

דף הבית < חקיקה/פסיקה

ערר מס' : אז/16/85275

מדינת ישראל
מינהל תכנון - משרד האוצר
מחוז תל-אביב
ועדת ערר לתכנון ובניה
פיצויים והיטלי השבחה

בפני הוועדה:	יו"ר:	עו"ד גילת אייל
מ"מ חבר ועדה:		מר מיכאל גופר, אדריכל ומתכנן ערים
נציג מתכנתת המחוז:		מר יעקב קרייזלר
העורר:	ארז רוזנבוים ע"י ב"כ עו"ד שאול דבי	
המשיבה:	הוועדה המרחבית לתכנון ולבניה אזור אור יהודה ע"י ב"כ עו"ד מנחם אברהם	
חקיקה שאוזכרה:		חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סע' בתוספת השלישית, 14(ו), 6(ה)

מיני-רציו:

* ועדה מקומית לתכנון ובנייה אינה רשאית להתעלם משומה חלוטה שנערכה בעבר ביחס לחלקה ולערוך שומה חדשה תחתיה.

* תכנון ובנייה – היטל השבחה – שומת היטל השבחה

העורר הגיש ערר כנגד חיובו בהיטל השבחה, בעקבות מימוש בדרך של היתר בניה. לעורר שתי טענות מרכזיות בעניין: האחת כי נערכה שומה חלוטה לחלקה לגבי תכנית זו, ויש להחילה בעניינו, והשנייה כי השמאי ערך לוח שומה לתכנית הנ"ל, והוא המחייב.

ועדת ערר לתכנון ובניה קיבלה את הערר וקבעה כלהלן:

השומה נשוא ערר זה נערכה תוך התעלמות מוחלטת משומת שנת 2000, שהינה למעשה שומה חלוטה, והיא נערכה לחלקה דנן בשלמותה ובלא כל התייחסות לעצם קיומה, לא כל שכן לתוכנה. משנערכה שומה לחלקה זו, ודאי אם הפכה חלוטה, אין בסיס להוצאת שומה חדשה, לגבי אותה תכנית, בהתעלם מהשומה המקורית.

משהוצאה שומת 2000, הוועדה המקומית מוסמכת לשנותה בדרך שנקבעה בתוספת השלישית, ואינה רשאית להוציא שומה חדשה תחתיה משל קודמתה לא באה לעולם כלל. הדרך היחידה היא לתקן את השומה באופן שהתוספת השלישית מתירה, אך במקרה זה לא רק שהוועדה המקומית לא טוענת שעשתה כן, אלא שלא ניתן להשקיף על האופן שבו פעלה הוועדה המקומית כעל תיקון שומה כדין.

החלטה

ערר זה הוגש כנגד חיוב העורר בהיטל השבחה, בעקבות מימוש בדרך של היתר בניה.

בכתב הערר נטען כי הוועדה המקומית כבר ערכה, באמצעות השמאי מטעמה מר יוסף קול, הערכת השבחה לתתי חלקות אחרות בחלקה דנן, ובמסגרת זו נערכה הערכה לחלקה 120 במלואה.

העורר מבקש כי הערכת ההשבחה לחלקה כולה, בשל תכנית מאא/ במ/ 26, כפי שנקבעה בשומת קול, תוחל גם בעניינו.

במהלך הדיון לפנינו טען ב"כ העורר כי לגבי שומת קול לחלקה דנן, חלקה 120, מסר לו מר קול כי ניתן להפחית עד 20% משומתו ואם אין הדבר מקובל עליו ניתן ללכת לשמאי מכריע. לעניין זה הציג את מכתבו של מר קול מיום 20.06.2005.

עוד הציג ב"כ העוררים במהלך הדיון שומה מוסכמת שנערכה לגבי חלקה 120 בקשר עם תכנית מאא/ במ/ 26, אשר לא נחתמה, וכן תקציר דיון ישיבת בורות בפני השמאי עדי נאור, בקשר עם שומה זו, ומסמכים קשורים להליך זה.

העורר טוען עוד כי מר קול ערך לוח שומה, וכי לוח זה הוא המחייב באשר להשבחה מכוחה של התכנית.

הוועדה המקומית טוענת כי לא נערך בעניינו לוח שומה, ולא הוצג, ולפיכך, בהתאם לסעיף 6(ה) לתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, נחשב הדבר כהחלטת הוועדה

המקומית על דחיית הושמה עד למימוש הזכויות. במהלך הדיון לפנינו טען ב"כ ועדה המקומית כי המדובר ככל הנראה באומדן שערך השמאי יוסף קול לצרכי עבודתו ולא בלוח שומה מחייב על פי דין.

