



'משפט חוזר' בהליכי היטל השבחה

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד רונית אלפר*

מספר ההליך: עמ"נ 52011-09-23 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ ערכאה:** בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, בפני כב' השופט יעקב שקד **תאריך מתן פסק הדין:** 29.1.24 **ב"כ המשיבה:** עוד חיים וינטרוב ואח'.

פסק דין חדש וטרי של בית המשפט המחוזי קובע, כי שמאי מכריע מוסמך לדון בבקשה לתיקון שומה לאחר שיצאה תחת ידיו ולאפשר במקרים מסוימים דיון חוזר בפניו.

בכך, משווה בית המשפט את סמכותו של השמאי המכריע לסמכות בית המשפט לערוך משפט חוזר בהליכים אזרחיים בהתאם לאמות המידה שנקבעו לכך בפסיקה, כמו למשל במקרים של טענת תרמית או בשל גיליון של ראיות חדשות.

המדובר בפסק דין דרמטי, לא פחות, שכן התפיסה הרווחת בוועדות הערר ובתי המשפט עד היום היתה, כי משהפכה השומה המכרעת חלוטה, לא ניתן עוד להשיג עליה אלא בדרך של בקשת ארכה להגשת ערר המוגשת ליו"ר ועדת הערר, אשר לכשעצמו מוסמך לאשר אותה רק מטעמים מיוחדים שירשמו.

במקרה הנדון, קובע בית המשפט, כי כאשר מתגלות עובדות חדשות שלא היו ידועות בשלב בו נוהל ההליך בפני השמאי המכריע, והסיבה היחידה לפנייה לשמאי המכריע נעוצה באותן עובדות חדשות (ולא בטעויות בשומה שהתגלו על ידי אחד הצדדים לאחר חלוף המועד להגשת ערר), הדרך **הדינונית** המתאימה היא ראשית לפנות **אל השמאי המכריע עצמו**, אשר יהיה מוסמך לדון בבקשה ואף לקיים בפניו דיון חוזר ככל שימצא לנכון.

בנסיבות העניין דובר בעסקת מכר שנחתמה כשנתיים לאחר המועד הקובע של אישור התכנית המשביחה, לאחר שהוזמנה שומה מקדימה ביחס לאותו נכס והסתיימו ההליכים בפני השמאית

המכריעה, וימים ספורים לאחר שהנישומה כבר שילמה את היטל ההשבחה על פי השומה המכרעת שנמסרה לה.

בשל הפער העצום בין גובה התמורה בעסקת המכר (כ-211 מיליון ₪ לפני מע"מ) לבין שווי המצב החדש" שנקבע בשומה המכרעת (כ-100 מיליון ₪) החליטה הוועדה המקומית לפנות לשמאית המכריעה בבקשה לקיום דיון חוזר על מנת שתעריך מחדש את שווי המצב החדש בהסתמך על התמורה שנקבעה בהסכם המכר ותתקן שומתה בהתאם.

פניה זו (שנעשתה רק כעבור כ-5 חודשים מהמועד בו קיבלה לידיה את הסכם המכר) נדחתה על ידי השמאית המכריעה היות וסברה שהיא נעדרת סמכות לדון בבקשה לתיקון שומה.

בעקבות זאת, פנתה הוועדה המקומית לוועדת הערר בבקשה להארכת מועד להגשת ערר בטענה, כי יש לאפשר לשמאית המכריעה לקיים דיון חוזר בשווי המצב החדש נוכח גובה התמורה בהסכם המכר.

ועדת הערר דחתה את בקשת הארכה משני טעמים עיקריים והם: העובדה כי היא הוגשה באיחור כבד של 5 חודשים ללא סיבה מוצדקת, והעובדה כי סיכויי הערר נמוכים, בין היתר, מהטעם שהמועד הקובע לבחינת השווי הוא יום אישור התכנית, כך שהסכם מכר שנחתם שנתיים לאחר מכן אינו רלבנטי.

בנוסף, קבעה ועדת הערר, כי לא ניתן "לפתוח" שומה מכרעת בשל עסקה שנחתמה לאחר שניתנה, כי בנסיבות המקרה לא הוכח שהנישומה פעלה בחוסר תום לב תוך הסתרת מידע מהשמאית המכריעה, וכי קביעת שווי המצב החדש נעשתה על בסיס שיקולים מקצועיים של השמאית המכריעה.

כן נקבע, כי קיומו של פער בין שווי התמורה בהסכם לשווי המצב החדש בשומה המכרעת אינו מצדיק את פתיחת השומה, וכי האפשרות החוקית לקבל שומה מוקדמת, טרום מימוש, משמעותה כי לא ניתן יהיה להתחשב בשווי התמורה שתקבע מאוחר יותר, לטוב ולרע.

כלומר, כשם שלא ניתן לאפשר לנישום לקבל החזר מההיטל ששילם במידה וימכור את הקרקע במחיר נמוך מהשווי שנקבע לו בשומה, כך גם אין לאפשר לרשות לדרוש ממנו השלמת היטל השבחה, במידה וימכור אותה במחיר גבוה יותר.

