

ערר (י-ם) 32-43/16 זחאיקה נואל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה י-ם

החלטה זו מצטרפת לשורה של החלטות העוסקות בפרשנות סעיפים 14(ב)(1) ו-3(3) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, הקובעים שני מסלולים בהם החייב בהיטל השבחה רשאי להתנגד לחיוב שהוטל עליו: לערור לפני ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה או לפנות בבקשה למינוי שמאי מכריע.

תיקון 84 יצר עבור נישום שחולק על שומת היטל השבחה של הועדה המקומית שני מסלולים דומים ומקבילים: לפנות לשמאי מכריע, שעל הכרעתו ניתן לערור לפני ועדת הערר; או לערור ישירות לוועדת ערר, כאשר זו רשאית למנות שמאי מייעץ שסמכויותיו זהות לסמכויות השמאי המכריע, למעט כמובן זכות הערר, שכן השמאי המייעץ מתמנה על פי החלטת ועדת הערר והחלטתו מוגשת אליה לאישורה.

ואכן, כך התפתחה גם הפרקטיקה בתחום: בדרך כלל, כאשר עיקר טענות הנישום מתייחסות לתחשיב שגוי של ההשבחה החלה על הנכס, הערכה שגויה של שווי המקרקעין במצב קודם/חדש או בטענות מסוג זה המצויות בתחום מומחיות הייחודית של השמאי – הנישום בדרך כלל בחר לפנות לשמאי מכריע ושמר לעצמו את האפשרות להגיש ערר על החלטתו. לעומת זאת, כאשר עיקר טענות הנישום מתייחסות לסוגיות בעלות היבט משפטי או תכנוני כגון פרשנות של תכני ות, התייחסות להפקעות עבר, מהות אירוע מחולל השבחה וכיו"ב, להן כמובן השפעה ישירה על גובה השומה אך במהותן מחייבות מבט רחב יותר – בדרך כלל פונה הנישום ישירות לוועדת הערר עם אפשרות למינוי שמאי מייעץ על פי החלטת ועדת ערר הדנה בתיק. הווה אומר – הנישום היה בוחר את המסלול לתקיפת השומה.

לפני מספר שנים, החלו הועדות המקומיות לנקוט בפרשנות דווקנית של סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית, לפיו האפשרות לפנות לשמאי מכריע קיימת אך ורק אם הנישום אינו חולק על החיוב כשלעצמו, אלא מבקש הכרעה בעניין גובה החיוב בלבד. בעקבות פרשנות מחמירה ודווקנית זו, במספר החלטות של ועדות הערר, נדחו על הסף טענות רבות וכבדות משקל של נישומים שפנו למסלול של שמאי מכריע, אך ורק בנימוק פרוצדוראלי כי הטענות עוסקות בחיוב כשלעצמו ולכן היה על הנישום לפנות לוועדת הערר ולא לשמאי מכריע. בעקבות כך, נגרם הפסד כלכלי לנישומים רבים שטענותיהם כלל לא נשמעו.

יוער, כי בפסק הדין של בית המשפט העליון בבר"מ 1259/15 הועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' מגדלי בארי (בו משרדנו ייצג את המשיבה), הנושא לא הוכרע ע"י כב' השופט פוגלמן, וכלשונו "יושאר לעת מצוא".

עתה, בהחלטה שניתנה בעניין זחאיקה, המגמה המחמירה רוככה קמעה, כאשר יו"ר ועדת הערר עו"ד אליעד וינשל קבע כי ככל שהטענה של הנישום נגד עצם החיוב הינה הטענה היחידה אוטענה שיש לבטל את החיוב – ישראלאותבטענות אלו כטענותנגדעצםהחיוב. לפיכך, ככל שהנישום טען טענות אלו בפני שמאי מכריע, המשמעות תהיה דחיית טענות אלו וביטול ההליך בפני שמאי מכריע ביחס אליהן – כאשר במרבית המקרים התוצאה למעשה תהיה דחיית הטענות לחלוטין, מבלי כל אפשרות להעלותן בפני ועדת הערר, וזאת עקב חלוף המועדים להגשת הערר. לעומת זאת, כאשר הטענה נגד החיוב היאחלקממכלולהטענותוכאשראיןמחלוקת ביחס לעצם החיוב בהיטלהשבחה, הרי שהשמאימכריעמוסמךלדוןבטענה אשר למעשה נלווית ליתר הטענות ודרושה לצורך הכרעה כוללת.

דעתנו היא, שהחלטה זו מהווה צעד נכון אך היא איננה מספיקה. אמנם, ישנן טענות אשר שמאי מכריע איננו בעל הכישורים להכריע בהן או לכל הפחות איננו בעל יתרון על פני ועדת הערר בבחינתן, כגון טענות בדבר זהות החייב בהיטל, מועד ההתגבשות ההיטל ע"פ חוק, היעדר אירוע משביח או היעדר מימוש, ואולי אף טענה בדבר התקיימותו של אחד הפטורים מהיטל השבחה על פי סעיף 19 לחוק. במקרים אלה, ישנו הגיון רב לפנות מלכתחילה לוועדת ערר. יחד עם זאת, כאשר בנוסף לטענות הללו, הנישום חולק גם על גובה השומה ופונה לשמאי מכריע עם שומה נגדית מטעמו, אף אם בנוסף

טוען כמה מהטענות שחותרות כנגד החיוב עצמו (ושעם קבלתן יבוטל החיוב כליל), נראה לנו כי לא רצוי לסתום את הגולל על הטענות הללו ולדחותן על הסף רק בגלל נימוק פרוצדוראלי שלא פנה לועדת הערר מלכתחילה.

עוד נוסיף, כי היתרונות של ההליכים בפני שמאי מכריע ברורים וגלויים: המדובר בטריבונל מקצועי, אשר חוסך זמן ומשאבים רבים הן לוועדות ערר והן לצדדים. בחלק גדול מהמקרים, בעקבות החלטת שמאי מכריע בעניין גובה השומה, הנישום ישקול בכובד ראש האם להמשיך לשלב הערר, גם אם יש בידו טענות בדבר עצם החיוב. לפיכך, כאשר עיקר טענותיו של הנישום הן שמאיות באופן מובהק, נראה כי בהתחשב בשיקולי יעילות וודאות, מן הראוי לעודד את מסלול הפניה לשמאי מכריע, אף אם מצויות בנוסף טענות כנגד עצם החיוב, בהן השמאי יוכל להכריע אגב דיון בטענות השמאיות, וככל שיחפוץ מי מהצדדים, יוכל לערור על החלטת השמאי המכריע בפני ועדת ערר.