

# האם ובאלו מצבים רשאית ועדת הערר לאשר פשרה שמשמעותה הפחתת החיוב בהיטל השבחה?

/www.od-nadlan.co.il

יפעת בן אריה



**עדכון On-Line**

**עו"ד על נדל"ן**

מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי 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](mailto: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](http://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

גרסאת הדפסה 

האם ובאלו מצבים רשאית ועדת הערר לאשר פשרה שמשמעותה הפחתת החיוב בהיטל השבחה?

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד יפעת בן אריה

**שם ומספר הליך:** ערר 81/15 מ.ד.מ מזרחי יזמות ובניה בע"מ נ' ואח' נ' הו"מ לתו"ב ירושלים

**ערכאה:** ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז ירושלים, בפני כב' יו"ר הועדה אליעד וינשל.

**תאריך החלטה:** 4.5.16 **ב"כ העוררת:** עו"ד רביבו ו/או רועי שטינמן **ב"כ הועדה המקומית:** עו"ד תמר איגרא.

במסגרת ניהול הערר בפניה, נדרשה ועדת הערר לשאלה האם ובאלו מצבים היא רשאית לאשר פשרה שמשמעותה הפחתת החיוב בהיטל השבחה? זאת לשם החלטה בבקשת הצדדים שהוגשה בפניה לאשר הסכם פשרה, שמשמעותו הפחתה משמעותית של גובה החיוב (מ-7.75 מיליון ש"ח ל-2.25 מיליון ש"ח). בבסיס הרצון לאשר הסדר הפשרה עמדו סיכונים משפטיים הכרוכים בניהול הערר, שהתייחסו בין היתר ליישום הלכות ותיקות ומתפתחות (קניית, הוניהגמן ובר יהודה) שרק לאחר מתן החלטת הביניים הנדונה, נסתם עליהן הגולל ע"י בית המשפט העליון (ביום 10.5.16).

כידוע, בסוגיה עקרונית זו קיימות מספר החלטות של ועדות הערר במחוזות תל-אביב, מרכז וחיה (שרוכזו במאמר שנכתב על ידי הח"מ

בנושא "היטל השבחה – האם ועדת הערר מוסמכת לאשר הסכם פשרה בדבר שיעור היטל השבחה לאחר תיקון 84?", רצ"ב לינק למאמר <http://www.od-nadlan.co.il/?p=3767>, בהחלטות כולן נדרשו ועדות הערר השונות למידת הזהירות המתחייבת בהקשר זה ונובעת מהוראות תיקון 84 לחוק הת"ב שמטרתו המפורשת היתה כידוע, למנוע מגעים והסכמות, שדרכן הייתה, באופן טבעי, להיטיב עם צדדים חזקים יותר. החששות בוטאו בהחלטות ועדות הערר השונות, והמחלוקת שנפלה ביניהם עסקה ביישום עקרונות אלה.

ראשית, ועדת הערר לא סברה כי בנוסח החוק המתוקן ובתכליתו יש כדי לשלול בעקרון את סמכותה לאשר הסכמות. בהקשר זה מקובלת על ועדת הערר עמדת ועדות הערר במחוז חיפה ומרכז שתמכו ככלל באישורי פשרות. לכך הוסיפה ועדת הערר כי לדעתה, טבועה בסמכות ערכאה מעין שיפוטית הסמכות להכריע במחלוקת גם על דרך פשרה המקובלת על הצדדים, וזאת כמובן בהעדר כוונה אחרת משתמעת בהסדר החקיקתי. בציינה את יתרונות מוסד הפשרה מבחינת זמן ההתדיינות המעין שיפוטית (בפני ועדת הערר), ולאחריה מבחינת זמן ההתדיינות השיפוטית בפני בתי המשפט.

בהיבט הסמכות הייתה מקובלת על ועדת הערר טענת הוועדה המקומית לפיה, המחוקק לא ביקש לצמצם את סמכויות ועדת הערר, לעומת סמכות בית המשפט שבערעור, ולהקנות סמכויות רחבות יותר לבית המשפט. מן הבחינה המהותית תוצאה זו מנוגדת לפסיקה הענפה הרואה בועדת הערר כגורם מעין-שיפוט מומחה ומיומן. מכאן גם כי מן הבחינה המהותית לועדת הערר הכלים המקצועיים לבחון הסכמות המוצעות על-ידי הצדדים. גם מן הבחינה הפרקטית וכפי שטענה ב"כ הוועדה המקומית לכך אין כל טעם, שהרי בהעדר סמכות לועדת הערר בעניין, ניתן להניח שזמן רב יבזבז לצורך ניהול ההליכים שבפנינו, אך ורק כדי שבשלב שני תאושר הסכמה בערעור בפני בית המשפט, וכל זאת תוך פגיעה בצדדים, ביזמן ועדות הערר וכן הטלת עומס נוסף על בתי המשפט. כלומר, אין כל הצדקה, מהותית או פרקטית, בצמצום סמכויות ועדת הערר אל מול בית המשפט הדין בערעורים על החלטותיה מבחינת אישורי פשרות.