לעמדת ועדת הערר, משהפכה השומה חלוטה שני הצדדים נהנים מהגנת אינטרס ההסתמכות ואין צד מחויב להוכיח קיומו של אינטרס הסתמכות מיוחד על מנת שהגנה זו תמנע ממנו.

לבסוף, קבעה ועדת הערר כי ספק אם הפסיקה העוסקת בביטול פסקי דין אזרחיים רלבנטית שעה שמדובר בחוות דעת שמאית מקצועית על שווי. ואולם, בכל מקרה, סברה כי אמות המידה שנקבעו בפסיקה לביטול פסק דין אינם מתקיימים בנסיבות המקרה הנדון על אף הסכומים הכספיים בהם מדובר.

בית המשפט המחוזי בתל אביב, אליו הוגש הערעור על החלטת ועדת הערר, סבר כאמור אחרת.

וכך נימק בית המשפט את עמדתו :

"ההליך המנוהל בפני שמאי מכריע הינו הליך משפטי. הדין מקנה לו סמכויות מעין שיפוטיות וחלות עליו חובות אתיות שונות החלות על שופט.

כך, סעיף 202 ז לחוק התכנון והבניה מטיל על השמאי המכריע איסור אתיים שונים וסעיף 202 ח אוסר עליו לעבוד כשמאי באופן פרטי ואף לא לעסוק בכל עיסוק אחר, כפי שנאסר על שופט. סעיף 202 יא לחוק התכנון והבניה קובע איסור פלילי שמאסר בצידו אם שמאי מכריע מטפל בעניין מסוים תוך ניגוד עניינים וסעיף 202 יב קובע כי דינו כעובד ציבור, לצורך חוק העונשין, תשל"ז – 1977.

תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), תשס"ט - 2008, מתוות לשמאי המכריע את הדרך בה ינהל את ההליך המתנהל בפניו, לרבות: סדר הטיעון (תקנה 11); סמכות למנות מומחה (תקנה 16); סמכות לפסוק הוצאות (תקנה 17א); חובה לנהל פרוטוקול דיון (תקנה 18); חובת פרסום ההחלטה (תקנה 18); סמכות להאריך מועדים הקבועים בתקנות (תקנה 22).

הוראות אלו נועדו לבצר את מעמדו של מוסד השמאי המכריע ולהגביר את אמון הצדדים בו (בר"ם 1874/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון נ' אנג'ל (1.5.12), פסקה 7).

ובהמשך הדברים :

"כיוון שההליך בפני שמאי מכריע הינו הליך משפטי וסמכויותיו מעין שיפוטיות, הרי שאין סיבה שלא להחיל על דרכי פעולתו כללים משפטיים הנדרשים להכרעה בעניין שבפניו, ובהם הכללים הנוגעים ל"משפט חוזר" ולביטול פסק דין מוסכם, ובזיקה לעניין שבפניו, תיקון השומה המכרעת"

"אם ועדות ערר מקצועיות המורכבות מן הסתם מאנשי מקצוע רשאות וצריכות, כאמור, להיזקק לטענות כגון חוסר סבירות ואף פגמים בקבלת חוקי עזר, אינני רואה סיבה למעט מסמכותו של שמאי מכריע לדון ולהכריע בעניינים הכרוכים במחלוקת המקצועית שבפניו, אף אם אינם שמאיים גרידא.

מקור נוסף אפשרי לסמכות זו של השמאי המכריע מצוי בתקנה 17 (א) בתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), תשס"ט - 2008 המורה כי "כל עניין הנוגע לסדרי דין שלגביו לא נקבעה הוראה מפורשת בחוק או בתקנות אלה, רשאי השמאי המכריע לתת הוראות לגביו."

כיוון שהשמאית המכריעה סברה כי אין לה סמכות להיזקק לבקשה לתיקון השומה, הרי שכאמור היה על המערערת לערור על החלטה זו, ולא לבקש הארכת מועד להגשת ערר על השומה המכריעה"

את מקור הסמכות של השמאי המכריע לדון בטענות **שאינן שמאיות** במהותן מוצא אפוא בית המשפט בתנאי הכשירות של מי שמונה לתפקיד שמאי מכריע ובסמכויות המעין שיפוטיות שהוקנו לו בחוק ובתקנות.

לאור כל זאת קבע בית המשפט, כי הגם שהוועדה המקומית פעלה נכון עת פנתה תחילה לשמאית המכריעה בבקשה לתיקון השומה שיצאה מעימה, הרי שלאחר שזו האחרונה דחתה את בקשתה בשל חוסר סמכות, היה עליה לערור על החלטתה זו ולא לבקש הארכת מועד להגשת ערר על השומה המכריעה.

