ניב כהן, במהלכה אישר מר כהן כי אכן נפלה טעות בשומה שערך. כך, כאמור, לטענת המערערים (סעיף 13 לערעור). בעקבות שיחה זו הגישו המערערים, ביום 29.3.2016, בקשה לתיקון הטעות הנטענת בשומות. בקשה זו נדחתה על-ידי המשיבה ביום 2.5.2016, בשל חלוף פרק הזמן שבו ניתן לבקש תיקון השומה, ובשל העובדה שהשומות הפכו חלוטות (נספח 2.9 לערעור).

לאחר קבלת תשובה זו פנו המערערים במכתב לראש העיר, בבקשה שיתערב במחלוקת בין הצדדים (נספח 2.10 לערעור). ביום 24.11.2016 התקבלה תשובת נציגת ראש העיר אשר ציינה כי הנושא אינו בסמכותו של ראש העיר, אך לגופו של עניין דחתה את טענות המערערים (נספח 2.11 לערעור).

ביום 14.12.2016 הגישו המערערים בקשה לוועדת הערר להארכת המועד להגשת ערר, בקשה זו היא מושא הערעור שבפני.

ביום 18.10.2017 דחתה יו"ר ועדת הערר את בקשת המערערים להארכת מועד, מן הטעם שאין הבקשה עונה על דרישות סעיף 14(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, בין היתר נקבע כי:

"בעוד שהתנהלות הוועדה המקומית בכל הקשור להמצאת השומה יכולה להצדיק הגשת ערר בחודש פברואר 2016 או בסמוך לכך, היא איננה יכולה להסביר את מחדל המבקשים מלהגיש ערר בסמוך אחרי שהומצאה להם השומה או אפילו בקשה להארכת מועד להגשתו, במשך עשרה חודשים."
 (החלטת יו"ר ועדת הערר מיום 18.10.17 בל"מ 54/16 עמ' 3).

ביום 7.12.2017 הוגש הערעור הנ"ל.

ג. טענות הצדדים:

המערערים:

טוענים המערערים כי ההמצאות של השומות בשנת 2014 ובשנת 2016 בוצעו שלא כדין, ולכן לא ניתן לקבל את טענת המשיבה לפיה המערערים ידעו על השומה, ואיחרו את המועד להשיג עליה. (סעיפים 2–3 לסיכומי המערערים) עוד טוענים המערערים כי שגתה יו"ר ועדת

הערר בכך שהתעלמה בהחלטתה מחלוף הזמן שעבר, בשל עיכוב התשובה לפניית המערערים לראש העיר, ואין לחשב פרק זמן זה במסגרת האיחור בהגשת בקשתם. (סעיפים 15-18, 26 לסיכומי המערערים).

המערערים טוענים כי אין חולק שתשלום היטל ההשבחה הוטל על הקונה, על פי חוזה המכר שנכרת בין המערערים לבין הקונה. ברם, האחריות למימוש התשלום על כול הכרוך בכך, נותרה על המערערים, ולכן היה על המשיבה לפעול בעניין זה מול המערערים (סעיף 19 לסיכומי המערערים).

לטענת המערערים יש לבטל את השומות מאחר שאם לשיטת המשיבה הנישום הנכון הוא הקונה, אזי יש להוציא את השומות ואת שוברי התשלום על-שם הקונה ולא על-שם המערערים (סעיף 31 לסיכומי המערערים). לכן, לשיטת המערערים, לא החל 'מרוץ השיהוי', שכן השומות ודרישות התשלום הוצאו למי שאיננו החייב, ולפיכך יש לאפשר למערערים לטעון את טענותיהם בפני הוועדה בשל טעות זו (סעיפים 32-34 לסיכומי המערערים). עוד לטענת המערערים השומות ודרישת התשלום הנוכחיות מהוות חריגה מסמכות של המשיבה, בשל טעות משמעותית בחישוב סכום ההיטל (סעיפים 37-40 לסיכומי המערערים).

לטענת המערערים, הותרת השומות ודרישות התשלום, ללא שמיעת טענותיהם, תהווה פגיעה בעקרון גביית 'מס אמת', בתכליות שבבסיס היטל ההשבחה וכן תפגע פגיעה משמעותית בזכות הקניין של המערערים (סעיף 41 לסיכומי המערערים). כמו כן, טוענים המערערים כי באיזון בין הצדדים, הנזק הפוטנציאלי העלול להיגרם למערערים כתוצאה מטעות בשומות, גדול, לאין שיעור, מהנזק שיגרם למשיבה בשמיעת טענותיהם של המערערים בפני ועדת הערר (סעיף 46 לסיכומי המערערים). המערערים מצהירים כי הם מוכנים לשאת בכל הוצאה של המשיבה בגין הליך בחינת השומות (סעיף 14 לסיכומי המערערים).