אלא, שלצד זאת ציינה ועדת הערר שאת סמכותה וסמכות בתי המשפט, הקבועה בסעיף 13א, לבטל או להפחית חיוב, יש להפעיל בהתאם לכלל הוראות התוספת השלישית אותן יש לפרש כמונעות הפחתת חיוב עקב "הסכמה" בין הוועדה המקומית לחייב וללא שהערכאה המוסמכת יכולה לבחון בצורה עצמאית את ההסכמה, על רקע הטענות בערר.

על רקע זה מקובלת על ועדת הערר עמדת ועדות הערר במחוז חיפה ומרכז שלפיה במקרה מעין זה, על ועדת הערר לבחון את ההסכמה המוצעת על-ידי הצדדים. ככל שבידי ועדת הערר לבחון בצורה עצמאית את ההצעה וככל שלדעת ועדת הערר יש בהצעה כדי לתת מענה לטיעוני הצדדים בפניה, הרי באפשרותה לאשר את הצעת הפשרה. במקרה מעין זה נכון לשקול גם את היתרונות הדיוניים שבסיום ההתדיינות בין הצדדים, תוך קבלת חלק מהטענות ומחיקת אחרות.

יחד עם זאת, אין לדעת ועדת הערר מקום לתת תוקף להסכמה המפחיתה חיוב באחוז מסוים, עקב הערכת סיכוי-סיכון משפטי לגבי עצם החיוב. בכך הצטרפה ועדת הערר בין היתר לעמדת ועדת הערר במחוז תל אביב. אישורה של פשרה במצב זה חותר לדעת ועדת הערר, תחת הגיונו של תיקון 84 ומהווה ראשיתו של מדרון חלקלק. שכן לטעמה, אין לועדת הערר את הכלים לבחון את ההיגיון הפנימי שבחלוקת סיכונים וסיכויים משפטיים ולא ניתן יהיה אלא להסיק כי אישור הסכמות מעין אלה, יביא (והפעם בדלת האחורית) להחזרת הפרקטיקה מהעבר לתחום רגיש זה.

בנוסף ציינה ועדת הערר כי, מטבעו של תחום מבוזר זה כי כל ועדה מקומית מעריכה את הסיכונים כדרכה. על כן ומטבע הדברים הערכת הסיכון בתיקים המעלים מורכבות משפטית דומה תוערך ע"י ועדה מקומית אחת בתיק בעניינו של פלוני ב-30%, על-ידי האחרת ב-40% ועל-ידי שלישית בתיק של חברה אלמונית ב-70%. לדעת ועדת הערר בפרקטיקה זו יהא כדי לפגוע בנישום החלש. כך לשם המחשה – האם ניתן לשלול הבנה שלפיה הסיכון המשפטי, מבחינת הערכתו על-ידי הוועדה המקומית, בתיק של חברה גדולה המיוצגת על-ידי טובי היועצים גדול יותר מסיכון משפטי זהה העולה בעניינו של ה"נישום הקטן"?

**המשמעות היא לעמדת ועדת הערר כי במקום בו הסכם הפשרה מבוסס על הסבר הניתן לבחינה עצמאית על-ידי ועדת ערר ונובע מטענות הצדדים, לא קיימת סתירה חזיתית בין תכלית התוספת השלישית ובין היעילות הדיונית התומכת בבחינת הפתרון ובאישורו, ככל שועדת הערר השתכנעה כי כך ראוי. לעומת זאת, אישור הסדרי פשרה המבקשים לכמת סיכונים וסיכויים לשם הפחתת החיוב באחוז מסוים, מנוגדים להוראות התוספת השלישית ואין לאשרם. זהו הכלל המשפטי המתיישב לדעת ועדת הערר עם הוראות החוק ותכליתו.**

במקרה דנא, המדובר כאמור בפשרה שהגם שועדת הערר לא חלקה על כך שנעשתה בתום לב מוחלט הואיל ומדובר בפשרה הנובעת מהערכת הסיכון לגבי טענה משפטית בדבר עצם החיוב חותרת תחת הוראות התוספת השלישית הרי שלדעת ועדת הערר, זו מנוגדת להלכה שנפסקה בדירות יוקרה. שכן, ככל שתאושר גבייה במצב זה, ללא שהטענה המשפטית תיבחן ע"י ועדת הערר, הרי שמדובר באחת משתי חלופות חיוב לא חוקי, או חיוב בחסר רב עקב טענה שדינה להידחות. על כן לטעמה של ועדת הערר הדרך הנכונה לטיפול בתיק מעין זה, ככל שהצדדים מבקשים להימנע מניהול הליכים עד להכרעת בית המשפט העליון בסוגיות עקרוניות במקרים דומים, היא הקפאת ההליך.

על יסוד האמור ועדת הערר קבעה כי במקרה זה, לא תוכל לאשר פשרה זו ופשרות דומות שמשמעותן הפחתת גובה החיוב עקב הערכת סיכון ולפיכך בקשת הצדדים לאישור הסכם הפשרה נדחתה.

לאור הכרעת העליון בעניין הוניהגמן, נראה כי גם פשרה כאמור כבר לא תקרום עור וגידים.