

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 

#### ועדת הערר:

#### כאשר הבהרות השמאי המכריע לא מספקות - דין השומה להתבטל

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ספיר זילבר

**מספר הליך:** ערר 85220/11 **ערכאה:** ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בפני כב' היו"ר, עו"ד גילת אייל. **תאריך מתן ההחלטה:** 31.10.18 **ב"כ העורר:** עוה"ד צבי שוב, קורל דרליצימן. **ב"כ המשיבה:** עוה"ד אילנה בראף שניר ואסף הראל. **פרטי הנכס:** מקרקעין בהרצליה.

ערר זה הוגש כנגד שומה מכרעת שעניינה בהיטל השבחה שנדרש מהעורר על ידי הועדה המקומית מכוח תכנית הר/2106 (להלן: "התכנית").

העורר מכר את המקרקעין הריקים שבבעלותו לקבוצת רכישה בתמורה לסך של 14,300,000 ₪, כאשר כחצי שנה קודם לכן אושרה תכנית לייעוד בנייה למגורים, שמכוחה הוציאה הועדה המקומית, בהתעלם מהתמורה ששולמה לעורר, שומת היטל השבחה לפיה שווי המקרקעין במצב החדש, הינו לעמדתה בשווי של כ-22,000,000 ₪ ולא בשווי של התמורה אשר נתקבלה בפועל בעסקה.

מונה שמאי מכריע אשר הפחית את השומה, אולם נמנע לקבוע שווי "מצב חדש" על פי שווי העסקה שבוצעה, וזאת על אף שהעסקה נחתמה למול קבוצת רכישה, לאחר קבלת הצעות רבות שהיו נמוכות מהתמורה בה נמכר לבסוף הנכס, ועל אף שהעסקה נתמכה בחוות דעת שמאית שהוצאה טרם ביצוע עסקת המכר ועוד. השמאי המכריע קבע שערכי הקרקע במצב החדש גבוהים בעשרות אחוזים

מהעסקה שבוצעה בנכס, וזאת בהסתמך על ניתוח עסקאות מכר דירות בסביבה ותוך מתן משקל אפסי לעסקה שנערכה בנכס. על כך הוגש הערר.

בתחילת הדרך ועדת הערר קיבלה את טענות העורר, תוך שהורתה על החזרת התיק לשמאי המכריע ותוך מתן הנחיות לבחינה מחדשת של ערכי השווי שנקבעו על ידי השמאי המכריע, אשר היו גבוהים בכ-20% מאלו שחושבו על בסיס העסקה בנכס, וזאת בין היתר לאור העובדה שהשמאי המכריע עצמו ציין כי העסקה בנכס הינה "סבירה".

**השמאי המכריע הגיש לועדת הערר מסמכי הבהרות שלא סיפקו את ועדת הערר, ולאחר פעמיים ששלחה בקשות להבהרה, שהטיפול בהן ארך זמן רב, הורתה באופן חריג על ביטול השומה.**

ועדת הערר קבעה, כי קיים קושי רב בהותרת השומה המכרעת על כנה, בשים לב לעובדה שהשמאי המכריע לא פסל את העסקה בנכס וקבע שהיא משקפת את ערכי הקרקע, גם אם על הצד הנמוך, אך מנגד, שווי המקרקעין שנקבע בשומה המכרעת גבוה משמעותית וההבהרות שניתנו על ידי השמאי המכריע לא שכנעו את ועדת הערר, אשר ניתחה את העסקאות בעצמה והוכיחה כי הניתוח אינו סביר תוך קביעה כי המשקל שנתן השמאי המכריע לעסקה בנכס בשיעור של 10% הינו תמוה. ועדת הערר קבעה כי השמאי המכריע לא הציג נימוקים מיוחדים לקביעתו זו, ויתרה מכך עסקאות ההשוואה שבהן השתמש הצריכו התאמות רבות, למעשה 6 מקדמי התאמה, בצד העובדה שחלקם לא הובהרו עד תום, הינה בעייתית.

לעסקה בנכס מושא הערר, שהשמאי המכריע סבר כי היא משקפת את השווי אם כי על הצד הנמוך, ניתן משקל של 10% בלבד; לעסקאות שמהן חולץ שווי הקרקע, תוך ייחוס שורה של מקדמי התאמה שחלקם לא הובהרו עד תום, ניתן משקל של 40%; ולעסקה אחרת בסביבה אשר צוין כי אין זה ברור אם המוכרים הינם עוסקים ע"פ חוק מע"מ, ניתן משקל של 50%.

ועדת הערר הדגישה כי צירוף כל הנסיבות שלעיל לרבות אי קבלת הסברים המניחים את הדעת, מעידים על פגם בשומה, ועל כן קבעה כי יש לבטל את השומה המכרעת ולמנות שמאי מכריע חדש לצורך אומדן ההשבחה בנכס.

עם זאת, ועדת הערר לא קיבלה את הבקשה למנות שמאי מייעץ על מנת לקצר ההליך, וכן לא קיבלה את הבקשה להכריע על פי "אומדנא דדייני" במקרה זה על מנת לסיימו בהקדם.

כמו כן, ציינה ועדת הערר כי אמנם עם הכרעת השמאי המכריע היה מקום להשיב כספים לנישום, אולם ביטול השומה לא מאפשר השבה היום, אלא בסיום ההליכים בפני השמאי החדש שימונה.

#### **הערת מערכת:**

**ועדת הערר ציינה כי אכן במקרה זה נגרם עוול לנישום, והוצע לצדדים להגיע להבנות, או לתת לה את הכלים להכריע בדומה לסעיף 79 א' לחוק בתי המשפט, אולם הועדה המקומית סירבה ליתן סמכות זו לועדת ערר, ועל כן התוצאה הינה ביטול ההליכים המתנהלים כבר 7 שנים שעלו ממון רב וחזרה להתחלה.**

כמו כן, נוצר מצב אבסורדי שלמרות שברי לכל כי השומה שדרשה הועדה המקומית הינה מוגזמת, הרי ביטול השומה המכרעת אינו מאפשר השבת כספים לנישום ששילם ביתר.

גילוי נאות - משרדנו מייצג בערר הנ"ל את העורר.