המשיבה:

המשיבה טוענת כי החלטת יו"ר ועדת הערר היא החלטה סבירה ונכונה בנסיבותיה, וכי אין למערערים על מי להלין, אלא על עצמם, משלא בדקו מה עלה בגורל השומה משנת 2014. המערערים פנו לגורמים שאינם רלבנטיים לסוגיית ההיטל, כמו ראש העיר, אולם לא פעלו לפי הוראות החוק בענייני היטל השבחה (סעיפים 1-5 לסיכומי המשיבה). המשיבה דוחה את טענת המערערים לפיה טענתה בזהות הנישומים, וכי נציג מטעם המשיבה הכיר בטעות הנטענת בשומות (סעיף 7-9 לסיכומי המשיבה). המשיבה סבורה כי אין המדובר במקרה המצדיק התערבות של בית המשפט, לפנים משורת הדין, לטובת המערערים, בלא להתחשב בפרקי הזמן הקבועים בחוק (סעיף 11 לסיכומי המשיבה).

לטענת המשיבה דין הערעור להידחות על הסף בשל חוסר תום והיעדר ניקיון כפיים של המערערים. המשיבה טוענת כי המערערים לא גילו לבית-המשפט את מלוא העובדות

הרלוונטיות, ובכלל זה את מעורבות בא-כוחם של המערערים בעסקת המכר, וכי מדובר בשש שומות שונות ולא בשומה אחת (סעיפים 36–37 לסיכומי המשיבה). כמו כן, לטענת המשיבה, המערערים לא הצליחו לסתור את חזקת התקינות המנהלית, הן בפעולות המשיבה והן בהחלטת יו"ר ועדת הערר (סעיפים 40–42 לסיכומי המשיבה).

המשיבה דוחה את טענות המערערים לפיה לא בוצעו המצאות כדין של השומות, וטוענת כי לאור התחייבות הקונה לשלם את ההיטל והצגת התחייבות זו למשיבה, ההמצאה בוצעה כדין, לנציגו של הקונה, כבר בשנת 2014. משההמצאה בוצעה כדין, ללא תגובה מצד המערערים, השומות הפכו חלוטות עוד בשנת 2014 (סעיפים 47–49 לסיכומי המשיבה).

המשיבה דוחה את טענת הפגיעה בעקרון 'מס האמת', שכן לטענתה אין טעות בשומות ולכן המדובר במס אמת כדין (סעיף 67 לסיכומי המשיבה). המשיבה טוענת כי קבלת הערעור תהווה תקדים "שגוי ומסוכן" באשר ל"פרוצדורה" בהליכי גביית היטל השבחה ובפתיחתן של שומות חלוטות לדיון מחדש (סעיפים 54 ו-75 לסיכומי המשיבה).

ד. דיון והכרעה:

בפני ערעור על החלטת יו"ר ועדת הערר שלא להאריך מועד להגשת ערר, כנגד שומת היטל השבחה. איני רואה צורך להכריע במחלוקת העובדתית בין הצדדים בשאלה האם ידעו המערערים על השומה עוד בשנת 2014 או רק בשנת 2016. בין אם כן ובין אם כן, סבורה אני כי דין הערעור להתקבל וזאת מן הטעמים שיפורטו להלן.

תשתית נורמטיבית

סעיף 196א לחוק התכנון והבניה מורה לוועדה המקומית לגבות היטל השבחה, בהתאם לתנאים שנקבעו בתוספת השלישית לחוק.

סעיף 1 לתוספת השלישית מגדיר מהי השבחה וסעיף 2 לתוספת קובע מי חב בתשלום היטל ההשבחה:

"חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם בעלם היטל השבחה לפי האמור בתוספת זו"

כלומר, בעל המקרקעין או הנכס בעת שחלה ההשבחה, הוא החב בתשלום היטל ההשבחה על פי דין.

סעיף 4 לתוספת השלישית קובע כי גובה ההשבחה, שמחצית ממנה מהווה את סכום היטל ההשבחה, יקבע על-ידי שמאי מקרקעין וסעיף 14א) קובע כי על שומה זו ניתן לערור תוך 45 יום מקבלת השומה וכי יו"ר ועדת הערר רשאי להאריך תקופה זו:

"על שומה לפי סעיף 4 ניתן לערור לפני ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה, בתוך 45 ימים מיום שבו הובאה השומה לידיעת החייב... יושב ראש ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה רשאי להאריך את התקופות האמורות מטעמים מיוחדים שיירשמו."

