



עדכון On-Line

עו"ד על נדל"ן

מאמרים, עדכוני חקיקה וחיידושי פסיקה בנושאים: תכנון ובניה ומקרקעין
עריכה מקצועית: צבי שוב, עו"ד | ניהול ועריכה: יפעת בן-אריה, עו"ד | עיצוב גרפי: רעות אורבך

Tzvi Shoob Law Offices

3 Hayetzira St. Ramat-Gan 52521 (S.A.P Building-8f)
Tel: 03-5757170, Fax: 03-5757180

tzvi@shoob-law.co.il

צבי שוב משרד עורכי דין

רח' היצירה 3, רמת-גן 52521 (בית שא"פ-קומה 8)
טל': 03-5757170, פקס: 03-5757180

www.shoob-law.co.il

אין לראות באמור להלן כייעוץ משפטי ו/או תחליף לייעוץ משפטי. כל הזכויות שמורות למשרד עו"ד צבי שוב ואין לעשות באמור כל שימוש ללא קבלת רשות



המסלול לתקיפת שומת היטל השבחה

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד אריאל פל

שם ומספר הליך: תא"ק 5858-01-16 שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה יוקנעם עלית
ערכאה: בית משפט השלום בנצרת – לפני כבוד השופטת רננה גלפז מוקדי

תאריך החלטת: 2.3.16

ב"כ הצדדים: לא צוין

אנו מתכבדים לעדכן על החלטת בית המשפט השלום בנצרת, אשר דן בבקשה למתן רשות להתגונן מפני תביעה כספית, על סך של 1,062,345 ₪, אשר הוגשה לפי הטענה, בגין גביית היטל השבחה שלא כדין.

בנסיבות המקרה, קיבלה שיכון ובינוי מרמ"י מקרקעין לבניית דירות מגורים ושילמה תחת מחאה את דרישת היטל השבחה שהוצאה לה על ידי הוועדה המקומית עקב כך, כאשר במקביל פתחה בהליך בפני שמאי מכריע.

השמאי המכריע קבע, כי התובעת אינה בעלת מעמד של חוכרת לדורות ועל כן אינה חייבת בהיטל ולחילופין נקבע שככל שיקבע שהתובעת חייבת בהיטל, אזי שסכום ההיטל הוא 552,486.5 ₪.

בהתאם לקביעות הנ"ל הוגשה התובענה בדרך של סדר דין מקוצר, ובמסגרת בקשה רשות להתגונן נדרש בית המשפט בין היתר לטענה כי משעה שהתובעת בחרה לפעול בערוץ של שמאי מכריע ולא פנתה לוועדת הערר, המחלוקת יכולה להתייחס רק לשיעור היטל השבחה בלבד ולא על עצם החיוב בו ואין התובעת רשאית להעלות כעת טענות ביחס לעצם החיוב. כך גם קביעתו של השמאי המכריע ביחס לעצם החיוב בהיטל השבחה, חורגת מסמכותו.

בהכרעתו, ציין בית המשפט את סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, לרבות סעיף 14ב(3) לחוק הקובע כי שמאי מכריע ידון

ויכריע לגבי גובה החיוב, וקבע כי יש לאפשר רשות להתגונן, וזאת לאור טענות הנתבעת ביחס לבחירת התובעת לפנות בערוץ של מינוי שמאי מכריע בלבד, מבלי שפנתה לוועדת ערר וטענותיה ביחס לתשלום אשר הושב לתובעת והן בשים לב לטענותיה ביחס למשקל קביעתו של השמאי המכריע ביחס לעצם החיוב בהיטל ההשבחה.

הערת מערכת:

נראה כי לאור ההחלטה הנ"ל הטקטיקה בבחירת המסלול הנכון לתקיפת שומת היטל השבחה (האם בפני שמאי מכריע או ועדת הערר) הינה אקוטית וחשובה ביותר, זאת כמובן בשים לב לנסיבות השונות: בעוד שמחד, הליך אצל שמאי מכריע אמור להיות מהיר יותר, הרי שיש חשש כי תוגבל בטיעון לשאלת גובה החיוב; זאת להבדיל מהליך בוועדת הערר, שם עפ"י החוק ניתן להעלות טענות הנוגעות גם לעצם החיוב וגם לגובה החיוב.

נציין כי הדברים לא ברורים דיים ומדיניות חלק מוועדות הערר הייתה ששמאים מכריעים מוסמכים לדון, אגב אורחא, בטענות הנוגעות לעצם החיוב, לרבות טענות בנוגע למעמד הנישום, טענות לפטור וכו'. עם זאת מהחלטות ופסקי דין שניתנים נראה כי המדיניות הולכת ומשתנה, באופן כזה שטענות הנוגעות לעצם החיוב, ידונו בפני וועדות הערר/בתי המשפט בלבד, גם בעניין זה יש לאבחן בין טענות הנוגעות לתוספת השלישית ובין טענות הנוגעות לפעולות והתחייבויות שלטוניות.

כמו כן חשוב לוודא ולהקפיד על סדר המועדים ולוחות הזמנים, כולל להגשת בקשות לפטור מהיטל ההשבחה לוועדות.