

עו"ד אמיר דרמר



עו"ד על נדל"ן

עדכון ON-LINE

מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים: תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית

עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב | ניהול ועריכה: עו"ד אמיר דרמר

גרסת הדפסה 

האם ועדת הערר מוסמכת להורות על הפחתת סכום היטל ההשבחה בנימוק

שגביית מלוא הסכום תביא לגביית יתר?

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד אלי הירש

מספר הליך: בר"ם 4367/16 אהרון מאיר נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון.
ערכאה: בית המשפט העליון בפני כב' השופטים: עוזי פוגלמן, נועם סולברג ודפנה ברק-ארז.
תאריך מתן פסק הדין: 25.3.2018. **המקרקעין:** מקרקעין הנמצאים בהוד השרון.
ב"כ המבקש: עו"ד ארז שפירא ועו"ד כרמית פרוסט.

באשר למקרקעין בהוד השרון התאשרו שתי תכניות משביחות, בהפרש של חמש שנים זו מזו. בגין התכנית הראשונה נערכה שומה מכרעת בטרם מימוש זכויות, על ידי השמאי המכריע א'. השומה שולמה במלואה והפכה לחלוטה. כעבור מספר שנים ולאחר אישורה של התכנית השנייה נערכה שומה מכרעת נוספת בטרם מימוש זכויות, על ידי השמאי המכריע ב'.

בעוד א' אשר העריך את שווי המקרקעין לאחר אישורה של התכנית הראשונה ב-"מצב חדש", ב' אשר העריך את המקרקעין כ-"מצב קודם" לאחר אישורה של התכנית השנייה העריך את שווי המקרקעין בדרך שונה באופן שהוביל לידי תשלום בכפל של חלק מסוים מתשלום היטל ההשבחה.

ועדת הערר, אשר דנה בערר אשר הגיש בעל המקרקעין כנגד השומה של ב', קבעה כי יש להתחשב בתוצאה המביאה לידי תשלום ביתר של הרכיב, בדרך של קיזוז הסכום העודף מסך היטל השבחה שנקבע בשומה.

על החלטה זאת הוגש ערעור מנהלי לבית המשפט לעניינים מנהלים אשר החזיר את הדיון לוועדת הערר לצורך הבהרות. ועדת הערר קבעה כי יש "לקזז את שווי ההפחתות במצב הקודם כפי שחושבו בשומה המכרעת הנוכחית".

על ההחלטה הוגש ערעור מנהלי נוסף ע"י הוועדה המקומית. בית המשפט לעניינים מנהליים קיבל את הערעור תוך שהוא מציין, בין היתר, כי ועדת הערר לא הייתה מוסמכת להורות על קיזוז.

על פסק הדין הוגש ערעור לבית המשפט העליון אשר הגדיר את השאלה העומדת להכרעה: **"האם מוסמכת ועדת הערר להורות על הפחתת סכום היטל השבחה שנקבע בשומה בנימוק שגביית מלוא הסכום תביא לגביית יתר?"**

טרם הדיון בערעור ביקש בית המשפט העליון לקבל את התייחסותו היועץ המשפטי לממשלה בסוגיה. עמדת היועץ כפי שהוגשה היא שאין להתיר מצב של גביית היטל השבחה בגין השבחה ששולם בגינה היטל בעבר וזאת בהתאם להוראות התוספת השלישית שנועדו להבטיח גביית מס אמת בגין השבחתם של מקרקעין עקב פעולה תכנונית. בנוסף, עמדת היועץ היא כי בנסיבות שבהן ברור כי חיוב בהיטל השבחה יביא לגביית יתר, **מוסמכת הוועדה ליתן הנחיה משפטית שלפיה אין לגבות את היטל השבחה בגין אותו מרכיב שכבר שולם בגינו היטל בעבר.**

בית המשפט העליון בדעת רוב קבע, כי לוועדת הערר נתונה סמכות רחבה לדון ולהחליט בערר על החלטות, לרבות שומות מכריעות בעניין היטל השבחה ובכלל זאת הוועדה מוסמכת לבחון את התאמת ההחלטה בעניין היטל השבחה להוראות התוספת השלישית, למרות שבפועל יש השפעה על שומה חלוטה.

עוד חזר בית המשפט וציין כי היטל השבחה נועד להגשים תכלית של צדק חברתי במובן זה שבעל מקרקעין שהתעשר עקב פעולה תכנונית של הרשות שמומנה מכספי הציבור נדרש לשתף את הרשות ואת הציבור בעושר שצמח לו ולהשיב לקופת הרשות היטל המשמש את הרשות להכנת תכניות ולביצוען. אשר על כן, ברור כי באין התעשרות אין היטל השבחה.

כמו כן, היטל השבחה, ככל מס, יש לגבות באופן שיבטיח גביית מס אמת שמשמעו כי על הרשות לגבות מבעל המקרקעין את שיעורו המדויק של היטל השבחה המגיע ממנו בגין התעשרותו. גבייה ביתר או בכפל של מס, מובילה להתעשרות הרשות שלא כדין. התעשרות כאמור נוגדת את חובת ההגיונות הבסיסית של הרשות ואינה יכולה לעמוד ומובן מאליה כי יש להימנע מגביית היטל השבחה בנסיבות שבהן ברור וגלוי כי מדובר בהיטל יתר שיעשיר את קופת הרשות שלא כדין והיא תידרש אפוא להשיבו.

לפיכך נקבע, כי אם נוכחה ועדת הערר לראות כי שומת היטל השבחה צפויה להביא לחיוב יתר על רקע השבחה שכבר שולם בגינה היטל בעבר, מוסמכת היא להורות על הפחתת הסכום שנגבה ביתר מסך היטל השבחה שנקבע.

להשלמת התמונה יצוין כי כב' השופט סולברג הביע דעת יחיד לפיה הוא מסכים עם הנימוקים בבסיס פסק הדין של כב' השופט פוגלמן ואולם הוא חולק על התוצאה האופרטיבית. לשיטתו, אין טעם להחזיר את הדיון לוועדת הערר הואיל ובפני בית המשפט העליון עומדים הנתונים הדרושים לקבוע את שיעור ההיטל אשר שולם ביתר, ולדידו והתוצאה האופרטיבית הרצויה היא חיוב בתשלום היטל השבחה לפי שומתו של ב' למעט סכום כסף בשווי הפער שבין 'המצב החדש' בשומת א' לבין 'המצב הקודם' בשומת ב'.