מטענות הצדדים עולות שתי סוגיות מרכזיות, הרלוונטיות לעניינו. הראשונה היא סוגיית העמידה במועדים שנקבעו בחוק להגשת ערר, ובמילים אחרות סוגיית השיהוי. הסוגיה השנייה עניינה סוגיית גביית 'מס אמת'. אתייחס לסוגיות אלה.

שיהוי

אין חולק כי המערערים לא עמדו במועדים הקבועים בחוק להגשת ערר, זאת אם ידעו על השומה רק בפברואר 2016 ובמיוחד אם ידעו על השומה עוד במהלך שנת 2014. אציין לעניין זה כי לא אתייחס כלל לסוגיית ייצוגו של הקונה בשלב הבקשה להמצאת השומות בשנת 2014, משסוגיה זו לא הובהרה עד תום, וגם יו"ר ועדת הערר, בהחלטתה נשוא הערעור, לא התייחסה אליה, ובדין כך.

יחד עם זאת, אין חולק כי המערערים הגישו את בקשתם להארכת המועד להגשת הערר כעשרה חודשים לאחר שהומצאו להם השומות. (השומות הומצאו למערערים בחודש פברואר 2016 והבקשה להארכת מועד להגשת הערר לוועדת הערר, על גובה החיוב הוגשה בחודש דצמבר 2016)

אין לקבל את טענת המערערים כי יש "לקזז", בחישוב המועדים להגשת הערר, את התקופה שהמתינו לתשובת ראש העיר, אליו פנו בעניין זה. פניה לראש העיר אין לה כל רלוונטיות למועד הקבוע בחוק להגשת ערר, וימי ההמתנה לתשובת ראש העיר אינם מתווספים למועדים הקבועים בחוק.

הלכה ידועה היא כי על אף שיש למצות את מלוא ההליכים מול הרשות בניסיון לפתור את המחלוקת "מהמועד בו פניות העותר לרשות המינהלית הן "מיותרות ואינן מועילות [עוד]... ממנו מתחילה לרוץ תקופת שיהוי שתעמוד בעוכרי העותר ברצונו לפנות לבית משפט זה" (בג"ץ 410/78 מילס ישראל בע"מ נ' שר האוצר, פ"ד לג(1) 271, 272-273 (1979) (בג"צ 3250/13 האוניברסיטה העברית בירושלים נ' שר האוצר (פורסם בבנו, 9.8.2015)).

לסיכום נקודה זו נראה כי המערערים אכן איחרו איחור משמעותי, והגישו את בקשתם להארכת המועד כעשרה חודשים לאחר שקיבלו לידם את השומות נשוא הערעור.

למרות האמור לעיל, ועל אף שהחוק משאיר ליו"ר הוועדה שיקול דעת רחב באשר לסיבות בגינן ניתן להאריך את מועד הגשת הערר, נראה כי מן הטעם שהמדובר בערר כנגד רשות מנהלית, יש לבחון את שאלת הארכת המועד בהתאם לכללי השיהוי שנקבעו בהתייחס לעתירות מנהליות. כידוע, על אף החשיבות הרבה בהגשת עתירות במועדים הקבועים בחוק, טעמה המהותי של טענת השיהוי איננה במרוץ זמנים, כזה או אחר, כי אם בפגיעה הנגרמת לרשות או לצדדים שלישיים כתוצאה מהשיהוי בהגשת העתירה (בג"צ 2285/93 אוסי נחום נ' גיורא לב, ראש עיריית פתח-תקווה, פ"ד מח(5) 630, 642 (1994)). על כן נקבעו יסודות השיהוי הסובייקטיבי והשיהוי האובייקטיבי לבחינת הנזק הנגרם כתוצאה מהשיהוי. כאשר היסוד הסובייקטיבי בודק את התנהלות העותר והיסוד האובייקטיבי בוחן את הנזק הנגרם

כתוצאה מהשיהוי. מלבד יסודות אלה, יש לבחון האם פעולת הרשות מהווה פגיעה בשלטון החוק, אשר מצדיקה התעלמות מהנוק הנגרם בשל השיהוי (עע"מ 1659/09 **משרד הבינוי והשיכון נ' אליהו מלכה** (פורסם בנבו, 17.11.2013); עע"מ 8723/03 **עיריית הרצליה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חוף השרון**, נח(6) 728 (2004)).