הוועדה המקומית מוסיפה כי משנדחה מועד עריכת השומה עד למימוש הזכויות, הרי ששומת יוסף קול, שבמסגרתה לא הובאו החישובים וכיצד נאמדה השומה – בטעות יסודה ביחס לתתי

צ'רר מ"ס': 85275/16/אז

החלקות האחרות. ממילא שומה זו אינה יכולה לחייב את הוועדה המקומית והיה עליה לערוך שומה כעת עם בקשת העורר למימוש בדרך של היתר בניה.

לטענת הוועדה המקומית, לאור חוות דעת השמאית מטעמה, נשוא הערר, נראה כי השמאות של יוסף קול חסרה ואינה משקפת את מלוא עליית ערך המקרקעין בהעדר תחשיבים ונספח שווים וממילא אינה נכונה ומחייבת ביחס לשטחו של העורר.

דין והכרעה

הטענות בערר דנן נסובו על גובה החיוב בגין תכנית מאא/ במ/ 26.

לעורר שתי טענות מרכזיות בעניין: האחת כי נערכה שומה חלוטה לחלקה לגבי תכנית זו, ויש להחילה בעניינו, והשנייה כי השמאי מר יוסף קול ערך לוח שומה לתכנית הנ"ל, והוא המחייב.

נזכיר כי טענת העורר היא אך באשר לשומה שנערכה לתכנית מאא/ במ/ 26, אשר נכללה במסגרת שומת שנת 2000, והוא מקבל את הערכת הוועדה המקומית באשר לשתי התכניות הנוספות שנכללו בשומתה. דברינו שלהלן יתייחסו איפוא אך לשומה נשוא ערר זה ככל שהיא מתייחסת לתכנית מאא/ במ/ 26.

אנו סבורים כי יש ממש בטענתנו הראשונה של העורר, ודי בכך על מנת לקבל את עררו.

לחלקה דנן נערכו שומות ע"י מר קול. שומה אחת נושאת את התאריך 26.09.2000 והיא כוללת אומדן ההשבחה **לחלקה כולה** שממנו נגזרה ההשבחה ל- 2 יח"ד.

שומה נוספת, הנושאת את התאריך 29.07.2001, מבוססת על אותם ערכים, וגם היא כוללת אומדן ההשבחה **לחלקה כולה** וגוזרת השבחה ל- 2 יח"ד מתוך האומדן המלא.

שומת שנת 2000 הינה למעשה שומה חלוטה, והיא נערכה לחלקה דנן בשלמותה.

השומה נשוא ערר זה נערכה תוך התעלמות מוחלטת משומת שנת 2000, ובלא כל התייחסות לעצם קיומה, לא כל שכן לתוכנה. בהקשר דומה קבענו בעבר כי בערר (ת"א) 85093/15 **יפה מזרחי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון** (פורסם בבנו, 08.02.17):

"בראשית הדברים ראוי לומר כי עמדת הוועדה המקומית, ממנה עולה כי רשאית היא הלכה למעשה להתעלם משומות 2003 – הן שומתה היא והן השומה המוסכמת, משל לא היו כלל, איננה מקובלת עלינו. חוק התכנון והבניה קבע בתוספת השלישית הסדרים – הן לפני תיקון 84 לחוק והן לאחריו - להתנגדות לשומת הוועדה המקומית, להכרעה במחלוקת לגביה, ולתיקון שומה על ידי הוועדה המקומית עצמה. אף אחד מההסדרים הללו אינו מאפשר לוועדה המקומית להתעלם משומה קודמת באופן שבו נעשה ונטען הדבר בפנינו. העובדה שהמימוש הנוסף נערך לאחר תיקון 84, אינה פוטרת את הוועדה המקומית מתחולת הוראות התוספת השלישית".

(שם בעמ' 2 להחלטה)

משנערכה שומה לחלקה זו, ודאי אם הפכה חלוטה, אין בסיס להוצאת שומה חדשה, לגבי אותה תכנית, בהתעלם מהשומה המקורית. כפי שעמדנו בעניין מזרחי ובעניין ערר (ת"א) 85132/16 **אברהם יהושע גרסטנפלד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק** (פורסם בבנו, 14.02.18) קיים מנגנון מובנה וסדור בתוספת השלישית לעריכת שומת ועדה מקומית, לתיקונה ולאופן

תקיפתה ושינויה. זהו הסדר קוגנטי מלא אשר הוועדה המקומית אינה יכולה להתעלם ממנה ולעקוף אותו ע"י הוצאת שומה חדשה לחלקה בהתעלם משומה חלוטה קודמת.