מעבר לנדרש, התייחס בית המשפט גם להחלטת ועדת הערר לדחות את בקשת הארכה שהגישה הוועדה המקומית על השומה המכרעת וקבע, כי דין הבקשה להידחות הן לאור האיחור הניכר בהגשת הבקשה, והן לאור עמדת השמאית המכריעה בשומה מאוחרת שנתנה ביחס לחלקים אחרים באותם מקרקעין, בו קבעה כי אין בהסכם המאוחר כדי לשנות את שווי המצב החדש נכון למועד הקובע של אישור התכנית המשביחה, אם בשל משך הזמן שחלף ואם בשל קיומן של עסקאות השוואה אחרות המשקפות את שווי השוק בצורה נכונה יותר.

לפיכך, למרות הקביעה העקרונית כאמור, לא ראה בית המשפט הנכבד להשיב את ההכרעה לוועדת הערר או לשמאית המכריעה והותיר את השומה המכרעת על כנה.

הערת מערכת:

הגם שאמות המידה לקיומו של 'משפט חוזר' בהליך אזרחי הן מצומצמות ביותר, ועל פי הפסיקה, היענות לבקשה מעין זו תישקל במשורה ובכפוף לתנאים מחמירים, כמו למשל גילויין של ראיות חדשות היכולות לשנות את פני ההכרעה מיסודה, הרי שעצם הקניית הסמכות לשמאי המכריע לדון בבקשה כזו מעניקה לו סמכויות רחבות בהרבה מאלו שהוענקו לו על ידי המחוקק.

חוששנו שבית המשפט הנכבד, בכל הכבוד, לקח את סמכותו של השמאי המכריע צעד אחד קדימה, מבלי חלילה להפחית מתפקיד חשוב זה. הרי המחוקק הוא זה שערך אבחנה ברורה בין ועדות הערר למוסדות השמאי המכריע עת העמיד בראש כל אחד מהם איש מקצוע מומחה בתחומו - משפטן שהוא עו"ד שיעמוד בראשות ועדת הערר ושמאי מנוסה שימונה כשמאי מכריע. כפועל יוצא מכך גם נקבע בחוק, כי טענות משפטיות באופיין הנוגעות ל"עצם החיוב" יועלו תחילה בפני ועדת הערר שתוכל למנות שמאי מייעץ מטעמה לבירור טענות שמאיות באופיין, ורק כאשר מדובר בטענות שמאיות הנוגעות ל"גובה החיוב" ניתן לפנות ישירות לשמאי המכריע.

נוכיר, כי כאשר עמדה בפני בית המשפט העליון (רע"א 1796/12) שאלת סמכותו של השמאי המכריע לפסוק הוצאות לצדדים (טרם שתוקנו תקנות סדרי הדין שאסרו זאת במפורש), נקבע כי לא רק שלא ניתן ללמוד על קיומה של סמכות זו מכח התקנות, אלא שאף לא ניתן להקנות לו סמכות זו מכח סמכות טבועה של ערכאה שיפוטית או מכח מעמדו כבורר. באותו מקרה הסביר בית המשפט, כי "בשל הרגישות המלווה את הסמכות להטיל הוצאות על בעל דין – מוטב שההוראה המסמיכה תהיה מפורשת ולא אגבית".

סמכות לפסיקת הוצאות לא, אך סמכות לבחינת בקשה ל'משפט חוזר' כן?

קביעת בית המשפט מעוררת לעניות דעתנו אפוא קושי, ובפרט לאור ההבנה שגילה כלפי החלטת השמאית המכריעה עת הניח, כי היא "אינה משפטית בהשכלתה, ודאי לא במקצועה, וסביר להניח כי איננה מכירה את ההלכות הרלבנטיות ל"משפט חוזר". הבנה זו של בית המשפט אינה מתיישבת עם הסמכות הרחבה שמצא להקנות למוסד השמאי המכריע לדון בבקשות מסוג זה, שלכשעצמן פוגעות באופן משמעותי בעקרון סופיות ההליך ובאינטרס ההסתמכות של הצדדים.

נראה כי מקרים קשים עלולים לגרום לדין בעייתי (Hard cases make bad law) שכן הפער במקרה זה של השווים היה מאד ניכר ועלול להשפיע על שיקול הדעת בבדיקה, אך בעיית התקדים היא הצורך בוודאות ובשומות חלוטות שכן "בדיעבד" כולם חכמים יותר, ולכך נועד המועד הקובע המחייב, ואם אכן ראוי לקיים "משפט חוזר" בנסיבות קיצוניות נראה כי הבית לכך הינה ועדת הערר. נזכיר גם כי טרם תיקון 84 לחוק הרי שאם שולם ההיטל, לא הייתה קיימת כלל הסמכות לתקן שומה, ייתכן ויש לשקול השבת סעיף זה שעשוי לחזק וודאות במקרים כמו אלו.

* עו"ד רונית אלפר, מייסדת ובעלים של משרד עורכי דין רונית אלפר, לשעבר יו"ר ועדת ערר במחוז מרכז.