בעניינו, סבורה אני כי אין זה המקרה המצדיק אי-שמיעת ערר בשל השיהוי בהגשתו. אין ספק שהמערערים לא פעלו במסגרת המועדים הקבועים בחוק, על מנת להשיג על השומה שהוצאה להם ונראה, איפוא, כי מתקיים יסוד השיהוי הסובייקטיבי. יחד עם זאת, נראה כי לא מתקיים יסוד השיהוי האובייקטיבי. מקובלת עלי טענת המערערים כי לא נגרם למשיבה כל נזק בשמיעת הערר. אכן, אם ימצא כי לא נפלה טעות בשומה ישלמו המערערים את סכום החיוב על פי השומה בצירוף ריבית והצמדה כדין, כך שהמשיבה והקופה הציבורית לא יפגעו כלכלית. יתרה מכך, המערערים התחייבו מראש לשאת בכל ההוצאות הכרוכות בבחינת השומה (סעיף 14 לסיכומי המערערים). באיזון בין היסודות הללו, כבר נקבע פעמים רבות, כי חשיבותו של היסוד האובייקטיבי גוברת על זו של היסוד הסובייקטיבי.

וכך מדברי כב' השופטת (כתוארה אז) דורית בייניש :

"הרכיב החשוב יותר בבואנו לבחון טענת שיהוי הוא הרכיב האובייקטיבי הנוגע לתוצאה שנגרמה עקב השיהוי הסובייקטיבי. על כך נאמר מפי השופט זמיר בבג"ץ 2285/93 נחום נ' ראש עיריית פתח תקווה [פורסם בנבו] [2], בעמ' 641:

"...לא צריך לייחס משקל רב לשיהוי הסובייקטיבי...כנגד השיהוי הסובייקטיבי, שאין לו אלא טעם היסטורי, עומד השיהוי האובייקטיבי, שיש לו טעם ראציונאלי". (ע"א 1054/98 חוף הכרמל **נופש ותיירות (1989) בע"מ נ' עמותת אדם טבע ודין אגודה ישראלית להגנת הסביבה**, נו(3) 385 (2002)).

לפיכך, משסבורה אני כי לא מתקיים יסוד השיהוי האובייקטיבי, לא מתקיים שיהוי בעניינו. לכן סבורה אני כי לא היה מקום לדחות את הבקשה להארכת המועד שהגישו המערערים, בשל האיחור בהגשת הערר. יתרה מזאת, טענת המערערים כי נפלה טעות בשומה, בסכום לא מבוטל, עלולה לגרום לפגיעה קשה בשלטון החוק, אם תתברר כנכונה, כי יש בה משום פגיעה בעקרון גביית 'מס אמת'.

עקרון גביית 'מס אמת'

טוענים המערערים כי אם לא תיבחן טענתם לפיה נפלה טעות בשומות, ודרישות התשלום יוותרו על כנן, אזי יהיה בכך משום פגיעה בעקרון גביית 'מס אמת', בזכות הקניין של המערערים ובתכלית גביית היטל ההשבחה. מנגד, טוענת המשיבה כי בשל היעדר התייחסות

מצד המערערים, השומות הפכו חלוטות עוד בשנת 2014. המשיבה דוחה את טענות המערערים לפיה נפלה טעות בשומות, וכן דוחה את טענות המערערים כי השמאי מטעמה, מר כהן, אישר כי אכן נפלה טעות. יתרה מכך, טוענת המשיבה כי היענות לבקשת המערערים עלולה להוות "תקדים שגוי ומסוכן" (סעיף 75 לסיכומי המשיבה).

סבורה אני כי יש לקבל את טענת המערערים בדבר הפגיעה בעקרון גביית 'מס האמת'.

למיסים המשולמים על ידי אזרחי המדינה תכליות רבות ושונות. מטרתם העיקרית היא הבטחת הכנסה לרשויות, במקרה זה לאוצר הוועדה המקומית. היטל השבחה הוא אחד המיסים הבודדים שבו נקבע בדין מטרתו של המס, ואופן השימוש בתקבולי המס (לעניין תכלית היטל השבחה ראו: עמ"נ (ת"א) 42234-04-16 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' נכסי יד חרוצים בע"מ 15-17 (פורסם בנבו, 15.2.2018)). אך, לצד זאת, עומד כמובן עיקרון גביית 'מס אמת', המחייב את הרשות לגבות את המיסים הנכונים והמדויקים, כפי שנקבעו בדין.