שומת 2000 הינה איפוא עובדה שהוועדה המקומית אינה יכולה להתעלם ממנה. כל שהוועדה המקומית מוסמכת לתקן את שומת 2000, בהתאם לכללי התוספת השלישית, היה בידיה לעשות כן.

אלא שהוועדה המקומית לא טענה בפנינו כי שומתה נשוא ערר זה מהווה תיקון של שומת 2000. כאמור, אף אין כל התייחסות בשומה דנן לשומת 2000, לא כל שכן קביעה כי הכוונה היא לתקן שומה זו.

הטענה היחידה שבפי הוועדה המקומית, בקשר להוצאת השומה החדשה, היא כי נוכח עמדת השמאית מטעמה בדבר ערכי השווי, הרי ששומת 2000 נערכה בחסר, היתה שומה מקילה, וממילא היא אף נעדרת תחשיבים. לפיכך סבורה הוועדה המקומית כי היא מוסמכת להוציא את השומה נשוא ערר זה בהתעלם משומת 2000.

איננו סבורים כי הדין עימה.

כאמור, משהוצאה שומת 2000, הוועדה המקומית מוסמכת לשנותה בדרך שנקבעה בתוספת השלישית, ואינה רשאית להוציא שומה חדשה תחתיה משל קודמתה לא באה לעולם כלל. הדרך היחידה היא לתקן את השומה באופן שהתוספת השלישית מתירה, אך בענייננו לא רק שהוועדה המקומית לא טוענת שעשתה כן, אלא שאיננו סבורים כי ניתן להשקיף על האופן שבו פעלה הוועדה המקומית כעל תיקון שומה כדין.

ראשית, שומה מתוקנת צריכה להתייחס לקודמתה, לציין ולהבהיר מפורשות כי היא מהווה שומה מתוקנת, באילו פרמטרים היא מתקנת את קודמתה, ומהו מקור הסמכות לכך.

שנית, עריכת שומה בחסר אין די בה כי להסמיך את הוועדה המקומית לתקן את השומה, בהתאם לסעיף 14(ו) לתוספת השלישית, כנוסחו לאחר תיקון 84. לגבי שומה שקדמה לתיקון 84, הרי שמשזו שולמה, לא היתה הוועדה המקומית מוסמכת לתקנה עוד.

אמרנו על כך בעניין מזרחי:

"טרם תחילת תוקפו של תיקון 84, נקבע בסעיף 14 לתוספת באילו תנאים רשאית הוועדה המקומית לתקן את שומת היטל השבחה, כדלקמן:

"(ה) הוועדה המקומית, על פי חוות דעת שמאי מקרקעין, רשאית לתקן את השומה אם היא סבורה, מטעמים שיירשמו, שהשומה הקודמת בטעות יסודה; החליטה ועדה מקומית על תיקון שומה, יחולו הוראות סעיפים קטנים (א) עד (ד) בשינויים המחוייבים; תיקון שומה לא יחול לגבי מקרקעין שבעדם שולם היטל"

...

הפסיקה פירשה את הסמכות לתיקון שומה שלפי סעיף 14(ה) לתוספת השלישית והמגבלה שנקבעה בה כיוצרות איזון אינטרסים בין גביית מס אמת לבין הסתמכות הנישום:

"הסמכה זו, המאפשרת לרשות לתקן טעות שנפלה מלפניה, נותנת משקל בכורה לאינטרס בגביית מס אמת (ראו: ע"א 1527/97 אינטרבילדינג חברה לבנין בע"מ נ' פקיד שומה ת"א 1, פ"ד נג(1) 699, 719 (1999)). בצד האמור, מאזן הסעיף בין אינטרס זה לבין אינטרס ההסתמכות של הנישום. הפועל היוצא של האיזון בין האינטרסים, מגביל את הפעלת סמכות התיקון, באופן שלא תחול על מקרה בו כבר שולם ה"היטל".

ע"א (ת"א) 2566/04 החברה הארץ ישראלית לישוב עולים בע"מ נ' הועדה מקומית לתכנון ובניה "שורקות" (פורסם בנבו, 14.09.2006)

בעניין ציפמן הנ"ל נקבע עוד כי:

"(ה) את הסיפא להוראת ס' 14(ה) לתוספת השלישית יש לבחון אפוא לנוכח הסמכות הרחבה שהוקנתה לוועדה. נראה כי תכליתה של הסיפא להגביל את סמכותה האמורה של הוועדה ולהגן על הנישום ששילם את ה"היטל" וזכאי אפוא להסתמך על סופיות השומה"

לטעמנו העובדה ששולמה רק מחצית מה"היטל" בשל כך שהועברו רק מחצית מהזכויות, ודאי כאשר העוררת היתה בעלים בנכס בעת עריכת השומה כך שהשומה ניתנה גם לגבי זכויותיה היא, משמעותה שהמדובר ב"מקרקעין שבעדם שולם ה"היטל" ולפיכך אין הוועדה המקומית רשאית לתקן היום שומה זו, אשר הלכה למעשה הפכה חלוטה. ראו:

ה"פ 1027/00 דרביל נכסים והשקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון (פורסם בנבו, 02.07.2002), שם בסעיף 14 לפסק הדין.