וראו דבריה של כב' השופטת א' פרוקצ'יה בדנ"א 3993/07 פקיד שומה ירושלים 3 נ' איקאפוד בע"מ (פורסם בנבו, 14.07.2011):

"ביסוד חקיקת המס עומדות מטרות שונות. העיקריות שבהן הן הבטחת הכנסה לאוצר הרשות הציבורית, וחיוב הנישום בתשלום מס אמת. אכן, 'תשלום מס אמת הוא נשמת החוק ותכליתו'". (שם, פסקה 59).

מן הראוי, אם כן, שרשות מנהלית תעשה כול שביכולתה על מנת להבטיח כי המס אותו היא גובה, או מבקשת לגבות מן האזרח, הוא מס אמת וזאת על מנת לשמר את "נשמת החוק ותכליתו". בכלל זה ראוי שלא תתנגד הרשות לבירור טענה כי נפלה טעות בשומה, גם אם נטענה באיחור. במיוחד, כאמור, משהרשות לא תיפגע מחלוף הזמן שעבר. בבג"צ 170/87 דוד אסולין נ' ראש עיריית קרית גת, זאב בויס, מב(1) 678 (1988) נקבע כי: **"שיהוי אם חל בהגשת העתירה כנגד הטלתה וגבייתה של הארנונה החורגת מסמכותה של הרשות אינו צריך לשמש שיקול לדחיית העתירה, בהעדר סיבות מיוחדות במינן"**. אכן אין המדובר בעניינינו בגבייה החורגת מסמכות, אך אם יתברר כי אכן נפלה טעות בשומות אזי חיוב יתר של ההיטל יתבצע בחוסר סמכות. לא מצאתי "סיבות מיוחדות במינן" המצדיקות סירוב לשמיעת הערר, ולכן אין בידי לקבל את טענות האיחור בהגשת העתירה, כעילה לדחיית הבקשה להארכת מועד.

ויובהר: הסוגיה שעמדה בפני איננה האם אכן נפלה טעות בשומה, וכמובן שאיני קובעת דבר בשאלה האם נפלה טעות בחישוב השומות. שאלה זו תתברר מול ועדת הערר, הגורם המקצועי המוסמך.

למעלה מן הצורך, אוסיף כי בהתאם לסעיף 2 לתוספת השלישית לחוק, החייב בהיטל השבחה על פי דין הוא בעל המקרקעין במועד השבחת הנכס, ובענייני המערערים. הם החבים בהיטל השבחה מול המשיבה ולא הקונה. צודקת המשיבה כי "ההפרדה המלאכותית" בין חבות בהיטל לבין תשלום ההיטל אינו "מעניינה" (סעיף 37 לסיכומי

העותרת), אך דווקא בשל כך עליה לשים לב כי על פי דין גביית ההיטל תתבצע רק מול בעלי הנכס – המערערים – ולא מול כל גורם אחר, וללא התייחסות להסכם שנכרת בין הצדדים. (רע"א 85/88 "קנית" - ניהול השקעות ומימון בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת-גן, פ"ד מב(4) 782, 787-789 (1989); ע"א 7368/06 זירות יוקרה בע"מ נ' ראש עיריית יבנה, מר צבי גוב-ארי, פסי' 41-42 (פורסם בנבו, 27.6.2011); ע"א 4260/15 מאיר אלעזר נ' עיריית הוד השרון (פורסם בנבו, 11.4.2018); עת"מ (ת"א) 65134-03-17 לופוס השקעות (1996) בע"מ נ' עיריית תל-אביב (פורסם בנבו, 5.6.2018)). החריג היחיד לכך הוא קבלת ייפוי כוח, חתום כדיון, המייפה את כוחו של גורם אחר בשם בעלי המקרקעין לפעול לתשלום החבות בהיטל השבחה.

לסיום אציין כי איני סבורה שהחלטה זו תהווה יתקדים מסוכן, כטענת המשיבה, שהרי כל עניין נבחן בהתאם לנסיבותיו המיוחדות, וייתכנו מצבים בהם התנהלות הצדדים תצדיק עמידה דווקנית על שומה חלוטה. והדברים ידועים וברורים.

ה. סוף דבר:

הערעור מתקבל. החלטת יו"ר ועדת הערר - בטלה.

המועד להגשת ערר על גובה השומה מוארך ב- 45 יום, החל מהיום.

למרות התוצאה אליה הגעתי, ישלמו המערערים למשיבה הוצאות ההליך ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 15,000 ₪, שישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום 1.1.19 ועד מועד תשלום בפועל.

המזכירות תשלח את פסק הדין לצדדים.

ניתן היום, ה' טבת תשע"ט, 13 דצמבר 2018, בהעדר הצדדים.

לראש פסק הדין