אף אם תאמר כי על ענייננו צריכות לחול הוראות סעיף 14(ו) לתוספת השלישית כנוסחו לאחר תיקון 84, הרי שהוועדה המקומית לא ביקשה לתקן את השומה, ולא הצביעה על כך שהתקיים איזה מהתנאים הקבועים בסעיף זה המבססים את סמכותה לתיקון שומה."

במקרה דנן שומת 2000 שולמה באופן חלקי – לגבי מימושים שנערכו מני אז. משכך, על פי כל אחד מההסדרים שבתוספת השלישית – זה שקדם לתיקון 84 וזה שלאחריו, לא היתה הוועדה המקומית מוסמכת לתקן את שומת 2000.

ב"כ העורר טען כי השומה שולמה ע"י סבתו של העורר, גברת אסתר אוליקר ז"ל, שהיתה בעלת הזכויות בנכס. על פי הנסח ההסטורי שהוגש לנו לבקשתו, גבי אוליקר אסתר היתה הבעלים בנכס בשלמות החל משנת 1988, ובתאריך 26.12.2001 מכרה חלקים ממנו. יתר החלקים בנכס הועברו מאוחר יותר לבני משפחת רוזנבוים, בין בעקבות צוואה ובין במכר ללא תמורה (כמו במקרה של העורר). חלקו הבלתי מסוים של העורר בחלקה הוא תולדה של העברת זכויות מסבתו המנוחה, והעורר נכנס איפוא בנעליו של סבתו המנוחה שהיתה בעלת הזכויות בנכס בעת שנערכה שומת 2000, אף אם לא הוא היה הבעלים באותה עת. המדובר איפוא לא רק בשומה ששולמה, אלא בכזו ששולמה ע"י קודמתו של העורר בנכס ואף לא ע"י בעלים אחר.

מסקנתנו היא איפוא כי הוועדה המקומית לא היתה רשאית לכלול בשומה נשוא הערר דנן, חיוב בגין תכנית מאא/ במ/ 26 בהתעלם משומת 2000, וכי היה עליה לחייב את העורר בהיטל השבחה בגין תכנית זו בהתאם לשומת 2000, ולחלק היחסי של העורר, אשר ממומש כעת. אנו מקבלים איפוא את הערר בהיבט זה ומורים לוועדה המקומית לתקן את שומתה בהתאם.

בנסיבות אלו לא מצאנו מקום להכריע בטענות העורר לגבי קיומו של לוח שומה לתכנית זו. עם זאת, ומאחר שאין זה התיק הראשון שבו עולה הטענה בפנינו, אנו מוצאים לנכון לציין כי על הוועדה המקומית לערוך בחינה ודרישה, בהתאם להערותינו בעת הדיון בתיק, כפי שמופיעות

בפרוטוקול הדיון, בעניין הטענות לקיומו של לוח שומה. זאת, גם לצורך התנהלותה מול בעלי זכויות אחרים שידרשו לשלם היטל השבחה, וגם לצורך הצגת עמדה סדורה ומפורטת לוועדת הערר, לאחר בדיקה ובחינה, בתיקים אחרים שמעוררים שאלה זו.

כמו כן אנו שבים ומפנים את הוועדה המקומית להערוטינו במהלך הדיון ובתיקים נוספים שבהם דנו לאחרונה, בדבר אופן מתן היתרים בחלקה, שאינה מחולקת למגרשים ואף לא לתתי חלקות.

סוף דבר, הערר מתקבל כאמור לעיל. הוועדה המקומית תישא בהוצאות העוררים בסך 3,000 ש"ח, בתוספת מע"מ. ההוצאות ישולמו תוך 60 יום לאחר מכן ישאו הפרש הצמדה וריבית כחוק.

ההחלטה התקבלה פה אחד ביום: ו' בניסן, התשע"ט, 11 באפריל, 2019.

גילת אייל, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
לפיצויים והיטלי השבחה
מחוז תל-אביב

אילנית מלניק דבי
מזכירת ועדת ערר
מחוז תל-אביב

לראש פסק הדין

צ'רר מ'ס' : א/ז/16/16/85275